



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

K OAP MULTI-SITES

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°4

approuvée le 06/10/2025

—

OAP multi-sites

Orientations relatives à la Qualité
d'Aménagement et des Formes Urbaines

SOMMAIRE

Introduction générale	p.5
Orientations relatives aux zones UA	p.17
Orientations relatives aux zones UB.....	p.57
Orientations relatives aux zones UC.....	p.109
Orientations relatives aux zones UP-UM	p.161

OAP multi-sites

Orientations relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Améliorer l'insertion des projets dans leur contexte urbain, architectural et paysager est une ambition majeure du PLUi de « Marseille-Provence ». La réalisation d'une telle ambition repose pour une large part sur l'implication des acteurs économiques de la construction (architectes, promoteurs, aménageurs), premiers garants de la qualité des projets. Mais elle est aussi conditionnée par les principes de fond inscrits dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi. Supports de travail incontournables pour les professionnels de la construction, ces pièces du PLUi posent en effet les principaux repères réglementaires à partir desquels les acteurs de la filière pourront créer, concevoir et réaliser leur projet. Bien définis par le règlement et les OAP, ces repères peuvent favoriser une meilleure prise en compte par les pétitionnaires du contexte urbain et des enjeux environnementaux.

Tel est le sens du décret portant sur la modernisation des documents d'urbanisme promulgué en décembre 2015. Celui-ci a renouvelé en profondeur le contenu et la portée juridique du règlement et des OAP. En effet, les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme prévoient que **les OAP peuvent se substituer au règlement ou le compléter**. Dans la même veine, le règlement, si cela est opportun, peut s'affranchir, dans son expression, des normes géométriques/quantitatives, quasi-obligatoires dans le régime juridique précédent. Ainsi, règlement et OAP peuvent désormais **comporter des règles qualitatives** qui renvoient à l'environnement du projet **ou bien indiquer un résultat à atteindre**. Dans ce contexte, il semble enfin possible d'éviter la production de formes urbaines qui ne sont que l'application volumétrique et mathématique de la règle et non celle d'un parti architectural en réponse au contexte urbain et paysager.

Cette nouvelle donne juridique favorise incontestablement une application contextualisée des règles. C'est pourquoi, les nouveaux outils introduits par le décret sont pleinement activés dans ce PLUi. L'OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » en est la meilleure illustration. Applicable à tout ou partie des zones UA, UB, UC, UP, UM, sUCp **cette OAP énonce des orientations et recommandations indissociables et complémentaires du règlement.** Plus concrètement :

- le règlement énonce « ce que l'on ne peut pas faire » : par exemple, dépasser une hauteur de 16 m ou encore une emprise au sol de 30% dans certains secteurs ;
- les dispositions de l'OAP (sur certains sujets) précisent quant à elles, quelques grands principes et objectifs qualitatifs que les pétitionnaires devront s'efforcer d'atteindre (selon le contexte du projet précisé dans l'OAP) dans l'enveloppe constructible définie par le règlement. A titre d'exemple :

- en zone UCt2, un porteur de projet bénéficie au plan réglementaire d'une *emprise au sol** de 30%. Le *terrain** d'assiette de l'opération pouvant supporter plusieurs plots, les dispositions de l'OAP prévoient que l'emprise bâtie maximale de chacun d'eux (selon la configuration du linéaire de façade décrit dans l'OAP) devra être plus ou moins équivalente à 600 m². Ainsi, le petit collectif sera favorisé et l'esprit de la zone UCt2 respecté.
- en zone UAe3, le règlement prévoit que la *hauteur façade** d'une construction ne peut dépasser 22 mètres (selon le gabarit de la voirie). Cependant, les dispositions complémentaires de l'OAP prévoient que la collectivité pourra imposer une *hauteur façade** inférieure sur une partie de la construction projetée afin de garantir une bonne articulation entre celle-ci et une séquence bâtie mitoyenne de plus faible hauteur...

Pourquoi avoir intégré de telles dispositions complémentaires dans l'OAP et non dans le règlement ?

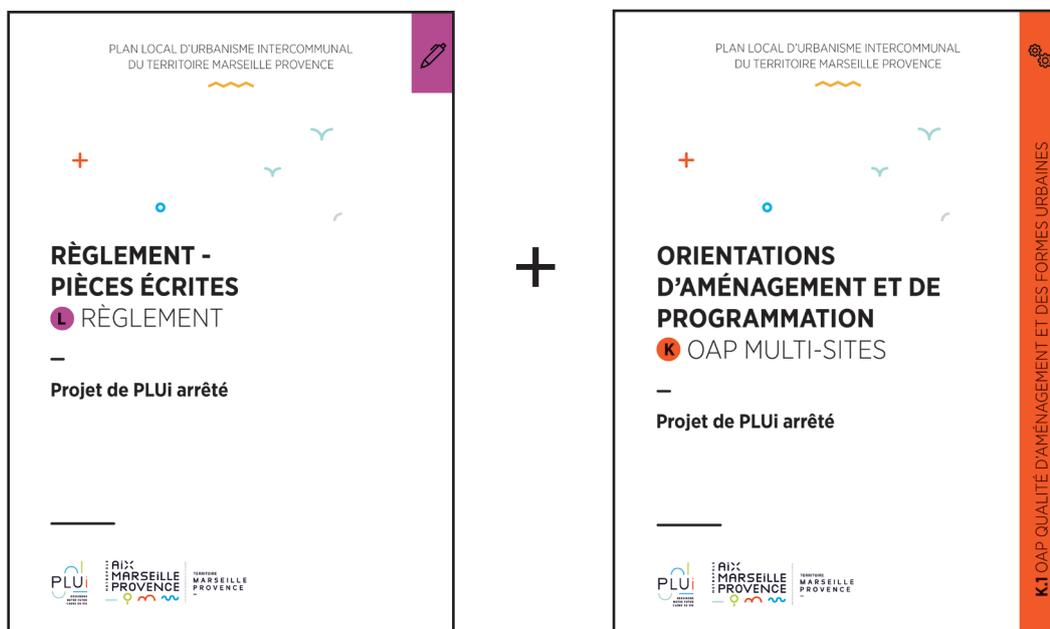
Le règlement s'impose au pétitionnaire selon un principe de conformité. A contrario de l'OAP, opposable aux autorisations du droits des sols selon un principe de compatibilité. Ce faisant, le principe de compatibilité qui régit l'application des OAP offre une souplesse très précieuse qui peut bénéficier aux collectivités comme aux porteurs de projet. En d'autres termes, si un projet répond à l'esprit des dispositions énoncées dans l'OAP, sans pour autant les respecter au mètre près, il pourra être accepté par la collectivité. Le règlement n'offre pas cette possibilité, d'où la plus-value des OAP.

OAP multi-sites

Orientations relatives à la Qualité
d'Aménagement et des Formes Urbaines

MODE D'EMPLOI

1- RÈGLEMENT + OAP MULTI-SITES : UN PROCESSUS ITÉRATIF



Tout projet d'aménagement concerné par l'OAP multi-sites devra démontrer un processus itératif entre respect du règlement et suivi des orientations qualitatives en réponse aux contextes urbain et paysager.

L'issue de ce processus pourra déboucher sur un projet plus petit que le volume en-veloppe donné par le seul règlement mais qui sera plus respectueux des lieux.

2- COMMENT SE REPÉRER DANS LE DOCUMENT ?

L'OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » complète le règlement du PLUi en apportant des orientations et recommandations dont le pétitionnaire devra se saisir lors de l'élaboration de son projet.

Les fiches sont réparties selon :

- 1 - la zone du PLUi dans laquelle se trouve le projet : UA, UB, UC, UP/UM, sUCp
- 2 - le chapitre de référence de l'article du règlement correspondant
- 3 - le titre de la fiche

Chaque fiche permet de faire la concordance avec le règlement du PLUi en indiquant :

- 4 - le ou les article(s) de la zone qu'elle complète
- 5 - les sous-zones pour lesquelles la fiche s'applique

46

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UA
Orientations générales

1 **UA** QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 2

Traitement des retraits 3

UB

UC Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 du règlement des zones UA. 4 **UAp, UA1, UAe** 5

UP Dans les zones UA, la qualité de l'espace public est portée par le rapport public/privé. C'est pourquoi, lorsque les *marges de recul** sont traitées avec des aménagements paysagers, une ambiance spécifique est donnée à la rue.

UM Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les *espaces libres** de manière différenciées selon la destination des rez-de-chaussée. ORIENTATION

En cas de **LOGEMENT*** en Rez-de-chaussée : ORIENTATION

Les fiches contiennent :

- 1 - une/des orientations, opposables aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité et/ou
- 2 - une /des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire
- 3 Ces dispositions sont accompagnées de schémas qui viennent illustrer le propos mais dont **les solutions proposées ne sont pas exhaustives.**

46

Métropole AMP – PLUI du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UA
Orientations générales

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB **Traitement des retraits**

UC Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 du règlement des zones UA. UAp, UA1, UAe

UP Dans les zones UA, la qualité de l'espace public est portée par le rapport public/privé. C'est pourquoi, lorsque les *marges de recul** sont traitées avec des aménagements paysagers, une ambiance spécifique est donnée à la rue.

UM Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les *espaces libres** de manière différenciées selon la destination des rez-de-chaussée. 1 **ORIENTATION**

En cas de LOGEMENT* en Rez-de-chaussée :

Végétaliser le retrait sur plus des 2/3 de sa longueur. **ORIENTATION**

Objectifs : préservation de l'intimité de l'espace domestique, rétention-évaporation des eaux de pluie participant au rafraîchissement de l'air, strate arborée protégeant les sols et façades du rayonnement solaire en saison chaude, etc.

En cas d'ACTIVITÉ* ou d'ÉQUIPEMENT* en Rez-de-chaussée :

Végétaliser le retrait sur plus d'1/3 de sa longueur et traiter le reste du linéaire en espace de parvis ou de terrasse. **ORIENTATION**

Objectifs : mise en valeur des vitrines commerciales, installation de terrasses, ou aménagement d'un parvis ; amélioration de l'attractivité commerciale et/ou animation de l'espace public.

Pour les retraits ≥ 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en *pleine-terre** pour y planter des arbres de haute-tige. **ORIENTATION**

Pour les retraits < 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter des arbustes, avec un minimum de 50 cm de terre. 2

En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public, privilégier un traitement du retrait en cohérence avec l'espace public. **RECOMMANDATION**

Modification n°4 - Dossier d'enquête publique

31

Métropole AMP – PLUI du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UA
Orientations générales
Document de travail - version 1er juin 2017

UA

UB

UC

UP

UM

Traitement des retraits ■ Traitement adapté au dimensionnement du retrait et à la programmation en ADC

3- DÉFINITION DES TERMES

Lorsqu'un mot est suivi d'un astérisque (*), se reporter au lexique du règlement pour sa définition.

ATTENTION : le terme "construction" utilisé dans cette OAP ne concerne pas les constructions annexes* et les locaux techniques*.

4- LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CONCERNÉES

L'OAP « Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines » s'applique sur les constructions dont au moins 2/3 de leur surface de plancher sont dédiés à l'une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *logement**, *hébergement**, *artisanat et commerce de détail**, *restauration**, *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, *hôtel**, *autres hébergements touristiques**, *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées** et *bureau**.

Destination	Exploitation agricole ou forestière
Sous-destinations	Exploitation agricole*
	Exploitation forestière*
Destination	Habitation
Sous-destinations	Logement*
	Hébergement*
Destination	Commerce et activité de service
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*
	Restauration*
	Commerce de gros*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
	Hôtel*
	Autres hébergements touristiques*
	Cinéma*
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
	Salles d'art et de spectacles*
	Équipements sportifs*
	Autres équipements recevant du public*
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Sous-destinations	Industrie*
	Entrepôt*
	Bureau*
	Centre de congrès et d'exposition*

5- CAS PARTICULIER DES POLYGONES CONSTRUCTIBLES*

Dans les *polygones constructibles** délimités sur le règlement graphique, les constructions répondent à des dispositions spécifiques qui sont différentes de celles définies par le règlement écrit de la zone concernée. Afin de ne pas compromettre ces dispositions, les principes définis dans l'OAP « Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines » ne s'y appliquent pas non plus.

Zones UA

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

		UAp	UA1	UAe1	UAe2	UAe3	UAe4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS							
Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine	page 20	•	•	•	•	•	•
Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution	page 22			•	•	•	•
Hauteurs façades* des constructions dans une séquence architecturale* basse ou hétérogène vouée à muter	page 24	•	•	•	•	•	•
Hauteurs façades* des constructions dans une séquence architecturale* à dominante classique vouée à perdurer	page 26	•	•	•	•	•	•
Hauteurs façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus	page 28	•	•	•	•	•	•
Définition de la profondeur des constructions*	page 32	•	•	•			
Traitement du rez-de-chaussée	page 34	•	•	•	•	•	•
Dimensionnement des porches et césures	page 36	•	•	•	•	•	•
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE							
Taille et qualité des logements	page 38	•	•	•	•	•	•
Typologie des logements au sein des collectifs	page 40	•	•	•	•	•	•
Qualité des espaces extérieurs	page 42	•	•	•	•	•	•
Végétalisation du projet	page 44	•	•	•	•	•	•
Traitement des retraits	page 46	•	•	•	•	•	•
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 48	•	•	•	•	•	•
Traitement de la 5ème façade	page 50	•	•	•	•	•	•
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*	page 52	•	•	•	•	•	•
Traitement du stationnement intégré	page 54	•	•	•	•	•	•

Zones UB

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

		UBp	UB1	UB2	UB3	UBt1	UBt2	UBt3	UBt4
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX TISSUS VILLAGEOIS EN TRANSITION AVEC DES TISSUS DISCONTINUS (UBt)									
Définition des <i>bandes constructibles*</i> : principale (BCP) et secondaire (BCS)	page 66					•	•	•	•
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS									
Implantation de la façade principale dans la BCP	page 68					•	•	•	•
Composition volumétrique contextualisée	page 70					•	•	•	•
Longueur de fronts bâtis dans la <i>Bande Constructible*</i> Secondaire (BCS)	page 72					•	•	•	•
Emprise au sol dans la <i>Bande Constructible*</i> Secondaire (BCS)	page 73					•	•	•	•
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UB, UBp ET UBt									
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS									
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 76	•	•	•	•	•	•	•	•
Définition de la <i>profondeur des constructions*</i>	page 78	•	•	•	•	•	•	•	•
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même <i>terrain*</i>	page 80	•	•	•	•	•	•	•	•
Traitement du rez-de-chaussée	page 82	•	•	•	•	•	•	•	•
Volumétrie du dernier niveau	page 84				•			•	•
Dimensionnement des porches et des césures	page 86	•	•	•	•	•	•	•	•
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE									
Taille et qualité des logements	page 88	•	•	•	•	•	•	•	•
Typologie des logements au sein des collectifs	page 90	•	•	•	•	•	•	•	•
Qualité des espaces extérieurs	page 91	•	•	•	•	•	•	•	•
Le respect de la trame parcellaire historique	page 94	•	•	•	•				
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 96	•	•	•	•	•	•	•	•
Végétalisation du projet	page 98	•	•	•	•	•	•	•	•
Traitement des retraits	page 100	•	•	•	•	•	•	•	•
Traitement du stationnement intégré	page 102	•	•	•	•	•	•	•	•
Traitement des clôtures sur <i>voie*</i> ou <i>emprise publique*</i>	page 104	•	•	•	•	•	•	•	•
Agencement des logements	page 106	•	•	•	•	•	•	•	•

Zones UC

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

		UCt1	UCt2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7	sUCp
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU "PETIT COLLECTIF" EN ZONES UCt ET UC1											
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS											
Emprise au sol*	page 118	●	●	●							
Longueur de façades	page 119	●	●	●							
Volumétrie du dernier niveau	page 120	●	●	●							
Hauteur de façades sur les terrains* en pente	page 121	●	●	●							
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE											
Agencement des logements	page 122	●	●	●							
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU "GRAND COLLECTIF" EN ZONES UC2 À UC7											
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS											
Composition volumétrique contextualisée	page 126				●	●	●	●	●	●	
Volumétrie des façades	page 128				●	●	●	●	●	●	●
Volumétrie du dernier niveau	page 130				●	●	●	●	●	●	●
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UC											
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS											
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 134	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*	page 136	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager	page 137	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Constructions dans la pente	page 138	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE											
Taille et qualité des logements	page 140	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Typologie des logements au sein des collectifs	page 142	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Qualité des espaces extérieurs	page 143	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Végétalisation du projet	page 146	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Traitement des retraits	page 148	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 150	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Traitement de la 5ème façade	page 152	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Imperméabilisation des sols	page 153	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*	page 154	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Zones UC

		UCt1	UCt2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7	sUCp
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UC											
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX											
Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations	<i>page 156</i>	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations	<i>page 157</i>	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Organisation d'un maillage interne	<i>page 158</i>	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Zones UP/UM

SOMMAIRE / ZONES CONCERNÉES PAR LES FICHES

		UP1	UP2a	UP2b	UP3	UP4	UM1	UM2
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX "CONSTRUCTIONS ISOLÉES"								
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS								
Prise en compte des spécificités vernaculaires	page 166	•	•	•	•	•	•	•
ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX "OPÉRATIONS GROUPÉES"								
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS								
Gabarit & volumétrie des continuités bâties	page 174	•	•	•	•	•	•	•
EQUIPEMENT ET RÉSEAUX								
Organisation d'un maillage interne	page 176	•	•	•	•	•	•	•
Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations	page 178	•	•	•	•	•	•	•
ORIENTATIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT EN ZONES UP-UM								
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS								
Implantations bâties & préservation des composantes paysagères	page 184	•	•	•	•	•	•	•
Constructions dans la pente	page 186	•	•	•	•	•	•	•
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE								
Taille et qualité des logements	page 188	•	•	•	•	•	•	•
Végétalisation du projet	page 190	•	•	•	•	•	•	•
Recommandations pour une approche bioclimatique	page 192	•	•	•	•	•	•	•
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*	page 194	•	•	•	•	•	•	•
EQUIPEMENT ET RÉSEAUX								
Imperméabilisation des sols	page 196	•	•	•	•	•	•	•
Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations	page 197	•	•	•	•	•	•	•

Zones UA

UA

UB

UC

UP

UM

Les zones UA concernent des secteurs de protection (UAp hors périmètre de l'AVAP) et de gestion (UA1) de formes classiques et structurantes du tissu central. Elles concernent également des secteurs d'évolution et de densification (UAe) avec des formes plus hétérogènes de type tissus de faubourg et de première couronne.

