

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE  
**PORT-DE-BOUC**

## 05 RÈGLEMENT

### HISTORIQUE DU PLU

- Approbation par le Conseil Municipal : *le 25 juin 2013*
- Modification n° 1 DU PLU approuvée par le Conseil Municipal : *le 17 novembre 2016*
- Modification n° 2 DU PLU approuvée par le Conseil Municipal : *le 29 juin 2017*
- Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : *le 22 mars 2018*
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : *le 29 janvier 2019*
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : *le 2 novembre 2020*
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : *le 20 janvier 2021*
- Mise à jour n°4 du PLU par arrêté de la Présidente du Conseil Métropolitain : *le 28 août 2023*
- **Modification n° 4 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 30 juin 2025**





## Sommaire

<b>LEXIQUE .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</b>	<b>17</b>
RAPPELS .....	20
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>22</b>
<b>ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – centre ville .....</b>	<b>24</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	24
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	25
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	25
ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	26
ARTICLE UA-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	27
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	27
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	28
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	29
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	29
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	29
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS .....	30
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT .....	32
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	34
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>34</b>
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	34
<b>ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF .....</b>	<b>36</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>36</b>
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	36
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	37
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>37</b>
ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	37
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	38
ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	39
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	39
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	40
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	40
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	41

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS .....	42
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT .....	43
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	45
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>45</b>
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	45
<b>ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE .....</b>	<b>47</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>47</b>
ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	47
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	48
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>49</b>
ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	49
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	49
ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	50
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	51
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	51
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	52
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS .....	53
ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	55
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	56
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>57</b>
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	57
<b>ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL .....</b>	<b>58</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>58</b>
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	58
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	59
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>59</b>
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	59
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	60
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	61
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	61
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	62
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	63
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	63
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	64
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS .....	64
ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	65
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	67
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>67</b>

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	67
<b>ZONE UE : ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>	<b>69</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>69</b>
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	69
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	71
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>72</b>
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	72
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	72
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	74
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	74
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....	74
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	75
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	76
ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	77
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	78
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	79
<b>ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE .....</b>	<b>81</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>81</b>
ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	81
ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	82
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>82</b>
ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	82
ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	83
ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	84
ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	84
ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....	84
ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	85
ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	86
ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	86
ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	87
ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT.....	88
ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	89
<b>SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>90</b>
ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	90
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>91</b>
<b>ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE .....</b>	<b>93</b>

<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	93
ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	93
ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	94
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> .....	95
ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	95
ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	95
ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	96
ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	96
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..	97
ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	97
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	97
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	98
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	98
ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT .....	98
ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	98
<b>SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	98
ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	98

**ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat** .....

**100**

<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	100
ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	100
ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	101
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> .....	101
ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	101
ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	102
ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	103
ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES .....	103
ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	103
ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	104
ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	104
ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	105
ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS .....	105
ARTICLE AUH-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	106
ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	107
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	108
ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	108

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** .....

**110**

**ZONE A : ZONE AGRICOLE** .....

**112**

<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	112
--	-----

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	112
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES..	113
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>114</b>
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	114
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	114
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	116
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	116
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ....	116
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	117
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	117
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	117
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	117
ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT .....	119
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	119
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>119</b>
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	119
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>120</b>
<b>ZONE N : ZONE NATURELLE .....</b>	<b>122</b>
<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>122</b>
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	122
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES..	123
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>124</b>
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS .....	124
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	124
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	126
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	126
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ....	126
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	126
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	126
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	126
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	127
ARTICLE N12 : STATIONNEMENT .....	128
ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	128
<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>129</b>
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	129
<b>ANNEXE AU REGLEMENT .....</b>	<b>130</b>
<b>Annexe n°1 : Liste des éléments remarquables du paysage bâti et végétal .....</b>	<b>132</b>

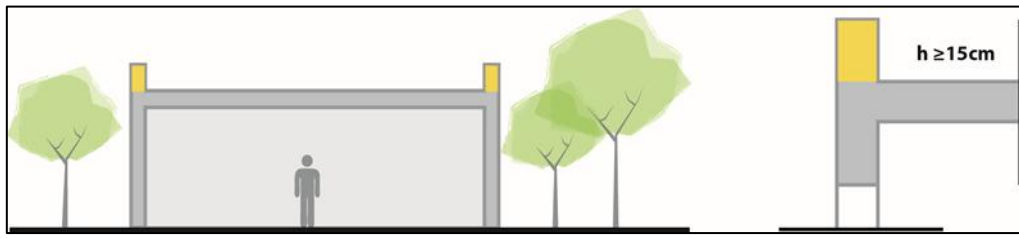


# LEXIQUE



**ACROTÈRE :**

Un acrotère est un le muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité, non compris les éléments d'ornementation et garde-coprs pleins ou à claire-voie.

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

**AIRE DE RETOURNEMENT :**

L'aire de retournement est un espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

**ANNEXE :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

**BATIMENT :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**CARAVANE :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet, et dûment autorisés.

**CONSTRUCTION :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition.

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**CONSTRUCTION EXISTANTE :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**CONSTRUCTION NEUVE :**

Une construction est nouvelle lorsqu'il n'existe aucun lien structurel avec un autre ouvrage préexistant.

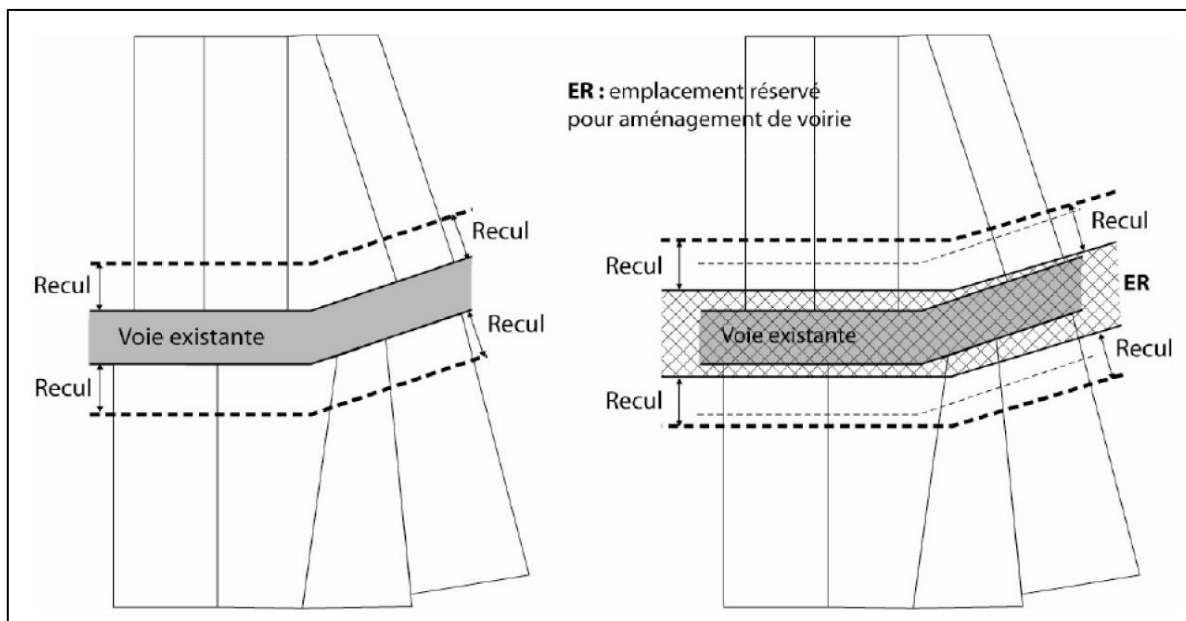
**EMPLACEMENT RESERVE :**

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. (ER) conformément au code de l'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain destiné, même partiellement, à servir d'assiette à un équipement public d'infrastructures (voies,

réseaux, canaux, espaces de jeux...) ou de superstructure (bâtiments, ouvrages d'art...) ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future, A ce titre, aucune construction ni installation ne peut être admise sur un emplacement réservé. Toutefois, une construction peut y être exceptionnellement autorisée à titre précaire.

L'inscription d'un emplacement réservé dans le P.L.U. ouvre au propriétaire du terrain concerné le droit d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de cette réserve, l'acquisition du terrain et des éventuelles constructions, dans les conditions et délais mentionnés dans le code de l'urbanisme.

Une telle inscription ne dispense pas pour autant la collectivité publique concernée, si elle souhaite effectivement réaliser l'ouvrage projeté, d'engager la procédure de demande de déclaration d'utilité publique préalablement à l'expropriation ou à l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à l'opération.



**EMPRISE AU SOL :**

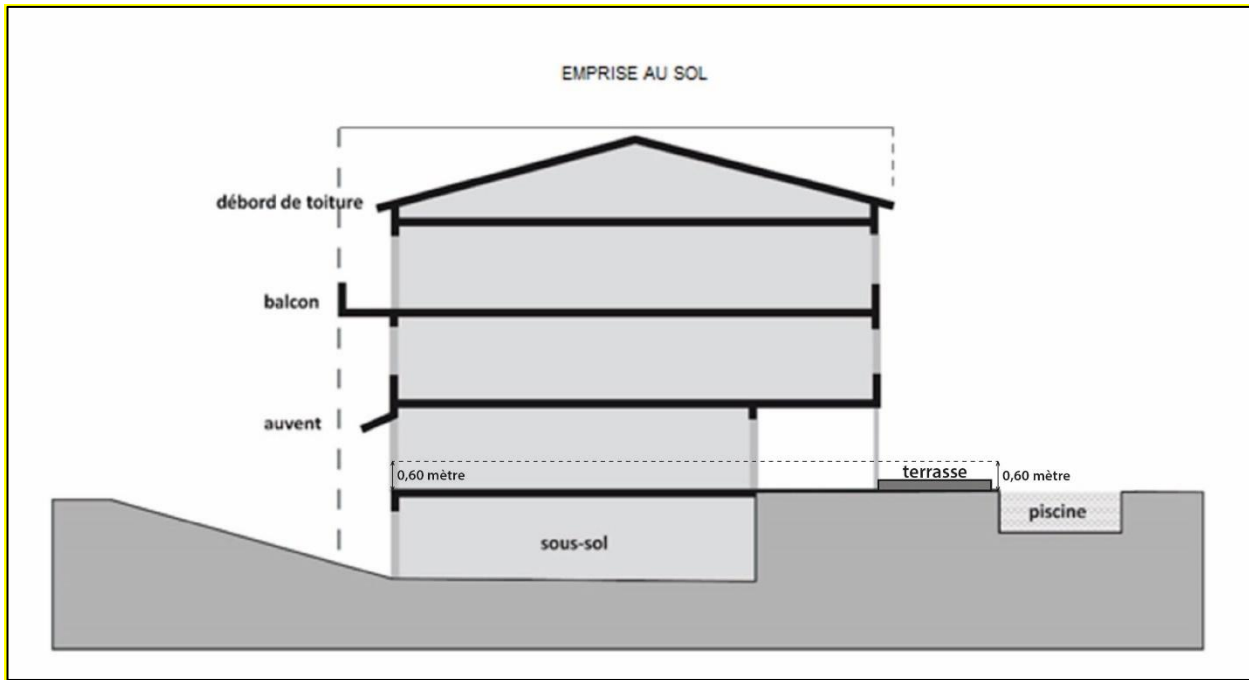
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, et des simples débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE), elles ne constituent pas d'emprise au so

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) ne sont pas constitutives, dans le présent règlement, d'une emprise au sol.

**ESPACES LIBRES :**

Les espaces libres sont les espaces communs non construits. Ils comprennent : les espaces de pleine terre, les espaces piétonniers (dont les terrasses accessibles) y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériau perméable. Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules et les espaces de stationnement des véhicules.

**ESPACES PAYSAGERS :**

Espaces végétalisés et verts aménagés, qui peuvent être hors sol, comme par exemple la végétalisation des bâtiments (mur végétal, toiture végétalisée, etc.).

**ESPACES DE PLEINE TERRE :**

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée, non impactée par une emprise au sol.

**ESPACES VERTS :**

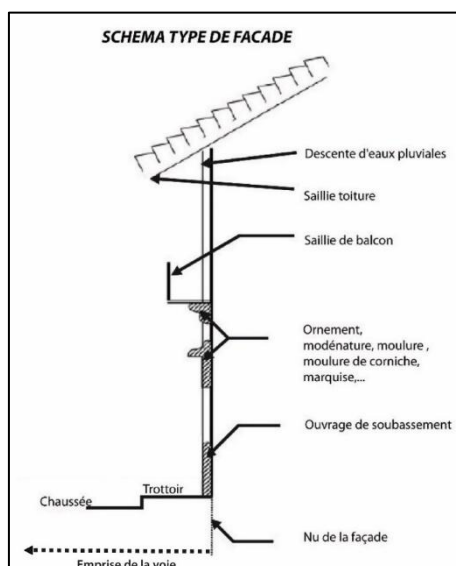
Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble, engazonnées et/ou plantées.

**EXTENSION :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**FACADES :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



**HABITAT INDIVIDUEL**

Une construction individuelle (maison) correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ;
- individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.

