

épad ouest provence

VILLE DE FOS SUR MER
007574 02 OCT 2017
ORIGINAL (D.A.M.)
COPIE(S) M. BOURGEOIS

D&S

établissement
public
d'aménagement
et
de développement
RCS Salon 441 498 326
parc de trigance 2
13804 Istres cedex
Tél: 04.42.41.16.41
Fax: 04.42.41.16.59
www.epad.fr

Merci de rappeler ces références :

Pôle Réglementaire

N/réf. : SAL/CMM/SS n° 267/2017

Affaire suivie par Claudie MOLINA et

Stéphanie SCOTTO

Tél. : 04 42 41 16 49

Monsieur René RAIMONDI
Maire de Fos-sur-Mer
Hôtel de Ville
Avenue René Cassin
BP 5
13771 FOS-SUR-MER CEDEX

Istres, le 29 septembre 2017

**Objet : Révision générale du POS de Fos-sur-Mer en forme de PLU.
Observations des Personnes Publiques Associées.**

Par courrier en date du 19 juin 2017, réceptionné le 3 juillet à l'EPAD, vous nous avez transmis le Plan Local d'Urbanisme arrêté, en notre qualité de Personnes Publiques Associées.

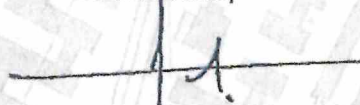
Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, nous vous faisons parvenir, en annexe, nos observations sur les secteurs de Fanfarigoule et des Portes de la Mer.

Concernant le secteur de Fanfarigoule, des modifications sont à apporter dans le document graphique, le règlement de la zone UB et l'Orientation d'Aménagement de Programmation concernée.

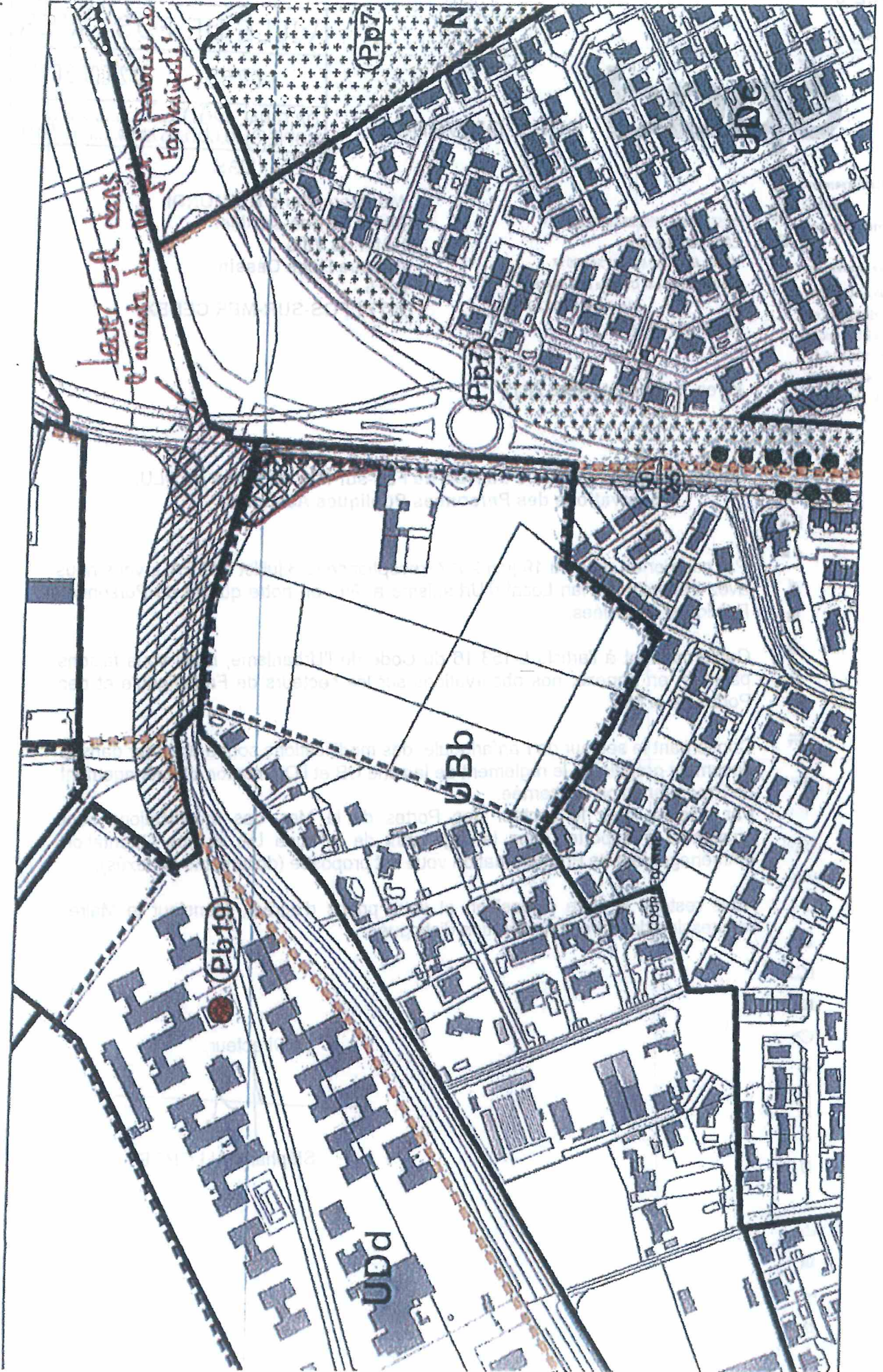
Par ailleurs, pour le secteur des Portes de la Mer, des modifications sont également à apporter dans le règlement de la zone UA et une Orientation d'Aménagement de Programmation vous est proposée (documents annexés).

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur,



Stéphane ALLORGE



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
--------	-------------	--------------	------------------------------

I - VOIRIES

1	Déviation Martigues-Port-de-Bouc	Etat	241248
2 à 4	NON ATTRIBUES	Etat	
5	RD 268 en 40 m d'emprise	Département	50483
6 à 9	NON ATTRIBUES	Département	
10	Avenue Georges POMPIDOU (35 m et 25 m)	Commune	12254
11	CD 51 b embranchement des Carabins en 16 m, 12 m et 8 m d'emprise (future voie communale)	Commune	1166
12	Voie Nouvelle de 10 et 12 m (prolongement avenue de Cantegrillet et Allée de la Plaine Ronde)	Commune	10008
13	Chemin du Chaland en 12 m (partie centrale)	Commune	3446
14	Chemin de Gondran en 8 m	Commune	657
15	Voie nouvelle de 12 m reliant le chemin de David et l'avenue Georges Pompidou (avenue Louise Michel)	Commune	1581
16	Chemin de Blanc en 12 m	Commune	2161
17	Chemin de Robert	Commune	3190
18	Chemin de la Marseillaise en 20 m (route du Guignonnet)	Commune	18864
19	Chemin de la sonde	Commune	696
20	Chemin du Guignonnet 12 m	Commune	965
21	Rue des Marais en 8m	Commune	1063
22	Voie longitudinale de la Fontaine De Guigue	Commune	5290
23	Chemin piéton CARABINS SUD (canal arrosage)	Commune	397
24	Chemin piéton CARABINS SUD (canal arrosage)	Commune	774
25	Desserte viaire	Commune	468
26 à 29	NON ATTRIBUES	Commune	

II - OUVRAGES PUBLICS ET ESPACES VERTS

30	Emplacement pour un théâtre de verdure	Commune	11954
31	Emplacement pour l'extension de la station d'épuration et de lagunage	Commune	6380
32	Extension de l'école maternelle	Commune	595
33	Jardin public -aire de jeux	Commune	850
34	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	5720
35 à 39	NON ATTRIBUES	Commune	

2. Le Domaine de Fanfarigoule (Zone UBb)

2.1 Contexte

Le site 'Domaine de Fanfarigoule', situé en entrée de ville nord, tient aujourd'hui une position de dent creuse.

