

Règlement de la zone UB

Il s'agit d'une zone équipée, composée essentiellement d'habitat individuel, généralement en ordre discontinu.

Cette zone comporte des secteurs UB1 et UB3 situés respectivement en zone d'aléa faible et fort.

En secteur UBa, l'assainissement autonome est autorisé en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

La zone UB comprend un secteur UB5 qui correspond au quartier de la Bretagne.

Le secteur UB3 comprend un sous-secteur UB3c dans lequel tout accès direct sur la RN 152 est interdit, l'accès se faisant donc obligatoirement sur le Chemin de la Plage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les lotissements à usage d'activités.
- 1.2 - Les caravanes isolées.
- 1.3 - Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.4 - L'ouverture de toute carrière.
- 1.5 - Les stands et champs de tir.
- 1.6 - Les pistes de karting.
- 1.7 - Les dépôts de ferraille, de déchets d'ordures et de véhicules désaffectés.
- 1.8 - Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites de la zone ainsi que, le cas échéant, les démolitions de nature à porter atteinte aux monuments historiques dans le champ de visibilité desquels elles se trouvent.

En outre, dans les secteurs inondables UB1 et UB3 sont de plus interdits :

- 1.10 - Les équipements tels que centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.11 - Les sous-sois sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- 1.12 - Les constructions en un seul tenant ou bande dont les dimensions et l'implantation seraient susceptibles de perturber notablement l'écoulement des crues.
- 1.13 - Les exhaussements et remblaiements sauf ceux indispensables aux travaux d'infrastructure publique.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

2.1 - Sont autorisés :

- 2.1.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1 et de la règle de l'article UB 2.2 relative aux abris de jardin.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ay

2.1.2 - Les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées dans la bande de recul obligatoire peuvent être aménagées ou agrandies sous réserve que la modification des volumes ainsi créés ne porte pas atteinte à l'unité architecturale de la construction déjà existante et des bâtiments voisins.

2.1.3 - Les créations et les extensions d'installations classées ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.2 - Un abri de jardin par habitation monofamiliale.

2.3 - Le sous-sols s'ils satisfassent les dispositions de l'article 11.2.2

2.4 - En outre, dans les secteurs inondables UB1 et UB3 les constructions autorisées doivent respecter les conditions particulières suivantes :

2.3.1 - Les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel dans l'ensemble de la zone inondable, et un second niveau habitable au premier étage dans le secteur UB3.

2.3.2 - Dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues soit + 91,15.

2.3.3 - Les constructions et occupations du sol ne devront pas créer d'obstacle notable à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues.

2.3.4 - Les reconstructions de bâtiments existants sont autorisées sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

2.3.5 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,6 m et seront ajourées sur les $\frac{2}{3}$ de leur hauteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.4 - Les accès ou sorties sur la RN 152 devront être adaptés de telle manière qu'ils permettent la disposition d'une plate-forme d'attente horizontale située entre l'espace privé, éventuellement clos, et la voie publique.

3.5 - Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.6 - En cas de réalisation d'une rampe d'accès dont la pente est supérieure à 18 %, la distance (d) entre tout point de la rampe et le point le plus proche de la limite séparative la plus proche doit être inférieure à la différence de niveau entre ce dernier point et le terrain naturel.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ay

4.2 - Assainissement

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence du réseau, en secteur UBa, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être au maximum résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans ce réseau de l'excédent des eaux pluviales ne pouvant être résorbé sur le terrain d'assiette des projets.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

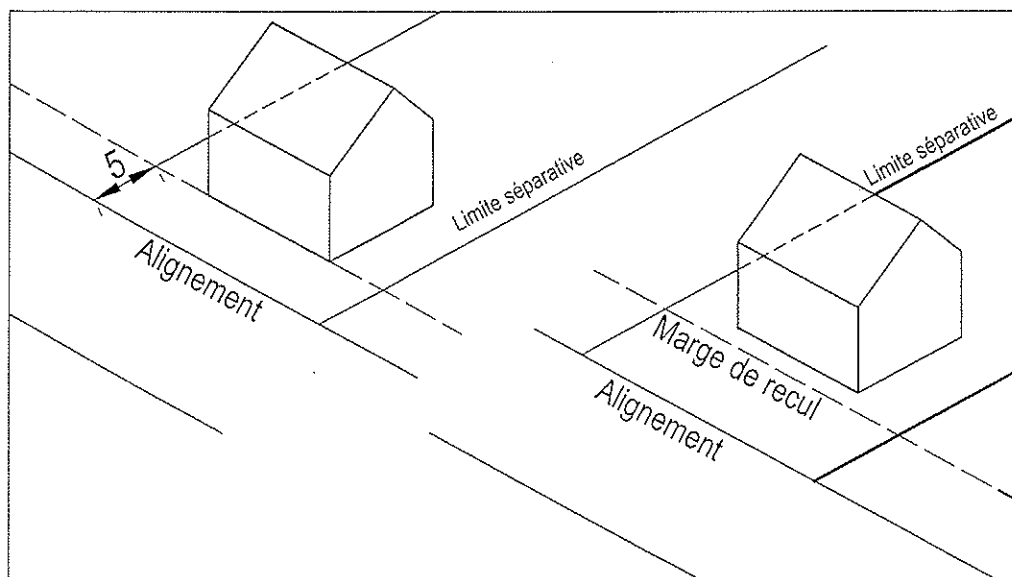
Article UB5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être édifiées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.