Les tissus centraux (UAp et UA1) sont caractérisés par un ordonnancement classique, en alignement sur *voie** ou *emprise publique**, en ordre continu et présentant des cœurs d'îlot. Les pieds d'immeuble accueillent souvent, dans certaines rues, des commerces qui animent les voies. La régularité de la forme urbaine et sa qualité patrimoniale constituent un cadre clair et intelligible pour les projets de *réhabilitation**-rénovation ou pour la bonne intégration des nouvelles constructions. Le règlement et l'OAP multi-sites visent la protection des éléments patrimoniaux forts, le renforcement de la mixité fonctionnelle, de la vitalité et de l'animation des rez-de-chaussée, ainsi que la mise en valeur des cœurs d'îlots non-bâti et en *pleine-terre** qui participent à la perception qualitative de la "nature en ville".

Les tissus de faubourg et première couronne (UAe) sont le résultat de l'accumulation dans le temps de typologies urbaines plus disparates, liées à des époques, des courants et des usages différents. Ils génèrent un assemblage composite :

- d'immeubles modernes de grande hauteur (R+6 à 10),
- de petits immeubles de rapport de type "3 fenêtres marseillais", bourgeois ou populaires (R+2 à 5), d'hôtels particuliers remarquables bénéficiant souvent d'une protection patrimoniale au PLUi (R+2 à R+3),
- de maisons de bourg (R+1 à R+2),

UA

- mais aussi d'*entrepôts**/*locaux d'activités** et d'*artisanat**...

UB

Dans ces tissus d'une grande hétérogénéité, l'objectif de renouvellement urbain se confronte à la réalité de la lenteur de la régénération ordinaire. En complément du règlement, les orientations de l'OAP multi-sites soulignent la nécessité de définir et adapter la densité, la hauteur et la volumétrie de chaque projet au regard du contexte dans lequel il s'inscrit pour établir des transitions raisonnables avec ses mitoyens, maintenir la cohérence d'épannelage au sein des îlots et éviter la multiplication des pignons aveugles en limite séparative.

UC**UP****UM**

L'OAP encourage également le développement de nouvelles perméabilités pour la modernisation et l'aération des tissus de première couronne, en transition avec les secteurs péri-urbains d'habitat collectif discontinu (zones UC). Ces tissus en évolution sont l'occasion de réinterpréter l'îlot classique (fermé, monolithique avec des hauteurs constantes et des alignements ininterrompus) pour générer un "îlot ouvert", synthèse entre l'héritage du tissu classique et les avancées du courant moderniste :

Front bâti structurant les espaces publics

+ Animation par des retraits et failles dans le front bâti

Emprise bâtie périphérique, végétalisation du coeur d'îlot

+ Perméabilités visuelles entre les espaces plantés et l'espace public

Variations dans les traitements de façades (styles, registres, travées...)

+ Jeux de décalage des volumes et des hauteurs

Orientations relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

SOMMAIRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UA

- Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine.....p 20
- Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution.....p 22
- *Hauteurs façades** des construction dans une *séquence architecturale** basse ou hétérogène vouée à muterp 24
- *Hauteurs façades** des construction dans une *séquence architecturale** à dominante classique vouée à perdurer.....p 26
- *Hauteurs façades** des construction à l'interface de 2 tissus.....p 28
- Définition de la *profondeur de construction**.....p 32
- Traitement du rez-de-chaussée.....p 34
- Dimensionnement des porches et césures.....p 36

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE EN ZONE UA

- Taille et qualité des logements.....p 38
- Typologie des logements au sein des collectifs.....p 40
- Qualité des espaces extérieurs.....p 42
- Végétalisation du projetp 44
- Traitement des retraits.....p 46
- Recommandations pour une approche bioclimatique.....p 48
- Traitement de la 5ème façade.....p 50
- Traitement des clôtures sur *voie** ou *emprise publique**p 52
- Traitement du stationnement intégrép 54

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB **Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine**

Cette orientation complète notamment les articles 6 et 7 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

Les tissus du centre-ville juxtaposent parfois différents modes d'implantation, en *limite** et en retrait des *voies** ou *emprises publiques**. Dès lors qu'un projet s'insère entre deux modes d'implantation, il est important d'accompagner les ruptures d'alignement en traitant l'articulation au sein même du projet.

UP

UM

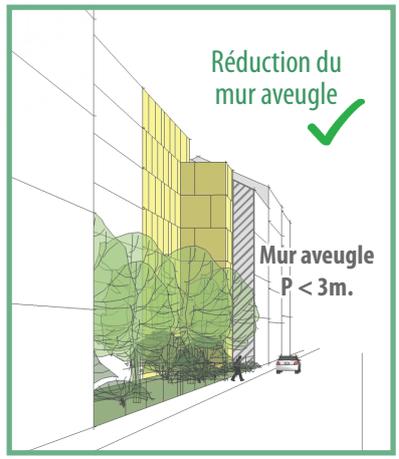
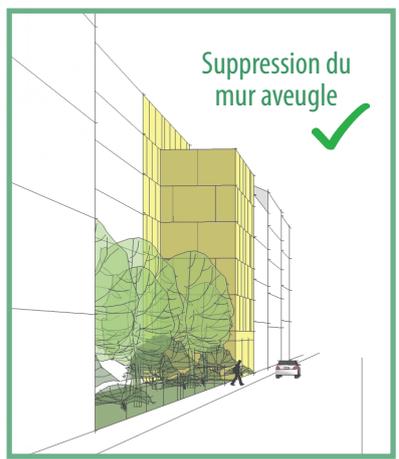
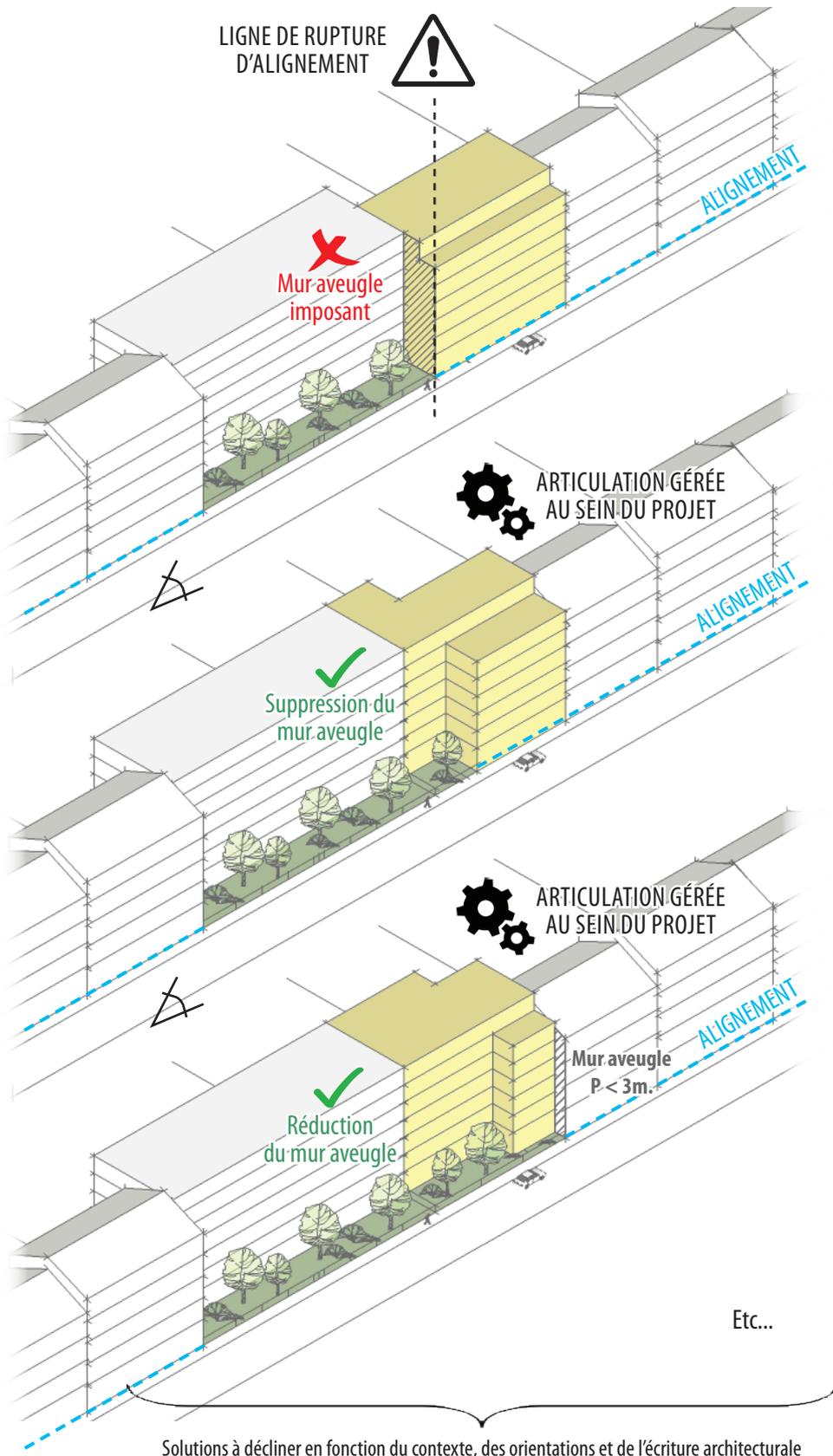
- Lorsqu'une construction mitoyenne est implantée en retrait des *voies** ou *emprises publiques**, la construction à édifier doit être implantée de façon :**
 - à assurer son articulation avec la construction mitoyenne ;
 - et à ne pas laisser apparaître depuis les espaces publics ou privés, de mur aveugle de plus de 3 mètres de profondeur.

ORIENTATION



Exemples d'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine (sources: © 2018 Google, Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)

- UA
- UB
- UC
- UP
- UM



Solutions à décliner en fonction du contexte, des orientations et de l'écriture architecturale

Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ■ *Traiter l'articulation au sein même du projet*

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6,7 et 10 du règlement des zones UA.

UAe

UC

Dans les tissus en évolution (zones UAe), il peut être intéressant de **générer des retraits** par rapport aux *voies** ou *emprises publiques**, pour participer à l'animation des façades et la qualité de l'espace public.

UP

UM

En UAe, lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (> 50 mètres linéaire), implanter la nouvelle construction, en totalité ou pour partie, en retrait des *voies** ou *emprises publiques**.

ORIENTATION

Dimensionner le retrait de manière à ne pas générer en *limite séparative** de nouveau mur aveugle de plus de 3 mètres de profondeur.

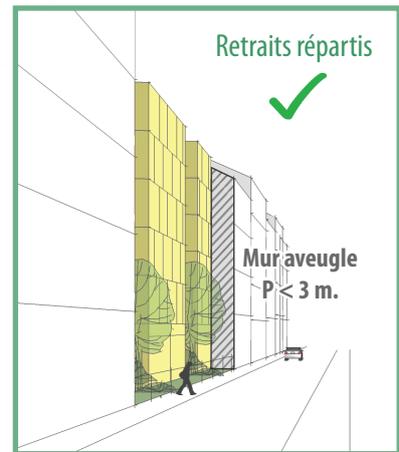
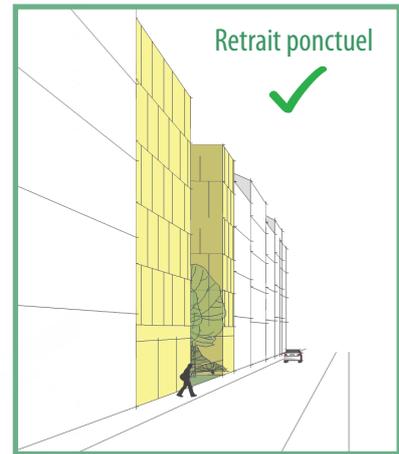
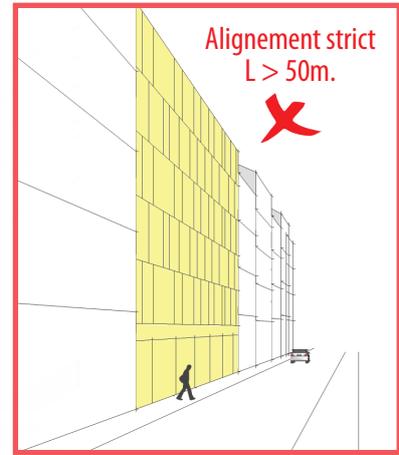
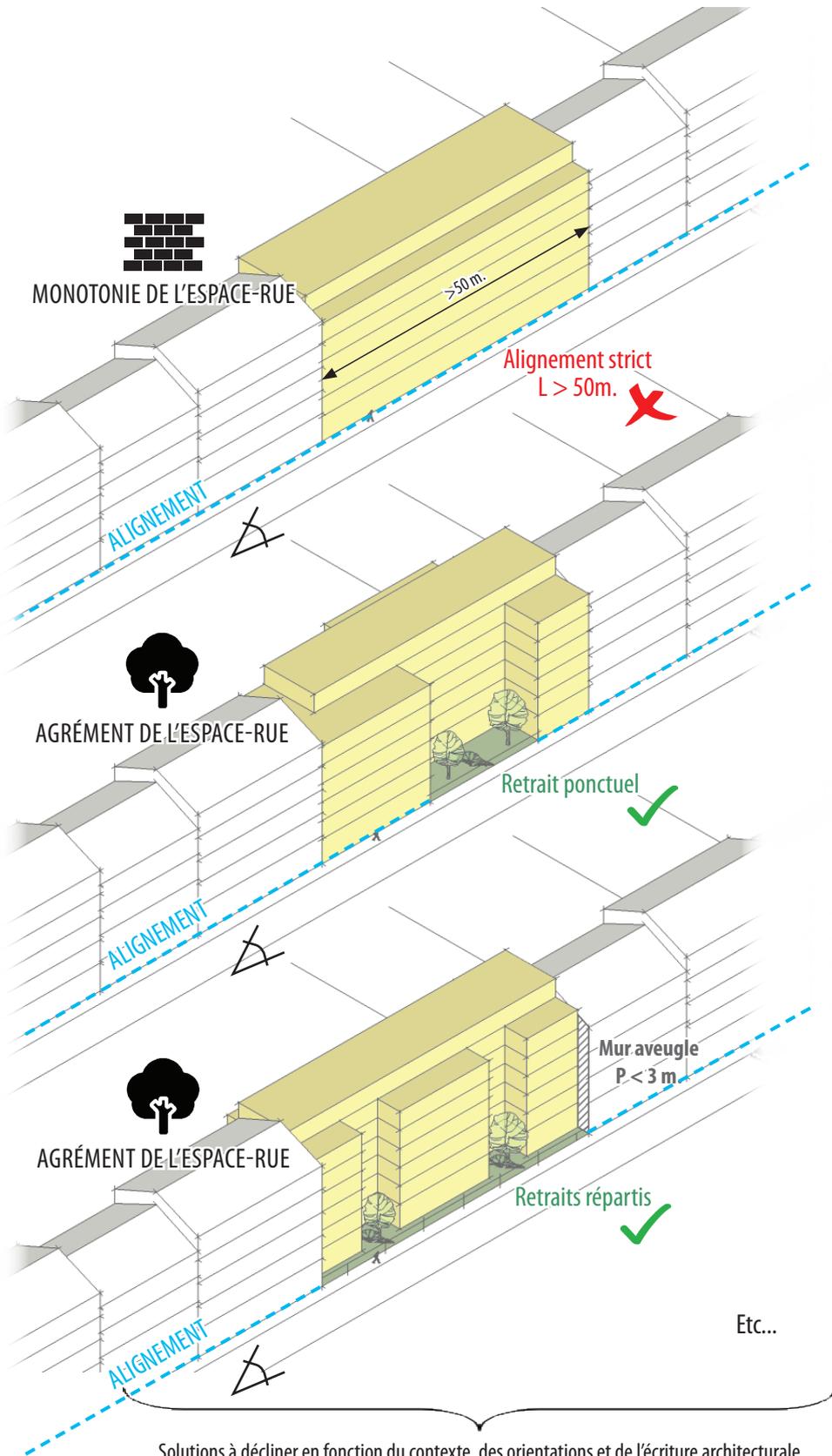
ORIENTATION

NB : Tout retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager :

Cf "qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Traitement des retraits"



Exemples de retraits participant à l'animation des façades et la qualité de l'espace public (source: © 2018 Google)



UA

UB

UC

UP

UM

Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ■ Participer à l'animation des façades et la qualité de l'espace public

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteurs façades* des constructions

UB **dans une séquence architecturale* basse ou hétérogène vouée à muter**

UC **Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UA.**

UAp, UA1, UAe

Définition de la séquence :

UP *La séquence architecturale** est composée de constructions basses, composites et sans intérêt architectural (maisons de bourg, entrepôts) pouvant comprendre des immeubles modernes de plus grande hauteur (>R+6). Dans une optique de renouvellement et d'intensification urbaine, les constructions basses sont vouées à muter à plus ou moins long terme.

UM

Hauteurs de façades* des constructions :

- Dans cette séquence, ne pas prendre en considération les constructions basses pour définir les hauteurs de façades* et la volumétrie du projet.