- Il est encadré :
- à l'Ouest et au Sud par le quartier des Carabins ;
 - à l'Est par la ZAC du Mazet. Il a vocation résidentielle ;
 - au Nord-Est par la ZAC de Lavalduc à vocation artisanale ;
 - au Nord-Ouest par le domaine de la Mériquette (Ancienne école de Police) ;
 - au Nord par le quartier des Crottes.

Couvrant une superficie d'environ 4,5 ha, il présente toutes les caractéristiques pour accueillir un projet d'aménagement à vocation résidentielle.

Le bilan du PLH 2010-2016 a révélé une carence de logements sociaux éligible au titre de la loi SRU de 119 logements sur la commune de Fos-sur-Mer. Il a été également identifié une demande auprès des services logements communaux de 649 logements.

La réalisation du projet 'Domaine de Fanfarigoule' offre l'opportunité de répondre en partie à cette carence.

Afin d'éviter le risque de dilage territorial entre les quartiers limitrophes et le futur projet, une cohérence d'ensemble devra être définie au travers du schéma de référence du futur Domaine de Fanfarigoule qui affirme les invariants du projet en matière de trame viaire, d'espaces verts, de hauteurs et de positionnements des futures constructions.

2.2 Enjeux

Les enjeux de la présente OAP Domaine de Fanfarigoule sont :

- Répondre à une demande de logements en contribuant à diversifier l'offre
- Rechercher une insertion douce et en continuité des lotissements existants
- Enrichir, diversifier et hiérarchiser les espaces publics du quartier
- Développer l'usage des modes doux
- Proposer une façade urbaine de qualité sur la RN 569 tout en protégeant l'opération des nuisances sonores et des vents dominants du nord
- Conforter le caractère d'entrée de ville de l'avenue Georges Pompidou par la densification mesurée du bâti

Périmètre de l'OAP



Source : épand ouest provence

■ Périmètre OAP

2.3 Développement urbain

Une cohérence urbaine avec les quartiers existants

Le projet doit créer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants mais également proposer des constructions similaires dans la forme et la typologie des tissus urbanisés proches.

Localisé au cœur d'un quartier résidentiel principalement composé de logement individuel, le futur projet doit veiller à ne pas créer de rupture dans les hauteurs des futures constructions.

Une densification mesurée par une diversification des formes et de l'offre de logements

Le programme envisagé est d'environ 170 logements soit 40log/ha avec des constructions n'excédant pas le R+2. Il propose des typologies diversifiées allant de la maison individuelle à des petits collectifs.

L'épannelage des constructions se décline de la manière suivante :

- la maison individuelle avec ou sans étage dans la partie sud de la trame verte
- l'accueil de petits collectifs n'excédant pas le R.+2 dans la partie nord.

De plus, afin de préserver les riverains, le collectif situé en entrée du futur projet sera en R+1

Introduction d'une trame verte

Le projet prévoit un quartier original par l'ampleur de son verdissement principalement localisé sur la servitude de pipeline. Cette trame verte devient l'épine dorsale du projet qui joue un rôle fédérateur et permet de créer un lieu de centralité à l'intérieur du futur quartier.

Cette trame permet également de créer une liaison au nord avec la ZAC de Lavalduc le quartier des Crottes et le domaine de la Ménuquette ainsi qu'à l'Est avec l'avenue Georges Pompidou avec un accès aux transports en commun.

OAP 'Domaine de Fanfarigouille' Hauteur de construction



Source : épad ouest provence

2.4 Introduction de la mixité sociale

Le projet doit permettre de répondre en partie à la carence de logements sociaux à l'échelle de la ville. Le futur quartier prévoit l'accueil de logements sociaux principalement dans les collectifs. Les 4 bâtiments collectifs situés au nord, le long de la RNS69 seront de vocation sociale. Les autres logements sociaux pourront être situés plus au cœur de quartier, au nord du mail doux.

Afin de proposer une offre diversifiée, le projet prévoit également la création d'une dizaine de maisons en bandes en accession sociale dans la partie sud du projet.

Le programme de construction dans le quartier prévoit un total de 170 logements dont 30% (au minimum) sont des logements sociaux au titre de la loi SRU.

2.5 Gestion des déplacements

Les espaces publics s'organisent autour de l'emprise du pipeline, armature du réseau de la trame verte, caractérisé par l'aménagement futur de cheminements doux, qui à terme pourra être agrémenté d'espaces de loisirs à l'échelle du quartier.

Desserte générale du quartier

Le futur quartier s'articule autour d'une voie de desserte principale à double sens en boucle qui dessert le nord et le sud du projet.

Cette voie de bouclage rejoint le rond-point des donneurs de sang bénévoles situé sur l'avenue Georges Pompidou.

L'ensemble des voies du projet est à double sens.

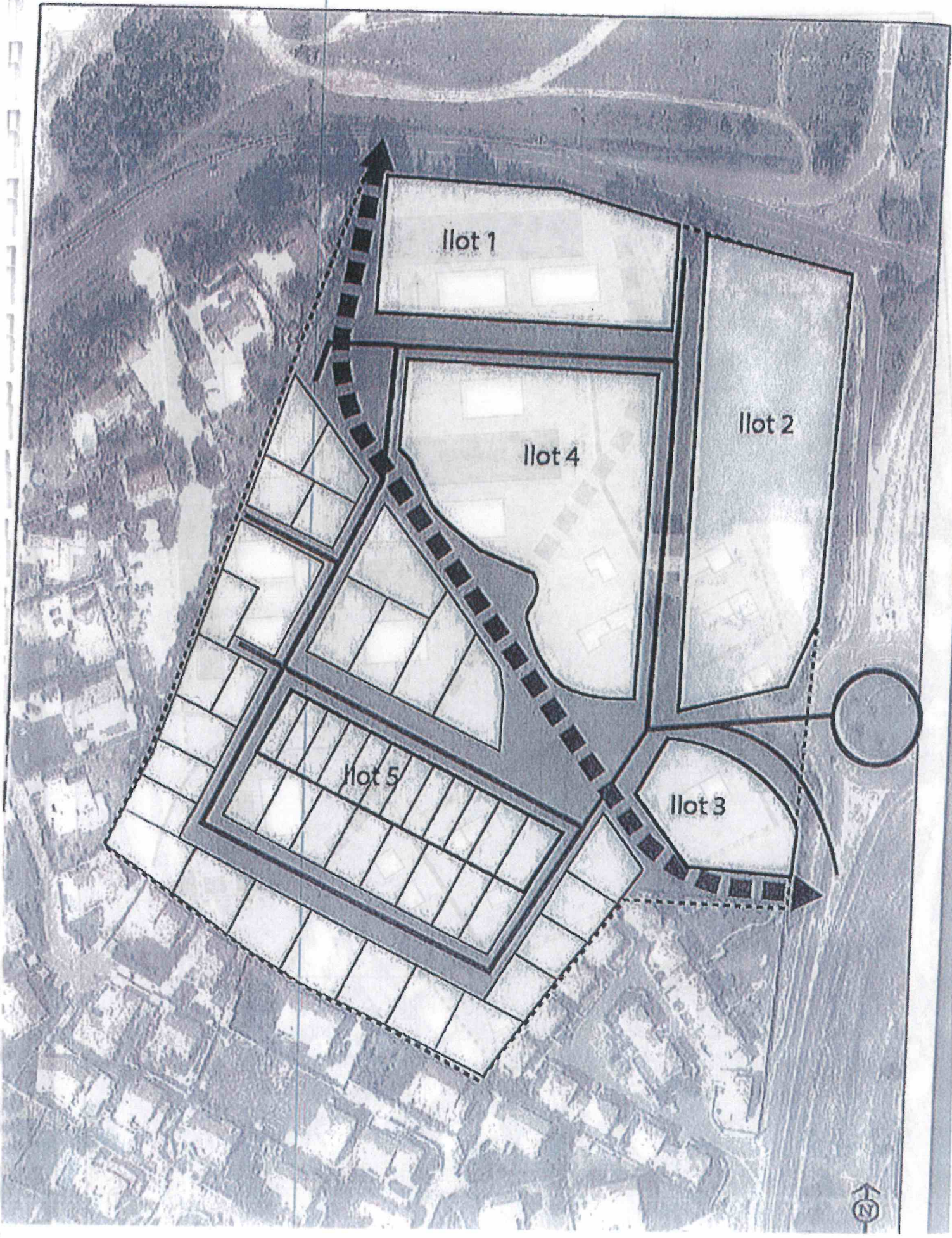
Entrées/sorties du quartier

Afin de faciliter l'entrée sur l'avenue Georges Pompidou depuis le nouveau quartier, une voie d'insertion est prévue. Elle permet d'éviter de charger le rond-point des donneurs de sang bénévoles.