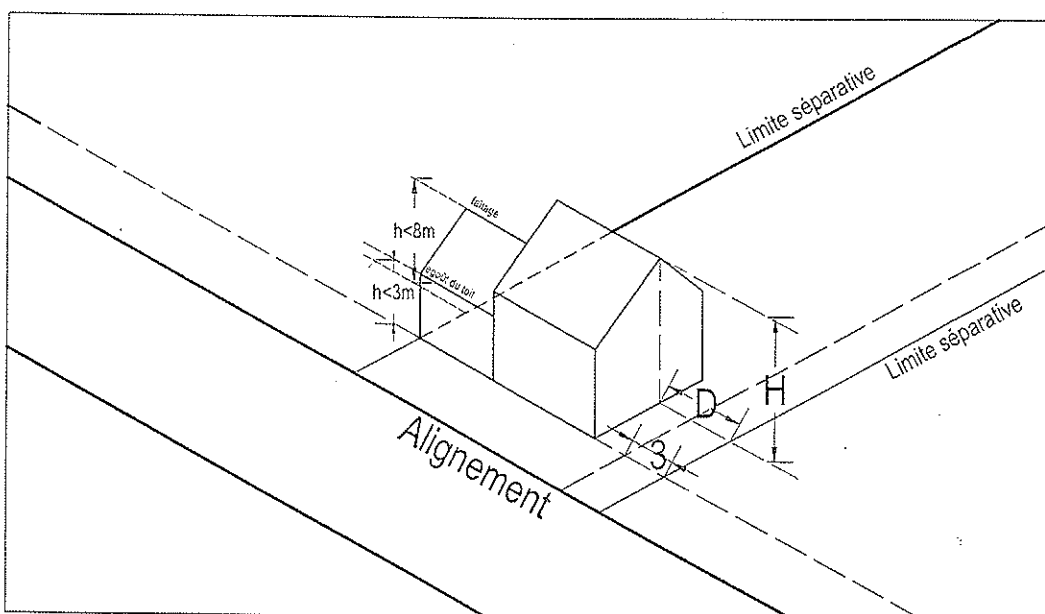
6.3 - Nonobstant les dispositions de l'article UB 6.1, dans la zone une implantation particulière des constructions pourra être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

6.4 - Par rapport à l'alignement opposé, la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite séparative. Dans ce cas, la différence de niveau (H) entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de cette limite doit être telle que la distance D séparant ces deux points soit supérieure ou égale à H/2 ($D > H/2$), avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les murs pignon. Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin isolés dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 8 m².

7.2 - Toutefois, les constructions adossées à des constructions existantes ainsi que les constructions de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et 8 m au faitage peuvent être implantées sur les limites séparatives.

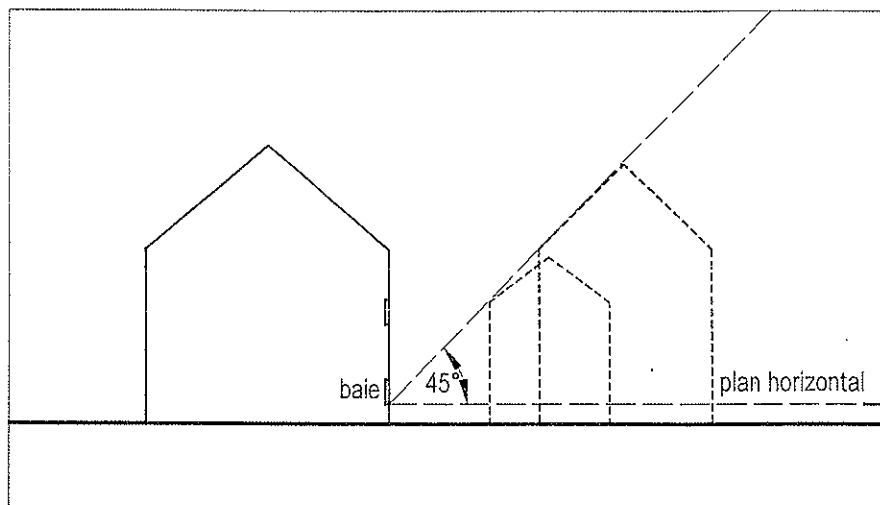


7.3 - Nonobstant les dispositions des articles UB 7.1 et UB 7.2 ci-dessus, une implantation particulière des constructions ou extensions pourra être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ay



Article UB9 - Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle, à l'exception du secteur UB5 où l'emprise au sol peut atteindre 40 %.

