

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée pour l'essentiel à l'habitat et de manière secondaire aux activités (commerces, services, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

La zone Ub correspond :

- . aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour des secteurs Ua du centre-bourg,
- . aux entités urbaines développées en dehors de l'agglomération et du village de la Gachère, à savoir les secteurs de la Raffinière, la Corde et la Chaboissière.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève de l'assainissement collectif.

La zone Ub intègre :

- un secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (identifié sur le plan de zonage par une trame spécifique conformément à la légende) dans lequel la hauteur maximale des constructions principales peut être relevée jusqu'à 3 niveaux (avec comble aménageable) (cf. article Ub 10).

et des secteurs Ub ou Ubb concernés par des orientations d'aménagement, à savoir :

- un secteur Ubb^{OA2}, correspondant à l'îlot de la Poste, localisé dans le centre-bourg, rue de l'Océan, concerné par l'orientation d'aménagement n°2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.2**),
- un secteur Ub^{OA3}, localisé dans le bourg, rue de Saint-Nicolas, concerné par l'orientation d'aménagement n°3 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.3**),
- un secteur Ub^{OA4}, localisé dans le bourg, entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes, concerné par l'orientation d'aménagement n°4 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.4**),
- un secteur Ub^{OA5}, localisé dans le bourg, entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Jeanne d'Arc, concerné par l'orientation d'aménagement n°5 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.5**),
- un secteur Ub^{OA6}, localisé dans le bourg, entre la rue Jeanne d'Arc et la rue des Remelières, concerné par l'orientation d'aménagement n°6 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.6**),
- un secteur Ub^{OA7}, localisé dans le bourg, à l'Est, rue Beauséjour, concerné par l'orientation d'aménagement n°7 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.7**),
- un secteur Ub^{OA8}, localisé dans le bourg, à côté du cimetière, concerné par l'orientation d'aménagement n°8 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.8**),
- un secteur Ub^{OA9}, localisé près du centre-bourg, rue du Chaponnet et rue des Sables, concerné par l'orientation d'aménagement n°9 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : **O.A.9**),

Règlement du P.L.U.

- un secteur Ub^{OA10}, localisé dans le bourg, rue des Sables, concerné par l'orientation d'aménagement n°10 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.10),
- un secteur Ub^{OA11}, localisé dans le bourg (partie Ouest), rue des Hirondelles et au Sud de la rue du Moulin Viaud, concerné par l'orientation d'aménagement n°11 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.11),
- un secteur Ub^{OA12}, localisé dans le bourg (partie Ouest), à l'intersection de la rue des Hirondelles et de la rue du Grand Fossé, concerné par l'orientation d'aménagement n°12 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.12),
- un secteur Ub^{OA13}, localisé dans le bourg (partie Ouest), rue du Brandais, à proximité de la carrière, concerné par l'orientation d'aménagement n°13 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.13),
- un secteur Ub^{OA14}, localisé dans le bourg (partie Sud-Ouest), rue du Calvaire, concerné par l'orientation d'aménagement n°14 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.14),
- un secteur Ub^{OA15}, localisé dans le bourg (partie Sud-Ouest), rue du Calvaire, concerné par l'orientation d'aménagement n°15 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.15),
- un secteur Ub^{OA23}, localisé sur le village de La Corde, rue de la Croix Pénard, concerné par l'orientation d'aménagement n°23 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.23),
- un secteur Ub^{OA24}, localisé en extrémité Nord-Est du village de La Corde, rue de la Croix Pénard, concerné par l'orientation d'aménagement n°24 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation : O.A.24).

Ces secteurs Ub ou Ubb du centre-bourg, concernés par des *orientations d'aménagement*, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub^{OA}. (Le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne).

Les informations contenues dans ces *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles de futures opérations d'aménagement, constructions et de nouveaux aménagements.