ORIENTATION

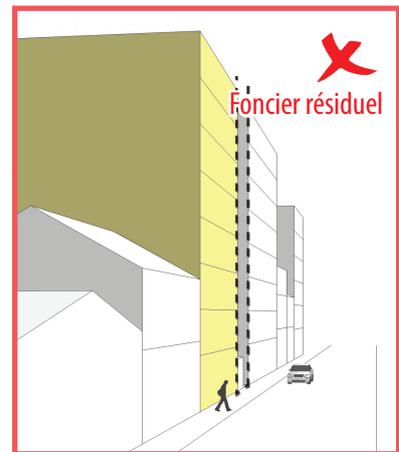
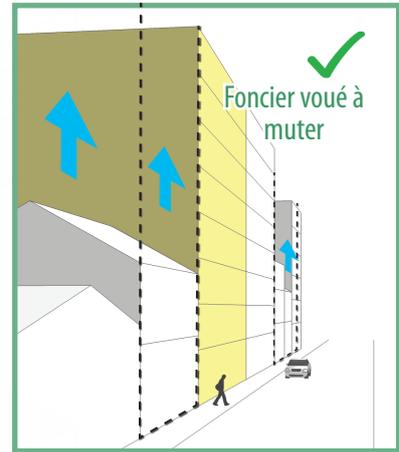
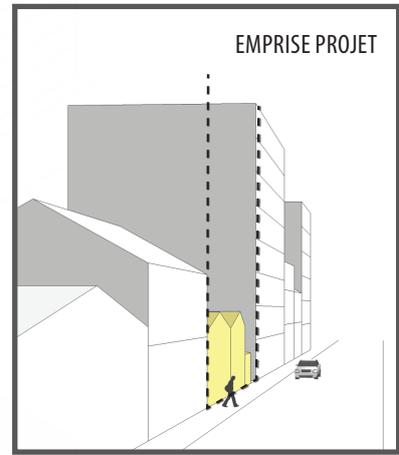
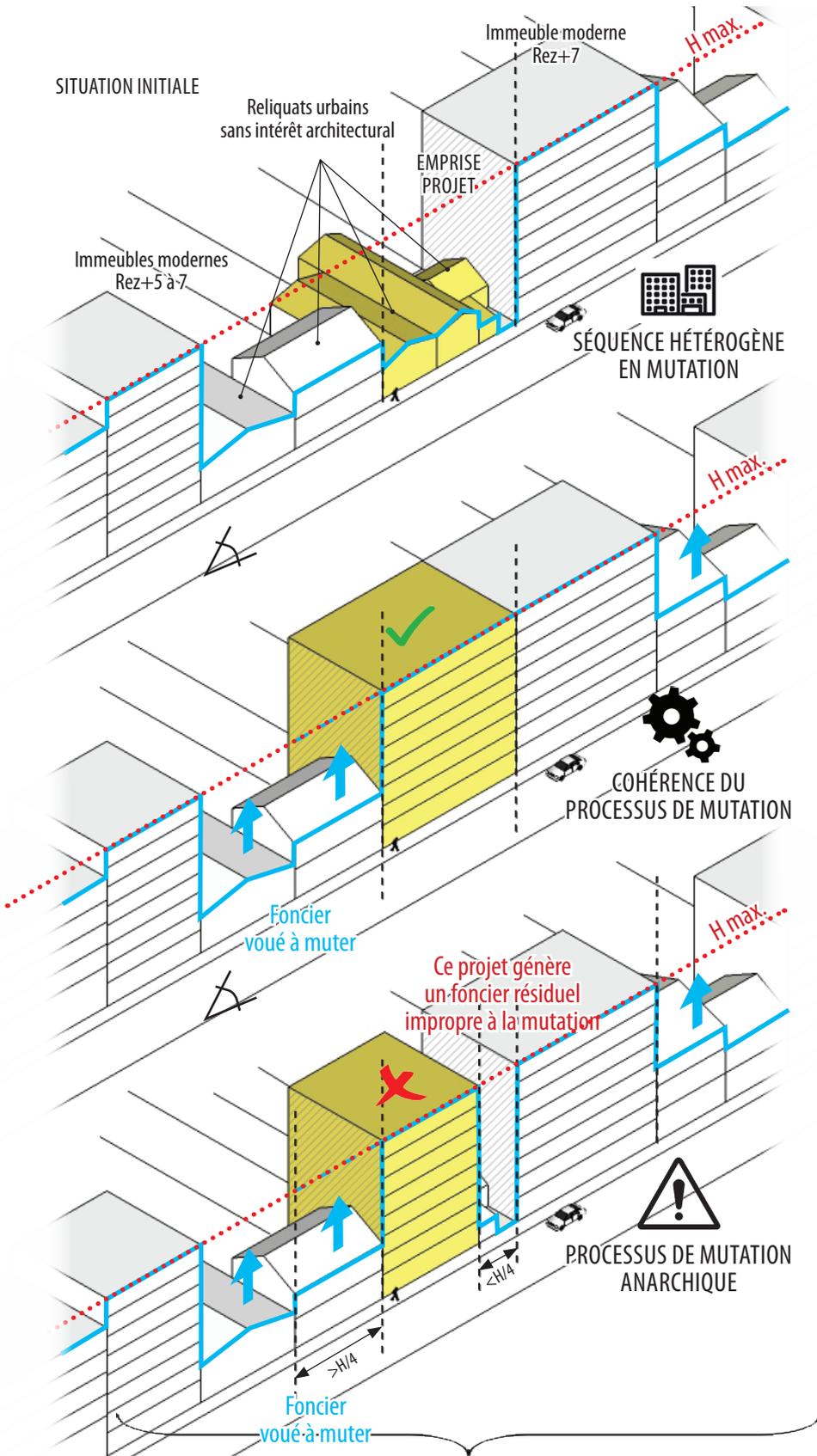
En revanche, il faut s'assurer que la dynamique de remembrement foncier s'inscrive en cohérence avec le processus de mutation, en veillant à ne pas générer de foncier résiduel improprie au développement immobilier futur.

- Le projet peut générer des ruptures d'épannelage en *limite séparative** à condition de ne pas générer de foncier résiduel : terrain dont la largeur sur rue serait inférieure au quart de la hauteur totale* des constructions riveraines.

RECOMMANDATION



Exemple de séquence hétérogène vouée à muter, Bld Jeanne d'Arc, Marseille 04 (sources: © 2018 Google, Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)



UA

UB

UC

UP

UM

Accepter les ruptures d'épannelage tout en veillant à ne pas générer de foncier résiduel
Hauteurs de façades* des constructions dans une séquence architecturale* basse ou hétérogène vouée à muter ■ Accepter les ruptures d'épannelage

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteurs façades* des constructions

UB **dans une séquence architecturale* à dominante classique vouée à perdurer**

UC *Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UA.*

UAp, UA1, UAe

UP **Définition de la séquence :**

La séquence architecturale est composée d'une majorité de petits immeubles de rapport, hôtels particuliers, 3 "fenêtres marseillais" constituant un front bâti classique de hauteur médiane (R+2 à R+5).*

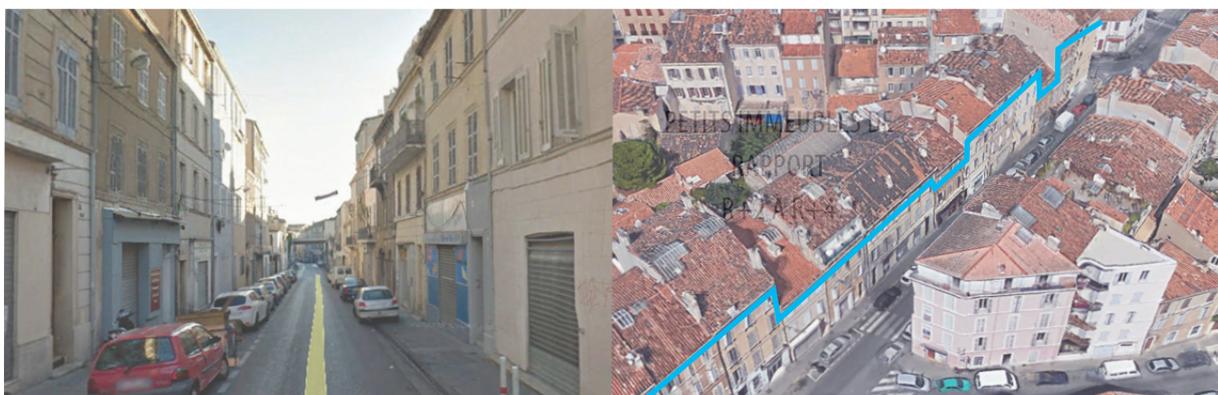
UM

Hauteurs de façades* des constructions :

- Adapter les hauteurs de façades* et volumétrie du projet aux caractéristiques morphologiques de cette séquence architecturale, en veillant notamment à ne pas créer de nouveaux murs aveugles.

ORIENTATION

NB : Lorsqu'une seule construction émerge très significativement du velum de la rue, sans mitoyenneté avec le projet, il n'est pas pertinent de caler le projet sur la hauteur de façade* de cette dernière. En cas de mitoyenneté, se reporter à la page 28.



Exemple de séquence à dominante classique vouée à perdurer, Rue Antoine Blanc, Marseille 03 (sources: © 2018 Google, Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)

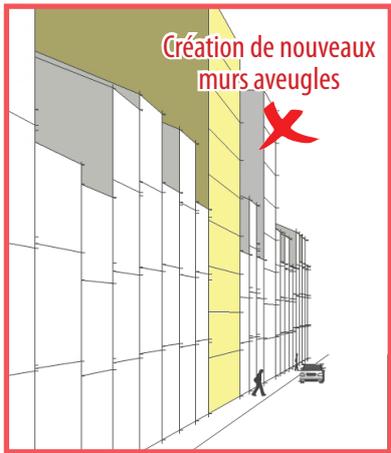
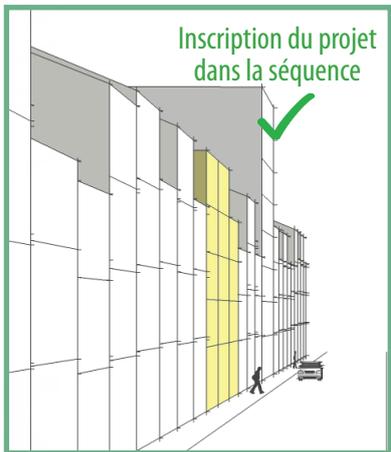
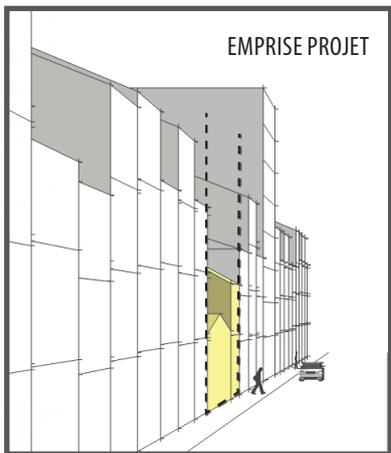
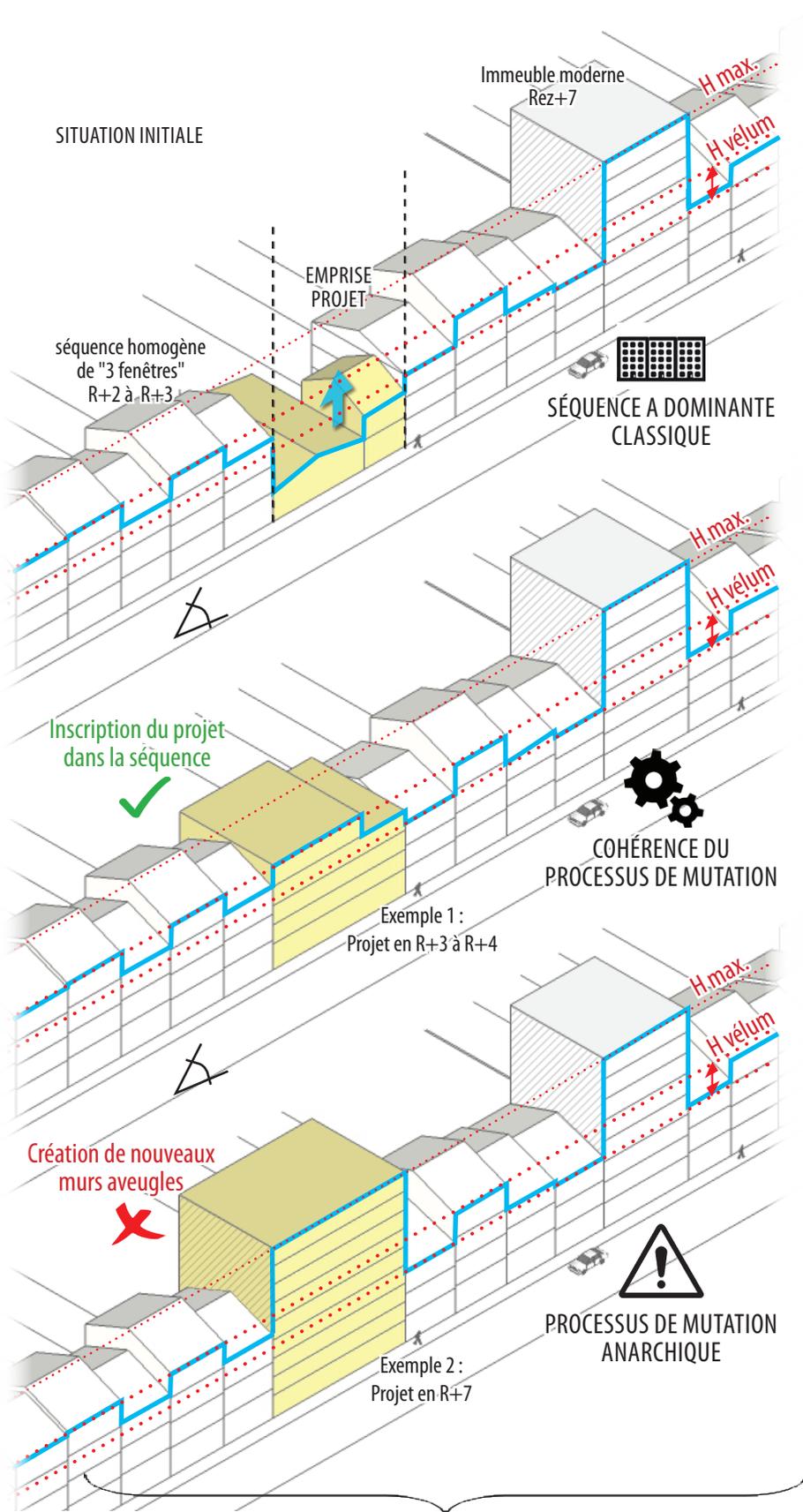
UA

UB

UC

UP

UM



Prendre en considération les caractéristiques morphologiques de la séquence classique

Hauteurs de façades* des constructions dans une séquence architecturale* à dominante classique vouée à perdurer ■ Limiter les ruptures d'épannelage

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

***Hauteurs façades** des constructions**
à l'interface de 2 tissus

UB

UC

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UP

Définition de la séquence :

La séquence architecturale* à l'interface entre 2 tissus urbains, est composée de différents tissus notamment en termes de hauteurs, trames parcellaires ou mode d'implantation.

UM

NB : Si le tissu urbain de plus faible hauteur ne présente pas les critères d'homogénéité et de qualité architecturale, se reporter à la "séquence architecturale* basse ou hétérogène vouée à muter".

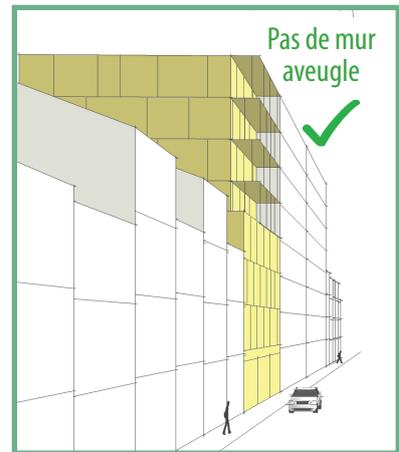
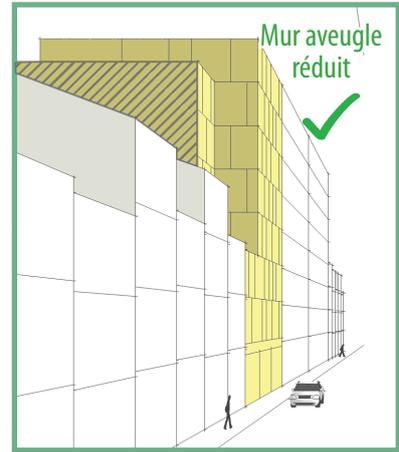
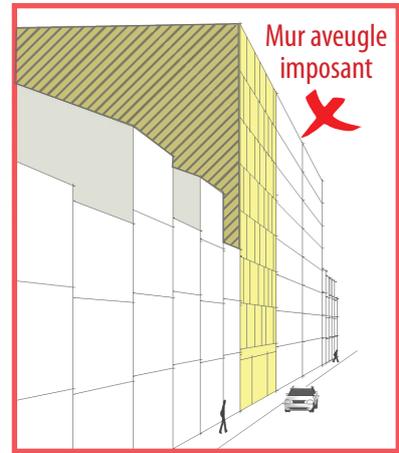
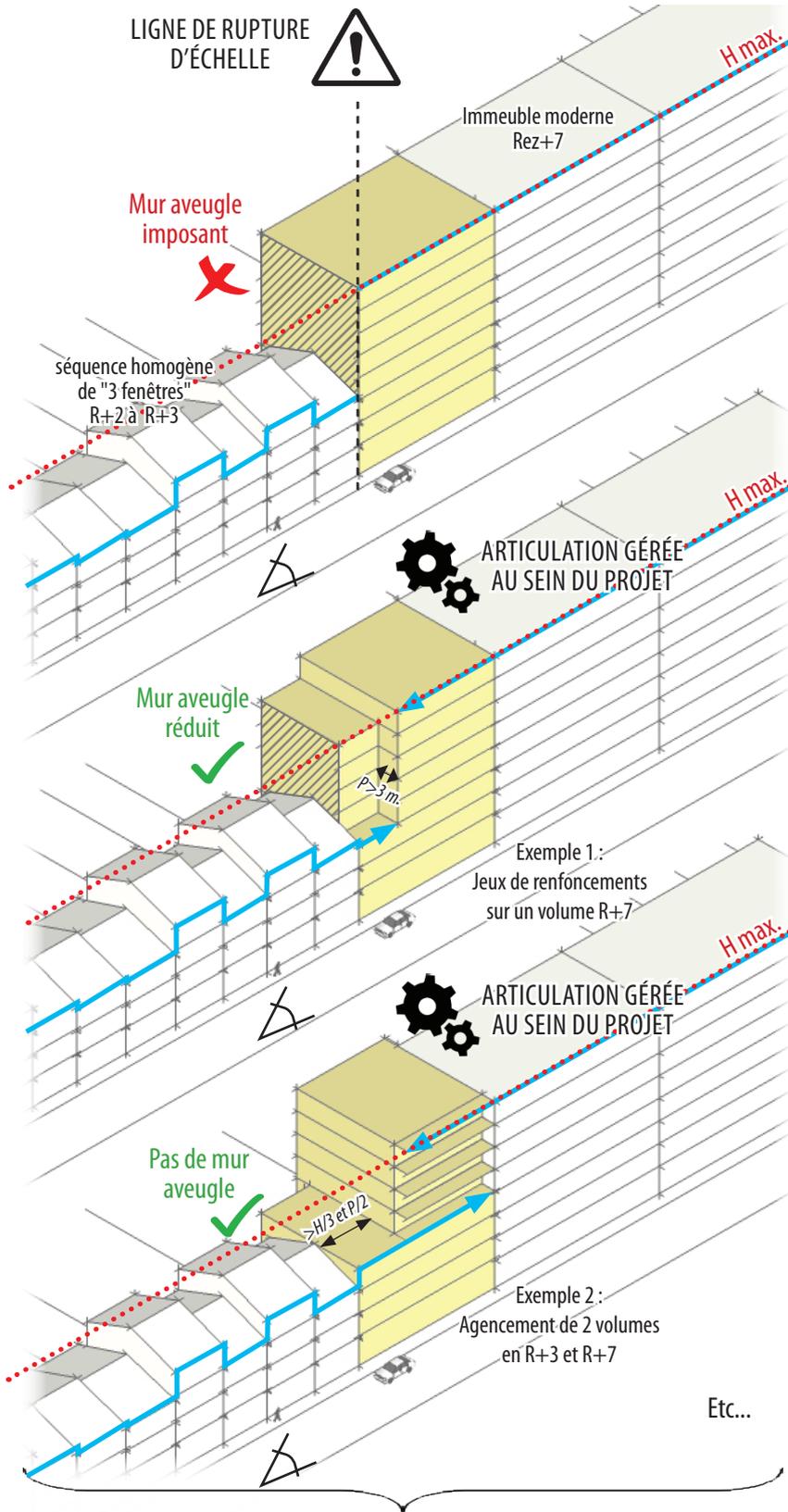
Hauteurs de façades* des constructions :

