



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

- PLU APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 25 Juin 2013
- MODIFICATION N°1 DU PLU
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 17 Novembre 2016
- MODIFICATION N°2 DU PLU
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 29 Juin 2017
- MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL METROPOLITAIN :
le 22 mars 2018

REGLEMENT

3

SOMMAIRE

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – centre ville	9
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	10
ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	10
ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	11
ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	12
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	12
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	12
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	13
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	15
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT	16
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	18
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	18
ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF	19
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	20
ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	20
ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	20
ARTICLE UB-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	21
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	21
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	22
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	23
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	24
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT.....	25
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	27
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	27
ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE.....	28
ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	29
ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	30
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	30
ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	31
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	32
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	32
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	33
ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	34

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	36
ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL	37
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	38
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS	38
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	39
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	39
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	40
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	41
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	42
ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	45
ZONE UE : ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	46
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	48
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS	49
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	49
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	51
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	51
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	52
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	54
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	54
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	55
ZONE UT : ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE	56
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	57
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE UT-3 : DESSERTE ET ACCÈS	57
ARTICLE UT-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	58
ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	58
ARTICLE UT-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	59
ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	59
ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE UT-12 : STATIONNEMENT	61
ARTICLE UT-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	62
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	63

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	63
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE.....	65
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	66
ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	66
ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	67
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	68
ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	68
ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	68
ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	69
ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	69
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	70
ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	70
ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	70
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	70
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	70
ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT	71
ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	71
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	71
ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	71
ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat.....	72
ARTICLE AUH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	72
ARTICLE AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	73
ARTICLE AUH-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	73
ARTICLE AUH-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	74
ARTICLE AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	74
ARTICLE AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	75
ARTICLE AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	75
ARTICLE AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	76
ARTICLE AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE AUH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	76
ARTICLE AUH-12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	77
ARTICLE AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	79
ARTICLE AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	79
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
ZONE A : ZONE AGRICOLE	81
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	81
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	81
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	82
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS	83
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	83
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	84
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	85
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	85
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	85
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	86
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	86

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	86
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT	87
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	87
ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	87
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	88
ZONE N : ZONE NATURELLE.....	89
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	89
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	90
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS	91
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	91
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	93
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	93
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..	93
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	93
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	93
ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	93
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	94
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	95
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	95
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	95

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>

**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 :

- . Toute construction ou installation non autorisée à l'article 2.

A -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.

- . 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 :

- . Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

A-2.2- Sont autorisés sous conditions en zone A, excepté dans les secteurs 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 qui, 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, identifiés dans les documents graphiques.

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 mètres carrés 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 :

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.

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 m² (MILLE METRES CARRES).

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 :

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.

4.3- 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

A-5.1- Forme et surface minimale des terrains :

- . Dans les secteurs à forte contrainte liées à l'assainissement non collectif, les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 1 000 m² (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.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A-6.1- Implantation par rapport aux Voies

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 m (QUATRE METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

A-6.1- 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.

A-6.5- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

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) de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A-7.1- 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 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-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre :

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.

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-11.2- 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.

A-11.1- 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-11.2- 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-11.3- 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-11.4- 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 battant 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.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