**HABITAT COLLECTIF :**

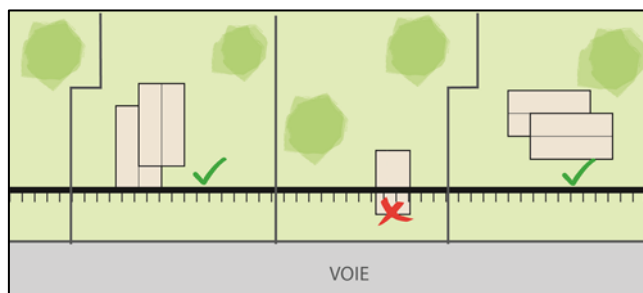
Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des concepts d'habitat individuel pur et d'habitat individuel groupé. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus desservis par des parties communes (hall d'entrée, escaliers, ascenseur, sous-sol, etc.).

**HEBERGEMENT HOTELIER :**

L'hébergement dit « hôtelier » concerne des établissements commerciaux d'hébergement, classé en Etablissement Recevant du Public (ERP), constitué de chambre ou d'appartements meublés, présentant la particularité de n'être occupé (journée/nuitée, semaine ou au mois) que par une clientèle de passage dans le cadre d'un séjour dit « touristique ». Clientèle qui ne peut en aucune manière y élire domicile.

**MARGE DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES :**

Distance minimale à la limite des voies ou emprises publiques existante ou future ou aux limites séparatives, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.



**OPÉRATION D'ENSEMBLE :**

Opération d'ensemble soit une opération d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur (plusieurs parcelles) par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions à caractère d'habitations ou d'activités structurantes (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, association foncière urbaine, zone d'aménagement concertée, etc.).

**OPERATION DE REHABILITATION :**

L'opération de réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant et ne constitue pas une extension de la construction initiale. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne, lourde.

Une réhabilitation c'est : réaménager un bâtiment ou local en gardant l'aspect extérieur et en y améliorant le confort intérieur. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments. En d'autres termes, il s'agit de conserver une partie d'un ouvrage (façade ou structure, entièrement ou en partie) et en remanier plus ou moins profondément une autre. On rase les murs, on retire tout, seul reste la façade.

Dans certains cas, la réhabilitation peut déboucher sur un changement de destination de l'ouvrage.

De ce fait, il s'agit également d'une mise en conformité du bâtiment avec les normes en vigueur (électricité, sanitaires, isolation, menuiserie, équipement...) ; on améliore la construction existante.

**PLACE PRIVATIVE NON CLOSE (PPNC)**

Une PPNC désigne une aire de stationnement pour véhicule motorisé, située sur l'unité foncière mais non clôturée.

**SURFACE DE PLANCHER :**

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtre donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémis afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties commune intérieures.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

**TERRAIN NATUREL :**

Considéré comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

**TERRAIN NATUREL APRES TRAVAUX :**

Le terrain naturel après travaux (sol fini) correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

**TOIT-TERRASSE/TOITURE – TERRASSE :**

Un toit-terrasse/toiture-terrasse ou est une toiture ou la pente est inférieure à 5% (CINQ POUR CENT). On distingue différents types de toiture-terrasse ; les toitures- terrasses sont soit :

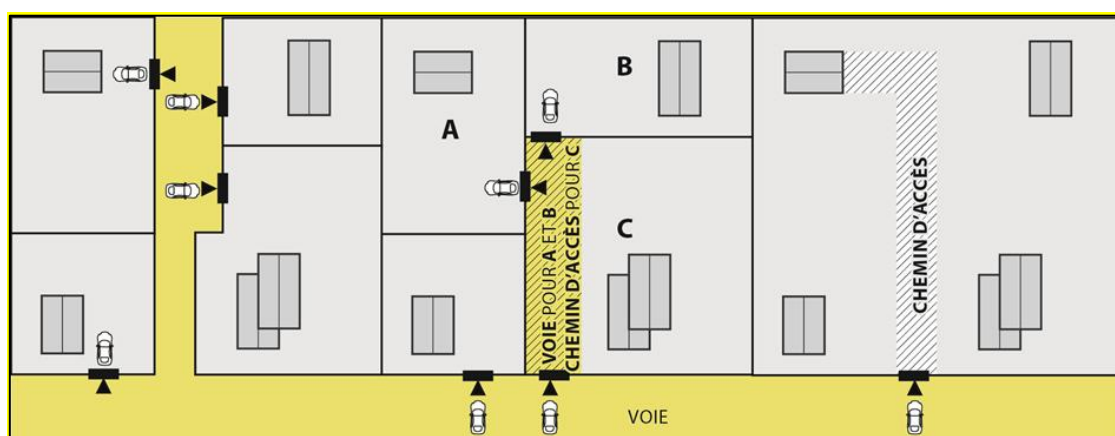
- Inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles),
- Accessibles (aux piétons),
- A zones techniques (pour l'entretien d'équipements) ;
- Circulables (circulation et stationnement de véhicules),
- Toitures-jardins, recouvertes de terre végétale et de plantations (espaces paysagers).

#### UNITE FONCIERE :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision) mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

#### VOIE :

Une voie est un sol spécialement aménagé pour la circulation des véhicules et (ou) des cycles et des piétons, ainsi que pour la desserte des immeubles qui y ont accès ; le terme de « voie » désigne indifféremment les voies publiques et les voies privées, nonobstant leurs statuts (servitude de passage, indivision, copropriétaires, etc.).



#### VOIE ET EMPRISES PUBLIQUES :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES



Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonage du PLU	Vocation
UA	Centre urbain
UA1	<i>Centre historique</i>
UAa	<i>Secteur de renouvellement urbain du centre-ville</i>
UB	Quartiers d'habitat collectif
UC	Quartiers d'habitat résidentiel dense
UC1	<i>Quartiers d'habitat résidentiel moins dense</i>
UC2	Quartiers d'habitat résidentiel moins dense (Nord –Ouest du canal de Caronte)
UD	Quartiers d'habitat résidentiel
UD1	<i>Quartiers d'habitat résidentiel correspondant aux lotissements (La Bergerie, Les Hameaux de Port-de-Bouc, Les Jardins de Louis...)</i>
UE	Zone à vocation d'activités
UE1	<i>La Grand Colle : activités industrielles et artisanales</i>
UE2	<i>Zone d'activités intercommunale le long de la RN568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires</i>
UE3	<i>Zone commerciale : activités commerciales et tertiaires</i>
UE4	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires</i>
UE5	<i>Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires</i>
UT	Zone à vocation touristique
UT1	Zones d'hébergement léger (camping-caravanage)
UT2	Zone de développement touristique
UT2a	Secteur de Bottai Sud
AU	Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU
AUH	Zone d'urbanisation future réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU
A	Zone agricole
A1	<i>Zone agricole stricte</i>
N	Zone naturelle
NH	<i>Zone naturelle habitée déjà urbanisée</i>
NE	<i>Zone naturelle d'équipements</i>
NL	<i>Zone naturelle identifiée au titre des articles L146-6 et R146-1 du Code de l'urbanisme</i>
NT	<i>Zone naturelle touristique</i>

RAPPELS
---------

- Occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal :
  - Les démolitions visées par l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir ;
  - L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme. Toute édification de murs à l'intérieur d'une même propriété, dont la fonction est de clore tout ou partie de la propriété, est considérée comme une clôture ;
  - Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au règlement graphique (planche graphique) ;
  - Les opérations de débroussailllements qui impliquent nécessairement l'abattage d'arbre(s) dans les Espaces Boisés Classés (EBC) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres, même si elles sont imposées par le respect des dispositions de la loi d'orientation sur la forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001 ;
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les ensembles boisés non classés conformément à l'article L. 341-3 du code forestier. Ils sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC).
  
- Adaptations :
  - Adaptations mineures :

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

- Travaux sur une construction non conforme :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer, tout ou partie, la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

En outre, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme (article L. 421-9 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables :

- 1- Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2- Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme
- 3- Lorsque la construction est édifiée sur le domaine public ;
- 4- Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 5- Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

- Reconstruction à l'identique d'une construction (article L. 111-5 du Code de l'urbanisme) :

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre (non volontairement) depuis moins de dix ans ou démolie volontairement (non pas par un sinistre) depuis moins de cinq ans est admise à condition :

- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Et qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- Et qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

➤ Zones de bruit :

Le classement sonore ne correspond ni à une servitude, ni à un règlement d'urbanisme, mais à une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. En application de l'article 13 de la loi 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté de classement sonore publié le 19 mai 2016 fixe le classement des infrastructures de transports routiers, autoroutiers et ferroviaires bruyants sur le territoire des Bouches-du-Rhône.

Voies classées sur Port-de-Bouc

Numéro	Nom du tronçon	Origine	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur secteur affecté
D50	D50 - 1	LIMITATION 70 KM/H	FIN LIMITATION 70 KM/H	Tissu ouvert	4	30 m
D50	D50 - 2	RN568	SORTIE AGGLO PORT-DE-BOUC	Tissu ouvert	4	30 m
D50	D50 - 3	SORTIE AGGLO PORT-DE-BOUC	LIMITATION 70 KM/H	Tissu ouvert	3	100 m
N568	N568 - 13	LIMITE COMMUNE FOS-SUR-MER	CARREFOUR ST- GERVAIS	Tissu ouvert	2	250 m
N568	N568 - 14	RD 50B PORT DE BOUC	EB10 MARTIGUES	Tissu ouvert	1	300 m
	AVENUE DE LA PROVENCE -1	RUE JULIAN GRIMAU	CHEMIN DES TERMES	Tissu ouvert	4	30 m
	AVENUE DU GROUPE MANOUCHIAN -1	RUE DE LA GAFETTE	AVENUE CLEMENT MILLE	Tissu ouvert	4	30 m
	AVENUE MAURICE THOREZ -1	N568	R DE TURENNE	Tissu ouvert	4	30 m
	CHEMIN DES TERMES - 1	AVENUE CLEMENT MILLE	CHEMIN DE SAINT-JEAN	Tissu ouvert	4	30 m
	RUE JULIAN GRIMAU - 1	AVENUE MAURICE THOREZ	AVENUE AUGUSTE MARIUS PEYRE	Tissu ouvert	4	30 m

➤ Prélèvements d'eau souterraine à usage domestique :

- Forages domestiques correspondant à des prélèvements inférieurs à 1000 m3/an :

Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le Code de la santé publique. Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application du Code de la santé publique.

Tout forage domestique est soumis déclaration auprès de la Mairie (service urbanisme).

- Besoins agricoles et usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installations ou travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application du Code de l'environnement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – CENTRE VILLE

Il s'agit d'une zone de centre-ville située au Sud-est du territoire communal en bord de mer qui correspond aux secteurs historiques d'implantation urbaine (Combattants, Turenne-Albert Rey, Ouest République, Cours Landrison, secteur des anciens chantiers navals...) objets d'une reconquête urbaine autour du port, sur la presqu'île de la Lèque et le quai de la Liberté. La zone UA se caractérise en premier lieu par une diversité urbaine, où cohabitent un habitat dense et diversifié composé de maisons de ville, de petits et grands collectifs dont la morphologie est diversifiée, d'activités économiques, d'équipements publics (hôtel de ville, théâtre...).

Le tissu urbain qui s'est composé au fil des siècles s'oppose souvent aux opérations des trente dernières années, tant au niveau de la dimension que de la forme ; il alterne une trame urbaine organisée sur des parcelles de petite taille organisé en îlots entièrement bâtis mais aussi de grandes opérations de collectifs, ce tissu présente le plus souvent une continuité des façades sur rue.

La zone UA comprend un secteur UA1 correspondant au quartier historique de Port de Bouc et un sous-secteur UAa correspondant à un secteur de renouvellement urbain du centre-ville.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### UA-1.1- Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles et occasionnant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA-2.3 ci-après ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L.<sup>1</sup> ;
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L.<sup>2</sup>

##### UA-1.2- Secteurs de Risques :

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

---

- 1 Habitats Légers de Loisirs  
- 2 Parcs Résidentiels de Loisirs

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (PPRN) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

## ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### UA-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules...)
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant.

### UA-2.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS

### UA-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

**UA-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière comportant une seule habitation individuelle.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

**ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

**UA-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

**UA-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

**UA-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la

capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **UA-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **UA-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies (privées ou publiques) et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles contribuent à un meilleur ordonnancement de l'espace urbain ou à la mise en sécurité d'une construction. Ainsi l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- . Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude ;
- . Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir un bâtiment préexistant non implanté à l'alignement ;
- . Pour la réalisation d'un second bâtiment à l'arrière d'un bâtiment implanté à l'alignement, lorsque la configuration de l'unité foncière le permet ;
- . Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas l'alignement ;
- . Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;

- . Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- . Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- . Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

#### **UA-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

NON RÈGLEMENTÉ

#### **UA-6.3- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **UA-7.1- Les bâtiments inscrits en façade sur voie :**

Sur une profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- . Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude de passage ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé ;
- . Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- . Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- . Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- . Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

#### **UA 7.2- A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :**

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions sont implantées en limite séparative :

- . En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté ;
- . Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- . Pour les constructions annexes, lorsque leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES).