- Atténuer la rupture d'épannelage entre ces 2 tissus en traitant l'articulation au sein même du projet, en veillant notamment à réduire les murs aveugles.**

ORIENTATION



Exemples d'articulation entre deux tissus gérée au sein d'un projet architectural, Boulevard Maurice Bourdet, Marseille 01 (source: Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)



UA

UB

UC

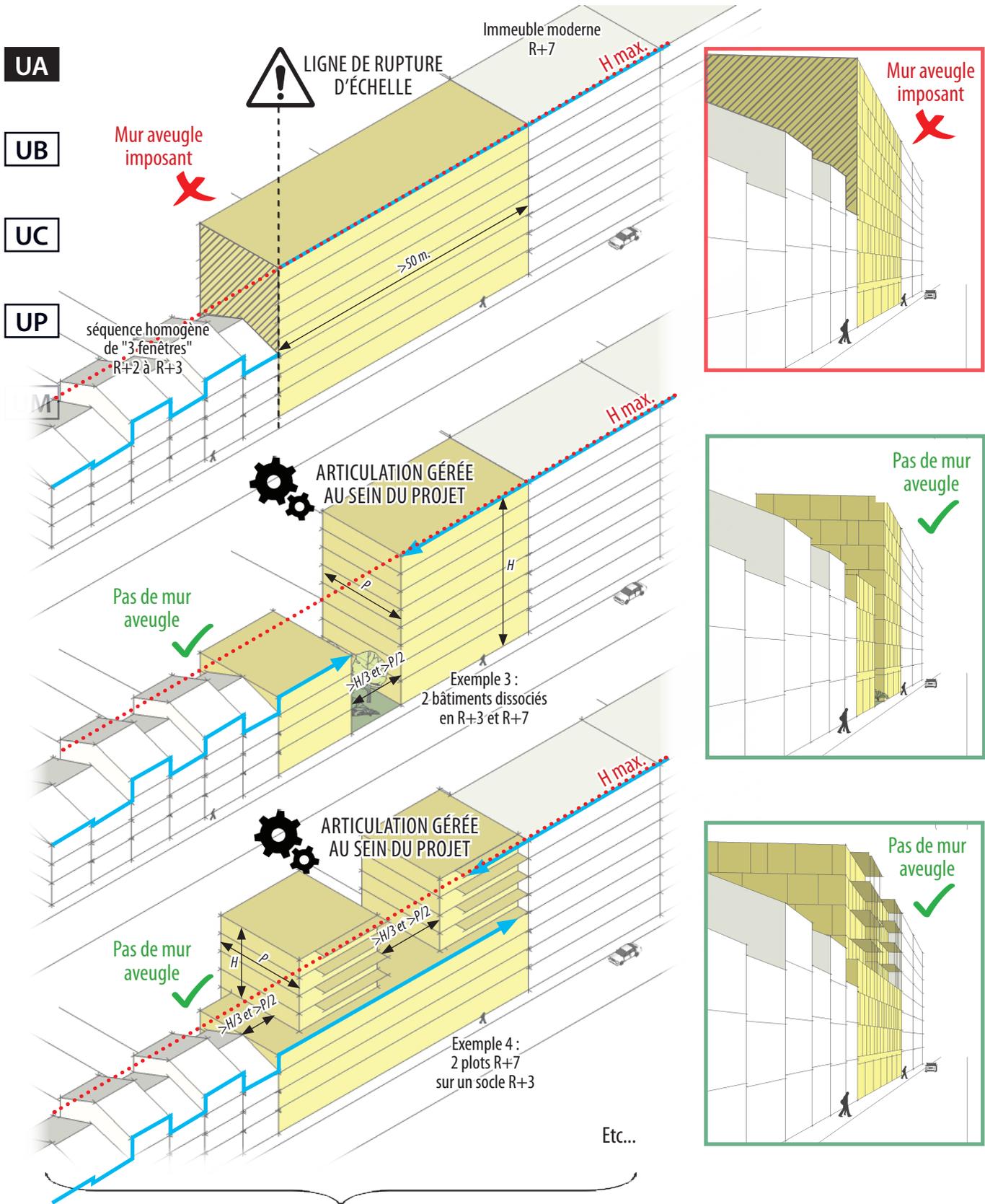
UP

UM

Dispositif d'articulation à définir en fonction du contexte et de l'écriture architecturale

Hauteurs de façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus ■ Illustration des traitements possibles sur un linéaire réduit

Métropole AMP – PLU du territoire Marseille Provence
 OAP MULTI-SITES - ZONES UA
 Orientations générales



Dispositif d'articulation à définir en fonction du contexte et de l'écriture architecturale

Hauteurs de façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus ■ Illustration des traitements possibles sur un long linéaire

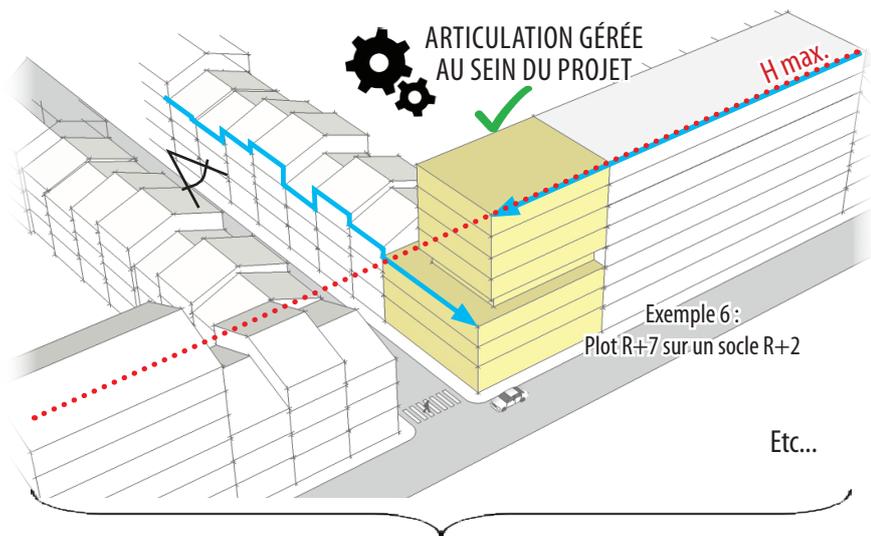
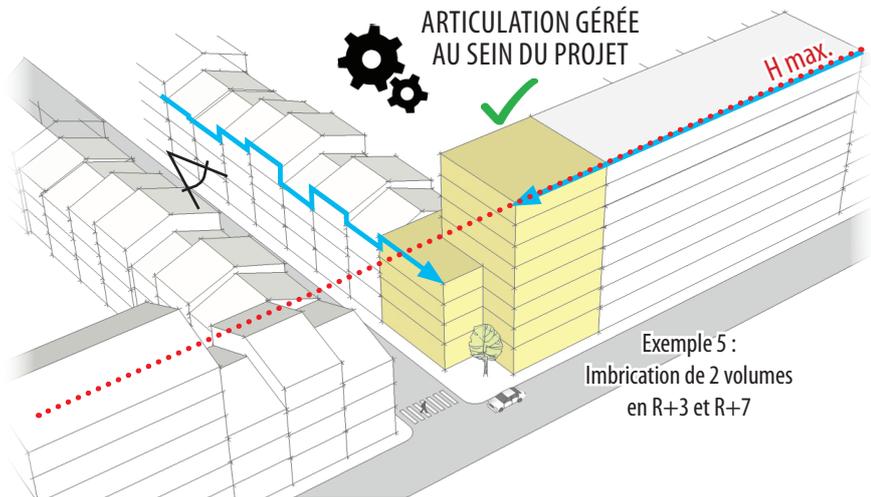
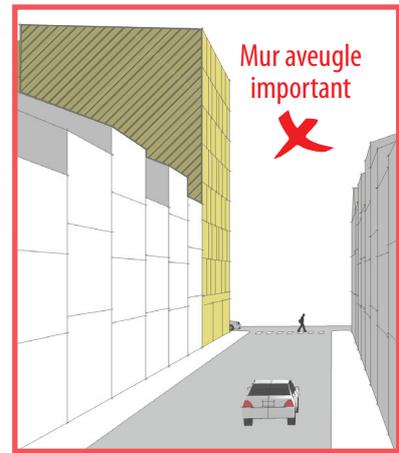
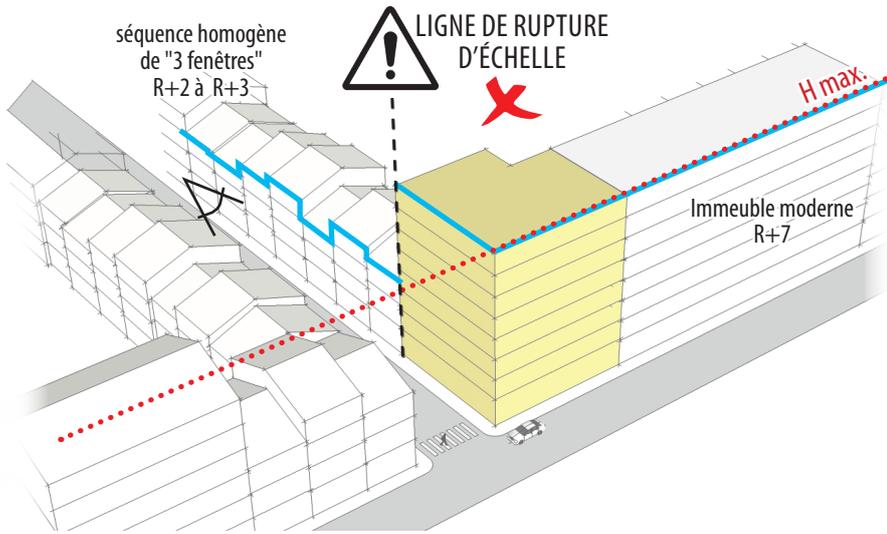
UA

UB

UC

UP

UM



Dispositif d'articulation à définir en fonction du contexte et de l'écriture architecturale

Hauteurs de façades* des constructions à l'interface entre 2 tissus ■ Illustration des traitements possibles à l'angle de 2 rues

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Définition de la *profondeur des constructions**

UB

UAp, UA1, UAe

Cette orientation complète notamment les articles 4 et 6 du règlement des zones UAp, UA1, UAe.

UC

- Cas standard :

UP

La *profondeur des constructions** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction maximale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

UM

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies** ne peut dépasser de plus d'**1,5 m** la *profondeur des constructions** (P). Les *saillies** sur *emprise publique** ou *voie** ne sont pas comptées dans le calcul de la *profondeur totale des constructions** (Pt).

Dans le cas de saillies en coeur d'îlot, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2 m au plus la *profondeur des constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15,5 m de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18,5 m de *profondeur totale** pour les autres cas.

- En cas de décroché en "L" ou en "U" :

En cas de retrait par rapport aux *voies** ou *emprises publiques**, la *profondeur des constructions** (P) peut être ponctuellement augmentée pour permettre une configuration en "L" ou en "U".

En cas de décroché en "L" ou en "U" :

- Sur un linéaire réduit (< 9 mètres), la *profondeur des constructions** (P) autorisée (P) peut être augmentée de la profondeur du retrait des constructions (R). Ainsi, sur ce linéaire, la *profondeur des constructions** (P') doit respecter la condition $P' \leq P+R$**

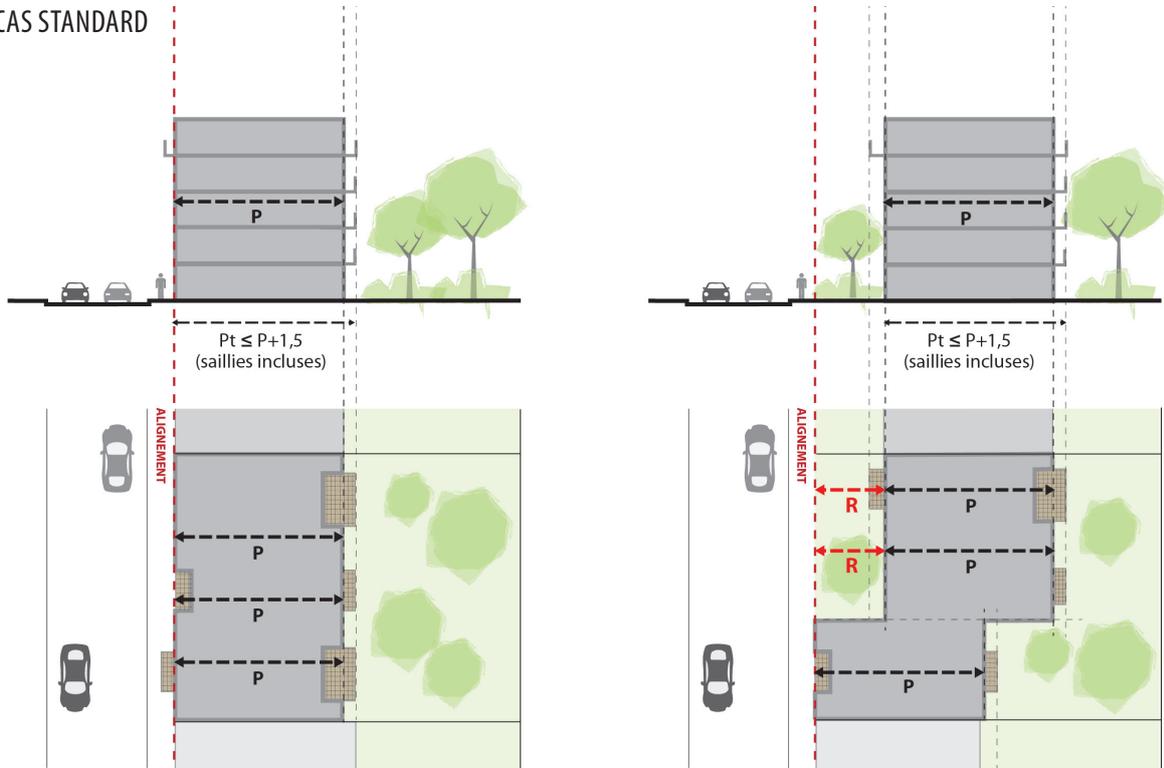
ORIENTATION

Pour chaque projet, il convient de prendre en considération les constructions mitoyennes, lorsque leur qualité architecturale et la complexité du parcellaire justifient leur maintien et leur préservation.

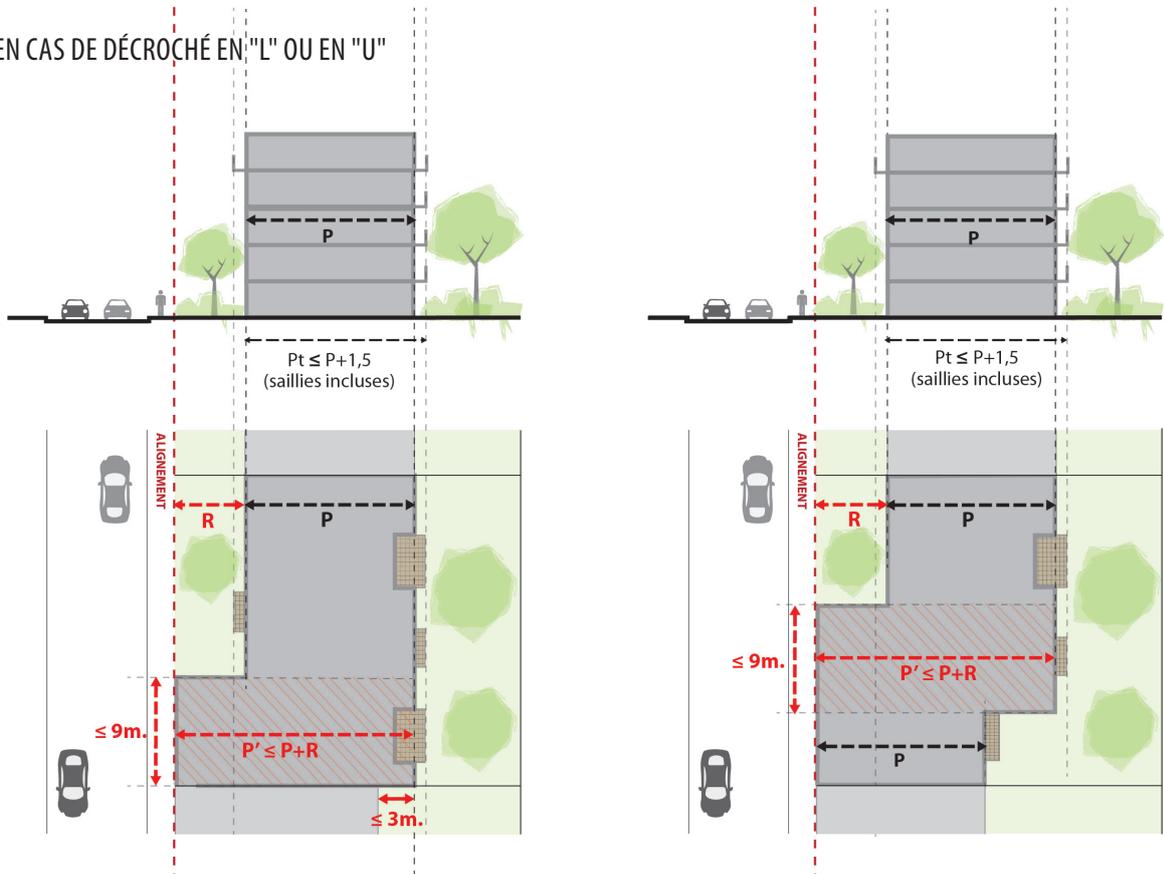
- Adapter la profondeur bâtie afin d'assurer l'articulation avec les constructions mitoyennes et ne pas générer en limite séparative de nouveau mur aveugle supérieur à 3 m de profondeur.**

RECOMMANDATION

CAS STANDARD



EN CAS DE DÉCROCHÉ EN "L" OU EN "U"



UA

UB

UC

UP

UM

Définition de la profondeur des constructions* ■ Comment mesure-t-on la profondeur d'une construction en cas de retrait ?