9.2 - De plus, dans les secteurs inondables UB1 et UB3.

9.2.1 - L'emprise maximale des constructions, annexes comprises ne devra pas dépasser les valeurs suivantes :

	Secteur UB1	Secteur UB3
Constructions à usage d'habitation	30 %	10 %
Constructions à usage d'activités économiques	30 %	20 %

9.2.2 - Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise autre que celui défini au 9.1 pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

9.2.4 - Pour les reconstructions de bâtiments existants autorisés en UB, l'emprise au sol sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie lorsque celle-ci dépasse l'emprise du bâtiment résultant de l'application de l'alinéa 9.2.1.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au faîtage.

Au-delà de la hauteur du faîtage, seuls peuvent être admis les ouvrages techniques et ouvrages de faible emprise n'abritant pas de SHON (souches de cheminées, garde-corps ajourés, etc...), dont la hauteur au sol naturel constitue la hauteur absolue.

10.1 - La hauteur absolue des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

10.2 - Lorsque la hauteur absolue excède la hauteur des constructions existantes, des prescriptions de hauteur plus contraignantes pourront être imposées pour éviter les discordances.

10.3 - Dans le cas de constructions destinées à des équipements sportifs, scolaires, sanitaires et sociaux ainsi que pour les bâtiments nécessitant de grands volumes, la hauteur absolue pourra être majorée dans les conditions suivantes :

1. Sous réserve d'une implantation en retrait des limites séparatives et à condition que la différence de niveau visée à l'article 7.1 satisfasse la relation : $D > H/2$.
2. En application de l'article 11, les volumes proposés seront en accord avec la typologie locale et ne porteront pas atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Article UB11 - Aspect extérieur

11.1 - Prescriptions architecturales

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisées.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

11.2 - Dispositions particulières à l'ensemble de la zone

Sans préjudice des prescriptions complémentaires éventuelles, prises pour l'application de l'article 11.1 ou de la servitude d'abords de monuments historiques, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - Le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de + 0,30 m pris au milieu de la façade. Nonobstant les règles ci-avant, une hauteur différente peut être acceptée si elle est justifiée par une meilleure évacuation des eaux pluviales. Dans les secteurs inondables UB1 et UB3, cette hauteur est portée à 0,50 m.

11.2.2 - Les garages en sous-sol ne seront autorisés que si les dispositifs adéquats, déterminés selon la topographie et la nature du sol, sont mis en œuvre pour éloigner l'écoulement des eaux pluviales desdits garages. Ils sont interdits dans les secteurs inondables UB1 et UB3, et lorsque les conditions techniques de l'implantation ont pour effet le non respect des dispositions de l'article UB 11.2.1 et de l'article UB 1.12.

11.3 - Matériaux

11.3.1 - Les enduits seront finement grattés, de couleur sable, teinte naturelle.

11.3.2 - Les menuiseries bois et volets seront peints de couleur claire et non réfléchissante. Les volets seront pleins, en bois et sans écharpe.

11.3.3 - Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 8 m² et de moins de 2,3 m de hauteur pourront être en bois ou métalliques de couleur verte.

11.3.4 - Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes qu'aux clôtures.

11.4 - Les toitures

11.4.1 - Les pans principaux des toitures de toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral. La réalisation de toitures « végétalisées » en terrasse est autorisée.

11.4.2 - Les toitures seront réalisées soit en tuile plate de ton brun - rouge soit en ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire.

Dans une démarche de développement durable, les procédés techniques d'énergie renouvelable sont autorisés. En autres, la pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve :

- qu'ils soient correctement intégrés à la construction et qu'ils satisfassent aux exigences spécifiques liées au périmètre de protection de l'église classée Monument historique.

- qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux environnants.

11.4.3 - La pente des annexes peut être plus faible pour les appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur plus élevé sans être inférieure à 20°.

