

PC

# PC4.b

Notice urbanisme

**Parking en élévation**

**Place des 8 et 11 Mai 1945**

**Saint-Nazaire**

**SONADEV**

**Avril 2024**



MAGNUM ARCHITECTES & URBANISTES /  
GCC / NOVAM / ATELIER DAVID / FAAR /  
LOG

# PC Avril 2024

## Note Urbanisme



ATELIERS  
DAVID  
NOVAM  
INGÉNIERIE

LOG  
FAAR

**SONADEV - Parking en élévation**  
Place du 8 et 11 mai 1945 – Saint-Nazaire



## TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	2
1.1 NOTE URBANISME.....	3
1.1.1 Extrait du rapport de présentation.....	3
1.1.2 <i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i> 3	
1.1.3 <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	3
1.1.4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	4
1.1.5 Stationnement .....	5

## 1.1 NOTE URBANISME

Vérification de la conformité aux différentes réglementations.

Nous avons étudié le projet, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur. Nous restituons une synthèse de compatibilité ci-dessous ;

### 1.1.1 EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le site est implanté en **zone UAa1cv** du PLUi de Saint Nazaire.

Zone UAa : centres villes reconstruits.

La zone UAa1cv correspond au centre-ville resserré.

### 1.1.2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec l'habitat.

### 1.1.3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1.3.1 EMPRISE AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- **Emprise au sol des constructions**

Analyse : *Non réglementé.*

- **Volumétrie des constructions**

Analyse : *Non réglementé.*

#### 1.1.3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*Dans les zones UAa1 et UAa2, tout ou partie des façades principales des constructions doit s'implanter à l'alignement.*

*En outre, dans la zone UAa2, la continuité bâtie à l'alignement peut être assurée par la clôture constituée au minimum d'un mur bahut ou d'un mur en pierre d'un mètre de hauteur.*

*Dans la zone UAa1cv, tout ou partie des façades principales des constructions doit s'implanter à l'alignement.*

*Toutefois, le recul d'une partie de la façade sur une largeur d'un tiers de la construction et sur une profondeur de 2 mètres maximum est autorisé.*

*L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

#### 1.1.3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

*Dans toute la zone UAa :*

*L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle**

*Analyse : l'unité foncière est bordée d'espaces publics, sans notion de fond de parcelle.*

*Dispositions particulières :*

Dans les zones UAa1 et UAa2, les implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble ou une opération encadrée par une OAP.

Dans la zone UAa1cv, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet participe à la qualité et la diversité de l'espace ;

---

#### 1.1.3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

---

#### 1.1.3.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone UAa, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

#### 1.1.4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

##### 1.1.4.1 PRINCIPES GENERAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLOTURES

*Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, toitures, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.*

*L'édification d'une nouvelle construction de composition contemporaine doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné. Les annexes, extensions et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère.*

*Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :*

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *le caractère pérenne et la qualité des matériaux utilisés,*
- *l'harmonie des couleurs.*

*Analyse : Notre projet, par sa volumétrie et son écriture architecturale, respecte les principes d'architecture contemporaine développé au présent article (cf. note de présentation du projet)*

- *Caractéristiques architecturales des constructions.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux serres et aux piscines couvertes.*

- *Traitement des clôtures*

Sans objet

---

##### 1.1.4.2 AMENAGEMENT DES ABORDS ET VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

*Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :*

- *l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;*
- *la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;*
- *la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;*
- *l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.*

*Analyse : Notre projet, par sa composition paysagère, respecte les principes développés au présent article (cf. note de présentation du projet)*

- **Éléments de paysage**

*Les éléments de paysage repérés au plan de zonage doivent répondre aux dispositions spécifiques les concernant contenues dans les dispositions générales du règlement.*

- **Espaces libres végétalisés**

*Dans les zones UAa1 et UAa2 :*

- 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.
  - Calcul emprise foncière :  $3060m^2$
  - Calcul pleine terre :  $345m^2$   
( $245m^2$  sur la bande végétale ouest et  $100m^2$  pour le parking).

*Dans la zone UAa1cv :*

- *les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m<sup>2</sup> d'espace vert ;*
  - Calcul superficie espace verts :  $325m^2$
  - Calcul du nombre d'arbres plantés : 2 arbres minimum réglementaire,  
(Le projet prévoit plus d'une quinzaine d'arbres plantés)
- *les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres et dans les conditions permettant leur développement convenable.*

- **Espaces libres végétalisés**

Le site est implanté en zone BV 24 du plan de zonage des eaux pluviales de la commune de Saint-Nazaire, dans un bassin qualifié de « très sensible ». Le projet respecte les prescriptions de gestion des eaux pluviales à savoir une rétention à la parcelle avec un dimensionnement effectué avec  $T = 50$  ans et  $Q_f = 7$  l/s/ha

---

#### 1.1.4.3 SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans la zone UAa1cv, le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé.

---

#### 1.1.5 STATIONNEMENT

*Sans objet*