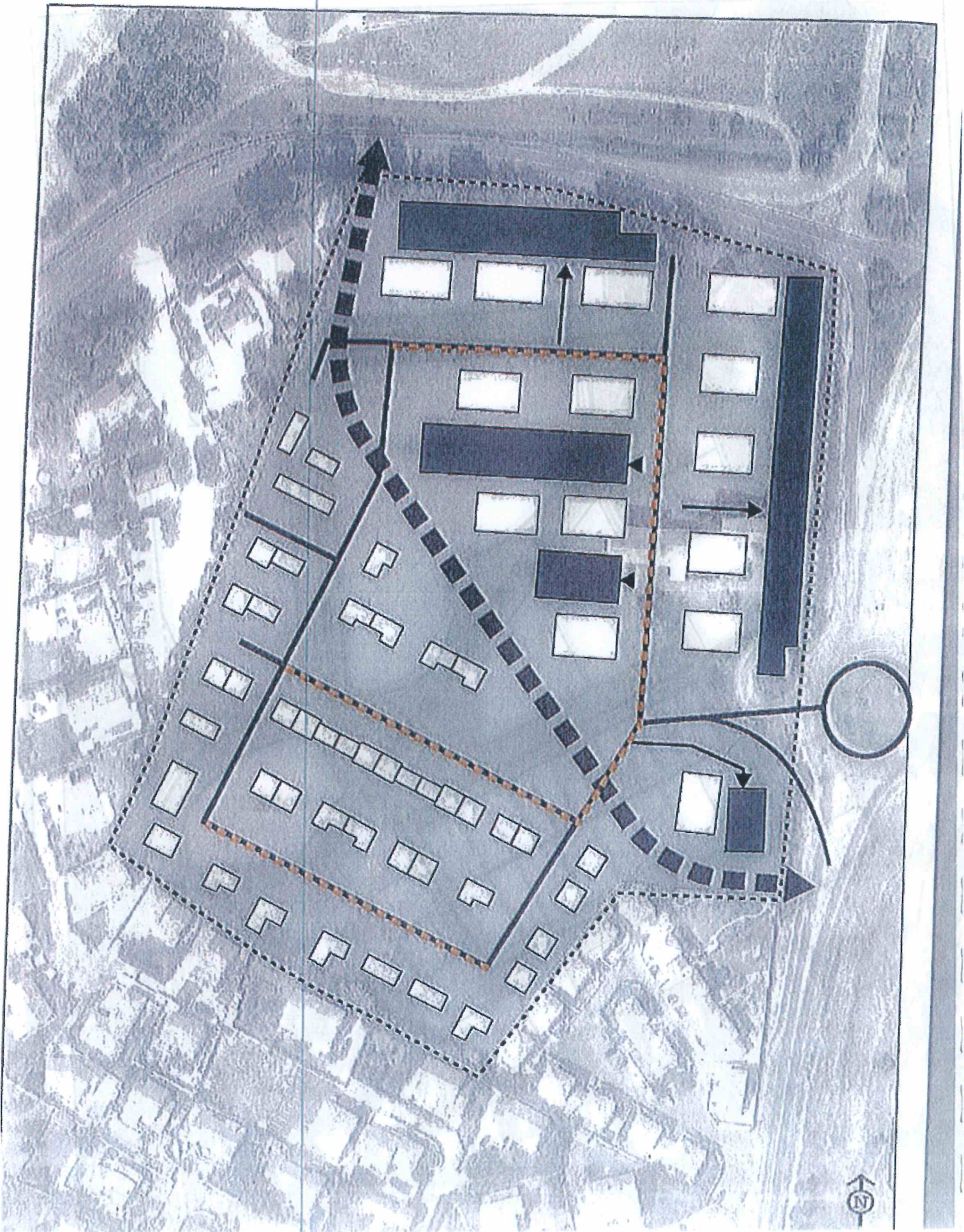
Possibilité pour les riverains situés entre le projet et la RN 569 de se rattacher à la voirie du quartier

Les habitations situées à l'extérieur du projet à l'Ouest devront avoir la possibilité de se raccorder sur la nouvelle trame viaire du futur quartier. Cette possibilité permet de limiter la tangérisité des entrées/sorties directement sur la RN.