#### **UA 7.3- Implantation des piscine et des toitures terrasses accessibles :**

Non règlementé pour les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-

VINGT).

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

#### **UA-7.4- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en limite séparative ou en retrait.

### **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

**UA-8.1-** Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante-cinq degrés (45°) au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage d'habitat.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE) et les annexes des constructions à usage d'habitation.

#### **UA-8.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UA-10.1- En Zone UA excepté dans le secteur UA1 et le sous-secteur UAa :**

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris) et une hauteur totale de 15 m (QUINZE METRES) (toiture traditionnelle).

Toutefois :

- Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative ;
- Les restaurations ou aménagements de bâtiments, existant antérieurement à la date du présent Plan local d'Urbanisme et d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans

ce cas, la hauteur du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée.

#### UA-10.2- Dans le secteur UA1 :

La hauteur est sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur à l'égout du toit de 12 m (DOUZE METRES). Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.

#### UA-10.3- Dans le sous-secteur UAa :

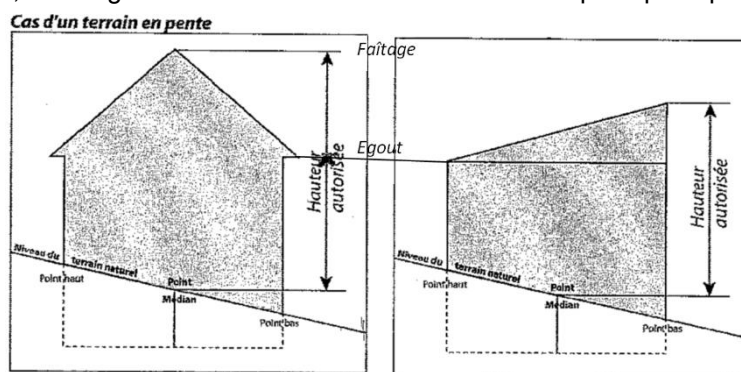
Dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur des constructions à vocation d'habitat peut être majorée de 50% (CINQUANTE POUR CENT) par rapport à la hauteur maximale autorisée de 12 m (DOUZE METRES). Pour chaque opération elle ne peut être toutefois supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

#### UA-10.4 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En outre, pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions publiques ne peut excéder 18 m (DIX HUIT METRES) maximum à l'égout du toit.

#### UA-10.5 – Terrains en pente :

Dans le cas des terrains en pentes, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

#### UA-11.1- Aspect général des constructions :

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Les antennes, colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des antennes, cheminées et ventilations, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures (niveau de l'acrotère pour les toits terrasses) et doivent respecter les exigences définies aux autres paragraphes du présent article.

Les cheminées, ventilations et antennes ne doivent pas dépasser le plan de toiture de plus de 2 m (DEUX METRES).

Toutefois, les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteurs paraboliques peuvent dépasser le plan de toiture de 4 m (QUATRE METRES) si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement...).

Les conteneurs enterrés de collecte des déchets ménagers sont recommandés pour l'habitat collectif.

#### **UA-11.2- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Sur l'ensemble de la forme urbaine historique, l'installation de capteurs solaires et de tout autre dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable, sont interdits en façade, et en co-visibilité des monuments inscrits ou classés. Par ailleurs, les dispositifs ne doivent pas être visibles de l'espace public, afin de préserver le contexte urbain et paysager du centre ancien.

#### **UA-11.3- Murs et Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

#### **UA-11.4- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que de la couleur de teinte terre cuite. Dans le cas de toiture en pente, celle-ci est comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT), et recouverte selon le cas de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc...

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale ou dans une opération d'ensemble sont autorisées sans 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.

En outre, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessus à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- . La construction doit être significative par son importance, sa position ou son environnement ;
- . L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- . Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

#### **UA-11.5- En Secteur UA1**

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension ou la surélévation de constructions existantes doivent respecter par

leurs formes et les matériaux utilisés, l'harmonie et le caractère traditionnel et historique des constructions avoisinantes :

#### Façades en Secteur UA1

Les rampants et égouts de toit doivent impérativement se situer côté rue ; l'utilisation de matériaux traditionnels peut-être exigée : enduit "frottassé fin", menuiseries bois, gouttières et chutes en zinc...

#### Toitures en Secteur UA1

La toiture traditionnelle (recouverte de tuile canal avec une pente comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) est à privilégier, sauf lorsque l'architecture du bâtiment existant justifie le recours à un autre type de matériaux ou de pente, et à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

#### **UA-11.6- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### **UA-11.7- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

#### **UA-11.8- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation.

L'emplacement et le nombre des emplacements clos et non clos, réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Toute création de locaux supplémentaires dans le cadre de subdivision nécessite la création d'une place de stationnement, minimum.

Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Dans le cadre de travaux de réhabilitation (volume d'un bâtiment existant) engendrant la création de surface de plancher supplémentaire :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher créée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement voiture par logement ;

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m<sup>2</sup> (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels et restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place de stationnement voiture par fraction de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENT METRE CARRES) de Surface de plancher et 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 5 (CINQ) lits.

Etablissements d'enseignement :

- . Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement voiture par classe ;
- . Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement voiture par classe ;
- . Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement voiture par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception du sous-secteur UAa et des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRES) par logement ;
- . Dans le sous-secteur UAa, pour l'habitat en immeuble collectif à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour l'habitat individuel, l'aire de stationnement ne peut excéder une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de plus de 5 logements, les places de stationnement pour visiteurs devront être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) logements créés, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ou l'habitat non collectif de plus de 5 (CINQ) logements pour lesquels il exigé 0,5 (ZERO CINQ) place par logement créé. Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

NON REGLEMENTE.

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent être remplacés par des sujets de qualité identique.

Plantations d'alignement : Le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum ou faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) emplacements en enfilade et pour 6 (SIX) emplacements en opposition.

Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et (ou) des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : Excepté en secteur UA1 et le sous-secteur UAa, 20 % (VINGT POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté ou en espace paysager hors sol. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET



**ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF**

Quartiers d'habitat de forte densité apparente, les zones UB sont caractérisées par la présence de grandes unités de logements collectifs, locatifs ou en copropriété, construits pour la plupart afin de répondre à une crise conjoncturelle du logement dans les années 1960 - 70. Ils correspondent à une logique de développement en rupture avec la ville traditionnelle, soumise à la clarification des fonctions, à la spécialisation et au zonage, dictée par les opportunités foncières. Cette urbanisation, n'a pas toujours été accompagnée initialement par les infrastructures, les équipements publics et les services que la population attendait. Depuis plusieurs années, ces quartiers font l'objet d'une « politique de la ville » qui a permis de compléter l'offre en services et en équipements.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**UB-1.1- Sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles et occasionnant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB-2.3 ci-après ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de parcs résidentiel de loisirs (P.R.L.) ;

**UB-1.2- Secteurs de Risques :**

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

## ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### UB-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière (terrain) supportant un de ces éléments du patrimoine,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules..) ;
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant ;

### UB-2.2- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS

### UB-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

### UB-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière comportant une seule habitation individuelle.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

## **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UB-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

### **UB-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **UB-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **UB-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte

technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

## **ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **UB-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies (privées ou publiques) et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles contribuent à un meilleur ordonnancement de l'espace urbain ou à la mise en sécurité d'une construction. Ainsi l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- . Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude ;
- . Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir un bâtiment préexistant non implanté à l'alignement ;
- . Pour la réalisation d'un second bâtiment à l'arrière d'un bâtiment implanté à l'alignement, lorsque la configuration de l'unité foncière le permet ;
- . Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas l'alignement ;
- . Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- . Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- . Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- . Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- . Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **UB-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### **UB-6.3- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

## **ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **UB-7.1- Les bâtiments inscrits en façade sur voie :**

Sur une profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé ;
- Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

### **UB-7.2- A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :**

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions sont implantées en limite séparative :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale.

### **UB-7.3- Implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

### **UB-7.4- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en limite séparative ou en retrait.

## **ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

**UB-8.1-** Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°

(QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal.

Les distances ci-dessus peuvent être réduites, sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES) pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables ; la même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60m (ZERO METRE SOIXANTE) et les annexes des constructions à usage d'habitation.

#### **UB-8.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:**

NON RÉGLEMENTÉ.

### **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UB-9.1 – Dispositions générales en zone UB :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et (ou) projetées ne peut excéder 60% (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

#### **UB-9.2 – Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :**

NON REGLEMENTE.

### **ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UB-10.1- Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions à édifier, doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder 13 m (TREIZE METRES) de hauteur à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris).

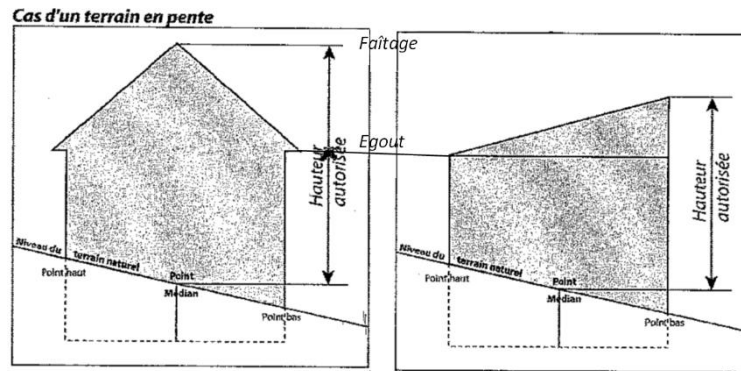
Dans la limite de la hauteur autorisée, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points.

Toutefois :

- Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES), la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative ;
- Les restaurations ou aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date du présent Plan Local d'Urbanisme et d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée.

#### **UB-10.2- Terrains en pente :**

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



**UB-10.3– Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:**  
NON RÈGLEMENTÉ

## **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

### **UB-11.1- Aspect général des constructions :**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 canalisations d'eaux usées, les colonnes de distributions d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuations des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Les antennes, colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des antennes, cheminées et ventilations, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures (niveau de l'acrotère pour les toits terrasses) et doivent respecter les exigences particulières éventuellement définies aux autres articles du présent chapitre.

Les cheminées, ventilations et antennes ne doivent pas dépasser le plan de toiture de plus de 2 m (DEUX METRES).

Toutefois, les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteurs paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m (QUATRE METRES) si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement...).

Les conteneurs enterrés de collecte des déchets ménagers sont recommandés pour l'habitat collectif.

### **UB-11.2- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Sur l'ensemble de la forme urbaine historique, l'installation de capteurs solaires et tout autre dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable, sont interdits en façade, et en co-visibilité des monuments inscrits ou classés. Par ailleurs, les dispositifs ne doivent pas être visibles de l'espace public, afin de préserver le contexte urbain et paysager du centre ancien.

**UB-11.3- Murs et Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

**UB-11.4- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que de la couleur de teinte terre cuite. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc, ...

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale ou dans une opération d'ensemble sont autorisées sans 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.

En outre, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessus à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- La construction doit être significative par son importance, sa position ou son environnement ;
- L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

**UB-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

**UB-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

**UB-11.7 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation ».

L'emplacement et le nombre des emplacements clos et non clos, réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 65 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Dans le cadre de travaux de réhabilitation (volume d'un bâtiment existant) engendrant la création de surface de plancher supplémentaire :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher créée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement voiture par logement ;

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m<sup>2</sup> (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels - Restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place de stationnement voiture par fraction de m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) lits.

Etablissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement voiture par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux-roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) par logement ;
- Pour l'habitat individuel, l'aire de stationnement ne peut excéder une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT

METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements, les places de stationnement pour visiteurs devront être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 1(UNE) place pour 5 (CINQ) logements créés, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat et l'habitat non collectif de plus de 5 (CINQ) logements pour lesquels il est exigé 0,5 (ZERO CINQ) places par logement créé. Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÈGLEMENTÉ

## **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpances, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert, excepté dans les cas de rez-de-chaussée affectés en majorité à des activités commerciales ou de services ou à des équipements collectifs. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET



## ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE

Les zones urbaines UC concernent des quartiers d'habitat répartis sur l'ensemble du territoire communal dans lequel le tissu urbain s'organise de façon continue selon des densités moyennes à fortes.

Les constructions s'inscrivent généralement dans un parcellaire de petite taille, la partie libre du terrain pouvant être occupée par des jardins perceptibles depuis les voies et rues environnantes. La zone UC est principalement dédiée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comporte dans le secteur des Arcades des emprises soumises à des prescriptions particulières liées à l'aléa inondation par ruissellement périurbain repéré au document graphique (pièce 4.5).