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Traitement du rez-de-chaussée

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

Le rez-de-chaussée participe à la composition de la façade mais également à la qualité de l'espace public. Son traitement aura une incidence sur l'ambiance et l'animation de la voie.

UP

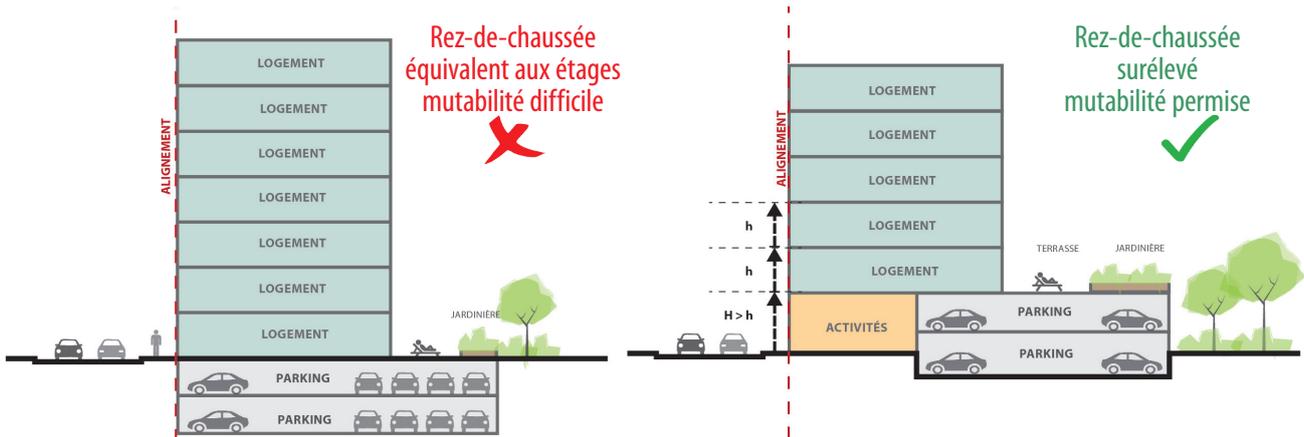
UM

Marquer le rez-de-chaussée de façon à dessiner un socle au bâtiment.

ORIENTATION

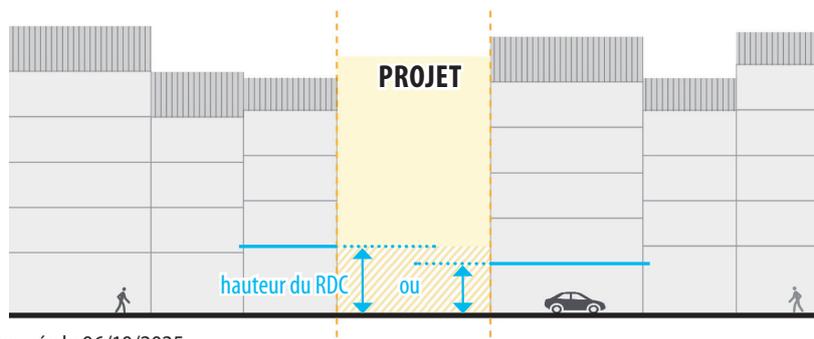
Prévoir une surhauteur du rez-de-chaussée qui permette une réversibilité de sa vocation (changement de destination de logement à commerce par exemple).

ORIENTATION



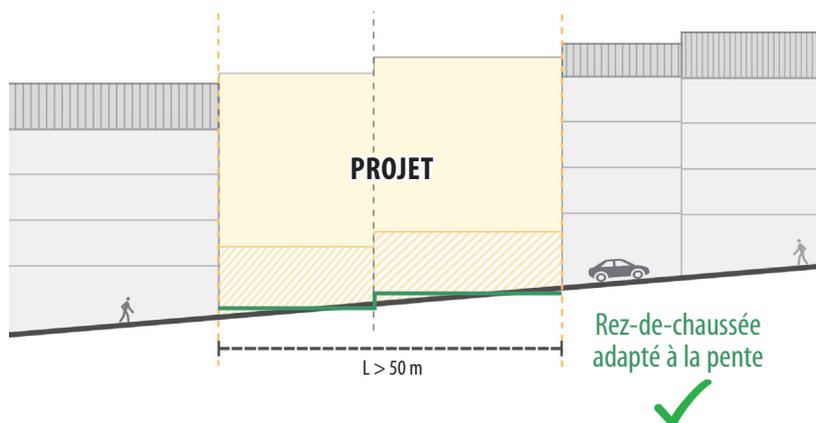
Régler la hauteur du rez-de-chaussée sur la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles mitoyens en privilégiant les rez-de-chaussée d'un niveau entier. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles mitoyens est inférieure à celle de leurs étages courants.

ORIENTATION



- Dans les rues en pente, lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (> 50 mètres linéaire), scinder le projet en plusieurs bâtiments pour adapter les niveaux des rez-de-chaussée à la pente.

RECOMMANDATION



UA

UB

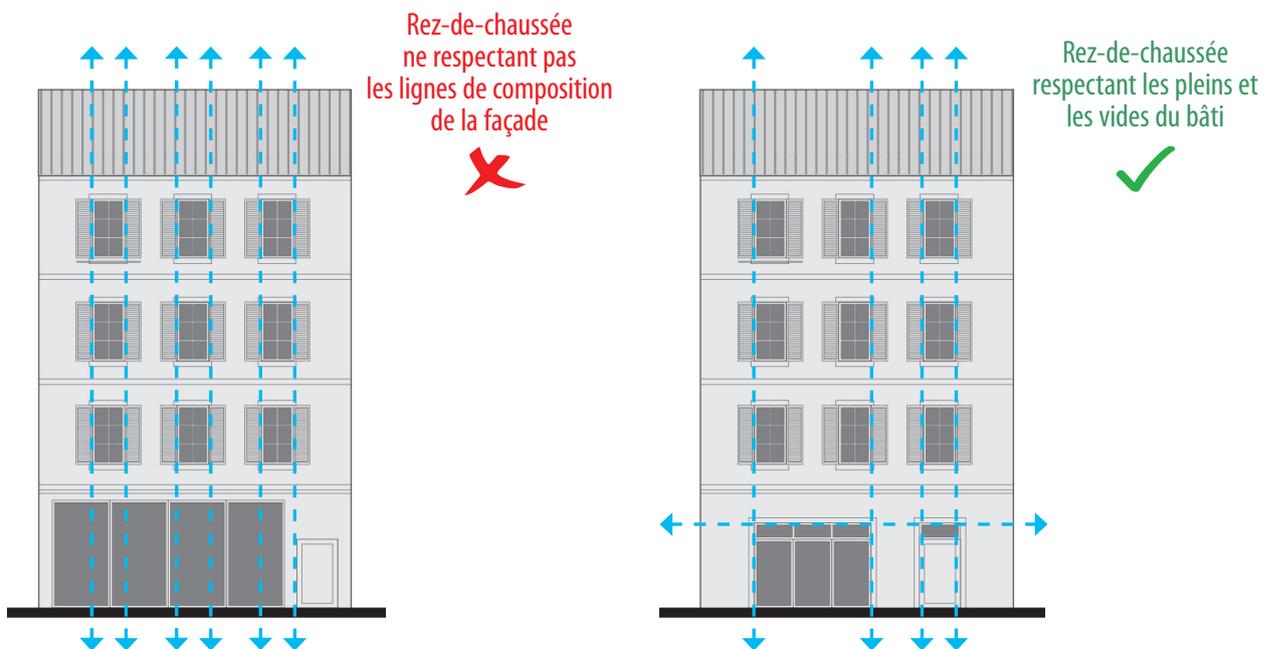
UC

UP

UM

- Composition des rez-de-chaussée :
- Respecter les lignes de composition des ouvertures ;
 - Rechercher l'harmonisation des rythmes de percement entre les rez-de-chaussée et les étages.

ORIENTATION



UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dimensionnement des porches et césures

UB

Cette orientation complète notamment les articles 7 et 8 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

Dans les tissus en évolution (zones UAe), il peut être intéressant de développer des perméabilités physiques et/ou visuelles entre l'espace public (le trottoir) et l'intérieur des îlots (espaces paysagers). Ces perméabilités peuvent prendre la forme d'interruptions dans le front bâti tels que des porches traversants, des césures partielles ou toute hauteur, etc.

UP

UM

Ces "événements" dans le front bâti permettront :

- d'agrémenter l'espace-rue (agrément visuel des plantations en intérieur d'îlot, échappées visuelles traversantes) ;
- d'animer les longs linéaires de façade (jeu de pleins et de vides, d'ombre et de soleil) ;
- de générer des façades "latérales" (possibilité de nouvelles prises de lumière pour l'éclairage naturel des logements : cuisines, salles de bain, etc.).

- Générer des porches traversants et/ou des césures dans le front bâti lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (>75 mètres linéaire sur une même voie* ou emprise publique* ou >100 mètres linéaire sur plusieurs voies* ou emprises publiques*).**
- Le nombre de porches traversants et/ou de césures est à définir selon le contexte ou selon un parti pris architectural.**

ORIENTATION

Pour assurer confort d'ambiance et confort d'usage, ces espaces devront être généreusement dimensionnés :

DIMENSIONNEMENT DES PORCHES :

- Les largeur (L) et hauteur (H) du passage sont supérieures à la moitié de la profondeur du passage couvert (P) en restant supérieures à 4 m :**

L et H sont $>P/2$ sans être inférieurs à 4 m.

DIMENSIONNEMENT DES CÉSURES :

- La largeur du passage (L) de la césure sera supérieure ou égale à la valeur la plus importante entre :**

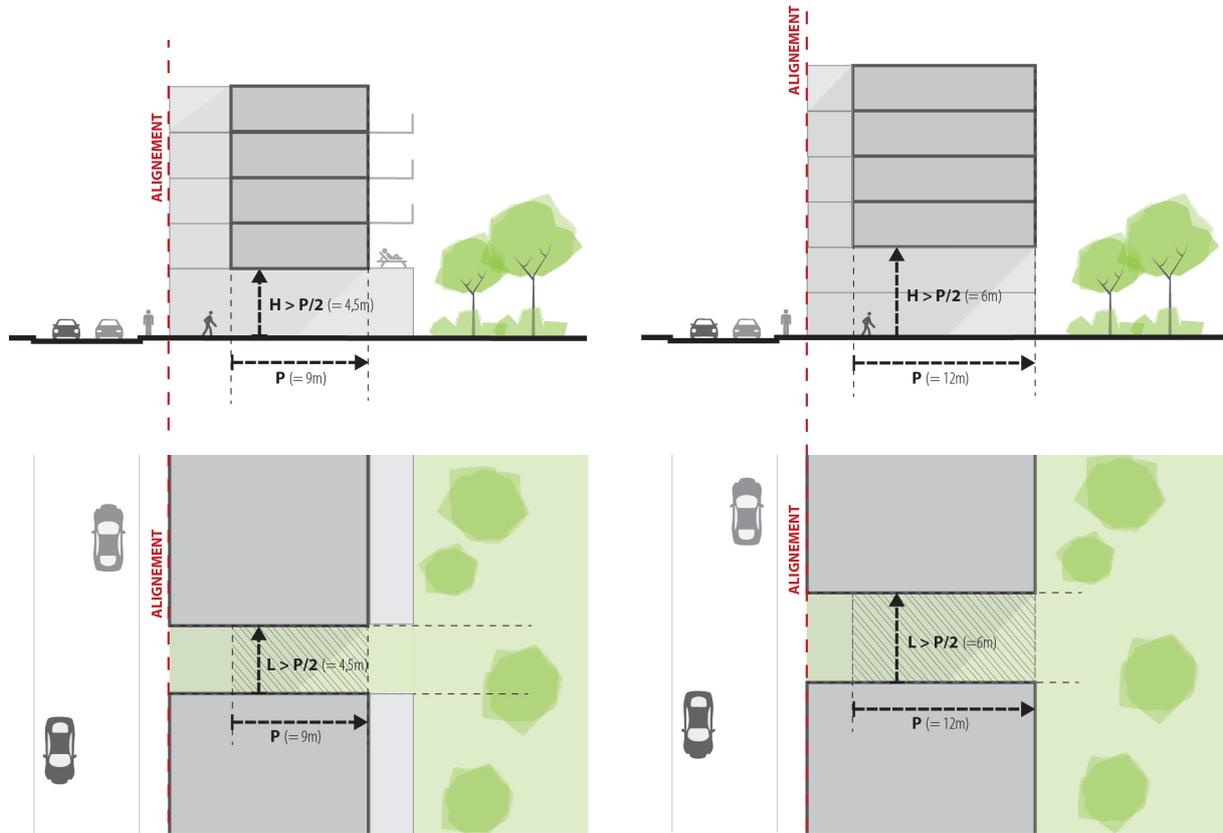
- la hauteur de façade* de la construction (H) en vis à vis la plus basse divisée par 3 ;

- et la profondeur des bâtiments* (P) en vis-à-vis divisée par 2 (la profondeur se mesure au niveau du rez-de-chaussée):

L : $>H/3$ ou $>P/2$, au plus grand des 2

ORIENTATION

DIMENSIONNEMENT D'UN PORCHE : L et H : $> P/2$ sans être inférieur à 4 m.



UA

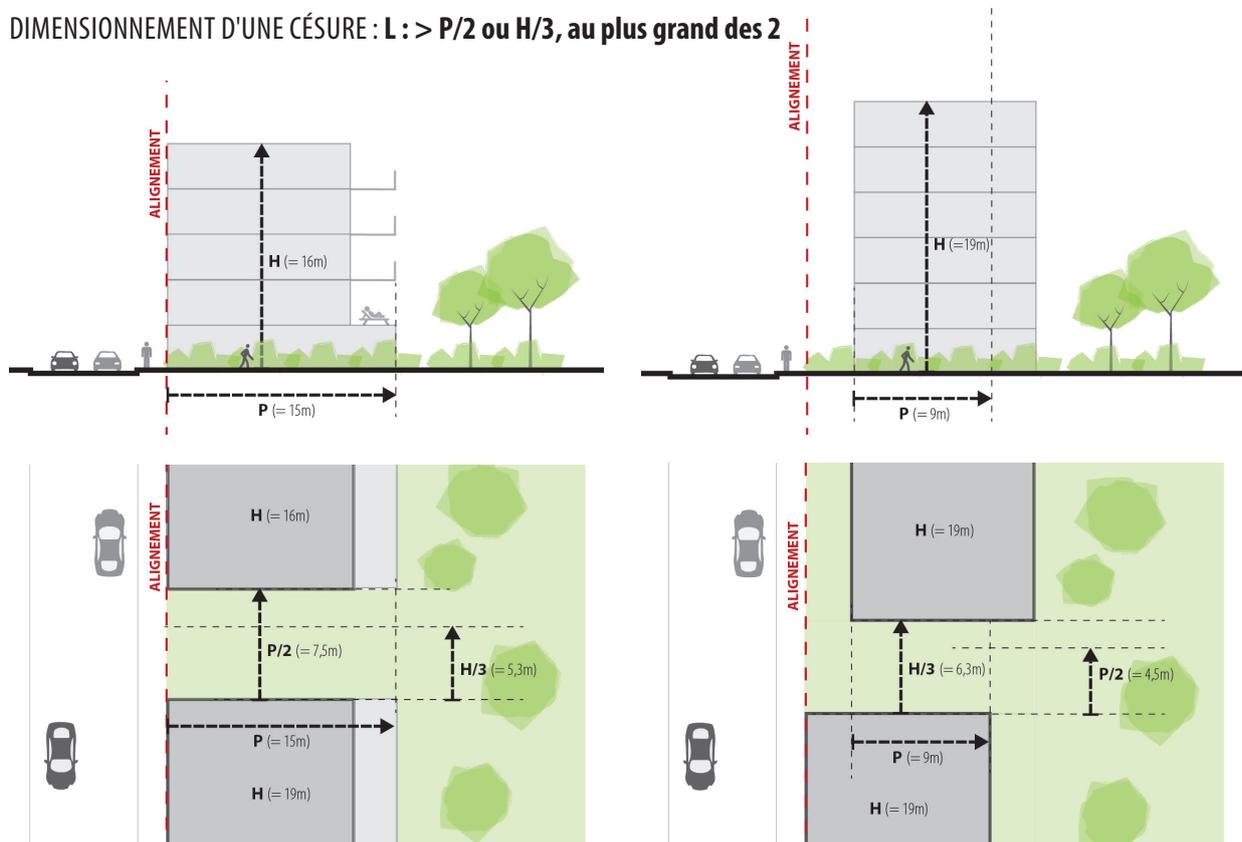
UB

UC

UP

UM

DIMENSIONNEMENT D'UNE CÉSURE : L : $> P/2$ ou $H/3$, au plus grand des 2



Dimensionnement des porches et césures ■ Dimensionnement proportionnel à la hauteur et la profondeur bâtie

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Taille et qualité des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

UAp, UA1, UAe

UC

Au fil des années, la superficie des logements neufs a été progressivement contrainte, générant des logements exigus, sans espaces de rangements, et peu évolutifs. Des logements plus spacieux sont pourtant des logements mieux habitables : des surfaces plus généreuses permettent d'imaginer des configurations multiples d'aménagement des pièces, d'avoir des dispositifs de rangement et de de stockage, et aussi d'avoir des espaces aux fonctions moins déterminées, permettant au logement de mieux s'adapter aux évolutions des trajectoires de vie.