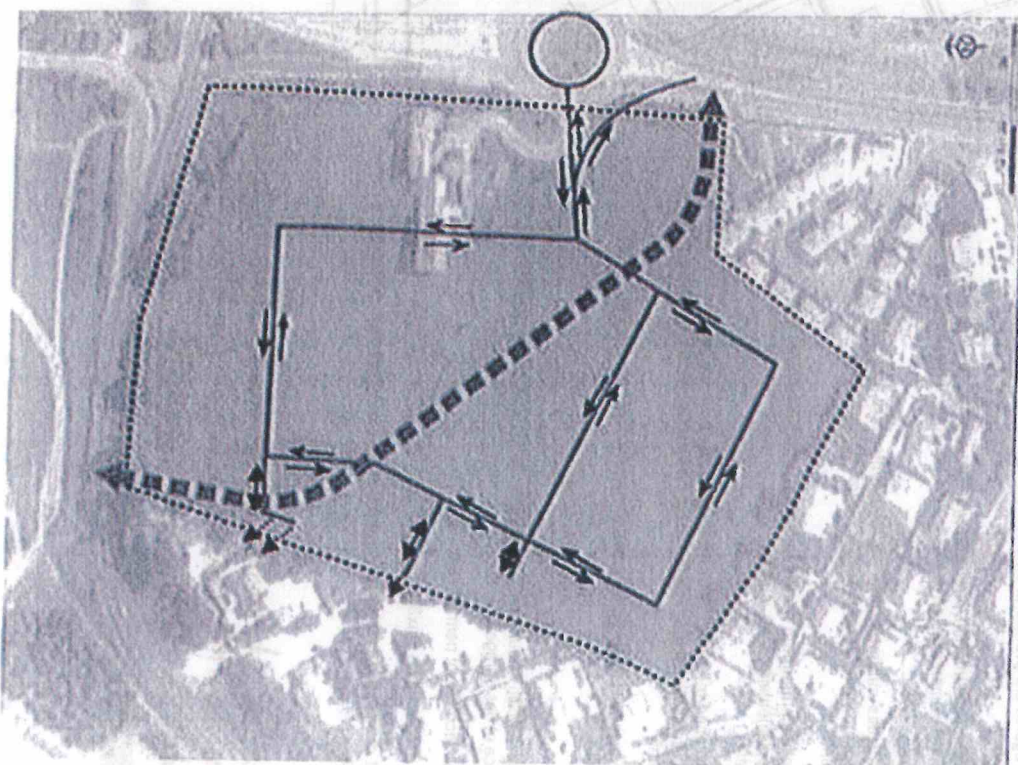
Plan n°1



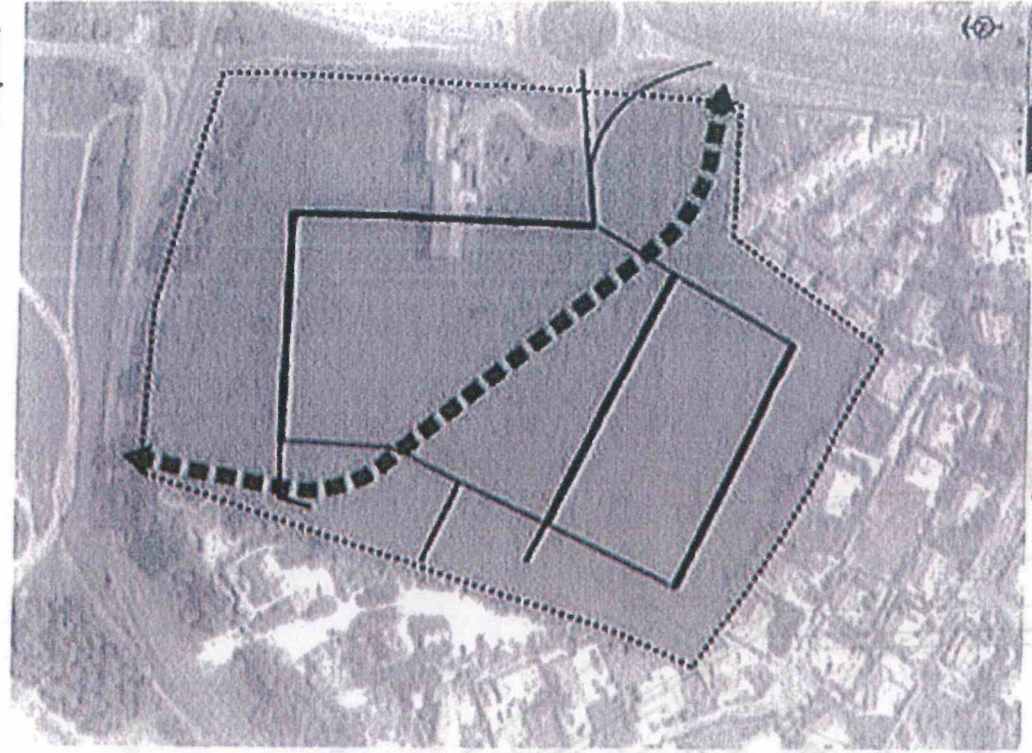
Plan n°2

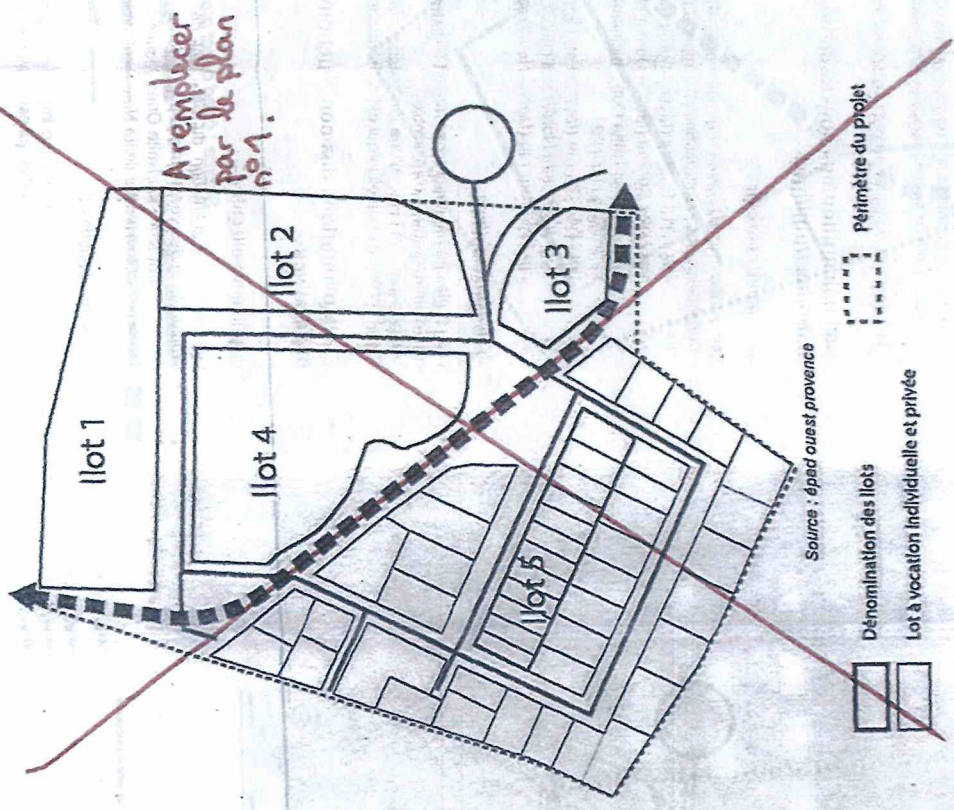


OAP 'Domaine de Fanfarigoule' : Sens de circulation



OAP 'Domaine de Fanfarigoule' : Situation du stationnement public





2.6 Le stationnement

*

Sur l'ensemble de l'opération, il est prévu 2 places de stationnement par logement. ;

Elles peuvent être privées ou publiques. Sur l'inséparabilité du programme, un total de 360 places de stationnement minimum sera réalisé, dont 85 publiques.

Logements collectifs :

La situation géographique des stationnements pour les ilots collectifs est précisée dans le schéma ci-après. Il est également précisé la situation des garages privés ainsi que le stationnement sur voirie.

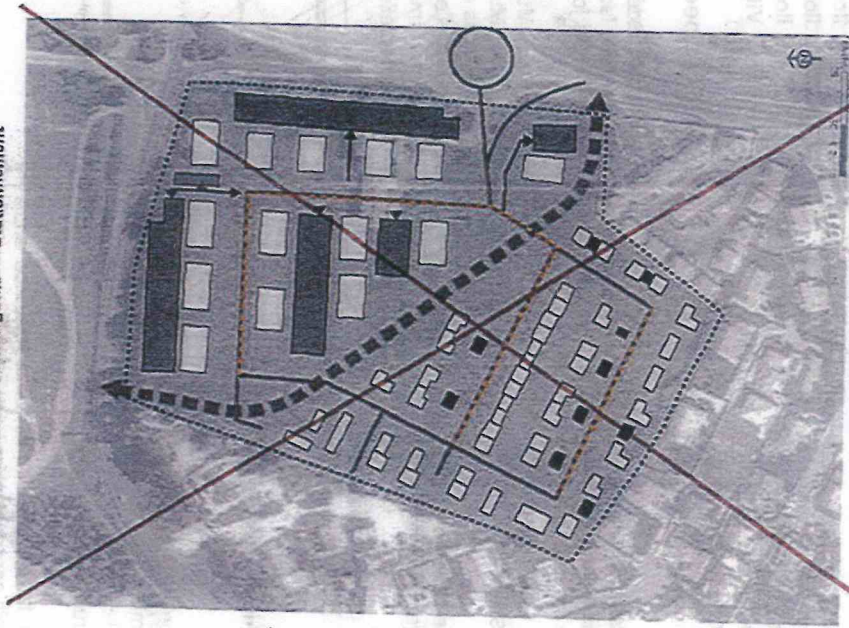
- Ilot N°1 : ⁴⁵ 52 places minimum pour 40 logements, puis 1,5 places minimum par logement supplémentaire, en surface, dans la zone mentionnée au plan d'aménagement ³⁰
- Ilot N°2 : ⁶⁵ 62 places minimum pour 32 logements, puis 1,5 places minimum par logement supplémentaire, en surface, dans la zone mentionnée au plan d'aménagement ⁴⁰
- Ilot N°3 : 10 places minimum pour 6 logements, puis 1,5 places minimum par logement supplémentaire, en surface, dans la zone mentionnée au plan d'aménagement
- Ilot N°4 : ⁶⁶ 65 places minimum pour 45 logements, puis 1,5 places minimum par logement supplémentaire, en surface, dans les zones mentionnées au plan d'aménagement
- Ilot N°5 : 1 place par logement, en surface, dans la zone mentionnée au plan d'aménagement

filas individuelles :

Le plan d'aménagement précise, pour chaque parcelle, la localisation impérative des stationnements de surface et des garages. Les stationnements de surface seront perméables. Les garages auront une dimension de 5m x 3m, une hauteur à l'égout maximale de 2,50m. Le plan d'aménagement d'ensemble précise les zones d'implantation des stationnements sur chaque lot et parcelle.