La zone UC comprend :

- un secteur UC1 moins dense
- un secteur UC2 anciennement occupé par des activités industrielles et ferroviaires situé au Nord du Chenal de Caronte dont la densité maximale est de 30 (TRENTE) logements par hectare sur l'ensemble du secteur UC2 afin de prendre en compte la proximité des installations « Seveso ».

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### UC-1.1- Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles et générant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UC-2.3 ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L.

De plus sont interdits dans le secteur UC2 :

- Les constructions à destination d'habitation individuelle avec jardin ou espace de pleine terre ;
- Les jardins et espaces de pleine terre liés à l'habitat, à l'activité, aux équipements dans les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'une étude de vérification de la qualité des sols accompagnée des calculs de risques spécifiques et des mesures mises en œuvre au droit même des aménagements des futurs jardins et espaces de pleine terre à réaliser démontrant qu'il n'y a pas d'atteinte à la santé des habitants.

Cette étude devra être jointe à toute demande d'autorisation de travaux, d'installation ou de construction.

##### UC-1.2 - Secteurs de Risques

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9,

notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.
- Dans les secteurs soumis au risque « mouvements de terrains » chute de blocs et glissements figurant à l'annexe 6.12, les occupations et les utilisations du sol autorisées sont soumises à des études de stabilité afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes.
- Le secteur UC des Arcades soumis à l'aléa inondation par ruissellement repéré au document graphique (pièce 4.5) est inconstructible sur la totalité de la zone inondable (aléa fort, modéré et faible pour l'aléa de référence).

## ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### UC-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.
- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisance pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant.
- En outre dans le secteur UC2 :
  - La surface de plancher maximale est de 39 000 m<sup>2</sup> (TRENTE NEUF MILLE METRES CARRÉS) ;
  - Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont autorisées que sous conditions de ne pas disposer de jardin ou d'espace de pleine terre.

### UC-2.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

**UC-2.3- Dispositions applicables en matière de mixité sociale pour les secteurs UC des Arcades et UC2 de Caronte** (article L123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme)

Dans le secteur UC des Arcades et UC2 de Caronte, tout programme de construction de plus de 20 (VINGT) logements ou de 1 400 m<sup>2</sup> (MILLE QUATRE CENT METRES CARRES) minimum de surface de plancher, doit comporter 20% (VINGT POUR CENT) de logements locatifs aidés par l'Etat, ce chiffre étant arrondi au nombre entier inférieur.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS****UC-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

**UC-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière comportant une seule habitation individuelle.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

**ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****UC-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

En outre, dans le secteur UC2, toute utilisation de la nappe superficielle est interdite quel qu'en soit l'usage.

#### **UC-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **UC-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Dans l'ensemble de la zone UC, excepté dans le secteur UC2 :

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UC2 :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements qui garantissent le libre écoulement des eaux vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels.

#### **UC-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

SANS OBJET

## **ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **UC-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, et des emprises privées, sous réserve des conditions suivantes :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir une construction existante en cohérence avec l'ordonnancement de la rue ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple).

De plus, peuvent s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques :

- les annexes, dont la hauteur totale n'excède pas 2 m (DEUX METRES) à condition d'être dissimulées par la clôture ;
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) ;
- Les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **UC-6.2- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en limite séparative ou en retrait.

## **ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **UC-7.1- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives excepté pour les opérations de constructions de plus de 2 (DEUX) logements.

La hauteur des constructions édifiées en limite séparative, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m - SEPT METRES - à l'égoût du toit (ou acrotère - garde-corps compris) et 9 m - NEUF METRES - de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois seront tolérés dans la marge de recul de 3 m (TROIS METRES) :

- Les débords de toiture et autres modénatures en saillie sans excéder 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

#### **UC-7.2- implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

#### **UC-7.3- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) peuvent s'implanter dans la marge de recul de 3 m (TROIS METRES).

#### **UC-7.4– Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

### **ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal, sans que la distance entre 2 (DEUX) bâtiments soit inférieure à 4 mètres (QUATRE METRES).

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60 mètre (ZERO METRE SOIXANTE) et les annexes des constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UC-9.1 : Dispositions générales en zone UC, excepté dans les secteurs UC1 et UC2 :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 40% (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

#### **UC-9.2 : Dispositions applicables dans le secteur UC1 :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 25% (VINGT CINQ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

**UC-9.3 : Dispositions applicables dans le secteur UC2 :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 60% (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

**UC-9.4 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

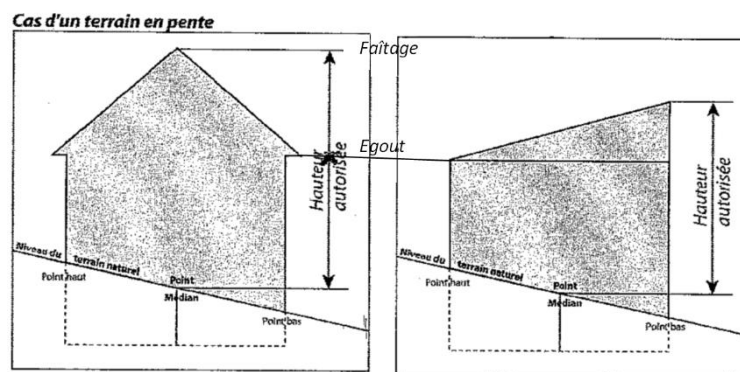
NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 11 m (ONZE MÈTRES) à l'égoût du toit (ou acrotère - garde-corps compris) et une hauteur totale de 13 m - TREIZE MÈTRES - (toiture traditionnelle).

La hauteur maximale à l'égoût du toit des constructions publiques ou d'intérêt collectif ne peut excéder 15 m (QUINZE MÈTRES).

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égoût, la faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.

**UC-10.1 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS****UC-11.1- Aspect général des constructions :**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Les conteneurs enterrés de collecte des déchets ménagers sont recommandés pour l'habitat collectif.

**UC-11.2- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

**UC-11.3- Murs et Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

**UC-11.4- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que de la couleur de teinte terre cuite. Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouvertes selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc ....

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale ou dans une opération d'ensemble sont autorisées sans 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.

De plus, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessus à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- . La construction doit être significative par son importance, sa position ou son environnement ;
- . L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- . Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

**UC-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 (DEUX) mètres peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

**UC-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être :

- dans la zone UC et le secteur UC1 entièrement masquées par des haies vives ;
- dans le secteur UC2, comportant des terres résiduelles impactées par la pollution, entièrement masquées par des dispositifs paysagers à l'exception de plantations de pleine terre.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

**UC-11.7- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation.

L'emplacement et le nombre des emplacements clos et non clos réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 65 m<sup>2</sup> (SOIXANTE CINQ METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Réhabilitation d'un logement ou d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire créée avec minimum d'1 (UNE) place par logement. Cette règle est également applicable en cas de travaux de subdivision entraînant la création de logement supplémentaire.

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement voiture par logement ;

**Dans l'ensemble de la zone UC excepté dans le secteur inconstructible des Arcades soumis au risque inondation :**

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m<sup>2</sup> (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARRES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement affectées aux logements collectifs (deux logements et plus) doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels & Restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place par fraction de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de Surface de plancher et 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) lits.

Etablissements d'enseignement :

- . Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement voiture par classe ;
- . Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement voiture par classe ;

- Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement voiture par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux-roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) par logement ;
- Pour l'habitat individuel, l'aire de stationnement ne peut excéder une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

L'aire de stationnement des deux-roues doit être close, couverte et sécurisée.

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de moins de 16 (SEIZE) logements ou d'habitat non collectif de plus de 5 (CINQ) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 0,5 (ZERO CINQ) place par logement créé, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de plus de 15 (QUINZE) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 1 (UNE) place pour 4 (QUATRE) logements créés, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat pour lequel il est exigé 0,5 (ZERO CINQ) place de stationnement par logement créé. Le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:  
NON RÉGLEMENTÉ

## **ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

**UC-13.1- Dans la zone UC excepté dans le secteur UC2 comportant des terres résiduelles impactées par la**

**pollution :**

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 30 % (TRENTE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert.

Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit :

- Pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots ;
- Pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL

**Les zones urbaines UD** concernent des quartiers d'habitat individuel répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions s'inscrivent généralement dans un tissu discontinu favorisant l'habitat individuel et dans lequel le parcellaire de taille moyenne laisse une place importante aux jardins qui sont proportionnellement plus importants qu'ailleurs et participent à la qualité du cadre de vie des quartiers. La faible hauteur des constructions assez bien intégrées au relief, associée à une densité généralement limitée, marque la transition entre les tissus urbains plus denses et les zones naturelles et agricoles. Ces zones sont affectées principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend un **secteur UD1** moins dense.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### UD-1.1- Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'industrie ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles et générant des nuisances pour les habitations riveraines ;
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD-2.3 ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les habitations légères de loisirs (H.L.L.);
- Les ouvertures de carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L).

##### UD-1.2- Secteurs de Risques

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte , au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait

et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

## **ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **UD-2.1- Sont autorisés sous conditions :**

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.
- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisances pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant.

### **UD-2.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS**

### **UD-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

### **UD-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière comportant une seule habitation individuelle.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

## **ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **UD-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

### **UD-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées, excepté dans le secteur des Arcades situé en zone d'assainissement non collectif (ANC) sur la carte de zonage d'assainissement en annexe au PLU, selon les conditions ci-après indiquées.

Pour les terrains difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise sous conditions :

- que soit réalisée une étude hydrogéologique ;
- que soit joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - o adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - o et est conforme à la réglementation en vigueur ;
- que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci ;
- que l'installation d'assainissement non collectif et l'emprise de sa zone d'épandage soient implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions existantes ainsi qu'aux limites de propriété, y compris celles issues d'une division ;
- d'un logement autorisé par unité foncière existante à l'approbation de la modification n°4 du PLU, d'une surface de plancher de 120 m<sup>2</sup> (CENT VINGT METRES CARRES).

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

**UD-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

**UD-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

SANS OBJET

**ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****UD-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies, des emprises publiques, et des emprises privées, sous réserve des conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

De plus, peuvent s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques :

- les annexes, dont la hauteur totale n'excède pas 2 m (DEUX METRES) à condition d'être dissimulées par la clôture ;
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) ;
- Les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

#### **UD-6.2- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter à l'alignement ou à moins de 4 m (QUATRE METRES) des voies et des emprises publiques.

### **ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **UD-7.1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois seront tolérés dans la marge de recul de 3 m (TROIS METRES) :

- Les débords de toiture et autres modénatures en saillie sans excéder 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

#### **UD-7.2- Implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

#### **UD-7.3- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) dans les cas suivants :**

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

#### **UD-7.4- Autres limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée en tous points de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur ces limites, sous réserve que la longueur totale d'implantation n'excède pas 7 mètres et que la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de servitude de cour commune établie dans les conditions fixées par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

**UD-7.5- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre (UN METRE QUATRE VINGT) :**

NON RÈGLEMENTÉ

**UD-7.6– Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

**UD-8.1** Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal, sans que la distance entre 2 bâtiments soit inférieure à 4m (QUATRE METRES).

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60m (ZERO METRE SOIXANTE) et les annexes des constructions à usage d'habitation.

**UD-8.2 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

**UD-9.1 : Dispositions générales dans la zone UD, excepté en secteur UD1 :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 40% (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

**UD-9.2 : Dispositions applicables dans le secteur UD1 :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 30% (TRENTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

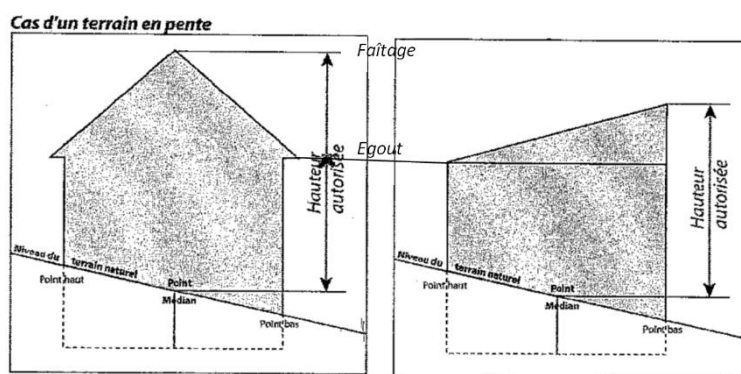
**UD- 9.3 : Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande de 3 m (TROIS METRES) mesurée à partir de la limite séparative.

**UD-10.1 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÈGLEMENTÉ

**ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS****UD-11.1- Aspect général des constructions :**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 postes de transformation électrique devront sauf exception, être intégrés dans le volume des constructions.

Les conteneurs enterrés de collecte des déchets ménagers sont recommandés pour l'habitat collectif.

**UD-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

**UD-11.3- Murs et Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings ..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

**UD-11.4- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que de la couleur de teinte terre cuite, excepté dans des opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé,...).

