

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 2022
- 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
- **Projet de modification n°4 soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole : le 26 juin 2025**

Sommaire

LEXIQUE	9
TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	17
RAPPELS	20
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – centre ville	24
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	24
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	25
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
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
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	34
ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF.....	36
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	37
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
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
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	45
ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE	46
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	47
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	48
ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS	48
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	48
ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	49
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	49
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	50
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	51
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	52
ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	55
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	56
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	56
ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL	57
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	57
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	58
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	58
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS	58
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	59
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	60
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ...	61
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	62
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	62
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	63
ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	64
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	66
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	66

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	66
ZONE UE : ZONES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	67
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	67
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	69
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	70
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS	70
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	71
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	72
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	72
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....	73
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	73
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	74
ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	75
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	76
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	77
ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	78
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	78
ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	78
ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	79
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	79
ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	79
ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	80
ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	81
ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	81
ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES....	81
ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	82
ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	83
ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	83
ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT.....	85
ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	86
SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	87
ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	87
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	88
ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE	90

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	90
ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	90
ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	91
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	92
ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS	92
ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	92
ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	93
ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	93
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	94
ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	94
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT	95
ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	95
SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	95
ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	95

ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat96

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	96
ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	96
ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	97
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	97
ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS	97
ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	98
ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	99
ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	99
ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	99
ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	100
ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	100
ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	101
ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	101
ARTICLE AUH-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	102
ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	104
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	104
ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	104

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES105

ZONE A : ZONE AGRICOLE.....106

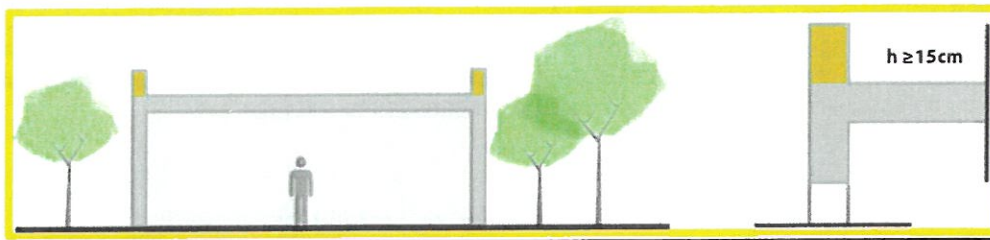
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	106
--	-----

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	106
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES ..	107
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	108
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS	108
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	108
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	110
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	110
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	110
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	111
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	111
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	111
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	111
ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT	113
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	113
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	113
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	113
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	114
 ZONE N : ZONE NATURELLE	116
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	116
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	116
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES ..	117
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	118
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS	118
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	118
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	120
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	120
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	120
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	120
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	120
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	120
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	121
ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT	122
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	122
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	123
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	123
 ANNEXE AU REGLEMENT	124
 Annexe n°1 : Liste des éléments remarquables du paysage bâti et végétal	126

LEXIQUE

ACROTERE :

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-cors 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.

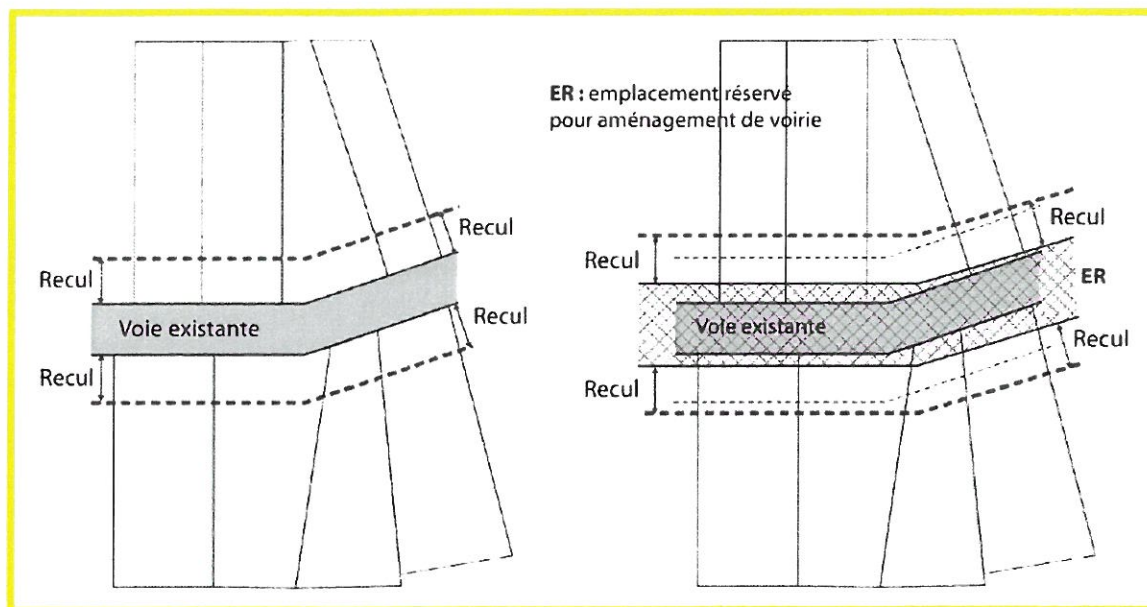
EMPLACEMENT RESERVE :