- 275 places de stationnement privées (à titre indicatif)
 - 72 pbces de stationnement publiques (à titre indicatif)
 Soit un total de 347 places de stationnement environ

OAP 'Domaine de Fanfargouille' - Stationnement



Source : apad ouest provence

- Périmètre du projet
- Espace public / Trame verte
- Voie
- Stationnement en surface pour les logements collectifs
- Garage privatif contenant une place de stationnement
- Accès privé des stationnements pour les collectifs
- Stationnement en batiments sur voirie

2.7 Implantation des constructions

Les futures constructions devront être implantées conformément aux zones d'implantation identifiées sur le plan aménagement d'ensemble.

Les logements collectifs auront une orientation Nord/Sud, à l'exception de l'ilot 3.

2.8 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Logements collectifs :

Les zones d'implantation du bâti sont définies au plan d'aménagement et précisent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- lot N°1 : Sur rue (façade Sud) recul minimum de 5m
- lot N°2 : Sur rue (façade Ouest) alignement strict à 3m
- lot N°3 : Sur limite Ouest alignement en retrait de 2m par rapport à l'alignement sur rue de l'ilot N°2
- lot N°4 : Sur rue (façade Est) alignement strict à 4m
- Sur rue (façade Nord) recul minimum de 3m
- lot N°5 : Sur rue (façade Nord) recul minimum de 5m

Villas individuelles :

Les reculs des habitations par rapport à la rue sont, suivant les cas, de 8m, 5m ou 3m (vo plan d'aménagement d'ensemble).

Les garages font l'objet d'une implantation précisée sur le plan d'aménagement en relatif avec l'accès aux parcelles qui est défini sur le plan d'aménagement.

2.9 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Logements collectifs :

Les zones d'implantation du bâti sont définies au plan d'aménagement et précise l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- lot N°1 : sur limite Ouest recul minimum de 5m
- lot N°2 : Sur limite Nord recul minimum de 5m

Villas individuelles :

Les garages font l'objet d'une implantation précisée sur le plan d'aménagement en relatif avec l'accès aux parcelles qui est défini sur le plan d'aménagement.

A remplacer
par le plan
n°2

Les mitoyennetés obligatoires sont précisées sur le plan d'aménagement.

2.10 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Logements collectifs :

Les zones d'implantation du bâti sont définies au plan d'aménagement et précisent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

- Ilot N°1 : Distance minimale de 4m entre bâtiment
- Ilot N°2 : Distance minimale de 8m entre bâtiment
- Ilot N°4 : Distance minimale de 4m entre bâtiment

Villas individuelles :

Les garages font l'objet d'une implantation précisée sur le plan d'aménagement en relation avec l'accès aux parcelles qui est défini sur le plan d'aménagement. Les garages détachés des habitations sont à une distance minimale de 3m de celles-ci.

2.11 Les espaces libres et plantations

Le plan d'aménagement d'ensemble définit des zones d'espaces verts impératives. Ces zones ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement autre que des plantations en pleine terre.

Le plan d'aménagement d'ensemble précise les arbres de hautes tiges existants à conserver.

Tout espace public non imperméabilisé sera planté à raison d'au moins un arbre de hautes tiges pour 50m².

Des alignements d'arbres de hautes tiges sont précisés au plan d'aménagement :

- Ilot N°1 : Sur rue (façade Sud), sur limite Ouest et sur limite Nord
- Ilot N°2 : Sur rue (façade Ouest)
- Ilot N°4 : Sur rue (façade Est) et sur rue (façade Ouest)

Les alignements seront constitués d'arbres à feuillage caduque. L'inter-distance entre arbres sera au maximum de 7m. Les alignements seront plantés à une distance comprise entre 1 et 4m de la limite de parcelle.

2.12 Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées au plan d'aménagement d'ensemble :

- Ilot N°1 : R+2 – 9m à l'égout
- Ilot N°2 : R+2 – 9m à l'égout
- Ilot N°3 : R+1 – 6m à l'égout
- Ilot N°4 : R+2 – 9m à l'égout
- Ilot N°5 : R+1 – 7m à l'égout
- Villas individuelles : R+1 – 7m à l'égout

2.13 Aspect extérieur

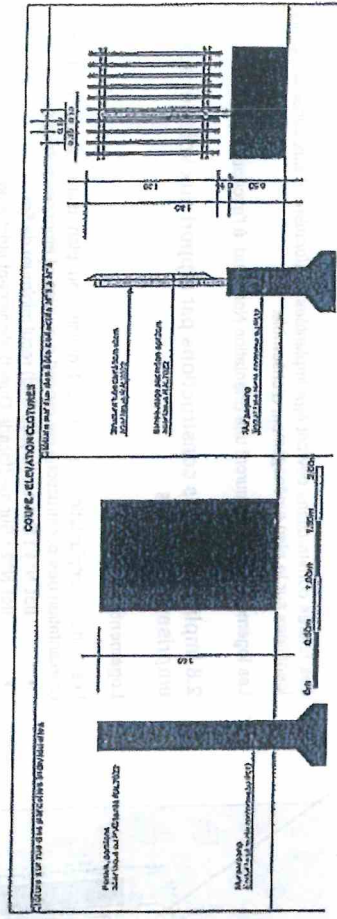
L'aspect extérieur des bâtiments sera conforme aux prescriptions du PLU relatives à la zone dans laquelle se situe le projet.

Les détails joints au plan d'aménagement précisent la nature et le traitement des clôtures sur rue :

- Muret maçonné fin et serrurerie sur les îlots
- Mur maçonné fin pour les villas.

Les clôtures entre parcelles seront conformes aux prescriptions du PLU relatives à la zone dans laquelle se situe le projet.

Le plan d'aménagement d'ensemble précise la localisation impérative des accès à chaque îlot et parcelle.



