



# 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

VILLE DE PORT DE BOUC  
Service aménagement  
Hôtel de ville  
Cours Landrивon  
13110 PORT DE BOUC

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>ZONE UA : AGGLOMERATION TRES DENSE – centre ville .....</b>	<b>9</b>
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
<b>ZONE UB : QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF .....</b>	<b>19</b>
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
<b>ZONE UC : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL DENSE.....</b>	<b>28</b>
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
<b>ZONE UD : QUARTIERS D'HABITAT RÉSIDENTIEL .....</b>	<b>37</b>
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
<b>ZONE UE : ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES.....</b>	<b>46</b>
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
<b>ZONE UT : ZONE URBAINE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE .....</b>	<b>56</b>
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
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>64</b>
<b>ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE.....</b>	<b>65</b>
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
<b>ZONE AUH : ZONE A URBANISER REGLEMENTEE Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée à l'habitat.....</b>	<b>72</b>
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
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>80</b>
<b>ZONE A : ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>81</b>
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
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>88</b>
<b>ZONE N : ZONE NATURELLE.....</b>	<b>89</b>
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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **ZONE AU : ZONE A URBANISER NON REGLEMENTEE**

La zone AU est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation d'habitat a déjà été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

La zone AU est concernée pour partie par des servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, relatives à la pollution des sols sur des parcelles de l'ancien site d'exploitation de la société AZUR CHIMIE (pièce 5.1), qui font l'objet d'un Plan de gestion des impacts sur le sous-sol « Ancienne usine Azur Chimie et parcelles cadastrales 167 à 174 », réalisé en 2015 (voir document graphique planche 4.3).

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

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

**AU-1.1 - Sont interdites :**

- Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU 2.

**AU-1.2- Secteurs de Risques :**

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

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

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

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

**AU-1.3- Secteurs de « Pollution des sols » :**

Dans les secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, sont interdits :

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

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

### **AU-2.1- Sont autorisés sous conditions dans la zone AU excepté dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » (arrêté préfectoral du 19 mai 2014) :**

- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés.

Ces dispositions sont applicables aux extensions de constructions existantes ou constructions nouvelles autorisées implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

- L'extension des constructions existantes, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

### **AU-2.2- Sont autorisés sous conditions dans les secteurs de la zone AU soumis à la servitude d'utilité publique « pollution »**

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

### **AU-2.3- Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

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

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

### ARTICLE AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS

#### AU-3.1- Desserte du terrain :

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

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

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

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

### ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### AU-4.1- Eau potable :

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

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement à celui-ci des constructions et locaux est obligatoire.

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

. Toute utilisation des eaux souterraines en vue de la consommation humaine ;

Tout forage, prélèvement et utilisation de l'eau de nappe pour quelque usage que ce soit, y compris à des fins d'arrosage excepté pour les ouvrages ou pompes destinés à assurer la surveillance ou la dépollution de la nappe.

Et de plus, dans les secteurs soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

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

#### AU-4.2- Assainissement des eaux usées :

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

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

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

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

Les canalisations d'eaux usées doivent être placées autant que possible en position hors sol. Les parties enterrées des canalisations doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées



par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

#### **AU-4.3- Eaux pluviales :**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

NON RÉGLEMENTÉ

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

#### **AU-6.1- Implantation par rapport aux voies**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, 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.

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

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

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

#### **AU-6.2 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 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.

#### **AU-6.3- Implantation des bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif :**

Les bâtiments et équipements publics peuvent pour des raisons techniques ou fonctionnelles être construits à

l'alignement des voies publiques ainsi que sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques ou à moins de 4m (QUATRE METRES) de celles-ci.

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

**AU-7.1- Toute construction nouvelle** doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES).

**AU-7.2- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

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

**AU-7.3 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 mètre (UN METRE QUATRE VINGT) doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives.

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

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

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

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

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

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

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

## **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

UE-13.1- Dans les secteurs soumis à la servitude « pollution »

Conformément au plan de gestion des impacts de la pollution sur le sous-sol, aucune plantation de pleine terre n'est autorisée dans les zones comprenant des terres contaminées résiduelles. Seules sont autorisées les plantations hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

Toute implantation de jardin, de potager ou d'arbre fruitier est interdite.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations (excepté arbre fruitier) sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées hors sol (par rapport au terrain cote NGF 2016) avec une barrière physique empêchant le passage des racines à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit être paysagée ou végétalisée par des arbres, arbustes ou des plantes grimpantes en bacs et hors sol avec une barrière physique empêchant le passage des racines.

## **SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

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

NON RÉGLEMENTÉ