11.4.4 - Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 8 m² et de moins de 2,3 m de hauteur totale pourront avoir une pente minimum de 18°, et une toiture autre que la tuile et l'ardoise tout en respectant une harmonie avec les constructions environnantes.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ay

11.4.5 - Toutefois, nonobstant les dispositions ci-dessus des matériaux transparents ou translucides à l'exclusion des matériaux de type onduline pourront être partiellement admis en couverture sous forme de verrière et véranda, sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Les règles relatives aux pentes ne s'appliquent pas aux vérandas.

11.4.6 - Pour l'extension de bâtiments ou la mise en œuvre de bâtiments accolés à une construction existante, les matériaux utilisés (enduits, menuiserie, toiture...) pourront être identiques à ceux de la construction existante à condition que, dans son ensemble, le bâtiment ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.5 - Clôtures

11.5.1 - Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Elles devront être :

a - soit des clôtures pleines (pierres ou matériaux enduits) recommandées particulièrement lorsqu'elles lient les bâtiments ou les annexes avec les parcelles voisines. Hauteur : 1,60 mètre maximum. L'enduit devra être identique à celui des bâtiments,

b - soit des murets bas (d'une hauteur maximale de 0,40 m) en pierre ou matériaux enduits avec des éléments ajourés et éventuellement complétés par une haie vive haute. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 m,

c - soit d'un grillage qui pourrait être doublé d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dans les cas a et b, une hauteur de clôture supérieure à 1,60 m sera tolérée si elle permet d'assurer une cohérence avec une clôture existante sur la parcelle ou une parcelle voisine.

11.5.2 - La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m, et l'usage des plaques béton préfabriquées ne sera autorisé que sur une hauteur de 0,20 m à partir du sol naturel

11.5.3 - Dans les secteurs inondables UB1 et UB3, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,6 m et seront ajourées sur les $\frac{2}{3}$ de leur hauteur.

Article UB12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : Deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

12.3 - Pour les programmes de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée.

12.4 - Dans les autres cas, le nombre de places devra correspondre aux besoins.

12.5 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoient le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ay

Pour le calcul du nombre de places nécessaires, la règle de l'arrondi suivante est appliquée :

- jusqu'à ,49 : arrondi au nombre inférieur
- de ,50 à ,99 : arrondi au nombre supérieur

Article UB13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres choisis de préférence parmi les essences locales.

13.2 - Pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager, il devra être fourni un plan masse faisant apparaître les travaux extérieurs aux constructions et les plantations maintenues, supprimées ou créées. Les arbres existants doivent être préservés au maximum et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.3 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Possibilités maximales

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable à la zone UB est limité à 0,3. à l'exception du secteur UB5 où il est de 0,5.

Règlement des zones AUa et AUb

Cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation, selon une réglementation renseignée par l'indice, a ou b, applicable dans les sous-secteurs. Ainsi, la zone AUa est destinée à devenir à terme une zone UA, et la zone AUb une zone UB.

La zone AUa comporte pour le secteur dit de « La Couture » un schéma d'orientation d'aménagement joint en annexe du présent règlement. Les terrains situés en façade de la Route Nationale sur 60 mètres environ et sur une profondeur de 35 mètres environ seront destinés à l'implantation exclusive de commerces ou d'activités de services et logements de fonction correspondants, à l'exclusion de toute autre forme d'habitat. Le règlement applicable sera celui de la zone UA.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'organisation d'ensemble pour chaque zone, compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non énoncées à l'article AU1 et notamment :

- toutes les constructions ou installations nouvelles isolées, sauf dans la zone AUb au lieu-dit 'La Mairie'
- les installations classées soumises à autorisation.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont autorisés, sous réserve que le programme et l'organisation des opérations énoncées ci-après respectent un plan d'ensemble compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et qu'ils soient élaborés en concertation avec la collectivité locale :

2.1 - dans le sous-secteur AUa, les lotissements ou ensemble de constructions groupées dont l'usage est compatible avec la vocation de la zone UA

2.2 - dans le sous-secteur AUb, à l'exclusion de la zone AUb au lieu-dit 'La Mairie', les lotissements à usage d'habitation ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation à condition :

- qu'ils constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone,
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2.3 - Les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants et que ne soit réalisé qu'un seul abri de jardin par habitation monofamiliale.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas de constructions groupées ou de lotissements, la réglementation applicable pour les secteurs AUa et AUb est respectivement celle des sections II et III des zones UA et UB, à l'exception de l'article 13 ci-dessous :

Article AU13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres choisis de préférence parmi les essences locales.

13.2 - 35 % des surfaces laissées libres par les constructions devront être imperméabilisées et traitées en espaces verts. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m². Pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager, il devra être fourni un plan de masse faisant apparaître les travaux extérieurs aux constructions et les plantations maintenues, supprimées ou créés.