

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Fos-sur-Mer et à ses abords immédiats.

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

La densité des constructions y est soutenue et peut encore être confortée en certains endroits.

Elle comprend trois secteurs :

- UAa correspondant à la partie historique du noyau villageois et à ses abords immédiats. Ce secteur est caractérisé par une implantation des constructions majoritairement à l'alignement des voies qu'il convient d'affirmer et par la présence de bâtiments anciens à caractère patrimonial dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées. Elle comprend un périmètre de protection du centre ancien.
- UAb correspondant aux espaces situés dans le prolongement du centre ancien pouvant supporter une densité similaire à celle du secteur UAa afin de conforter le noyau villageois. Les dispositions en matière d'alignement par rapport aux voies y sont un peu plus souples. Il inclut la ZAC des Portes de la Mer.
- UAc correspondant à la frange du noyau villageois, localisée en grande partie aux abords de l'Étang et de l'Hauture, où une hauteur moindre permet de préserver les perspectives singulières et les qualités paysagères identitaires de Fos-sur-Mer.

Une partie du secteur UAb, correspondant à la ZAC des Portes de la Mer, est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

ARTICLE UA1 - 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 UA6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- 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,

- 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.

Dans le secteur UBB concerné par l'OAP des Portes de la Mer :

- Les piscines et bassins sont également interdits.

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, ne pas produire de nuisances pour le voisinage, et de ne pas dépasser 300 m² de Surface de Plancher.

- Dans le secteur UAB concerné par une OAP (ZAC des Portes de la Mer), le projet devra être compatible avec les indications précisées au sein de l'OAP (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3). Il est également recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque d'effondrement lié à la potentielle présence de carrières antiques.

- 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 à la ZAC des Portes de la Mer, concernée 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 UA2 - 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 de la Z.A.C des Portes de la Mer, 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'espace de la Z.A.C restant à aménager.

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 UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer, il convient de respecter les indications exprimées dans ce document.

3.2 Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA :

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis aux dispositions ci-après, si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Dans les secteurs UAa et UAb (hors secteur concerné par l'OAP Portes de la Mer) :

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

Dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer :

Il convient de respecter les hauteurs précisées dans ce document.

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.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,

- aux équipements sportifs.

Toutefois, 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 (hors secteur concerné par l'OAP Portes de la Mer) 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 la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer :

Il convient de respecter les alignements/marges de recul précisés dans ce document.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- aux salles d'art et de spectacle
- aux équipements sportifs

Toutefois, 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.

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 (hors secteur concerné par l'OAP) et UAc :

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.

Dans le secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer:

Il convient de se respecter les précisions apportées par l'OAP.

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 :

- 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.

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.

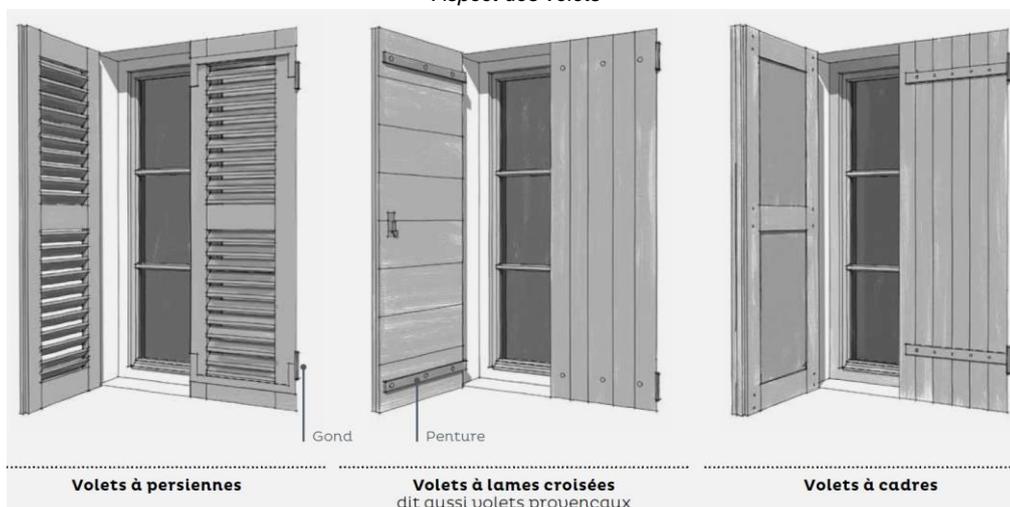
4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène sur la totalité de la construction. En particulier, les volets seront tous de même teinte.

De plus, dans le secteur UAa :

- Pour toutes les menuiseries, la restauration de l'existant est à privilégier. Lorsqu'il y a un remplacement ou création, prévoir de reprendre un modèle ancien adapté et privilégier le matériau bois.
- Toutes les menuiseries seront peintes sauf les portes ouvragées anciennes qui pourront être cirées ou huilées mais pas vernies. La couleur blanche n'est pas autorisée.
- Les fenêtres seront dans les gris ou pastels clairs de couleurs froides.
- Les volets seront battants, persiennés ou pleins mais sans écharpe en « Z ». Ils seront dans les teintes traditionnelles.
- Les volets pliants pourront être autorisés pour les fenêtres en rez-de-chaussée munies de grille.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Aspect des volets



Source : Fiches conseil CAUE 13

De plus, dans le secteur UAc :

- Les volets des étages et des fenêtres hors baies vitrées seront battants.
- S'il y a une imposte vitrée, celle-ci sera rectangulaire et à plus de deux mètres du sol.
- Les volets et portes seront de même teinte. Celle-ci ne sera pas blanche.

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.

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 distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation 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)



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 tropéziennes 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.

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.

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 ornements 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 ornements 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.

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 L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

De plus, dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer, l'aménagement des espaces libres doit concourir à la valorisation des éléments du patrimoine, tel que précisé au sein de ce document.

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.

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 la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Les dispositions édictées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas. Il convient de respecter les prescriptions précisées dans l'OAP relatives à la localisation des espaces verts et aux plantations.

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 (hors partie du secteur UAb concernée par l'OAP Portes de la Mer) et UAc : il doit être créé 1 place de stationnement par logement.

Dans la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer : Il convient de respecter les prescriptions précisées dans l'OAP (localisation des stationnements et données quantitatives).

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

Non réglementé.

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 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 places 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 places 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 rechargeables.

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 rechargeables.

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 UA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, 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.

Dans la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Les nouvelles voies de desserte respecteront les prescriptions précisées dans l'OAP (localisation, sens de circulation notamment).

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 UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement 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.

Dans le secteur UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

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.

Dans le secteur UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

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.