Dans le cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc,... à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

**UD-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein *obligatoirement enduit*, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

**UD-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

**UD-11.7 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation ».

L'emplacement et le nombre des emplacements clos et non clos, réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues, ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Toute création de locaux supplémentaires dans le cadre de subdivision nécessite la création d'une place de stationnement, minimum.

Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Dans le cadre de travaux de réhabilitation (volume d'un bâtiment existant) engendrant la création de surface de plancher supplémentaire :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher créée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement voiture par logement ;

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m<sup>2</sup> (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels & Restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place par fraction de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) lits.

Etablissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement de voiture par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux-roues :

- Pour l'habitat collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé (clos et couvert) égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) par logement ;
- Pour l'habitat individuel, le local dédié au stationnement ne peut excéder une surface de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de moins de 16 (SEIZE) logements ou d'habitat non collectif de plus de 5 (CINQ) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 0,5 (ZERO CINQ) place par logement créé, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de plus de 15 (QUINZE) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 1 (UNE) place pour 4 (QUATRE) logements créés, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat pour lequel il est exigé 0,5 (ZERO CINQ) place de stationnement par logement créé. Le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:  
NON RÉGLEMENTÉ

## **ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : en UD 20 % (VINGT POUR CENT) et en UD1 30% (TRENTE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert.

Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit :

- Pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots ;
- Pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET



## ZONE UE : ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les zones UE sont des zones urbanisées dédiées aux activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités maritimes et de plaisance. Ces activités économiques se situent à la Grand'Colle, le long de la RN568, à Saint Jean, le long du chenal de Caronte (reconquête de friches industrielles).

Ces zones d'activités s'inscrivent dans un processus de réorganisation, de requalification et de redéploiement de l'activité économique dans un contexte communal et intercommunal.

La zone Nord chenal de Caronte (UE4, UE5) est concernée par une orientation d'aménagement.

**La zone UE comprend 5 (CINQ) secteurs :**

• **Le secteur UE1 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques de La Grand'Colle, est principalement affecté aux activités industrielles non polluantes et artisanales.

• **Le secteur UE2 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques intercommunale le long de la RN 568, futur boulevard urbain, est principalement affecté aux activités commerciales, artisanales et aux services.

• **Le secteur UE3 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités de Saint Jean, est principalement affecté aux activités commerciales et aux services.

• **Le secteur UE4 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Nord de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques artisanales et tertiaires non polluantes.

• **Le secteur UE5 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Sud de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques et industrielles non polluantes.

Ce secteur est concerné par une servitude d'utilité publique instituée par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, relative à la pollution des sols sur les parcelles de l'ancien site d'exploitation de la société AZUR CHIMIE, qui font l'objet d'un plan de gestion des impacts sur le sous-sol réalisé en 2015 « Ancienne usine Azur Chimie et parcelles cadastrales 167 à 174 ».

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**UE-1.1- Sont interdites en Zone UE :**

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception des logements de fonctions et gardiennage visés à l'article UE-2.1 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping ou de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L. ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets non directement liés à une activité économique, de quelque nature qu'elle soit ;
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- L'ouverture de carrières.

**UE-1.2- Sont de plus interdites en Secteur UE1 :**

- . Les constructions destinées au commerce.
- . Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

**UE-1.3- Sont de plus interdites en Secteur UE2 :**

- . Les constructions destinées à l'industrie.

**UE-1.4- Sont de plus interdites en Secteur UE3 :**

- . Les constructions destinées à l'industrie.
- . Les constructions destinées à l'artisanat.

**UE-1.5- Sont de plus interdites en Secteur UE4 :**

- . Les constructions destinées au commerce ;
- . Les constructions destinées à l'industrie.

**UE-1.6- Sont de plus interdites en Secteur UE5 :**

- . Toutes constructions ou équipements, quelque en soit l'usage ou la destination lorsqu'ils ne sont pas directement liés aux activités maritimes et portuaires ou aux activités de remise en état des sols liées à la dépollution ;
- . Les constructions destinées au commerce qui ne sont pas directement liés aux activités maritimes et portuaires.

**UE-1.7- Secteurs de Risques :**

- . L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte , au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- . Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- . Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

**UE-1.8- Secteurs de « pollution des sols » :**

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014 et soumis à plan de gestion sont interdits :

- Les constructions en sous-sol ou enterrées ;
- L'habitat y compris l'habitat lié à l'activité économique (tout logement de fonction et de gardiennage) ;
- L'implantation de locaux à usage dit sensible de type crèche, école maternelle, accueil de personnes âgées, etc. ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le commerce ;
- Les piscines ;
- La culture de toute plantation (légumes et fruits) destinée à la consommation humaine.

## **ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **UE-2.1- Sont autorisés sous conditions dans la zone UE excepté dans le secteur UE5 soumis à la « pollution des sols » :**

- . Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - que leur présence soit indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements de la zone ;
  - d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations de la zone ;
  - que leur surface n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'établissement ou de l'installation auquel il est rattaché et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGT METRES CARRES) de surface de plancher et qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction.
- . Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si ces occupations ou utilisations sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.
- . Les installations classées à condition :
  - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des activités de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . L'extension des installations classées à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

### **UE-2.2- Sont autorisés sous conditions dans le secteur UE5 soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » (arrêté préfectoral du 19 mai 2014) :**

- . La réalisation de travaux d'affouillement à condition que les propriétaires procèdent à la réalisation d'une étude préalable, par un organisme compétent et reconnu, examinant la compatibilité du projet avec l'état environnemental des sols et eaux souterraines dans la zone d'aménagement. Cette étude définit notamment les précautions et ouvrages particuliers éventuellement nécessaires pour garantir l'absence de risque pour les futurs utilisateurs du site ;

- . Les installations nécessaires à la dépollution des sols.

**UE-2 .3-** En outre, dans les secteurs UE4 et UE5, concernés par le risque de submersion marine provenant du chenal de Caronte, les constructions sont autorisées sous conditions que la cote minimale d'implantation du premier plancher et de l'entrée de garage en sous-sol soit fixée à 2,10 m (DEUX METRES DIX) NGF.

#### **UE-2.4- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:**

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale et sous condition de la prise en compte dans la zone UE5 de la servitude pollution des sols (arrêté préfectoral du 19 mai 2014).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS**

#### **UE-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

#### **UE-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

### **ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**UE-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

De plus, dans le secteur UE5, soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » il est interdit:

- . Toute utilisation des eaux souterraines en vue de la consommation humaine ;
- . Tout forage, prélèvement et utilisation de l'eau de nappe pour quelque usage que ce soit, y compris à des fins d'arrosage excepté pour les ouvrages ou pompes destinés à assurer la surveillance ou la dépollution de la nappe.

Et de plus, dans le secteur UE5, soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les canalisations d'eau potable doivent être placées autant que possible en position hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016). Les parties enterrées doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par une protection appropriée ou doivent être constituées d'un matériau compatible avec les substances présentes dans les sols et la nappe, interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent et en particulier imperméables aux gaz.

**UE-4.2- Réseau Collectif d'Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

*De plus, dans le secteur UE5, soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :*

Les canalisations d'eaux usées doivent être placées autant que possible en position hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016). Les parties enterrées des canalisations doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

**UE-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

**Dans l'ensemble de la zone UE excepté dans les secteurs UE4 et UE5 :**

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages

récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Dans les secteurs UE4 et UE5 :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements qui garantissent le libre écoulement des eaux vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

De plus, dans le secteur UE5, soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les ouvrages et canalisations d'eaux pluviales doivent être placés autant que possible en position hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016). Les ouvrages et parties enterrées des canalisations doivent être isolés des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

#### **UE-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

## **ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **UE-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les installations et les constructions de moins 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) autres que l'habitat nécessaire à la surveillance et au gardiennage des activités ;
- Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

#### **UE-6.2- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en limite séparative ou à moins de 5m (CINQ METRES) des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

## SÉPARATIVES

---

### UE7.1 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée en tous points de cette construction, sans jamais être inférieure à 5 m (CINQ METRES).

Toutefois seront tolérés dans la marge de recul de 5 m (CINQ METRES) :

- Les débords de toiture et autres modénatures en saillie sans excéder 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et/ou général.

### UE-7.2- Implantation des toitures terrasses accessibles :

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

### UE.7.3- Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative dans les cas suivants :

- Lorsqu'il est nécessaire de réaliser une unité architecturale avec un bâtiment existant ;
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, station de relevage...) si leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments d'activités existants ;
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

## ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairément.

## ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### UE-9.1- Dispositions générales en zone UE :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### UE-10.1- Hauteur en Zone UE :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES). Toutefois, pour les éléments de superstructures techniques (silos, cuves de stockage, portiques, installations de levage,...) nécessaires à l'activité des hauteurs supérieures peuvent être admises.

**UE-10.2- Hauteur dans le secteur UE.5 :**

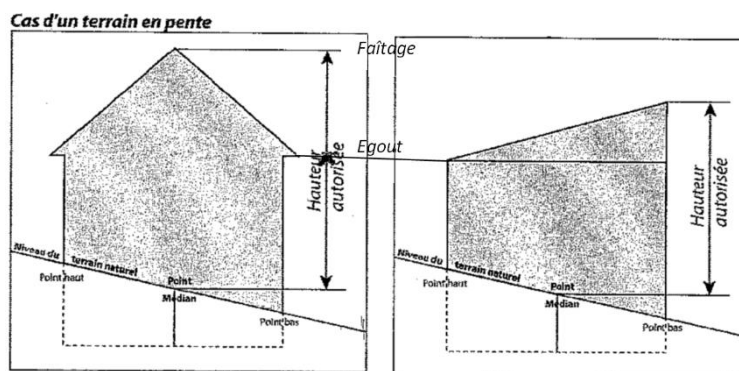
La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 20 m (VINGT METRES).

**UE-10.3- Constructions et installations des services publics :**

La hauteur maximale des constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif est de 15 m (QUINZE METRES) maximum à l'égout du toit.

**UE-10.4- Terrains en pente :**

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



**ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**UE-11.1- Aspect général des constructions :**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

**UE-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

**UE-11.3- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

Une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale du projet eu égard à la proximité des habitations

riveraines. Les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et paysager satisfaisant ainsi qu'une cohérence d'aspect (matériaux compatibles entre eux et en harmonie avec le paysage et le site).

#### **UE-11.4- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES). La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### **UE-11.5 Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être :

- Dans la zone UE entièrement masquées par des haies vives ;
- Dans le secteur UE5 concerné par la pollution des sols, entièrement masquées par des dispositifs paysagers à l'exception de plantations de pleine terre excepté lors des travaux nécessaires à la dépollution et à la remise en état des sols.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager ne comportant pas de jardin, pas de plantation de pleine terre dans le secteur UE5 concerné par la pollution des sols.

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

### **ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation ».

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Artisanat, bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher;

Industrie : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 80 m<sup>2</sup> (QUATRE VINGTS METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;

Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement voiture par chambre ;

Restaurants, bars, salles de jeux : une (UNE) place de stationnement voiture pour 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### UE-13.1- Dans la zone UE excepté dans le secteur UE5 soumis à la servitude d'utilité publique « pollution »

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert.

Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

### UE-13.2- Dans le secteur UE5 soumis à la servitude « pollution »

Conformément au plan de gestion des impacts de la pollution sur le sous-sol, aucune plantation de pleine terre n'est autorisée dans les zones comprenant des terres contaminées résiduelles. Seules sont autorisées les plantations hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

Aucun jardin, potager ou arbre fruitier ne doit être implanté.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations (excepté arbre fruitier) sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit être paysagée ou végétalisée par des arbres, arbustes ou des plantes grimpantes en bacs et hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

Toute plantation de jardin, potager ou d'arbre fruitier est interdite.

Espaces libres et espaces verts hors sol à créer : 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces paysagers et plantations hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines ne comportant ni jardin potager ni arbre fruitier. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

## SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

SANS OBJET



## ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

**Les zones urbaines UT** englobent des territoires déjà urbanisés, situées au Sud du territoire communal, sur le littoral Méditerranéen généralement caractérisées par un bâti peu dense, de faible hauteur et bien intégré au relief.

Dans ces quartiers coexistent des formes multiples et diversifiées d'hébergement de loisirs combinant campings, résidences de tourisme et résidences secondaires, ainsi que des activités touristiques et balnéaires traditionnelles, hôtels, restaurants, commerces, clubs de loisirs, et aussi des équipements publics à caractère sanitaire ou de sécurité publique.

Les zones UT sont principalement dédiées aux activités touristiques et de loisirs sous toutes leurs formes et aux activités commerciales ou de services qui leurs sont liées.

**La Zone UT est divisée en 2 secteurs**, et un sous-secteur UT2a :

- **Un secteur UT1** spécialement destinée à l'hébergement léger camping et caravanage ;
- **Un secteur UT2** à destination d'hébergement hôtelier, résidence de tourisme, d'équipement de loisirs et de commerces ;
  - **Un sous-secteur UT2a** situé à Bottaï,

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

**UT-1.1 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone UT :**

- Tout type de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur non mentionnés à l'article UT-2.