UP

UM

Même constat d'optimisation pour la hauteur sous plafond, qui se rapproche bien souvent du plafond minimum de 2,20 m nécessaire pour considérer la surface du logement comme habitable pour la location du logement. C'est pourtant aussi un élément de confort très important pour la luminosité, la ventilation, et l'aménagement du logement (installation de mezzanine, lits superposés...).

Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à :

- 35m² pour un T1
- 45m² pour un T2
- 65m² pour un T3
- 85m² pour un T4

La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter

RECOMMANDATION

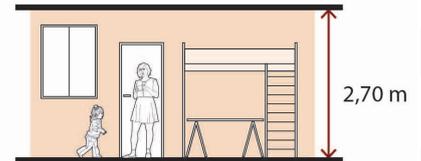
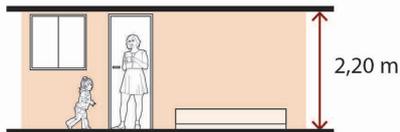
UA

UB

UC

UP

UM



✗ Moins de luminosité
Peu de possibilités
d'aménagement en
hauteur

✓ Plus de luminosité
Installation possible
d'un lit superposé

✓✓ Plus de luminosité
Installation possible
d'un lit mezzanine

Exemples d'aménagement d'une pièce selon la hauteur sous plafond ■ Une hauteur sous plafond plus généreuse permet davantage de configurations

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Typologie des logements au sein des collectifs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

UAp, UA1, UAe

UC

Encouragées par un contexte fiscal et réglementaire particulièrement favorable, les opérations de promotion privée constituent une part importante de la production de logements neufs. Ces programmes s'adressent à des investisseurs immobiliers plutôt qu'à des propriétaires occupants. S'ils permettent de développer la production de logement, une part trop importante de logements «investisseurs» au sein d'une même opération peut nuire à la pérennité de sa qualité, ces derniers étant souvent plus attentifs à la rentabilité du produit qu'à sa qualité et à la bonne gestion de la copropriété sur le long terme. Les petites surfaces dégageant plus de profit, les petites typologies (T1-T2) sont favorisées dans la promotion privée, au détriment des grandes surfaces et des logements familiaux.

UP

UM

Limiter les petites typologies de logements (T1-T2) à 40% de la totalité du programme neuf. Les logements sociaux ne sont pas concernés par cette recommandation

RECOMMANDATION

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UA
Orientations générales

UA

UB

UC

UP

UM

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Qualité des espaces extérieurs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

UAp, UA1, UAe

UC

Pour améliorer la qualité d'habiter, la généralisation d'espaces extérieurs pour chaque logement est incontournable, en milieu dense, où il s'agit de continuer à rendre désirable le fait d'habiter en ville, comme dans des contextes moins urbains, où l'enjeu est souvent de proposer des formes de logements collectifs ou semi-collectifs qui apportent une alternative qualitative à l'habitat individuel. Dans les deux cas, il s'agit de trouver un compromis entre densité et qualité d'habiter. La présence d'espaces extérieurs qualitatifs permet de répondre à la fois aux défis de la santé et du bien-être des habitants, et au défi de l'arrêt de l'étalement urbain.

UP

UM

- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, des espaces extérieurs privés pour chaque logement sont exigés, que ce soit au sol, en cœur d'îlot, en étage ou en toiture.
- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, en cas d'impossibilité de créer un extérieur privé pour chaque logement, un espace extérieur à usage collectif devra être réalisé à minima.

ORIENTATION

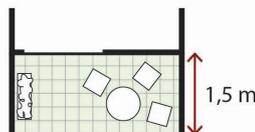
Si la généralisation des prolongements extérieurs au logement semble possible dans de nombreuses situations, pour que les usagers puissent se les approprier, il faut aussi que les dimensions de ces espaces extérieurs soient assez généreuses. S'il est trop étroit, un balcon ne pourra pas être exploitable. Pour pouvoir être réellement considérés comme une extension du logement, les espaces extérieurs devraient par exemple à minima pouvoir permettre l'installation d'une table et de chaises.



Aménagement d'une vraie pièce extérieure



Installation possible d'une petite table et de chaises



Possibilités d'aménagement limitées



Exemples d'aménagement d'un balcon selon sa largeur ■ Une profondeur plus généreuse permet d'avantage de configurations

UA

UB

UC

UP

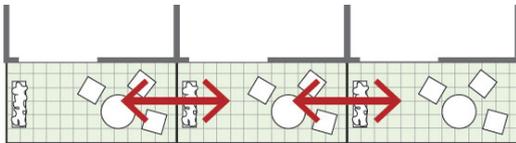
UM

D'autres facteurs viennent influencer sur la qualité des espaces extérieurs: leur orientation, leur exposition aux vents dominants et aux nuisances, le lien avec les pièces intérieures, la limitation des vis-à-vis entretenus avec les autres logements et espaces extérieurs pour préserver l'intimité et limiter les conflits d'usage...

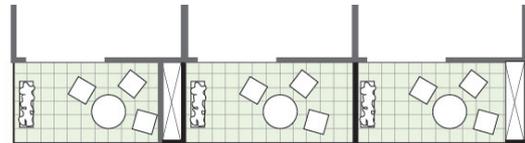
Limiter les rapports de vis-à-vis ou de proximité trop importants, susceptibles de générer des conflits d'usage et d'intimité entre les différents logements et espaces extérieurs.

RECOMMANDATION

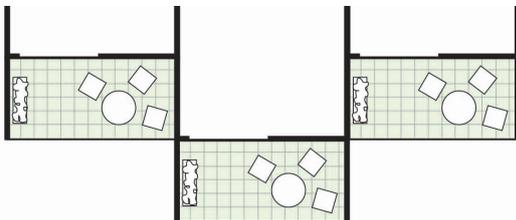
✓ Rapport de vis-à-vis direct
Séparation par cloison fine



✓✓ Épaississement de la limite et/ou
Installation d'un espace de rangement



✓✓ Disposition en quinconce



✓✓ Alternance pleins - vides



Exemples de disposition de balcons favorisant l'intimité ■ éviter les rapports de vis à vis directs

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB **Végétalisation du projet**

UAp, UA1, UAe

UC

Au sein des projets, la nature en ville peut se développer de plusieurs manières : sur les espaces libres - sur dalle ou en pleine terre - , ou alors intégrée aux bâtiments.

UP

Le projet paysager, qui consiste à concevoir et composer de manière harmonieuse les espaces extérieurs du projet, permettra la réalisation d'aménagements cohérents à l'échelle du projet et contextualisés. En fonction de la répartition de ces espaces, ces aménagements devront répondre à des intentions de différentes natures : usages, agrément, intégration paysagère, cheminements, clôture, délimitation des espaces, biodiversité, gestion de l'eau ...

UM

La végétalisation de ces espaces permet de développer efficacement la nature en ville. Pour que cette végétalisation soit qualitative et durable, elle doit répondre à certains critères :

- Diversifier et associer les essences.**
- Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...)**
- Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine)**
- Varié les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes)**
- Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément**

RECOMMANDATION

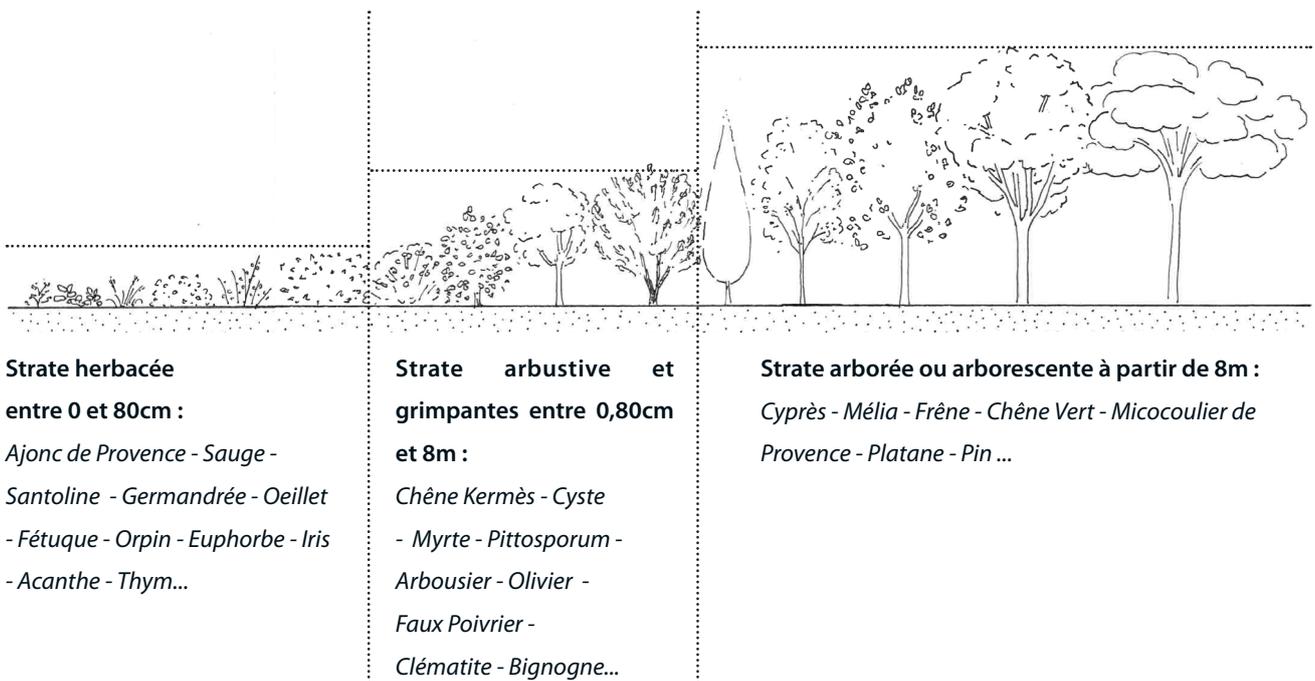
UA

UB

UC

UP

UM



Extrait de palette végétale adaptée au climat méditerranéen* ■ Les différentes strates

* liste non-exhaustive, à compléter

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB Traitement des retraits

UAp, UA1, UAe

UC *Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 du règlement des zones UA.*

UP Dans les zones UA, la qualité de l'espace public est portée par le rapport public/privé. C'est pourquoi, lorsque les *marges de recul** sont traitées avec des aménagements paysagers, une ambiance spécifique est donnée à la rue.

UM Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les *espaces libres** de manière différenciées selon la destination des rez-de-chaussée.

ORIENTATION

En cas de LOGEMENT* en Rez-de-chaussée :

Végétaliser le retrait sur plus des 2/3 de sa longueur.

ORIENTATION

Objectifs : préservation de l'intimité de l'espace domestique, rétention-évaporation des eaux de pluie participant au rafraîchissement de l'air, strate arborée protégeant les sols et façades du rayonnement solaire en saison chaude, etc.

En cas d'ACTIVITÉ* ou d'ÉQUIPEMENT* en Rez-de-chaussée :

Végétaliser le retrait sur plus d'1/3 de sa longueur et traiter le reste du linéaire en espace de parvis ou de terrasse.

ORIENTATION

Objectifs : mise en valeur des vitrines commerciales, installation de terrasses, ou aménagement d'un parvis ; amélioration de l'attractivité commerciale et/ou animation de l'espace public.

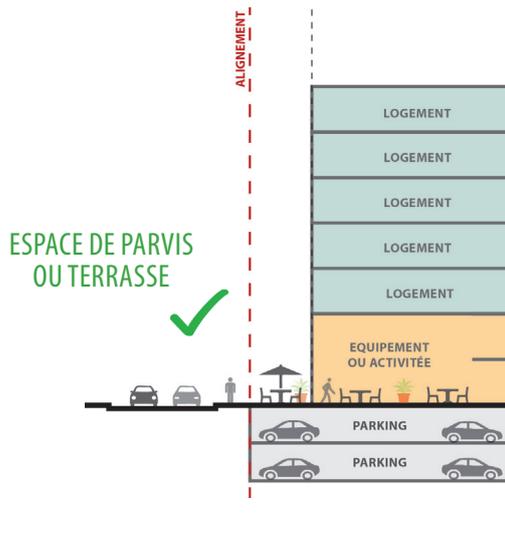
Pour les retraits ≥ 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en *pleine-terre** pour y planter des arbres de haute-tige.

ORIENTATION

Pour les retraits < 5 mètres : traiter les surfaces végétalisées en plantations sur dalle (jardinières) pour y planter des arbustes, avec un minimum de 50 cm de terre.

En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public, privilégier un traitement du retrait en cohérence avec l'espace public.

RECOMMANDATION



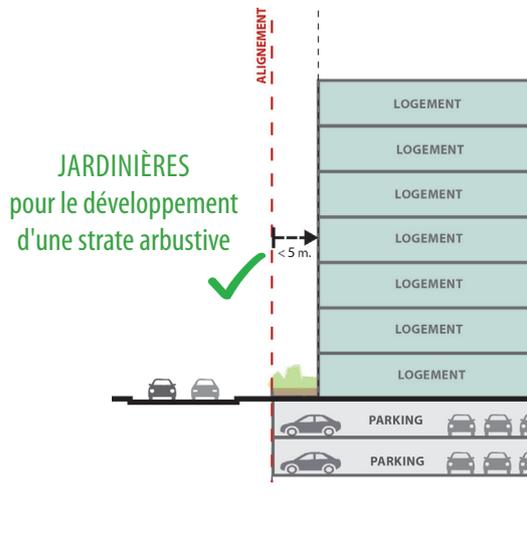
UA

UB

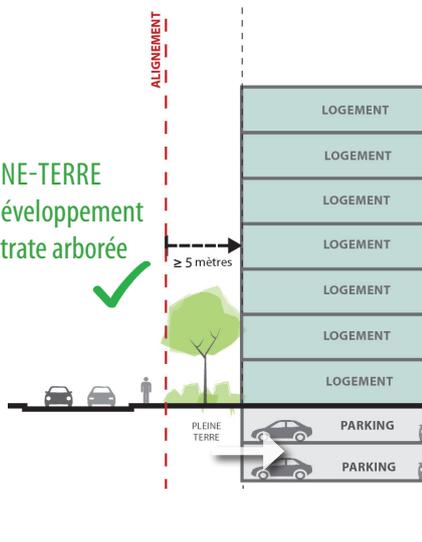
UC

UP

UM



PLEINE-TERRE
pour le développement
d'une strate arborée



Traitement des retraits ■ Traitement adapté au dimensionnement du retrait et à la programmation en RDC

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Recommandations pour une approche bioclimatique

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

L'approche bioclimatique consiste à tirer profit de la composition volumétrique, du traitement architectural des façades et du traitement paysager des espaces libres* au sein des îlots pour :

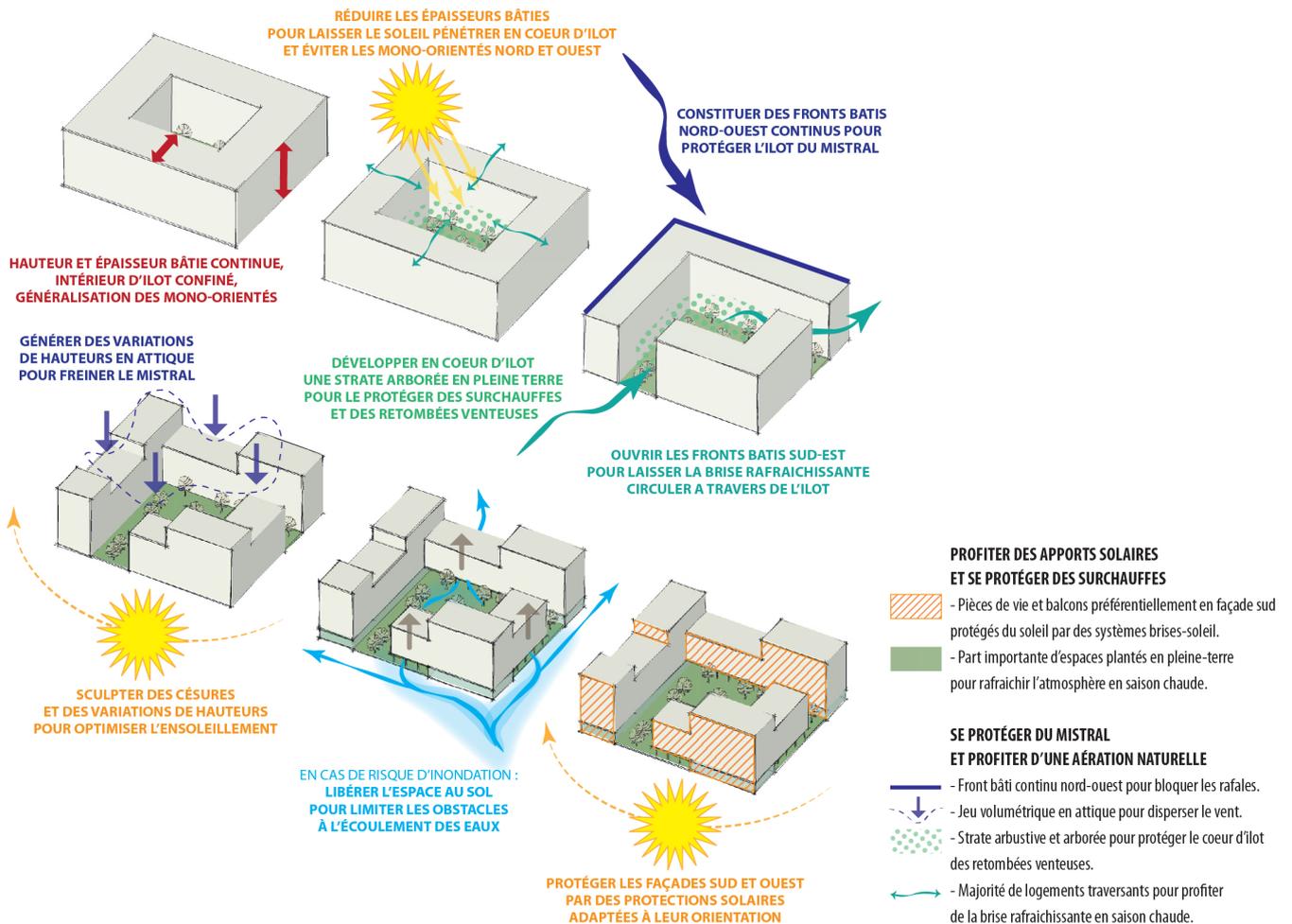
UP

- favoriser les apports solaires en saison froide tout en se protégeant des surchauffes en saison chaude ;

UM

- se protéger du mistral tout en profitant d'une aération naturelle.