3.14 Aspect Architectural

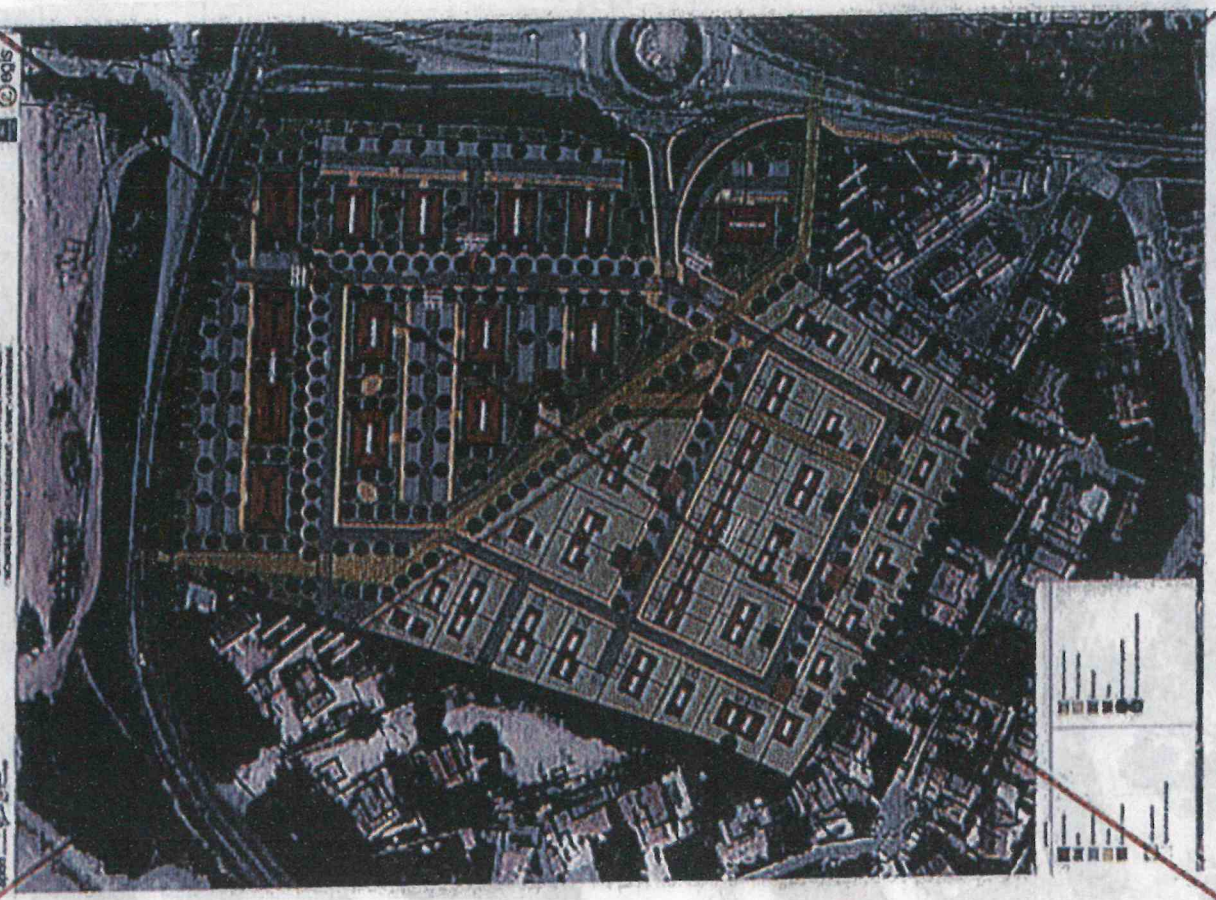
Les toitures seront nécessairement réalisées en tuile ronde pour rester en harmonie avec l'habitat traditionnel, pas de toit-terrasse.

Les couleurs seront provençales (pas de couleur verte ou de bleuette...)

Source : épact ouest provence

le document n'est
plus à jour.
à remplacer par le
plan n°3.
insérer le plan n°4

Source : épap ouest provence
















Source : épap ouest provence

DOMAINE DE FANFAN-LOUIS-ROSE
BOULEVARD - 1900 - 1900













1900 - 1900



CONSTRUCTION	ACCES - STATIONNEMENT	BONNES D'ENTREE
 Zone constructible autorisée par le permis	 Accès aux propriétés et lots	 Entrée principale
 Accès à la piscine et parking	 Stationnement bas-niveau	 Accès à des services
 Bâtiments	 Stationnement en garage	
 BOP		
 Accès		
 Accès		
	PAYSAGE	
	 Stationnement en surface	
	 Stationnement en surface	

Plan n°04



CONSTRUCTIBILITE	AGGES-STATIONNEMENT	DONNEES D'ENTREE
 Zone constructible à hauteur de 12m	 Aire de stationnement	 Entrée circulation
 Hauteur de max 6m	 Dimensionnement de surface	 Entrée stationnement
 Hauteur de max 4m	 Stationnement en 45°	
 Hauteur de max 3m		
 Hauteur de max 2m		
 Hauteur de max 1m		
	PARTICULIER	
	 Reproduction de l'ancien plan de zonage	

Zone UB

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

Elle correspond aux espaces urbains présentant une densité soutenue au sein desquels les constructions sont majoritairement édifiées sous forme de collectifs ainsi que d'habitations individuelles groupées, dont les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées à leur typologie.

Elle comprend quatre secteurs :

- UBa correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs, édifiés majoritairement en R+3,
- UBb correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+2, généralement surélevés,
- UBc correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé majoritairement d'habitations individuelles groupées, où un épannelage variable avec un maximum R+2 doit être recherché,
- UBd correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+1.

Un secteur UBb (Domaine de Fanfarigoule) est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UB1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UB6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,

Zone UB

- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l' « article 3 du TITRE I - Dispositions Générales », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l' « article 3 du TITRE I » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants de la zone et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
- Dans le secteur UBb concerné par une OAP (Domaine de Fanfarigoule), le projet devra être compatible avec les indications précisées au sein de l'OAP (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3).
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division. Cette disposition ne s'applique toutefois pas au Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l' « article 3 du TITRE I - Dispositions Générales », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l' « article 3 du TITRE I » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE UB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP, 30%, au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie sur l'ensemble du périmètre de projet délimité à l'OAP et aux documents graphiques.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les principes d'implantation prévus au sein de celle-ci.

3.2 Hauteur des constructions

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+3, soit 13 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 10 mètres à l'égout du toit.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les hauteurs moindres prévues au sein de celle-ci, pour chaque îlot.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 9 mètres à l'égout du toit.

Un épandage doit être recherché.

Dans le secteur UBd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 8 mètres à l'égout du toit.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit pour lesquelles l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bassins des piscines non couvertes.

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les distances précisées au sein de celle-ci.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre si le projet permet de créer une continuité de volume avec une construction immédiatement voisine.

Dans les autres cas, elles seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (tel que $D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

Zone UB

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit pour lesquelles l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bassins des piscines non couvertes.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter également les distances précisées au sein de celle-ci.

Dans le secteur UBd :

Les constructions seront édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions seront implantées jusqu'au droit de la servitude.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit pour lesquelles l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux bassins des piscines non couvertes.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les distances précisées au sein de celle-ci.

ARTICLE UB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UB3

Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.2 :

Les hauteurs maximales fixées à travers le paragraphe 3.2 ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure. Pour ces constructions, la hauteur maximale à retenir est celle existante à la date d'approbation du PLU.

La reconstruction sur place de bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée dans le secteur pourra être effectuée dans la limite de la hauteur initiale, à condition toutefois que celle-ci s'insère correctement dans la trame urbaine et qu'elle ne nuise pas au dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du patrimoine.

Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.3 et 3.4 :

Lorsque l'application des règles fixées aux paragraphes 3.3 et 3.4 est rendue impossible par la nécessité de protéger un élément du patrimoine, de conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou îlot, de préserver le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain ou pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, la construction pourra être édifiée en observant un retrait adapté. Dans ce cas, la façade doit être traitée comme une façade sur rue et ne pas constituer un mur aveugle.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions 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 façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Les façades principales des constructions seront orientées vers la voie qui les dessert.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

Les enduits présenteront un aspect lisse ou frottassé fin et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Dans les secteurs UBb, UBc, et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les façades en verre, hors vérandas et baies coulissantes, ne sont pas autorisées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les vitrines devront respecter, si possible, les travées et non de constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que 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 coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

Dans les secteurs UBb et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les toitures seront en pente et leur couverture sera autant que possible en tuiles rondes ou canal.

Dans le secteur UBc localisé quartier Saint-Gervais uniquement :

Les toitures seront de préférence en pente et leur couverture sera autant que possible en tuiles rondes ou canal. Les toitures terrasses peuvent également être autorisées.

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les ouvertures en tropéziennes ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire peuvent être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

Zone UB

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter également la typologie de clôtures précisées au sein de celle-ci.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarigoule uniquement :

~~Non réglementé~~ **Se référer à l'OAP**

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais uniquement :

Non réglementé.