Les secteurs Ub^{OA4}, Ub^{OA5}, Ub^{OA6}, Ub^{OA9}, Ub^{OA14}, sont par ailleurs concernés par des dispositions définies au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme (cf. *plan de zonage - servitudes de mixité sociale*), précisées à l'article Ub 2 du présent chapitre.

Pour la partie du secteur Ub concernée par le risque d'inondation et de submersion marine (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.)

Les constructions et les installations ne peuvent être admises que sous certaines conditions précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. **annexe 11** du présent P.L.U.).

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'**annexe n° 11** du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en zone Ub :

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, en particulier les activités industrielles et agricoles,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les plans d'eau,]
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ub 2 suivant.

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>11°) <u>Au sein de la partie de secteur Ub concernée par le risque d'inondation et de submersion marine</u>, tel qu'il est identifié aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none">. la reconstruction à l'identique est interdite si la démolition fait suite à une inondation ou une submersion.. toute construction nouvelle, sur des terrains dont la cote du terrain naturel (existant avant aménagement) est inférieure à 3,2 m NGF., <p>Cette disposition pourra être précisée dans le cadre de l'étude du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux du Pays des Olonnes.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et de services sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat et les milieux environnants et qu'elles n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) tous travaux d'aménagement, d'extension mesurée et de mise aux normes de construction à usage viticole existante à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole, et ne s'accompagnent pas d'inconvénients ou de nuisances pour l'environnement et l'habitat avoisinant,

Règlement du P.L.U.

- 3°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 7°) Dans chacun des secteurs Ub^{OA} énoncés en chapeau de zone, concernés par des orientations d'aménagement, les constructions et les opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement spécifiques à chacun de ces secteurs. (cf. **pièce n° 3 du P.L.U. – O.A.P.**).
- 8°) Dans les secteurs Ub^{OA4}, Ub^{OA5}, Ub^{OA6}, Ub^{OA9}, Ub^{OA14}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :
- . le secteur Ub^{OA4} devra comprendre au minimum 25 % de logements aidés ou de logements locatifs sociaux, tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - OA4),
 - . le secteur Ub^{OA5} devra comprendre au minimum 20 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA5),
 - . le secteur Ub^{OA6} devra comprendre au minimum 14 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA6),
 - . le secteur Ub^{OA9} devra comprendre au minimum 36 % de logements locatifs sociaux, à savoir :
 - un tiers de logements locatifs sociaux sur sa partie nord, (cf. site 1 défini dans l'OA9),
 - 40 % de logements locatifs sociaux sur sa partie sud, (cf. site 2 défini dans l'OA9) tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA9).
 - . le secteur Ub^{OA14} devra comprendre au minimum 20 % de logements aidés (en accession sociale ou locatifs sociaux), tout en étant en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA14),

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur concerné, la part de logements affectée à des logements aidés ou à du logement locatif social à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

- 9°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de la construction principale réalisés dans un délai d'un an à compter du démarrage des travaux, dans le cadre d'un permis de construire accordé,
- 10°) les abris de jardin à condition qu'ils ne soient pas réalisés au devant de la construction principale,

Règlement du P.L.U.

11°) Au sein de la partie de secteur Ub concernée par le risque de submersion et d'inondation, tel qu'elle est identifiée aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende, les possibilités de constructions nouvelles, en particulier de création de logements (y compris par extension de constructions existantes), sont admises sous les conditions suivantes :

- . les habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention aux Risques Littoraux des Pays des Olonnes prescrit).
- . la réalisation de sous-sol est interdite.
- . les activités admises dans le secteur, ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion (à travers le stockage éventuel de produits susceptibles d'être dangereux, à travers les process et moyens techniques développés...).

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement, la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Ub 12.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) doivent comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m.