NB : La démarche bioclimatique, visant la sobriété énergétique, constitue un pré-requis avant l'installation de systèmes techniques sophistiqués (philosophie « negawatt »)



Approche bioclimatique ■ La prise en compte des données climatiques permet de façonner un nouvel îlot

Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation :

UA

- Prévoir au moins 60% de logements bi-orientés en privilégiant les traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faible apports solaire l'hiver, risque de surchauffe l'été).

RECOMMANDATION

UB

Se protéger du mistral et profiter d'une aération naturelle :

UC

- Orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garage et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti continu bien isolé qui bloque les rafales de vent ;
- Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en coeur d'ilot pour le protéger des retombées venteuses.

RECOMMANDATION

UP

UM

Profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes :

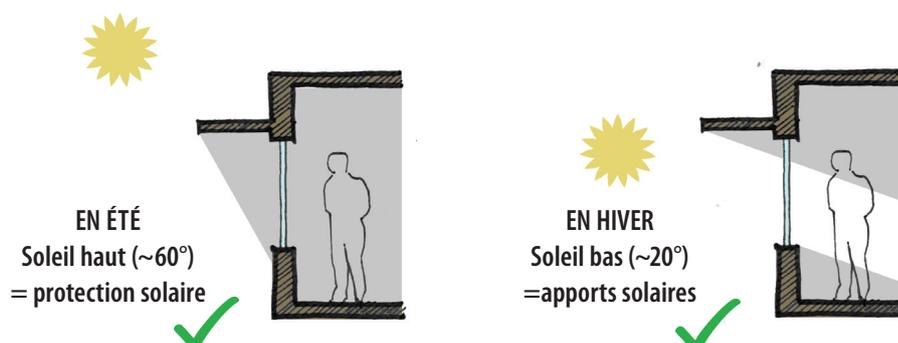
- Orienter les pièces de vie, baies vitrées, balcons et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées ;
- Planter des végétaux à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude.

RECOMMANDATION

Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :

- Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames...) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur ni l'ensoleillement en hiver ;
- Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés...) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée ;
- Les façades plein nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant.

RECOMMANDATION



Protection solaire en façade sud ■ Des éléments fixes horizontaux pour une bonne gestion des apports solaires en toute saison

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Traitement de la 5ème façade

UB

Cette orientation complète notamment les articles 5, 9, 10 et 13 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

Les toitures plates doivent faire l'objet d'un véritable travail pour répondre aux enjeux de qualité d'usages, qualité paysagère, et de développement durable, à hiérarchiser en fonction du contexte :

UP

UM

Englober les organes techniques dans les volumes architecturaux pour les dissimuler (machinerie d'ascenseurs, appareillages de ventilation, et autres ouvrages du génie thermique).

ORIENTATION

En cas de niveau de toiture intermédiaire, visible depuis les étages supérieurs, traiter au moins 2/3 des toitures plates en terrasses accessibles et/ou toitures végétalisées.

ORIENTATION

- Mettre en place une végétalisation et/ou des systèmes de récupération d'eau de pluie (multiples atouts : gestion pluviale, isolation du bâtiment, lutte contre l'îlot de chaleur, assainissement de l'air, développement de la biodiversité, etc.).
- Mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolienne).
- Accueillir des espaces pour les usages partagés (jardins familiaux, séchage du linge, etc.) ou de production agricole (ferme urbaine, apiculture).

RECOMMANDATION

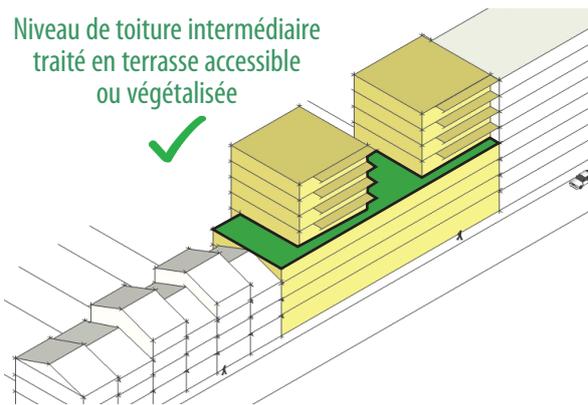
UA

UB

UC

UP

UM



Traitement de la 5ème façade ■ *Terrasse accessible et/ou végétalisée ; possibilité de mettre en place des jardins partagés.*

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

La clôture sert plusieurs objectifs d'intérêt individuel (marquer physiquement les espaces, protéger l'intimité ...) mais le choix du dispositif dépasse l'intérêt privé car il participe à un ensemble qui façonne l'espace public (paysage, ambiance d'une rue, ambiance d'un quartier).

UP

UM

L'objectif du traitement de la clôture est donc de s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé en recherchant une cohérence urbaine et paysagère.

Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.

ORIENTATION

En cas d'espace de parvis ou de terrasse ouverts au public :

La non édification de clôture est privilégiée.

Les systèmes de clôtures autorisés doivent permettre la transparence visuelle depuis l'espace public. Ils seront donc à choisir entre soit de **simples bordures, des lisses basses ou des petits murs bahut surmontés ou non de ferronneries.**

ORIENTATION

Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques,...).

ORIENTATION

UA

- Adapter la hauteur de la clôture aux hauteurs des clôtures voisines ou insérer un élément de transition.

RECOMMANDATION

UB

UC

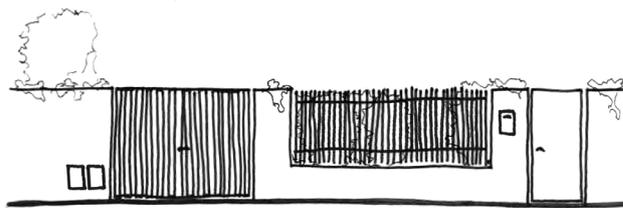
UP

UM



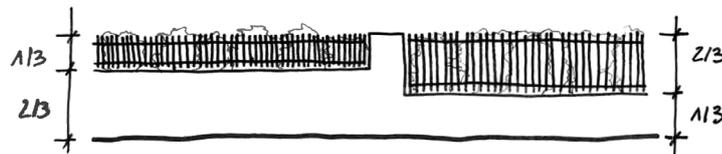
- Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet « créneau ».

RECOMMANDATION



- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture en respectant approximativement les proportions 1/3 – 2/3.

RECOMMANDATION



UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Traitement du stationnement intégré

UB

Cette orientation complète notamment l'article 11 du règlement des zones UA.

UAp, UA1, UAe

UC

Dans les zones UAp, UA1 et UAe, le stationnement répond à une même logique: il ne doit pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

UP

Le stationnement est localisé préférentiellement en sous-sol.

RECOMMANDATION

UM

Le stationnement intégré peut présenter plusieurs avantages :

- diminution des coûts de construction (terrassement/soutènement, longueur de rampe d'accès, etc.) ;
- éclairage naturel des parkings (confort d'usage) ;
- surélévation des RDC (qualité et intimité des logements bas).

A défaut d'être enterré (entièrement en sous-sol), le stationnement peut être positionné, dans le socle de la construction, à condition de ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

Dans ce cas, 3 traitements possibles du stationnement, en front de rue :

- Définir un "soubassement": par un niveau de stationnement semi-enterré. La partie visible ne doit pas émerger de plus de 1,5 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, exception faite de l'accès au stationnement ;
- Positionner un "espace-tampon" : aménagement d'un retrait $\geq 5m$ en *pleine-terre**, planté d'essences arbustives et arborées ;
- Positionner un "programme-tampon" : programmation de locaux d'activités, halls d'entrées, locaux à vélos (etc.) pour dissimuler le stationnement en second rang.

Cette orientation ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées au stationnement (exemple : parking silo), ni les parties des constructions dédiées aux accès aux garages (portes et portails compris).

ORIENTATION

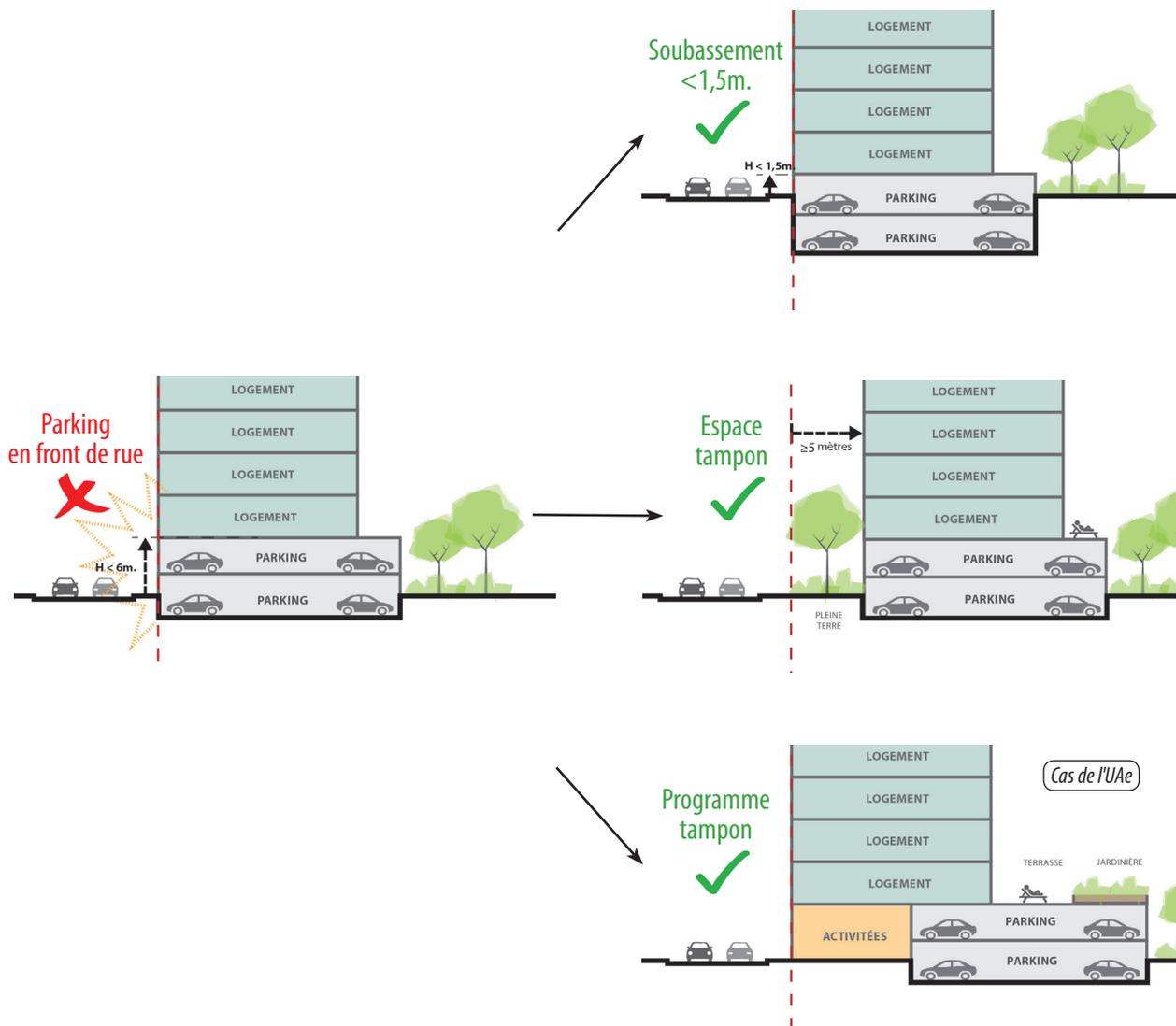
NB : Pour rappel, ces principes sont à mettre en oeuvre au regard des règles de sécurité.

Dans les rues en pente :

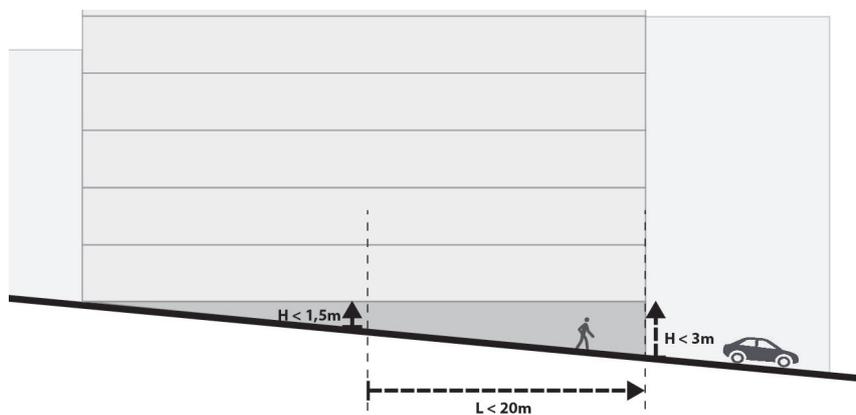
- La partie visible du stationnement semi-enterré pourra émerger jusqu'à 3 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir sur un linéaire maximum de 20 m.
- Le soubassement sera traité qualitativement : traitement du socle, intégration des éléments techniques dans la composition de la façade,...

ORIENTATION

- UA
- UB
- UC
- UP
- UM



Traitement du stationnement intégré ■ *Le stationnement ne doit pas s'imposer visuellement en façade sur rue*



Traitement du stationnement intégré dans les rues en pente ■ *Le stationnement est limité pour ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue*

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UB
Orientations générales

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UB

UA

UB

UC

UP

UM

Les zones UB recouvrent les tissus de formes agglomérées de type noyaux villageois, centres-villages, petits hameaux, centralités, et des tissus de type faubourgs.

Il s'agit de zones urbaines mixtes, souvent en rapport avec une centralité, affectées essentiellement à l'*habitat**, pouvant présenter une mixité de vocations avec des *commerces**, des *services**, des *bureaux**, des *équipements publics** mais aussi parfois de l'*activité**, des *entrepôts**, etc.

Les zones UBp et UB couvrent des formes classiques, homogènes et structurantes de noyaux villageois, en alignement et continuité, et de hauteurs modérées. Le caractère patrimonial de ces tissus implique souvent des exigences quant à l'aspect extérieur des constructions, et la qualité des épannelages et des transitions.

Les zones UBt couvrent des tissus moins ordonnancés, de type faubourgs ou en périphérie directe des noyaux villageois.

- Les tissus de type « faubourgs » sont le résultat de l'accumulation dans le temps de typologies urbaines disparates, liées à des époques, des styles, des vocations et des usages différents.

Ils proposent en UBt un assemblage composite :

- de bâtis villageois ou "3 fenêtres classiques" ou populaires ;
- de maisons, villas ou de pavillons en continuité ou en discontinuité ;
- mais aussi parfois de reliquats d'*activités** (*entrepôts**, *locaux**, *artisanat**...).

UA

- Les extensions des noyaux villageois sont porteuses d'une mixité de formes : avec l'éloignement de la centralité villageoise, l'ordre continu et aligné se délite et des formes plus libres apparaissent, avec une alternance continu-discontinu, alignement-retrait, assurant ainsi la transition avec les tissus discontinus à suivre.

UB

La concentration progressive de la forme en alignement et en continuité révèle au passant l'approche d'un lieu de vie urbaine ; les retraits et discontinuités, toujours arborés, sont l'agrément nécessaire à des *voies** ou *emprises publiques** souvent non plantées mais dont l'aménité est assurée par cette composante paysagère discrète mais caractéristique des tissus de village.

UC

UP

UM

Dans ces derniers, la trame parcellaire est souvent resserrée et les façades sur rue sont caractérisées par un séquençage fort, à l'origine d'une écriture architecturale verticale plutôt qu'horizontale.

Les *hauteurs** sont très différentes d'un village à l'autre, mais aussi d'une parcelle à l'autre.

L'évolution pressentie dans ces tissus (et plus particulièrement là où la diversité des typologies prédomine) appelle donc une adaptation des hauteurs autorisées en rapport avec les hauteurs existantes.

Cette relation et cette accroche à l'existant impliquent une bonne lecture du contexte et notamment de la séquence dans laquelle le projet s'inscrit.

Cette *séquence architecturale** constituée de l'environnement urbain et paysager proche (cf : lexique) détermine suivant les zones:

- en UBp : la *hauteur** du projet ;
- en UB : les principes de composition du projet pour inscrire ce dernier dans une trame relativement régulière ;
- en UBt: les principes de composition et les principes d'implantation sur la parcelle. Son analyse permettra de définir lequel de l'alignement ou du retrait planté est le plus adapté. Enfin, elle suppose que la proposition architecturale s'adapte au registre de transition villageoise (incidence de la trame parcellaire sur le développement des volumes et épannelage en façade, prise en compte des rythmes, de la verticalité, etc.).

Orientations relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

SOMMAIRE

DÉFINITIONS.....p 62

CHAPITRE 1.....p 64

Orientations spécifiques aux tissus villageois en transition avec des tissus discontinus (UBt)

DÉFINITION

- Définition des *bandes constructibles** : principale (BCP) et secondaire (BCS).....p 66

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la façade principale dans la BCP.....p 68

- Composition volumétrique contextualisée.....p 70

- Longueur de fronts bâtis dans la *bande constructible** secondaire (BCS).....p 72

- *Emprise au sol** dans la *bande constructible** secondaire (BCS).....p 73

CHAPITRE 2.....p 74

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.....p 76

- Définition de la profondeur des constructions.....p 78

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain** p 80

- Traitement du rez-de-chaussée.....p 82

- Volumétrie du dernier niveau.....p 84

- Dimensionnement de porche et des césures.....p 86

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

- Taille et qualité des logements.....p 88

- Typologie des logements au sein des collectifs.....p 90

- Qualité des espaces extérieurs.....p 92

UB

- Le respect de la trame parcellaire historique.....p 94

- Recommandations pour une approche bioclimatique.....p 96

- Végétalisation du projet.....p 98

UC

- Traitement des retraits.....p 100

- Traitement du stationnement intégré.....p 102

- Traitement des clôtures sur *voie** ou *emprise publique**.....p 104**UP**

- Agencement des logements.....p 106

UM

UA

DÉFINITION

En zone UB, un tissu villageois pérennisé et en zone UBp, un tissu villageois protégé

UB

UC

Les zones UB et UBp visent à **faire perdurer les formes « classiques » et structurantes des noyaux villageois et des tissus de faubourg, et à affirmer leur identité tant dans l'esprit** (aspect extérieur, commerces en rez-de-chaussée...) **que dans leurs formes** (principes d'ali-

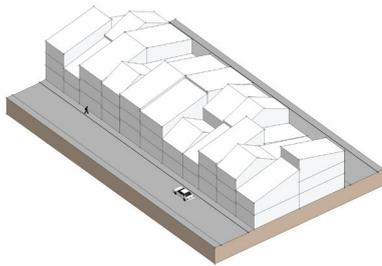
gnement, de cœurs d'îlots, de continuité, de hauteurs maximales...).