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 :

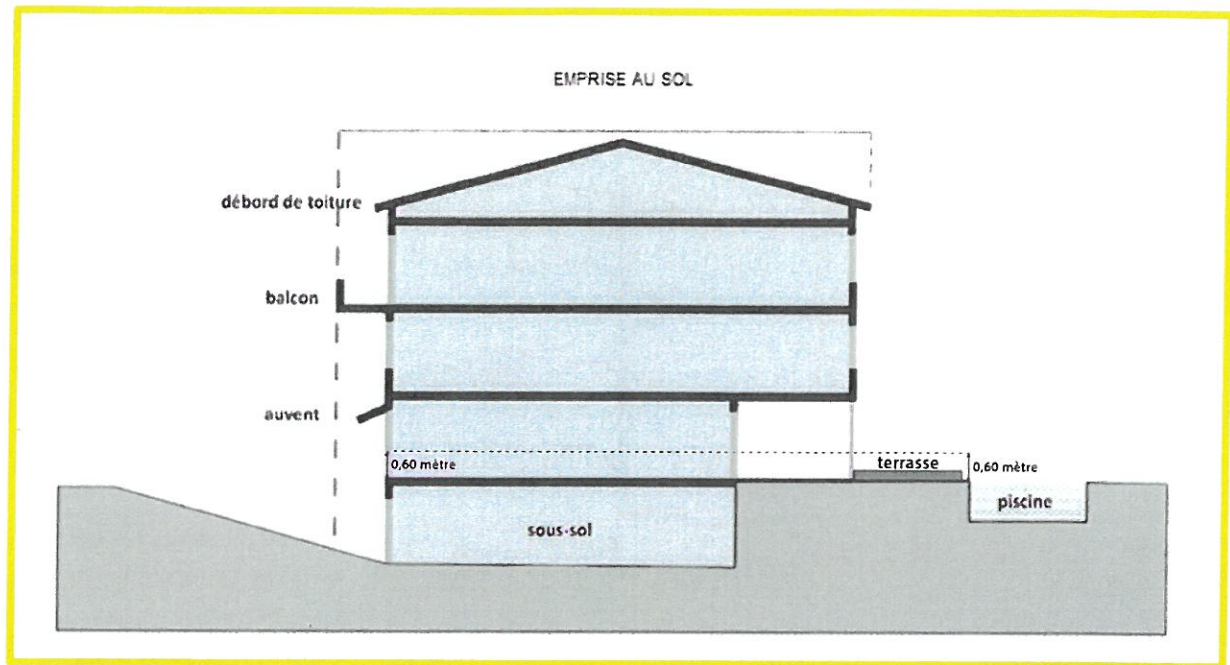
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

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 sol.

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 :

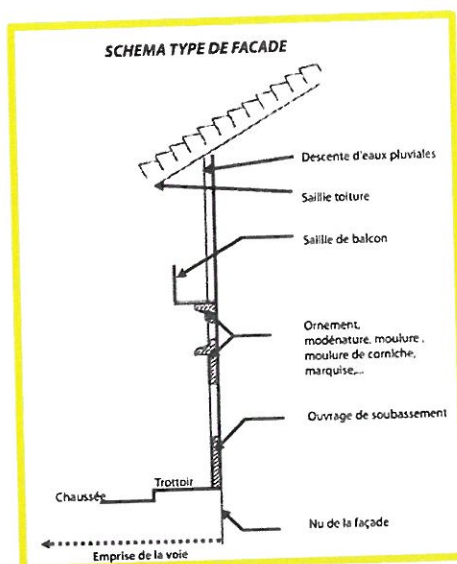
Il s'agit de la partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble, engazonnées et/ou plantées.