Règlement du P.L.U.**3.3. Cheminements piétonniers et cyclables**

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit assurer une capacité de desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements piétonniers, cyclables identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute unité foncière de plus de 200 m², les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière de la construction ou 70 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ou d'un permis permettant la réalisation de plusieurs logements, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure. *Cette rétention sera dimensionnée selon les dispositions prévues à l'annexe 3 du règlement.*

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Règlement du P.L.U.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

Sur parcelle privative, les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Règles générales**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des dispositions d'implantations différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions riveraines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble et de lotissements justifiant de règles d'implantation différentes,
- par rapport aux emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise de la voie ou du cheminement, l'implantation des annexes reste libre (sous réserve du respect de la disposition ci-dessous relative aux abris de jardin – cf. paragraphe 6.3.).
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
- pour l'extension des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.**6.2. Dispositions relatives au secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti (secteur visé par une trame spécifique conformément à la légende – cf. documents graphiques : plans de zonage du P.L.U.)**

En secteur de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti, la construction principale doit être implantée à l'alignement ou à moins de 5 m de la rue de l'Océan.

Cette disposition ne s'oppose pas à l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, au-delà de la limite du secteur ainsi définie par rapport à la voie publique.

6.3. Autres dispositions particulières

Les abris de jardin ne doivent pas être implantés au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliquent à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Règle générale**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère et jamais inférieure à 3 m

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction ne respectant pas cette règle,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. article 6 du titre 1),
- . au sein d'un terrain d'assiette faisant l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé justifiant de règles différentes.

En sous-secteur de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti tel que représenté sur les documents graphiques du P.L.U. (plans de zonage), les constructions principales qui présentent une hauteur maximale supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou supérieure à 7 m au bas de l'acrotère doivent respecter une distance par rapport à la limite séparative nord de l'unité foncière intégrée à ce sous-secteur, au moins égale à la hauteur de la construction principale (mesurée à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer, dans les cas suivants lorsque la construction principale vient s'adosser à un bâtiment riverain de hauteur supérieure ou égale, établi ou s'établissant en limite séparative sur l'unité foncière riveraine.

Lorsque la construction principale a une hauteur maximale inférieure ou égale à 6 m à l'égout de toiture ou inférieure ou égale à 7 m au bas de l'acrotère, la règle générale (7.1.) s'applique.

7.3. Autres dispositions particulières

Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif (mat et pale comprise) quelle que soit la hauteur du mât.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, mais elle est conditionnée par les dispositions des article Ub 4 et Ub 13 limitant l'imperméabilisation des sols..

L'emprise des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au bas de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
- . à la sablière ou au bas de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

Dans les secteurs Ub^{OA} concernés par des *orientations d'aménagement*, la hauteur maximale des constructions devra respecter celle indiquée par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – orientations d'aménagement et de programmation, partie II).

Règlement du P.L.U.**10.1. Hauteur maximale des constructions**

Secteurs	Hauteur maximale à l'égout des constructions (y compris annexes accolées)	Hauteur maximale au bas de l'acrotère des constructions (y compris annexes accolées)	Hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale implantées en limite séparative
Ub	6 m soit R+1+ comble ou R+1+ attique	7 m	3,2 m au droit de la limite
Sous secteurs Ub ^{OA}	<i>cf. orientations d'aménagement</i>		3,2 m au droit de la limite
Sous-secteur Ub de densification urbaine par élévation du bâti (cf. trame du plan de zonage)	10 m soit R+2+ comble ou R+2+ attique pour la construction principale	10 m	3,2 m au droit de la limite

10.2. Cas particuliers

- 1°) Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et de submersion, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage), il peut être dérogé aux règles ci-dessus afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.
- 2°) Sur les parties de secteur Ub de densification urbaine par possibilité d'élévation du bâti, (secteurs visés par une trame spécifique conformément à la légende – cf.. documents graphiques : plans de zonage du P.L.U.), les constructions peuvent atteindre deux niveaux avec attique ou comble aménageable, soit une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère, sous réserve de respecter en secteur Ub^{OA12} les orientations d'aménagement.
- 3°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées dans le tableau ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 4°) La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,5 m.
- 5°) La hauteur des autres annexes doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.
- 6°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une annexe venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de la construction principale (comme cela est indiqué ci-dessus).
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 7°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****11.1. Règles générales**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques**11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

a) Les toitures comporteront deux versants principaux.