**UT-1.2- Secteurs de Risques :**

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

## ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### UT-2.1- Sont autorisés sous conditions dans tous les secteurs :

- . Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour le fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 70 m<sup>2</sup> (SOIXANTE DIX METRES CARRES) ;

### UT-2.2- Sont autorisés sous conditions dans le secteur UT1 :

- . Les terrains de camping-caravanage à condition d'être conforme aux dispositions de l'article A111-7 du Code de l'urbanisme ;
- . Les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.P.R.L) à condition d'être conforme aux dispositions de l'article A111-9 du Code de l'urbanisme ;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules.

### UT-2.3- Sont autorisés sous conditions dans le secteur UT2 :

- . Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- . Les constructions à usage de commerces, de loisirs et de tourisme ;
- . Les installations classées nécessaires aux besoins de l'activité de tourisme et de loisirs existantes ;
- . Les constructions à usage de sports et loisirs ;
- . Les aires de jeux et de détente ouvertes au public;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules.

### UT-2.4- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS

---

### UT-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

### UT-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Tout nouvel accès et/ou installation d'un portail, donnant sur une voie publique, devra respecter une marge de recul (retrait) de 5 m (CINQ METRES) minimum par rapport à la voie et aux emprises publiques la constituant.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

## **ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UT-4.1- Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement à celui-ci des constructions et locaux est obligatoire.

### **UT-4.2- Assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **UT-4.3- Eaux pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et

d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### **UT-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

### **ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **UT-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Pour les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Pour les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Pour les clôtures et murs de soutènement ;
- Pour les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

#### **UT-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre (UN METRE QUATRE VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80m (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2m (DEUX METRES) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées ou des emprises publiques.

#### **UT-6.3- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Pour des raisons techniques ou fonctionnelles les bâtiments et équipements publics ou collectifs peuvent être construits à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait de la voie ou de l'emprise publique.

### **ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**UT-7.1- Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois seront tolérés dans la marge de recul de 3 m (TROIS METRES) :

- Les débords de toiture et autres modénatures en saillie sans excéder 0,50 m (ZERO METRE CINQUANTE) ;
- Les rampes d'accès aux garages et/ou sous-sols ;
- Les rampes d'accès pour personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- Les clôtures et murs de soutènement ;
- Les escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

**UT-7.2- implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

**UT-7.3- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**UT-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

NON RÉGLEMENTÉ

**UT-7.5 – Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**UT-8.1** Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions

autres qu'à usage de logement.

Les dispositions des deux précédents alinéas ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60m (ZERO METRE SOIXANTE) et les annexes des constructions à usage d'habitation.

#### **UT-8.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UT-9.1– Dispositions applicables pour le secteur UT1 et le sous-secteur UT2a :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 15% (QUINZE POUR CENT) de l'unité foncière.

#### **UT-9.2– Dispositions applicables pour le secteur UT2, excepté le sous-secteur UT2a :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 25% (VINGT-CINQ POUR CENT) de l'unité foncière.

#### **UT-9.3– Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UT-10.1- Pour le secteur UT1 :**

La hauteur maximale des unités d'hébergement ne peut excéder 3 m (TROIS METRES) de hauteur totale ; cependant pour les équipements collectifs cette hauteur pourra être portée à 6 m (SIX METRES) maximum de hauteur totale sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

#### **UT-10.2- Pour le secteur UT2, excepté dans le sous-secteur UT2a :**

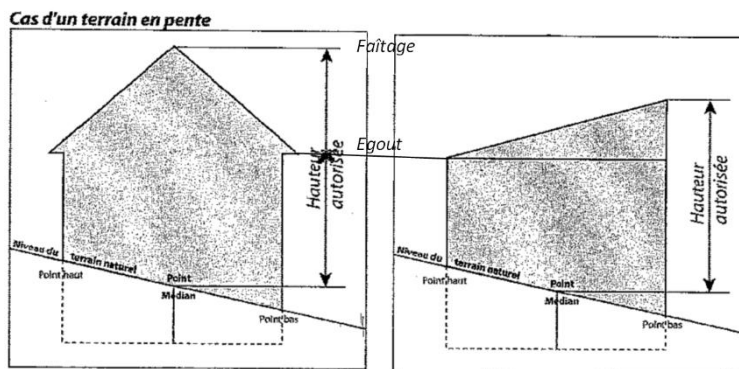
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m (QUINZE METRES) de hauteur totale.

#### **UT-10.3- Dans le sous-secteur UT2a :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

#### **UT-10.4- Terrains en pente :**

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîtaige ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



### UT-10.5 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

NON RÉGLEMENTÉ

## ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### UT-11.1- Aspect général des constructions :

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

### UT-11.2- Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des énergies renouvelables :

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

### UT-11.3- Murs et Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures. Les éléments de construction en bois ou en présentant l'aspect doivent s'intégrer au paysage balnéaire méditerranéen.

### UT-11.4- Toitures et Couvertures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Dans le cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc.

**UT-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES). La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

**UT-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

**UT-11.7 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT**

Les installations doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation.

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et deux roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions. L'aire de stationnement des deux-roues doit être close et sécurisée.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 65 m<sup>2</sup> (SOIXANTE CINQ METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Réhabilitation d'un logement ou d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire créée avec minimum d'1 (UNE) place par logement.

Hôtels & Restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place par fraction de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface supplémentaire.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) lits.

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble d'hébergement touristique, les places de stationnement pour visiteurs devront être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 0,2 (ZERO DEUX) place de stationnement non affectée par unité d'hébergement créée, le nombre étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair d'unité d'hébergement. Ces stationnements doivent être accessibles depuis la voie.

Lorsque le même établissement (sur un même terrain) regroupe des activités afférentes à plusieurs des rubriques ci-dessus, le nombre de places de stationnement exigé pourra être déterminé par référence à la seule activité générant le plus grand nombre de places de stationnement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements ou unité d'hébergement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

NON RÉGLEMENTÉ

## **ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise de 12 m (DOUZE METRES) au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement non couvertes : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de véhicule.

Espaces libres et espaces verts à créer :

Dans l'ensemble de la zone UT excepté dans le secteur UT2a : au moins 30 % (TRENTE POUR CENT) de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert.

Dans le secteur UT2a : au moins 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

Constructions à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations,...) pourra être exigé pour les projets de constructions à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

**SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE

La zone AU est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation d'habitat a déjà été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

La zone AU est concernée pour partie par des servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, relatives à la pollution des sols sur des parcelles de l'ancien site d'exploitation de la société AZUR CHIMIE (pièce 5.1), qui font l'objet d'un Plan de gestion des impacts sur le sous-sol « Ancienne usine Azur Chimie et parcelles cadastrales 167 à 174 », réalisé en 2015 (voir document graphique planche 4.3).

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### AU-1.1 - Sont interdites :

- . Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU 2.

##### AU-1.2- Secteurs de Risques :

- . L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte , au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- . Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- . Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

##### AU-1.3- Secteurs de « Pollution des sols » :

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, sont interdits :

- Les constructions en sous-sol et enterrées ;

- L'habitat y compris l'habitat lié à l'activité (tout logement de fonction et de gardiennage) ;
- L'implantation de locaux à usage dit sensible de type crèche, école maternelle, accueil de personnes âgées, etc. ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le commerce ;
- Les piscines ;
- La culture de pleine terre notamment de légumes et de fruits destinées à la consommation humaine.

## **ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **AU-2.1- Sont autorisés sous conditions dans la zone AU excepté dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » (arrêté préfectoral du 19 mai 2014) :**

- . Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés.

Ces dispositions sont applicables aux extensions de constructions existantes ou constructions nouvelles autorisées implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

- . L'extension des constructions existantes, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

### **AU-2.2- Sont autorisés sous conditions dans les secteurs de la zone AU soumis à la servitude d'utilité publique « pollution »**

- . La réalisation de travaux d'affouillement à condition que les propriétaires procèdent à la réalisation d'une étude préalable, par un organisme compétent et reconnu, examinant la compatibilité du projet avec l'état environnemental des sols et eaux souterraines dans la zone d'aménagement. Cette étude définit notamment les précautions et ouvrages particuliers éventuellement nécessaires pour garantir l'absence de risque pour les futurs utilisateurs du site ;
- . Les installations nécessaires à la remise en état des sols pollués ;

### **AU-2.3- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- . Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et les travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale sous condition de la prise en compte dans la zone AU de la servitude pollution des sols (arrêté préfectoral du 19 mai 2014).

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS****AU-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

**AU-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière, sauf si celle-ci comporte plusieurs logements,

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

**ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****AU-4.1- Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement à celui-ci des constructions et locaux est obligatoire.

**De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » il est interdit :**

. Toute utilisation des eaux souterraines en vue de la consommation humaine ;

Tout forage, prélèvement et utilisation de l'eau de nappe pour quelque usage que ce soit, y compris à des fins d'arrosage excepté pour les ouvrages ou pompes destinés à assurer la surveillance ou la dépollution de la nappe.

Et de plus, dans les secteurs soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les canalisations d'eau potable doivent être placées autant que possible en position hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016). Les parties enterrées doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par une protection appropriée ou doivent être constituées d'un matériau compatible avec les substances présentes dans les sols et la nappe, interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent et en particulier imperméables aux gaz.

**AU-4.2- Assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les canalisations d'eaux usées doivent être placées autant que possible en position hors sol. Les parties enterrées des canalisations doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

**AU-4.3- Eaux pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements qui garantissent le libre écoulement des eaux vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels.

De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les ouvrages et canalisations d'eaux pluviales doivent être placés autant que possible en position hors sol. Les ouvrages et parties enterrées des canalisations doivent être isolés des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

**AU-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

SANS OBJET

**ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****AU-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et des emprises privées, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette

règlementation.

**AU- 6.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

**AU-7.1- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

**AU-7.2- Implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

**AU-7.3- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

**AU-7.4- Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE AU- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante-cinq degrés (45°) au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

**ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

NON RÉGLEMENTÉ.

## **ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative.

## **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent 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 postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

## **ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT**

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

### **UE-13.1- Dans les secteurs soumis à la servitude « pollution »**

Conformément au plan de gestion des impacts de la pollution sur le sous-sol, aucune plantation de pleine terre n'est autorisée dans les zones comprenant des terres contaminées résiduelles. Seules sont autorisées les plantations hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

Toute implantation de jardin, de potager ou d'arbre fruitier est interdite.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations (excepté arbre fruitier) sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016) avec une barrière physique empêchant le passage des racines à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit être paysagée ou végétalisée par des arbres, arbustes ou des plantes grimpantes en bacs et hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET.



**ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE  
VOCATION GÉNÉRALE DE LA ZONE : URBANISATION FUTURE  
DÉDIÉE À L'HABITAT**

La zone AUH est une zone à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol sont subordonnées à la réalisation préalable des équipements et réseaux.

La construction ne peut y être admise que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble de 2 ha (DEUX HECTARES) minimum.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**AUH-1.1- Sont interdites :**

- Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AUH 2.

**AUH-1.2- Secteurs de Risques**

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

## ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### AUH-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum de 2 ha (DEUX HECTARES) :

- Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 2 ha (DEUX HECTARES) ;
- L'extension des constructions existantes, à condition :
  - Qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - Que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - Que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.
- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

### AUH-2.2- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, équipements, ouvrages, installations, espaces, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous condition d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS

### AUH-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

### AUH-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des déchets ménagers et de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Le ou les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, et soumis à l'appréciation du service gestionnaire de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par 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 la moindre.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière, sauf si celle-ci comporte plusieurs logements,

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules y compris aux véhicules lourds, de sécurité, de propreté, de collecte des déchets, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils de voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, le cas échéant.

## **ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **AUH-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

### **AUH-4.2- Assainissement Eaux-Usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

### **AUH-4.3- Eaux-Pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette. Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle

au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **AUH-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, sauf contrainte technique majeure.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

### **ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **AUH-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

#### **AUH-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) peuvent s'implanter dans la marge de recul de 3m (TROIS METRES).

#### **AUH-6.3 –Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **AUH-7.1- Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points,

sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

#### **AUH-7.2- implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

#### **AUH-7.3- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

#### **AUH-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre peuvent s'implanter dans la marge de recul de 3m (TROIS METRES).

#### **AUH- 7.5 – Implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

### **ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de manière à permettre le passage des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi qu'à assurer de bonnes conditions d'éclairage des pièces d'habitation.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante-cinq degrés (45°) au-dessus du plan horizontal, sans que la distance entre 2 (DEUX) bâtiments soit inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

Pour les parties des bâtiments en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 m (QUATRE METRES). La même disposition est retenue pour les constructions comportant des baies lorsqu'elles concernent des constructions autres qu'à usage de logement.

### **ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **AUH-9.1 – Dispositions générales dans la zone AUH :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 30% (TRENTE POUR CENT) de l'unité foncière.