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 :

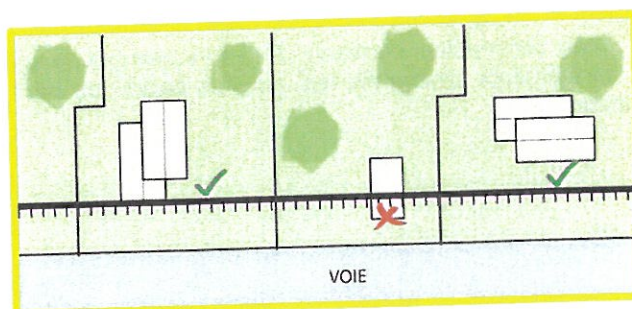
Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des concepts d'habitat individuel pur et d'habitat individuel groupé. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus desservis par des parties communes (hall d'entrée, escaliers, ascenseur, sous-sol, etc.).

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 mains 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),

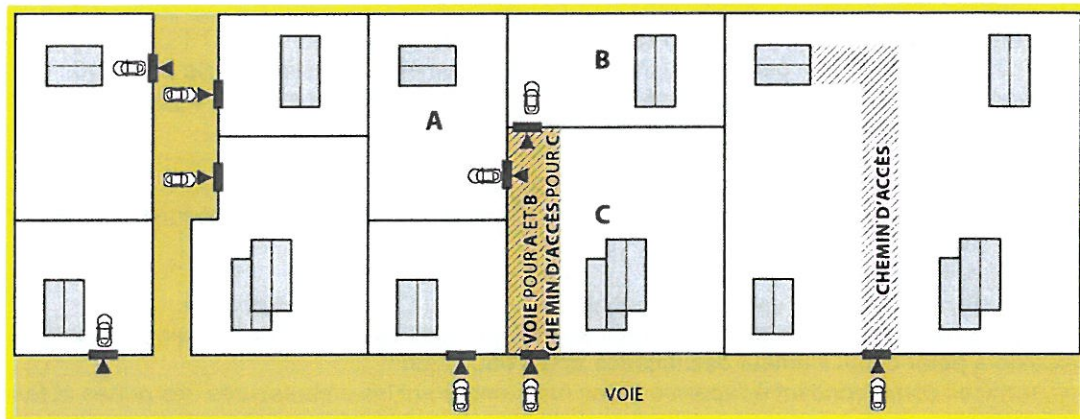
- A zones techniques (pour l'entretien d'équipements) ;
- Circulables (circulation et stationnement de véhicules),
- Toitures-jardins, recouvertes de terre végétale et de plantations (espaces paysagers).

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 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 (dégauchissements, 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, 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 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).

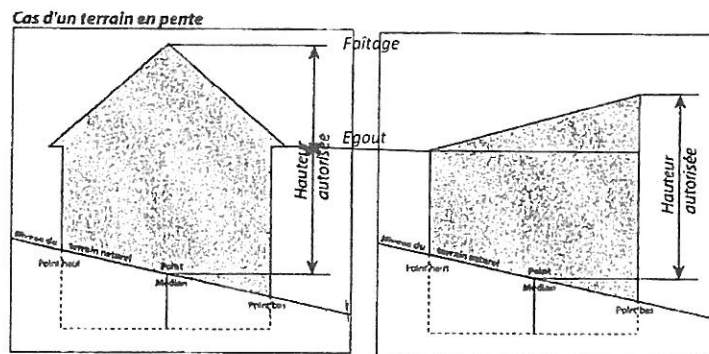
Dans la limite de la hauteur autorisée, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence 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 faitage 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 faitage 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 RÉGLEMENTÉ

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 m² (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 m² (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 m² (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 m² (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 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 (UNE) place de stationnement voiture par fraction de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

Salles de Sports, Jeux, Bars : 1 (UNE) place de stationnement voiture pour 20 m² (VINGT METRES CARRES) de salle.