La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile de pays dite "tige de botte" ou avec des tuiles d'aspect similaire, sauf dans les cas visés à l'alinéa b). Elles seront de teinte rouge orangé.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 37 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise peut être autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou sur de nouvelles constructions insérées dans un flot bâti comprenant des constructions en ardoises.

La pente de toiture sera dans ce dernier cas comprise entre 45 % et 100%.

Règlement du P.L.U.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour la construction de logements locatifs sociaux,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des toitures traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

* En secteurs Ub, des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur toute construction principale, sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction. Les toitures-terrasses peuvent être intégralement admises lorsqu'elles s'inscrivent dans une démarche bioclimatique.

* En secteurs Ubb et Ub^{OA}, les toitures-terrasses sont intégralement admises.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES, DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET DE LEURS ANNEXES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation et d'extension des constructions inventoriées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme doivent reprendre les matériaux originels de la construction, traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- . les façades doivent être conservées en pierres (à vue ou non) ou enduites de préférence à la chaux.
- . les couvertures doivent être conservées en tuiles ou en ardoises (en fonction de la couverture originelle ou de celle des constructions riveraines).

Les percements perçus depuis l'espace public doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les menuiseries doivent être de teinte neutre.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux en brique apparente ou en pierre,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes...

Règlement du P.L.U.

En cas de rénovation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial, les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Sur les parties de secteurs Ub de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, identifiées pour leur intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, tout projet de construction inséré dans le tissu urbain traditionnel tout projet de rénovation, d'extension ou de surélévation de constructions existantes d'intérêt patrimonial, respecteront les recommandations de la **charte architecturale et paysagère** annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent s'harmoniser la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

a) Toitures des annexes :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

Les toitures des annexes de la construction principale pourront être en matériaux différents de ceux de la construction principale.

- . Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, ces matériaux de toitures devront présenter une teinte similaire à celle utilisée pour la construction principale.

- . Pour les annexes séparées de la construction principale :

Sont admises les couvertures « multi-couches » ou de type « shingle » de teinte tuile rouge.

b) Murs, façades des annexes :

Les dispositions précédentes du paragraphe 11.2.2. s'appliquent.

c) Abris de jardins :

L'emprise au sol des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 15 m².

11.2.5. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES**a) Dispositions générales**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

b) Types de clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Règlement du P.L.U.

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées par :

- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1,2 m OU
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales.

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées (cf. annexe 1), doublée ou non d'un grillage,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- un mur enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre ou en pierres, OU
- un muret d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
 - . ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie,
 - . le mur ou le muret pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales,

OU/ET

- une haie vive d'essences locales et de préférence variées, doublée ou non d'un grillage, OU/ET
- une clôture en bois, OU/ET
- un dispositif de claustras bois.

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Sur les parties de secteurs Ub de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, identifiées pour leur intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les clôtures seront réalisées de préférence en suivant les recommandations de la **charte architecturale et paysagère** annexée au présent règlement (cf. annexe 4 du règlement).

c) Hauteur maximale

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

. Hauteur maximale sur voirie et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul de la construction principale par rapport à la voie publique :

1,2 m pour les clôtures sur rue composées de murs (pleins).

1,5 m pour les autres types de clôtures.

. Hauteur maximale en limite séparative (sauf dans les marges de recul énoncées ci-dessus par rapport à la voie publique) : **1,8 m**.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

11.3. Eléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Règlement du P.L.U.**ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m² y compris les accès.

12.1. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement (dont une possible en garage) par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

b) Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.2. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

12.3. Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(en application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées de manière paysagère, en conservant une dominante végétale.

Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie végétale d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement) ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet, à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Sur toute unité foncière de plus de 200 m², au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être conservés en espace non imperméabilisé.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

**ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.