#### **AUH-9.2 – Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :**

NON RÉGLEMENTÉ

## **ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère garde-corps compris) et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale (toiture traditionnelle).

Toutefois, pour les constructions édifiées contre les limites séparatives, la hauteur totale est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative.

## **ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

---

### **AUH-11.1- Aspect général des constructions :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent 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 postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Les conteneurs enterrés de collecte des déchets ménagers sont recommandés pour l'habitat collectif.

### **AUH-11.2. Installations et ouvrages nécessaires à la prise en compte des énergies renouvelables :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

### **AUH-11.3- Murs et Façades :**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings ..., doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

### **AUH-11.4- Toitures et Couvertures :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que de la couleur de teinte terre cuite. Dans le cas de toiture en pente, celle-ci sera comprise entre 25 % (VINGT CINQ POUR CENT) et 33 % (TRENTE TROIS POUR CENT) et recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux comme le cuivre, le zinc, ... à l'exclusion de tous bardeaux bitumeux quelque soient leur texture ou leur couleur.

### **AUH-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

La hauteur des clôtures sur voie est mesurée par rapport au trottoir ou, en l'absence de trottoir, par rapport au niveau de la chaussée.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les clôtures

peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, un mur bahut obligatoirement enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 m (DEUX METRES) peut être imposée, afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### **AUH-11.6- Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

### **ARTICLE AUH-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction y compris à toute augmentation du nombre de logement dans une construction existante à usage d'habitation ».

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 (DEUX) roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

#### Habitat :

**Construction neuve et extension d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 65 m<sup>2</sup> (SOIXANTE CINQ METRES CARRES) de surface de plancher entamée, avec minimum 1 (UNE) place par logement.

**Réhabilitation d'un logement ou d'une construction existante :** 1 (UNE) place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire créée avec minimum d'1 (UNE) place par logement. Cette règle est également applicable en cas de travaux de subdivision entraînant la création de logement supplémentaire.

Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement voiture par logement ;

Pour les opérations comportant 50 (CINQUANTE) logements ou plus, ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 3 500 m<sup>2</sup> (TROIS MILLE CINQ CENT METRES CARES), 50 % (CINQUANTE POUR CENT) des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, et la dalle de recouvrement aménagée.

Hôtels & Restaurants : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 3 (TROIS) chambres et 1 (UN) emplacement pour autocar par tranche de 50 (CINQUANTE) chambres – 1 (UNE) place par tranche de 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de salle de restaurant.

Résidences de tourisme : 1 (UNE) place de stationnement voiture par unité d'hébergement ;

Activités commerciales, artisanales et de services : 1 (UNE) place de stationnement voiture jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place par fraction de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m<sup>2</sup> (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place pour 5 (CINQ) lits.

Etablissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : 1 (UNE) place de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements du deuxième degré : 2 (DEUX) places de stationnement voiture par classe ;
- Etablissements supérieurs et de formation, lycée : 5 (CINQ) places de stationnement voiture par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux-roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 1 m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) par logement ;
- Pour l'habitat individuel, l'aire de stationnement ne peut excéder une surface maximale de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

L'aire de stationnement des deux-roues doit être close, couverte et sécurisée.

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de moins de 16 (SEIZE) logements ou d'habitat non collectif de plus de 5 (CINQ) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 0,5 (ZERO CINQ) place par logement créé excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Dans le cas de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble d'habitat collectif de plus de 15 (QUINZE) logements, les places de stationnement pour visiteurs doivent être réalisées dans l'emprise de l'opération, soit 1 (UNE) place pour 4 (QUATRE) logements créés, excepté pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, pour lequel il est exigé 0,5 (ZERO CINQ) place de stationnement par logement créé. Le nombre de places étant arrondi à l'unité supérieure dans le cas d'un nombre impair de logement.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement dont le nombre de logements créé est inférieur ou égal à 5 (CINQ) logements.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:  
NON RÉGLEMENTÉ

## **ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux d'entre

eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 30 % (TRENTE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

### SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET



## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## ZONE A : ZONE AGRICOLE

**La zone A** délimite les grands territoires agricoles de Plan Fossan, disposant de forts potentiels biologiques, agronomiques et économiques.

Ces zones de production représentent, au-delà de la réalité purement économique des diverses activités agricoles qui y sont exercées, un grand intérêt paysager. A ce double titre, ces zones sont strictement protégées, et toute construction nouvelle non nécessaire à l'activité agricole, y est proscrite.

Les objectifs du PLU visent à protéger et à permettre le développement de l'activité agricole dans les territoires concernés, et par conséquent, à autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, au sein de laquelle l'activité est principale. Cette nécessité doit être appréhendée et justifiée au regard de la création, du développement et (ou) de l'équilibre économique de l'exploitation agricole considérée.

Elle comporte **un secteur A1**, issu de la coupure d'urbanisation imposée par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône (D.T.A) lequel est dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### A-1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- . Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- . Toutes les destinations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2.

##### A -1.2- Secteurs de Risques

- . L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte , au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- . Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- . Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.

- Les installations classées ne sont autorisées que sous conditions d'être conformes à la réglementation en vigueur, d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de la cité, et de ne pas générer de risque ni de nuisances pour les populations avoisinantes. Il en va de même et sous les mêmes conditions, pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances et qu'elles soient compatibles par leur volume et leur aspect extérieur avec le milieu environnant.

## **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A-2.1- Sont autorisés sous conditions en zone A, excepté dans le secteur A1 :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

### **A-2.2- Dans le secteur A1 sont autorisées sous conditions :**

- les travaux et aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau : réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile (voies de sécurité, voies de défense contre l'incendie, coupures agricoles contre l'incendie, réservoirs d'eau, bassins de rétention et d'ouvrages de retenue, etc.) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

**A-2.3- Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme :**

Le changement de destination des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, ont été désignés conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**A-2.4- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les constructions, installations espaces et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement et sont autorisés sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS**

**A-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

**A-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

**ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**A-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines, doit être, lorsqu'elle est desservie, raccordée au réseau public d'eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

**A-4.2- Assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux usées, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut être admise en Zone A si le terrain d'assiette de ladite construction ne dispose pas d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> (MILLE METRES CARRES).

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes, et de plus est adapté aux nouveaux besoins.

Sous réserve de satisfaire aux exigences des autres articles du présent chapitre et selon la localisation du projet, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur et s'il est conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit présenter aucun risque de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

#### **A-4.3- Eaux pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### **A-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

- La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

## **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

---

## **ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **A-6.1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

### **A-6.2- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE-VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

### **A-6.3- Implantation des bâtiments et équipements et installations publics ou d'intérêt collectif :**

Les bâtiments et équipements publics peuvent être construits à l'alignement des voies publiques ainsi que sur la limite d'emprise des voies privées, ou avec un retrait.

---

## **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **A-7.1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

### **A-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Toutefois, les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

### **A-7.3- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE**

**QUATRE-VINGT) :**

Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 m (DEUX METRES) des limites séparatives de l'unité foncière.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

NON RÉGLEMENTÉ

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions nouvelles ne peut excéder :

- . Pour l'habitat : 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale ;
- . Pour les autres constructions : 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres utilisations des sols doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ; les constructions ne doivent pas, en particulier, porter atteinte aux perspectives monumentales ni aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 du Code de l'urbanisme.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

**A-11.1- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables maîtrise et à la production :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement dans le dossier de la demande ainsi que, le cas échéant, dans le volet paysager.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

#### **A-11.2- Volumétrie :**

Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions doit en particulier respecter les proportions et l'aspect général de la construction existante.

#### **A-11.3- Matériaux de construction visibles :**

Toute utilisation de matériaux de couverture, tels que tôle ondulée, plaques de fibres-ciment ondulées ou bardeaux bitumeux, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits, sous réserve des exceptions prévues à l'alinéa précédent.

#### **A-11.4- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 1 m (UN METRE).

Toutefois, en limite séparative, les clôtures pleines sont autorisées sous réserve qu'elles soient construites en matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

#### **A-11.5- Les façades :**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les volets battants et les grilles doivent être en harmonie avec le style de la construction. Les volets roulants sont autorisés, sans saillie par rapport au nu de la façade, avec un encadrement maçonné de la baie.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **Les toitures :**

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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 modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

---

### **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

---

### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

SANS OBJET

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N : ZONE NATURELLE

**La zone N** constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle dispose d'une réglementation encadrant précisément l'évolution des constructions et des activités existantes et limitant les constructions et installations nouvelles susceptibles d'y être admises.

La zone N comporte en outre **4 (QUATRE) secteurs** régis par des dispositions réglementaires particulières :

- **Le secteur NE** est dédiée aux équipements publics à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale.
- **Le secteur NH** correspond à une partie de la zone N présentant un grand intérêt paysager, mais qui est déjà partiellement bâti ; dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil très limitées répondant à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale-seules sont autorisées les extensions de l'habitat existant.
- **Le secteur NL** correspond aux espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune, identifiés au titre des articles L.146-6, R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme les territoires concernés sont strictement protégés à ce titre.
- **Le secteur NT**, de superficie et de capacité d'accueil très limitées, est dédiée à recevoir des opérations et installations d'hébergement collectif de loisirs, de type PRL (Parcs Résidentiels de Loisirs) à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale et à une surface minimale d'opération.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### N-1.1 Sont interdites dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes constructions, activités, équipements publics ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés à l'article N-2.

##### N-1.2- Secteurs de Risques :

- L'ensemble du territoire communal est soumis au risque « séisme » zone de sismicité 3 (TROIS) modérée, conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation.
- Dans les secteurs de transports de matières dangereuses par canalisations, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les opérations d'aménagement significatives, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

- Dans les secteurs soumis au Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et mentionnés à l'article 2 ci-après sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2.
- Dans les secteurs soumis au risque « mouvements de terrains » chute de blocs et glissements figurant à l'annexe 6.12, les occupations et les utilisations du sol autorisées sont soumises à des études de stabilité afin d'assurer la mise en sécurité des biens et des personnes.

## **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

### **N-2.1- En outre, dans le secteur NE excepté dans les secteurs NH, NL et NT :**

- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

### **N-2.2- De plus, dans le secteur NH excepté dans les secteurs NE, NL et NT :**

- L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

### **N-2.3- Et de plus, dans le secteur NL excepté dans les secteurs NE, NH et NT :**

- Les travaux et aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique de ces espaces ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, ainsi que ceux qui sont nécessaires à leur gestion, dans les conditions définies au 2ème et au 3ème alinéa de l'article L.146-6 et selon le R.146-2 du code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;
- l'extension ou la création d'espaces agricoles de production à l'intérieur ou en frange des espaces remarquables lorsqu'elles ont pour objet la protection des massifs boisés contre l'incendie ou lorsque l'activité agricole participe au caractère remarquable de cet espace aucune possibilité de construction ou d'aménagement autre que celles admises par les articles L.146-6, R.146-2 du code de l'urbanisme

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### **N-2.4- et de plus dans le secteur NT excepté dans les secteurs NE, NH et NL:**

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ainsi que les terrains de camping dans les limites définies par les articles N-3 à N-14 suivants, et à condition de justifier, notamment pour les structures d'accueil et de services collectifs, d'une insertion paysagère et environnementale.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS**

#### **N-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

#### **N-3.2- Configuration et aménagement des accès :**

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **N-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines, doit être, lorsqu'elle est desservie, raccordée au réseau public d'eau potable. Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau

public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **N-4.2- Assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux usées, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou d'hébergement ne peut être admise en Zone N si le terrain d'assiette de ladite construction ne dispose pas d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> (MILLE METRES CARRES).

Ces limitations ne s'appliquent pas dans le cadre des extensions des constructions existantes, à usage d'habitation et sur des parcelles ne possédant pas la superficie ci-dessus mentionnée avant la date d'approbation du PLU dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'extension n'entraîne ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements ;
- Le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Sous réserve de satisfaire aux exigences des autres articles du présent chapitre et selon la localisation du projet, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur et s'il est conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit présenter aucun risque de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

#### **N-4.3- Eaux pluviales :**

La gestion des eaux de ruissellement doit se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU.

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

#### **N-4.4- Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

SANS OBJET

## **ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **N-7.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 (DEUX) points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois, dans le secteur NT, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

### **N-7.2 – Implantation des toitures terrasses accessibles :**

Les toitures terrasses accessibles des constructions et des annexes sont interdites en limite séparative.

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur NT : NON REGLEMENTE

Dans le secteur NT, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 20 % (VINGT POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**N-10.1- Hauteur maximale :**

La hauteur autorisée des constructions en Zone N ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale. En outre, toute extension ne doit pas dénaturer le site et doit être intégrée à l'environnement.

**N-10.2- Hauteur en Secteur NT :**

La hauteur maximale à l'égout du toit des unités d'hébergement ne peut excéder 3 m (TROIS METRES) ; cependant pour les équipements collectifs cette hauteur pourra être portée à 6 m (SIX METRES) maximum à l'égout du toit sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement.