Néanmoins, il est recommandé de préserver/aménager au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

Zone UB

Dans les autres secteurs de la zone UB :

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation et le stationnement des véhicules pourront être aménagés en placette, jardin ou espace vert.

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarique uniquement :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

Dans les autres secteurs :

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de :

Zone UB

- 1 place par logement créé
- + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.

Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Toutefois :

- Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais uniquement, il peut être dérogé à cette disposition.
- Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter la localisation et le nombre de places de stationnements précisés au sein de celle-ci.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 100 m² de Surface de Plancher plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans l'ensemble de la zone UB, sauf dans le secteur UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Cette disposition n'est pas applicable au sein du Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

Zone UB

- Il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Zone UB

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations devront être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publique ou privée, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes:

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Zone UB

Les bandes roulatantes seront accompagnées des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UB8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Zone UB

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l' « article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

1. Le secteur ZAC des Portes de la Mer (Zone UAb)

1.1 Contexte

Le territoire de la commune de Fos-sur-Mer est occupé à 80% par les emprises de la Zone Industriale portuaire, 15% sont dédiés aux espaces naturels protégés et aux activités agricoles.

La zone urbanisable est donc très réduite et, pour l'essentiel, déjà urbanisée. Dans ce contexte immobilier Fosséen marqué par une forte demande et une extension urbaine limitée en termes de capacités, l'aménagement de la ZAC des Portes de la Mer constitue une opportunité indéniable en entrée de ville.

Suite à la fermeture de l'ancienne cartonnerie (établissements Voisin - Pascal) au milieu des années 1980, ce terrain de 4ha environ est ainsi rapidement identifié comme un secteur à enjeu de recomposition urbaine.

Situé au sein d'un des plus gros bassins d'emplois de la Région, en entrée de Ville, à proximité du cœur de Fos-sur-Mer, le développement principal de logements dans ce secteur s'impose comme une évidence.

La ZAC est ainsi créée par arrêté préfectoral du 20 décembre 1994 avec un dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 1996.

La première tranche de travaux débute alors dans la fin des années 1990 sur la partie nord du site avec la réalisation de logements collectifs et d'un cabinet de kinésithérapie.

Le secteur de l'OAP est encadré :

1. au Nord par un quartier d'habitat pavillonnaire et par la première tranche de la ZAC avec la réalisation de l'opération de 63 logements sociaux.
2. à l'Est par un quartier à vocation résidentielle qui se transforme rapidement en habitat individuel groupé à l'approche du noyau villageois historique. L'allée des pins - avenue J. Jaurès - qui traverse et dessert Fos-sur-Mer du Nord au Sud est située en limite immédiate du site.
3. à l'Ouest la RN568 et le rond-point « Ma Campagne » sont des infrastructures routières de transit et d'accès aux zones industrielles portuaires au fort impact environnemental.
4. au Sud, la route des plages délimite la fin de la ZAC et constitue l'unique lien vers les plages et le port de plaisance de Fos-sur-Mer.

Le projet doit s'insérer dans les tissus urbains existants, en proposant une densité p importante, à la vue des enjeux immobiliers identifiés sur la commune de Fos-sur-Mer.

Zone UA

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

Dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 10 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAP

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsqu'une marge de recul est reportée aux documents graphiques, les constructions seront édifiées sur cette limite, ou au-delà.

De plus, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur UAa :

Sauf marge de recul reportée aux documents graphiques les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades mitoyennes existantes.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Sauf marge de recul reportée aux documents graphiques les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades mitoyennes existantes,
- soit à une distance de 5 mètres maximum.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAP

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UA :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur UAa :

Dans une bande de 16 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies et des emprises publiques :

- les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
- lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions seront implantées jusqu'au droit de la servitude.

Zone UA

Au-delà de la bande de 16 mètres :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si le projet s'inscrit dans une continuité de volume avec un immeuble mitoyen existant ou réalisé concomitamment, sans que les deux constructions jointives aient plus d'un niveau d'écart,
- si la hauteur de la construction envisagée n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, lorsqu'elle n'est pas adossée à une construction voisine existante.

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en limite séparative les constructions seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UAb et UAa :

Dans une bande de 16 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies et des emprises publiques :

- les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, ou sur une seule limite,
- lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions peuvent être implantées jusqu'au droit de la servitude,
- lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 16 mètres :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si le projet s'inscrit dans une continuité de volume avec un immeuble mitoyen existant ou réalisé concomitamment, sans que les deux constructions jointives n'aient plus d'un niveau d'écart,
- si la hauteur de la construction envisagée n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, lorsqu'elle n'est pas adossée à une construction voisine existante.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative les constructions seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles alternatives à celles prévues à l'article UA3

4.1.1 - Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.2 :

Une hauteur moindre que celle autorisée au paragraphe 3.2 pourra être imposée afin, notamment, de préserver :

Zone UA

- les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de la rue ou de l'îlot dans laquelle (lequel) le projet s'inscrit,
- une vue ou une perspective sur un élément patrimonial.

Les hauteurs maximales fixées à travers le paragraphe 3.2 ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure. Pour ces constructions, la hauteur maximale à retenir est celle existante à la date d'approbation du PLU.

La reconstruction sur place de bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée dans le secteur pourra être effectuée dans la limite de la hauteur initiale, à condition toutefois que celle-ci s'insère correctement dans la trame urbaine et qu'elle ne nuise pas au dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du patrimoine.

4.1.2 - Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.3 et 3.4 :

Lorsque l'application des règles fixées aux paragraphes 3.3 et 3.4 est rendue impossible par la nécessité de protéger un élément du patrimoine, de conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou îlot, de préserver le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain ou pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, la construction pourra être édifiée en observant un retrait adapté. La façade doit néanmoins être traitée, en termes de composition, comme un prolongement de la façade sur rue.

La profondeur de 16 mètres fixée au paragraphe 3.4 peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

4.2 - Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions 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 façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

D'une manière générale, dès que la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'orienter les façades principales des constructions vers la voie qui les dessert pour garantir une bonne insertion des constructions dans la trame urbaine existante.

De plus, dans le secteur UAa :

La hauteur de chaque étage sera similaire à celle des constructions immédiatement voisines.

Zone UA

Au sein du périmètre de protection du centre ancien et pour les autres éléments du patrimoine à préserver au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

En plus des dispositions édictées ci-après, d'autres règles spécifiques s'appliquent. Il convient de se reporter au paragraphe 4.5.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

Les enduits présenteront un aspect lisse ou frottassé fin et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur la commune.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les isolations par l'extérieur pourront être refusées si elles sont en saillie sur la voie ou si elles dissimulent des enduits ou décors intéressants.

4.2.3 - Ouvertures :

Pour les façades donnant sur une voie ou une emprise publique, les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux vides.

L'obstruction, le camouflage, la destruction des ornements entourant une porte ou d'une fenêtre ancienne présentant un aspect singulier est interdit.

Les percements doivent être en harmonie ceux des constructions environnantes.

De plus, dans le secteur UAa :

Les percements seront plus hauts que larges.

4.2.4 - Menuiseries :

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène sur la totalité de l'immeuble.

De plus, dans le secteur UAa :

L'utilisation de la couleur blanche est à éviter.

Portes :

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque les portes seront colorées, la couleur sera en harmonie avec les volets et les encadrements de fenêtre.

De plus, dans le secteur UAa :

Les portes seront de préférence en menuiseries de bois plein, coloré ou non, en privilégiant l'inspiration des modèles anciens trouvés sur les constructions similaires.

Lorsqu'elles sont colorées, elles seront de la même teinte que les autres menuiseries.

Zone UA

Si la teinte naturelle du bois est conservée, il est recommandé d'opter pour une finition cirée plutôt que vernie.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Les portes auront de préférence un aspect bois, coloré ou non.

Fenêtres :

Dans l'ensemble de la zone UA :

Dès lors que les volets seront peints/colorés, les menuiseries des fenêtres seront peints/colorés de la même couleur que les volets.