Etablissements hospitaliers, de cure et Maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement voiture par 200 m² (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 1m² (UN METRE CARRE) par logement ;
- . Pour l'habitat individuel, l'aire de stationnement ne peut excéder une surface maximale de 8 m² (HUIT METRES CARRES) ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (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 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 m² (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

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	Statut du Christ	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
2	Théâtre "Le Sémaphore"	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
3	Ancienne Chapelle	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
4	Copropriété Laparra	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
5	Maison des syndicats	Rue de la République Union Locale	Ancienne gendarmerie, bâtiment jardin et clôture à protéger.	B
6	Le Respelido	Avenue Charles Nédelec	Ancienne salle de traçage des CAP Réhabilitation 1983 architecte PLANCHENAUT	B
7	Gare	Avenue de la Mer	Façade toiture protégées.	B
8	Cinéma Le Méliès (ancienne Eglise)	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
9	Pont Van Gogh (ancien pont-levis)	Cours Landrison	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 Landrison (Architecte paysagiste PITCHERS) en 1990 et sert d'appontage pour les marins. Il sera remplacé par le pont Bow-string.	B
10	La Jetée	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
11	Tassy A : cité-jardin	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.	V

12	Porche et façade de l'école Maternelle Josette Reibaut	Rue Josette Reibaut	1910 : Porche et façade protégés.	B
14	Maison des Sportifs	Avenue de la Plage	Ancienne piscine municipale, liée au vélodrome, début 1900. Lieu de la vie sociale et sportive emblématique des Port de Boucaïn. Construit par les ouvriers des chantiers.	B
15	Ferme de la Mérindole	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
16	Capitainerie et Maison des pilotes	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
17	Château de Saint Gobain	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
18	Château Vieille Montagne	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
20	Statue des Déportés	Avenue Maurice Thorez, (devant le cimetière)	Sculpteur Francis OLIVE	B
21	Monument aux Morts	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
22	Canal d'Arles à Bouc		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 agrandit 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
23	Source des Aigues Douces		Depuis toujours. Seule source d'eau douce connue.	P
25	Façades du port renaissance	Port Renaissance	Architecte Spoliéri, façade des habitations, terrasse, balustrades, toiture, vue depuis la mer.	B
26	Bâtiment municipal	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

27	Bâteau"le Provence"	Avenue de la Mer	Témoin activité maritime	B
28	Fontaine du siège des joueurs-Lavoir	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 Lègue. A l'arrière du lavoir	B
29	Statues Morales	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.	P
30	Mas de l'Hôpital	Plan Fossan	Bâti terrain architecturale.	B
31	Espace naturel inséré dans le tissu urbain	Promenade René Cassin		V
32	Alignement de platanes	Rue de la République	Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
33	Alignement et groupement de pins	Avenue M. Thorez	Alignement et groupement de sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
34	Groupement de platanes	Avenue M. Thorez et J.MILLAT	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
35	Alignement de platanes	Rue de Turenne	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
36	Alignement de platanes	Rue Nicotra	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
37	Alignement de platanes	Cours Landrison	Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
38	Alignements de platanes	Cours de la Liberté	Sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
39	Alignement de pins	Avenue Général de Gaulle	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
40	Alignements de pins	Rue Jean Jaurès	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
41	Alignements de pins	Rue Paul Langevin	Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
42	Groupement de pins	Place K. Marx	Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V

43	Alignements de platanes	Rue Tuléda et rue J. Gueste	Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
44	Groupelement de pins	Devant gymnase	Groupelement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
45	Cité des Agaches		Témoin Habitat ouvrier	B
47	Les berges du canal		Ouvrage maritime et espaces des berges structurant paysage urbain	P
48	Vallat du Pont du Roy	Pont du Roy	Verts Vallon humide	P
49	Pinède de Milan Sud	Milan Sud	Groupelement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
50	Jardins publics	Rue Joseph Milla		P
51	Espaces libres permettant des continuités écologiques	Le long de la voie ferrée		V
55	Square Pascal	Angle Millat Thorez		P
56	Alignement de micocouliers	Denis Papin	Alignement de micocouliers remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.	V
57	Pinède de la merindole	RN 568	Groupelement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
58	Groupelement de pins	Avenue des Pins	Groupelement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
59	Groupelement de pins	Haut du coteau Z.I Grand'Colle	Groupelement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,	V
60	Canal de Martigues	Du Nord-Ouest au Sud Est au SE territoire	Témoin passé agricole du territoire	P
61	Les Arcades	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
62	Boisement ouvert	Chemin des Termes	Boisement ouvert à forte présence d'Hélianthème à feuilles de marum.	V
63	Garrigue / pelouses	Chemin des Termes	Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu.	V
64	Garrigue / pelouses	Jardins de Louis Hauts de Saint Jean	Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu.	V