**N-10.3- Constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif :**

Dans l'ensemble de la zone exceptée dans le secteur NL :

NON RÉGLEMENTÉ.

Dans le secteur NL :

- Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau : réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique et dans la mesure où leur impact est globalement positif sur les milieux naturels, en terme de qualité ou de gestion ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile (voies de sécurité, voies de défense contre l'incendie, coupures agricoles ou forestières contre l'incendie, réservoirs d'eau, bassins de rétention et d'ouvrages de retenue, etc. ) et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

**N-11.1- Aspect général des constructions :**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres utilisations des sols doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement et respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains ; les constructions ne doivent pas, en particulier, porter atteinte aux perspectives monumentales ni aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7 du Code de l'urbanisme.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

**N-11.2- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et aux énergies renouvelables maîtrise et à la production :**

Les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables doivent s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement dans le dossier de la demande ainsi que, le cas échéant, dans le volet paysager.

Les dispositifs concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables

doivent prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites.

**N-11.3- Volumétrie :**

Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions doit en particulier respecter les proportions et l'aspect général de la construction existante.

**N-11.4- Matériaux de construction visibles :**

Toute utilisation de matériaux de couverture, tels que tôle ondulée, plaques de fibres-ciment ondulées ou bardeaux bitumeux, quelque soient leur texture ou leur couleur, est proscrite, de même que l'édification de murs en briques ou parpaings non enduits, sous réserve des exceptions prévues à l'alinéa précédent.

**N-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 1 m (UN METRE).

Toutefois, en limite séparative, les clôtures pleines sont autorisées sous réserve qu'elles soient construites en matériaux unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

**N-11.6- Les façades :**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**N-11.7- Les toitures :**

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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 locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

---

**ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement sont plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

SANS OBJET

**ANNEXE AU REGLEMENT**



**ANNEXE N°1 : LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU  
PAYSAGE BATI ET VEGETAL**



N°	IDENTIFICATION	LOCALISATION	OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROTECTION ET/OU DE LA MISE EN VALEUR	BATIMENT - PAYSAGE - VEGETAL
1	<b>Statut du Christ</b>	Eglise notre Dame de bon voyage Rue Michel Ruiz	Classée au monument historique en 2001. Réalisée entre 1660 et 1680 en même temps que la première chapelle. Positionnée à l'origine sur la jetée en 1855, elle en est retirée en 1960 à l'occasion des travaux des pipelines. Depuis 2003, elle est abritée dans l'église actuelle Notre Dame de bon voyage.	<b>B</b>
2	<b>Théâtre "Le Sémaphore"</b>	Ancien bâtiment Usine Saint Gobain	Dernier bâtiment de l'usine Saint Gobain, XIX siècle, réhabilité en théâtre associatif par l'architecte Emile Pamart en 1989.	<b>B</b>
3	<b>Ancienne Chapelle</b>	Montée Saint Joseph	Ancienne chapelle 1841, sacristie, presbytère, accueillant une congrégation Dominicaine et aujourd'hui les sœurs de Saint Vincent de Paul XIX siècle.	<b>B</b>
4	<b>Copropriété Laparra</b>	Rue de la République / Rue Laparra	Ancien bâtiment lié à la vie ouvrière des CAP accueillant logements des cadres, douches du chantier. Conception remarquable, liée à la vie collective ouvrière. A partir de 1896. L'ensemble était accolé de logements des célibataires.	<b>B</b>
5	<b>Maison des syndicats</b>	Rue de la République Union Locale	Ancienne gendarmerie, bâtiment jardin et clôture à protéger.	<b>B</b>
6	<b>Le Respellido</b>	Avenue Charles Nédelec	Ancienne salle de traçage des CAP Réhabilitation 1983 architecte PLANCHENAU	<b>B</b>
7	<b>Gare</b>	Avenue de la Mer	Façade toiture protégées.	<b>B</b>
8	<b>Cinéma Le Méliès (ancienne Eglise)</b>	Rue Denis Papin	Eglise du canal, inaugurée en 1881. Elle est déplacée en 1975 Rue Michel Ruiz. Le bâtiment est réhabilité par Architecte Emile PAMART en 1989 pour devenir un cinéma associatif.	<b>B</b>
9	<b>Pont Van Gogh (ancien pont-levis)</b>	Cours Landrивon	Seul passage du canal d'Arles à Bouc pour la ville, jusqu'à la construction de l'Avenue Maurice Thores en 1966, il est le lieu de tous les enjeux lors des guerres et des afflux de transport fluviaux. Il est déplacé sur le cours Landrивon (Architecte paysagiste PITCHERS) en 1990 et sert d'appontage pour les marins. Il sera remplacé par le pont Bow-string.	<b>B</b>
10	<b>La Jetée</b>	Chemin de la Jetée	Ouvrage d'infrastructure portuaire. A l'initiative de Bonaparte en 1794 Achevée vers 1833, selon les plans de M Bondon permet de sécuriser la passe en reliant le rocher Foucard source d'innombrables naufrages. Longue de 448 m environ. En son centre était placée la statue du christ.	<b>B</b>
11	<b>Tassy A : cité-jardin</b>	Ensemble immobilier rue Danton, Robespierre, M lauze, J Ferry	Décidée en 1927 et mise en service en 1993 le projet de quartier est novateur car il propose des appartements groupés en grandes maisons au milieu de jardin planté. Cité jardin, façade toiture et environnement paysagé sont protégés.	<b>V</b>

12	<b>Porche et façade de l'école Maternelle Josette Reibaut</b>	Rue Josette Reibaut	1910 : Porche et façade protégés.	<b>B</b>
14	<b>Maison des Sportifs</b>	Avenue de la Plage	Ancienne piscine municipale, liée au vélodrome, début 1900. Lieu de la vie sociale et sportive emblématique des Port de Boucain. Construit par les ouvriers des chantiers.	<b>B</b>
15	<b>Ferme de la Mérindole</b>	La Mérindole	Signifié dans les textes dès 1269, comme chapelle domestique en 1778, et domaine agricole sur les cartes de 1821 à 1832. Construction la plus ancienne de la ville encore existante. A conserver dans son contexte paysagé.	<b>B</b>
16	<b>Capitainerie et Maison des pilotes</b>	Rue de la République	Construite en 1972 par Gaston JAUBERT, Architecte en Chef pour la direction du Port Autonome de France en 1966. Auteur de nombreux ouvrages au caractère architectural reconnaissable par l'expression du rythme et du volume, et du béton coffré brut.	<b>B</b>
17	<b>Château de Saint Gobain</b>	Avenue du Général de Gaulle	Edifice patronal du XIX siècle, lié à l'activité industrielle Saint Gobain. L'usine de la Presqu'île produit de 1915 à 1958 des produits chimiques dont les acides sulfuriques et divers phosphates. L'usine de la presqu'île produit de 1915 à 1958 des produits chimiques dont les acides sulfuriques et divers phosphates. Façade, toiture, portail et pinède du château et de la conciergerie à protéger.	<b>B</b>
18	<b>Château Vieille Montagne</b>	Commune de Port-de-Bouc Avenue Pablo Néruda	Edifice patronal du XX siècle, lié à l'activité industrielle de la Vieille Montagne. La société des Mines et fonderies de zinc de la vieille montagne s'installe à côté de l'usine Kuhlmann pour produire de l'acide sulfurique. La plus performante d'Europe	<b>B</b>
20	<b>Statue des Déportés</b>	Avenue Maurice Thorez, (devant le cimetière)	Sculpteur Francis OLIVE	<b>B</b>
21	<b>Monument aux Morts</b>	Rue Nationale	Inauguré le 27 mai 1922, placé initialement cours Landrивon et déplacée rue nationale en 1933, lieu jugé plus propice au recueillement. Ouvre de Paul Gondard.	<b>B</b>
22	<b>Canal d'Arles à Bouc</b>		Ouvrage d'infrastructure portuaire. Sur les traces d'un canal gallo-romain par le général Marius, qui vers 102av. JC fit creuser un canal de dérivation du bas Rhône, la "FOSSA Marina". Il fut creuser en plusieurs passe à partir de 1804; puis agrandi successivement notamment en 1922 avec la pose du pont bow-string suite à la loi du 24/10/19 approuvant un programme d'aménagement progressif du port et du canal de Marseille au Rhône.	<b>B</b>
23	<b>Source des Aigues Douces</b>		Depuis toujours. Seule source d'eau douce connue.	<b>P</b>
25	<b>Façades du port renaissance</b>	Port Renaissance	Architecte Spoliéri, façade des habitations, terrasse, balustrades, toiture, vue depuis la mer.	<b>B</b>
26	<b>Bâtiment municipal</b>	21 Cours Landrивon	Ancien bureau administratif de l'établissement Paumé, amateurs. Fresques murales en relief, Verrière, distribution intérieure du grand hall, façade à protéger.	<b>B</b>

27	<b>Bateau"le Provence"</b>	Avenue de la Mer	Témoignage activité maritime	<b>B</b>
28	<b>Fontaine du siège des joueurs-Lavoir</b>	Quai de la Liberté	XIX ème siècle. Le lavoir est l'un des trois dernier de ce type construit par la municipalité suite à l'adjonction de l'eau potable en 1928 grâce à la ligne de chemin de fer PLM. Une autre bâtisse similaire existe encore sur le Lèque. A l'arrière du lavoir	<b>B</b>
29	<b>Statues Morales</b>	Carrefour Morales / RN 568	Ancien ouvrier des chantiers, M Morales a terminé sa vie dans une production prolifique de sculptures monumentales en métal, illustrant son savoir-faire dans la mise en forme de cette matière et dégageant une expression très forte.	<b>P</b>
30	<b>Mas de l'Hôpital</b>	Plan Fossan	Bâti terrain architecturale.	<b>B</b>
31	<b>Espace naturel inséré dans le tissu urbain</b>	Promenade René Cassin		<b>V</b>
32	<b>Alignement de platanes</b>	Rue de la République	Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
33	<b>Alignement et groupement de pins</b>	Avenue M. Thorez	Alignement et groupement de sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
34	<b>Groupement de platanes</b>	Avenue M. Thorez et J.MILLAT	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
35	<b>Alignement de platanes</b>	Rue de Turenne	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
36	<b>Alignement de platanes</b>	Rue Nicotra	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
37	<b>Alignement de platanes</b>	Cours Landrison	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
38	<b>Alignements de platanes</b>	Cours de la Liberté	Sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
39	<b>Alignement de pins</b>	Avenue Général de Gaulle	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
40	<b>Alignements de pins</b>	Rue Jean Jaurès	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
41	<b>Alignements de pins</b>	Rue Paul Langevin	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
42	<b>Groupement de pins</b>	Place K. Marx	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>

43	<b>Alignements de platanes</b>	Rue Tuléda et rue J. Gueste	Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
44	<b>Groupement de pins</b>	Devant gymnase	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
45	<b>Cité des Agaches</b>		Témoin Habitat ouvrier	<b>B</b>
47	<b>Les berges du canal</b>		Ouvrage maritime et espaces des berges structurant paysage urbain	<b>P</b>
48	<b>Vallat du Pont du Roy</b>	Pont du Roy	Verts Vallon humide	<b>P</b>
49	<b>Pinède de Milan Sud</b>	Milan Sud	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
50	<b>Jardins publics</b>	Rue Joseph Milla		<b>P</b>
51	<b>Espaces libres permettant des continuités écologiques</b>	Le long de la voie ferrée		<b>V</b>
55	<b>Square Pascal</b>	Angle Millat Thorez		<b>P</b>
56	<b>Alignement de micocouliers</b>	Denis Papin	Alignement de micocouliers remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	<b>V</b>
57	<b>Pinède de la merindole</b>	RN 568	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
58	<b>Groupement de pins</b>	Avenue des Pins	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
59	<b>Groupement de pins</b>	Haut du coteau Z.I Grand'Colle	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	<b>V</b>
60	<b>Canal de Martigues</b>	Du Nord-Ouest au Sud Est au SE territoire	Témoin passé agricole du territoire	<b>P</b>
61	<b>Les Arcades</b>	Chemin des vergers	Seule une arcade est visible, accolée à une maison, au sud-est du passage à niveau. La suite des arcades est incluse dans le corps de certaines maisons. Les piles, larges de 4 m et épaisses de 2, sont espacées de 6 m. Elles supportent des arcs de 3,95 m de hauteur et un tablier de 4 m de large.	<b>B</b>
62	<b>Boisement ouvert</b>	Chemin des Termes	Boisement ouvert à forte présence d'Hélianthème à feuilles de marum.	<b>V</b>
63	<b>Garrigue / pelouses</b>	Chemin des Termes	Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu.	<b>V</b>
64	<b>Garrigue / pelouses</b>	Jardins de Louis Hauts de Saint Jean	Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu.	<b>V</b>