De plus, dans le secteur UAa :

Les menuiseries des fenêtres seront autant que possible en matériaux bois, coloré ou non.

Volets :

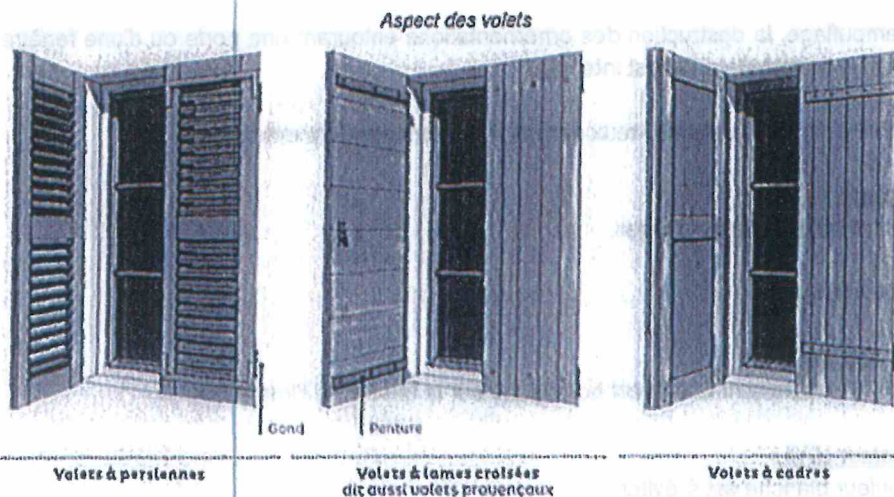
Dans l'ensemble de la zone UA :

Leur teinte aura un aspect homogène sur la totalité de l'immeuble. Elle sera en harmonie avec la construction et son environnement.

De plus, dans le secteur UAa :

Les volets roulants et pliants sont interdits. Seuls les volets d'aspect bois à un ou deux vantaux sont autorisés.

Ils présenteront l'un des aspects illustré ci-après.



Source : Fiches conseil CAUE 13

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les gardes corps et impostes seront dessinés en rapport avec la datation de la construction.
Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Zone UA

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.
Les vitrines devront si possible respecter les travées et donc ne pas constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que 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 coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Dans toute la zone UA :

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35%. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux vérandas.

Nonobstant les règles édictées ci-après, les constructions existantes édifiées aux alentours des années 1920-1930 présentant des toitures avec une pente un peu plus importante, recouvertes de tuiles plates mécaniques devront conserver ces caractéristiques.

De plus, dans le secteur UAa et dans la partie du secteur UAc comprise entre de l'Hauture et l'avenue/allée des Pins, telle que délimitée dans le schéma ci-après :

Les toitures terrasses, ouvertures en tropéziennes ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire ne sont pas autorisés.

Les toitures seront nécessairement en pente et leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Localisation de la partie du secteur UAc où s'appliquent les dispositions édictées ci-avant
(Périmètre violet sur la carte ci-dessous)



Zone UA

De plus dans les secteurs UAb et UAc, hors partie du secteur UAc comprise entre de l'Hauture et l'avenue/allée des Pins :

Les toitures terrasses, ouvertures en tropézienne ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire peuvent être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures, sans saillie, et ne pas être visibles depuis les voies, les espaces publics, et notamment depuis le belvédère de l'Hauture.

Pour le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAP

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

Les portails d'accès seront de préférence constitués de grilles en fer, accompagnées, le cas échéant, des plaques métalliques décoratives.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer se référer à l'OAP

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

4.5.1 – Dispositions spécifiques applicables au sein du périmètre de protection du centre ancien :

Au sein du périmètre de protection du centre ancien délimité aux documents graphiques, pour toutes les constructions (existantes ou nouvelles), en plus des prescriptions applicables au sein de la zone UA et des dispositions spécifiques au secteur UAa, les dispositions suivantes s'appliquent :

Aspect général :

Les éléments architecturaux intéressants doivent être conservés. Cela concerne notamment la modénature (encadrement de baies, bandeaux...), les compositions proportionnées de percement de façade, les sculptures, les menuiseries, les vestiges archéologiques...

Ouvertures :

Les percements des bâtiments anciens seront maintenus suivant le rythme des percements et de leurs formes d'origine (plus hauts que larges). Ils pourront néanmoins être ajustés si cela permet une meilleure mise en valeur de la construction.

Menuiseries :

Portes

- l'obstruction, le camouflage, la destruction des ornementations entourant une porte ancienne ou présentant un aspect singulier sont interdits,
- dès lors qu'elles présentent un caractère patrimonial, les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les anciennes portes et leur encadrement, ou procéder à leur remplacement à l'identique, lorsque la conservation est impossible.

Fenêtres

- l'obstruction, le camouflage, la destruction des ornementations entourant une fenêtre ancienne ou présentant un aspect singulier sont interdits,
- les encadrements des fenêtres seront autant que possible en bois,
- dès lors que les volets seront peints/colorés, les encadrements des fenêtres seront peints/colorés de la même couleur que les volets.

Volets

La couleur des volets devra être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Serrurerie, ferronnerie :

Les ouvrages de serrurerie anciens tels que portails, grilles, garde-corps, balcons, pentures, ferrages et serrures seront restaurés, entretenus et maintenus, dès lors qu'ils présentent un caractère patrimonial ou historique.

En cas de restauration des portes et des fenêtres, lorsque leur état le permet, les anciennes ferrures, pentures, gonds, serrures, boutons et heurtoirs de porte existants seront restaurés et réemployés sur les portes et les volets neufs.

Suivant les usages traditionnels, les ferrures et pentures des volets seront peintes de la même couleur que ces derniers.

Zone UA

Devantures :

L'aménagement des façades commerciales, artisanales, bureaux et services en rez-de-chaussée au sein d'une construction existante sera contenu dans les ouvertures des baies anciennes dès lors que la construction présente des caractéristiques patrimoniales.

Toitures :

La réfection d'une toiture ancienne devra conserver la morphologie de la toiture initiale, sauf si le projet consiste à rétablir une harmonie architecturale, urbaine et paysagère avec les bâtiments voisins et ainsi favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

4.5.2 - Dispositions spécifiques applicables aux autres éléments du patrimoine bâti, paysager et aux espaces publics

Se référer à l'article « 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article 1.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

De plus, à l'exception de la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Il est recommandé de préserver/aménager au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des voies et des emprises publiques dans le respect des possibilités réglementées à travers le paragraphe 3.3, l'espace libre pourra être aménagé en jardin ou espace vert.

L'aménagement de cet espace en vue d'y réaliser une aire de stationnement de plus d'un véhicule n'est pas autorisé.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAP

Zone UA

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Dans le secteur de Portes de la Mer, se référer à l'OAP

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l' « article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis les voies et les espaces publics ; elles seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Dans la partie du secteur UAb concerné par une OAP (ZAC des Portes de la Mer) uniquement :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Lorsqu'elles sont édifiées en bordure d'un canal ou d'un fossé, les clôtures seront nécessairement réalisées en grilles ou grillages accompagnées d'une haie végétale.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans le secteur UAa : Non réglementé mais recommandé.

Dans le secteur UAb et UAc : Il doit être créé 1 place de stationnement par logement.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAP.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 100 m² de Surface de Plancher plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées le long de l'avenue Jean-Jaurès, av. Camille Pelletan, rue de la République, Place de l'Hôtel de Ville.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Zone UA

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

Dans le secteur de la ZAC des Portes de la Mer, se référer à l'OAD

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans le secteur UAa : non réglementé

Dans les secteurs UAb et UAc : Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- Il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
 - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeable.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride

Zone UA

rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations devront être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publique ou privée, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun cas utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UA8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Dans le secteur de la ZAC de Berto de la Ner, l'ajustement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