Ces zones UB et UBp permettent de répondre à deux formes urbaines : le tissu continu aligné sans coeur d'îlot et le tissu continu aligné avec coeur d'îlot.

UP

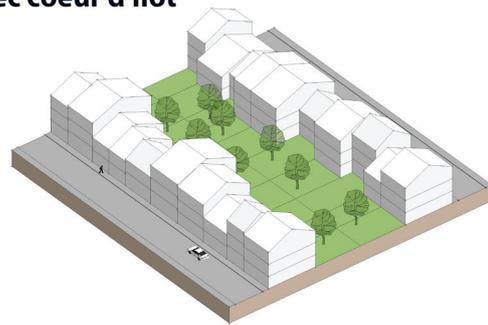
UM

Le tissu continu et aligné sans coeur d'îlot



Mazargues (Marseille 9) (sources: © 2018 Google, Ortho 2014 DEPT13 / Région PACA - CRIGE PACA)

Le tissu continu et aligné avec coeur d'îlot



Saint Julien (Marseille 12) (sources: © 2018 Google, Ortho 2014 DEPT13 / Région PACA - CRIGE PACA)

DÉFINITION

En zone UBt, un tissu de transition entre noyau villageois et tissu discontinu

Le tissu continu et discontinu, aligné et en retrait avec des coeurs d'îlot plantés



Pointe Rouge (Marseille 8) (sources: © 2018 Google, Ortho 2014 DEPT13 / Région PACA - CRIGE PACA)

A l'origine, les secteurs UBt sont des tissus pavillonnaires modestes à l'approche des noyaux villageois et faubourgs, ils présentent :

- une variété des formes ;
- une alternance de retraits et alignements ;
- une implantation mitoyenne ou en recul ;
- des retraits arborés participants à l'aménité des voies ou emprises publiques non plantées.

L'objectif principal de la zone UBt est de mieux gérer les transitions entre les tissus agglomérés continus et alignés des noyaux villageois (UB et UBp) et les tissus discontinus et en retraits des habitats collectifs (UC) ou pavillonnaires (UP).

A l'approche des noyaux villageois, il s'agit d'assurer des ruptures de continuité bâtie proposant des retraits plantés ou des bouquets d'arbres débordant sur les voies, ou emprises publiques participant ainsi à la qualité d'ambiance et à l'identité de la rue.

L'UBt du PLUi préconise donc :

- des implantations à l'*alignement** ou en retrait planté pour participer au paysagement de la *voie** ou *emprise publique** ;
- une alternance de formes continues et discontinues ;
- des *hauteurs** adaptées au contexte.

UA

UB

UC

UP

UM

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UB

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 1

Orientations spécifiques
aux tissus villageois en transition
avec des tissus discontinus (UBt)

UA DÉFINITION**Définition des *bandes constructibles** :
principale (BCP) et secondaire (BCS)****UB***Cette définition fait référence à l'application des articles 4 et 6 du règlement des zones UB.***UBt****UC**

La zone UBt poursuit les principes d'aménagement suivants :

UP

- structurer un îlot cohérent au regard de la *séquence architecturale** : organisation du caractère non bâti et verdoyant des coeurs d'îlots, végétalisation de la voie à travers l'espace privé... ;

UM

- définir des *bandes de constructibilité** différenciées à partir de l'alignement bâti ;
- respecter les alignements majoritaires en front de rue ou en léger retrait.

Dans cette optique, **la *séquence architecturale** détermine les principes de composition et les principes d'implantation à la parcelle.**

Le zonage UBt répond à deux logiques d'implantation :

- **une implantation alignée ou en retrait, continue ou discontinue** réglementée par la *bande constructible** principale (BCP) ;
- dans certains cas, **une implantation discontinue** en second rideau réglementée par la *bande constructible** secondaire (BCS).

Cela se traduit par :***Bandes Constructibles** Principales (BCP) :**

- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
 - contre la limite des *voies** ou *emprises publiques** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en premier rideau ;
 - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en fond de parcelle.

***Bandes Constructibles** Secondaires (BCS)**

- Lorsque la BCP est positionnée contre la limite des *voies** ou *emprises publiques**, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP, constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionnée contre la *limite arrière**, il n'y a pas de BCS.

Orientations spécifiques aux tissus villageois en transition avec des tissus discontinus (zones UBt)

Cas particuliers :

- Lorsqu'un terrain* est situé entre ou à l'angle de plusieurs voies* ou emprises publiques*, les BCP se cumulent.
- Lorsqu'un terrain* n'est bordé par aucune voie* ni emprise publique*, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'un terrain est desservi par un chemin d'accès, il est couvert uniquement par une BCS. Il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'il n'existe pas de constructions sur la séquence architecturale*, la BCP est positionnée, par défaut, contre la limite des voies* ou emprises publiques*.

UA

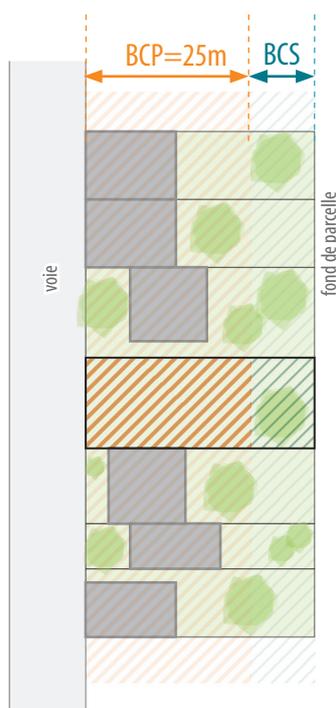
UB

UC

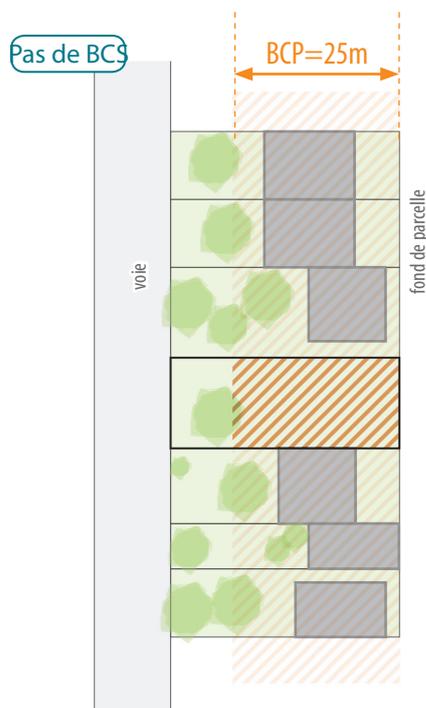
UP

UM

Séquence architecturale* majoritairement sur voie : position de la BCP sur voie, BCS sur surface restante ✓



Séquence architecturale* majoritairement en fond de parcelle : position de la BCP en fond de parcelle pas de BCS ✓



Définition des bandes constructibles* : principale (BCP) et secondaire (BCS)

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation de la façade principale dans la BCP

UB

Cette orientation complète notamment l'article 6 du règlement des zones UB.

UBt

UC

Le tissu des zones UBt n'est guidé ni par un principe d'alignement ni par un principe de retrait mais plutôt par une hétérogénéité d'implantation.

UP

Sa spécificité est de permettre cette **alternance** d'alignements et de retraits qui participe à la qualification des *voies** ou *emprises publiques** et offre de la qualité à l'espace public. Pour ce faire, une zone d'implantation de la façade principale doit être définie au sein de la BCP.

UM

Implanter la façade principale de la *construction principale entre la façade la plus avancée et celle la plus en retrait de la *séquence architecturale** pour respecter une logique d'implantation en lien avec le contexte.**

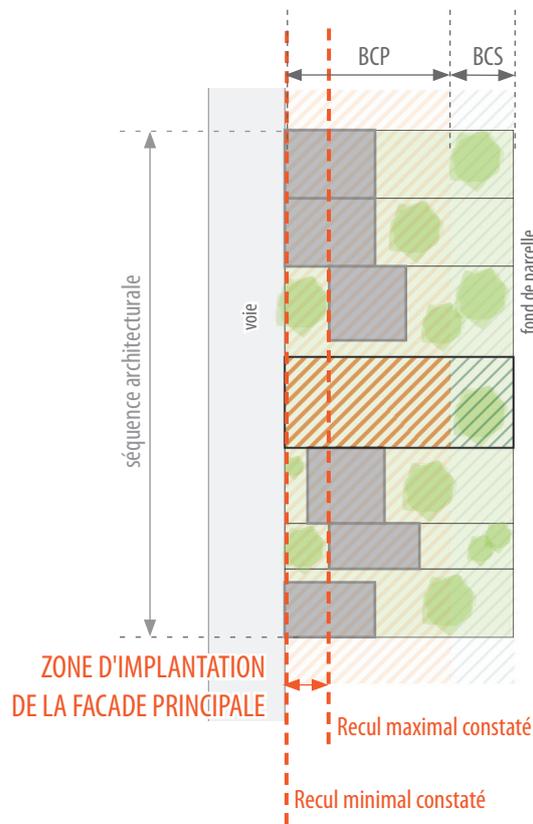
ORIENTATION

NB : les annexes (de type garage...) et locaux annexes ne sont pas concernés par cette ORIENTATION.

Dans le cas où la *séquence architecturale ne permet pas de définir l'implantation de la façade principale de la *construction principale** (du fait, par exemple, d'une absence de constructions sur les terrains voisins), **cette dernière sera implantée dans l'intervalle entre l'alignement de la *voie** ou *emprise publique** et un retrait de 6 mètres.****

ORIENTATION

Orientations spécifiques aux tissus villageois en transition avec des tissus discontinus (zones UBt)



SEQUENCE ARCHITECTURALE*
MAJORITAIREMENT SUR VOIE

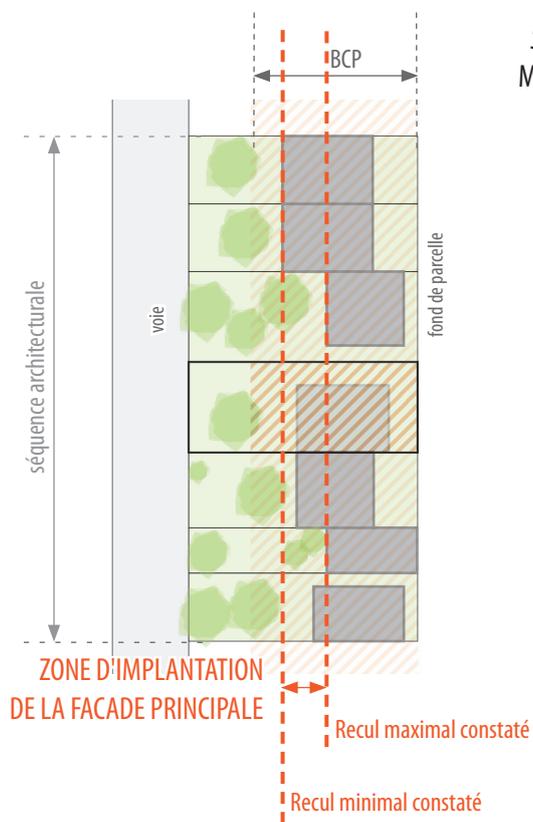
UA

UB

UC

UP

UM



SEQUENCE ARCHITECTURALE*
MAJORITAIREMENT EN RETRAIT
DE LA VOIE

Implantation de la façade principale dans la BCP

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Composition volumétrique contextualisée

UB

Cette orientation complète notamment les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement des zones UB.

UBt

UC

Les zones UBt visent à structurer un îlot cohérent au regard de la *séquence architecturale** (organisation du caractère non bâti et verdoyant des cœurs d'îlots, végétalisation de la voie à travers l'espace privé...) et donc **recherchent une insertion contextuelle**.

UP

Si l'esprit de la règle des zones UBt est de respecter un alignement sur *voie** (ou *emprise publique**) ou en retrait selon le contexte, **les grandes parcelles sont l'opportunité de développer une forme urbaine complémentaire en second rideau, dans la BCS.**

UM

Cette forme urbaine "arrière" se décline alors selon le contexte urbain, pour créer la transition entre les tissus constitués du premier rideau et les tissus que l'on souhaite discontinus en second rideau préservant la nature en ville .

Le travail de définition des implantations et volumétrie doit viser une bonne insertion du projet dans son environnement.

Il ne faut pas se contenter d'une application mathématique des règles de hauteur et d'implantation : il faut adapter la composition volumétrique à l'expression d'un parti architectural en réponse au contexte.

- Définir les implantations et hauteurs de façades*** des constructions de façon à :
 - **insérer le projet dans son environnement urbain et paysager** (préservation de composantes végétales, épannelages en articulation avec le voisinage, etc.) ;
 - **s'adapter aux données climatiques** (prise en compte de l'ensoleillement et des vents dominants) ;
 - **définir une expression architecturale de qualité** (au lieu de rechercher la volumétrie maximale).

ORIENTATION

Orientations spécifiques aux tissus villageois en transition avec des tissus discontinus (zones UBt)

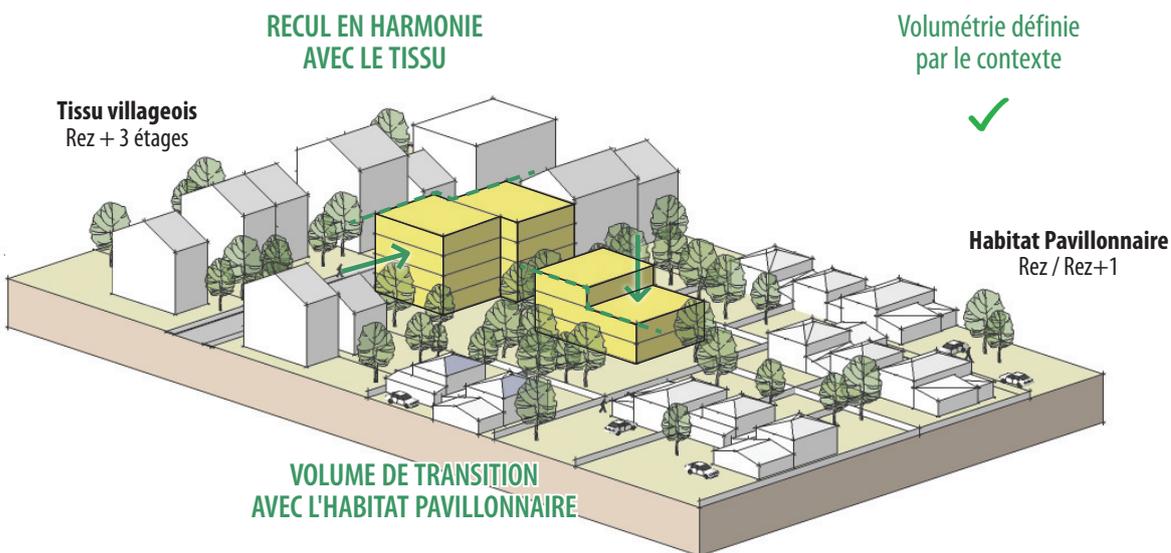
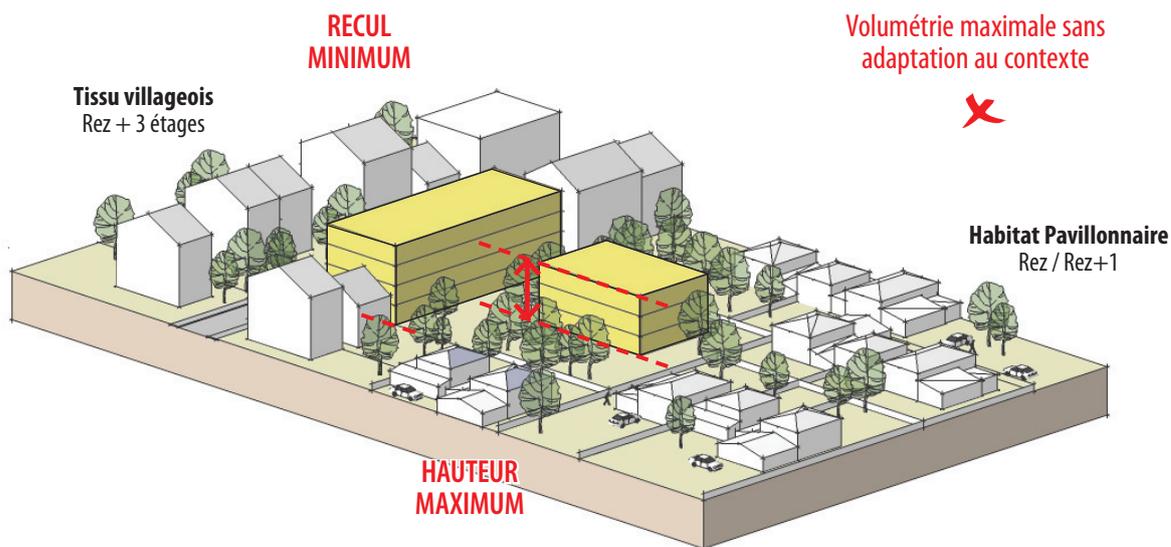
UA

UB

UC

UP

UM



Composition volumétrique contextualisée

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB

**Longueur de fronts bâtis
dans la *Bande Constructible** Secondaire (BCS)**

UBt

UC

En UBt, la *Bande Constructible** Secondaire (BCS) a pour objectif de favoriser les tissus discontinus.

UP

Afin de garantir la lecture visuelle d'un immeuble de faible gabarit, et ce, quelle que soit la surface de l'assiette foncière, il est important de calibrer la longueur maximale des bâtiments, ainsi que la longueur des fronts bâtis d'un seul tenant :

UM

En UBt, dans la *Bande Constructible** Secondaire (BCS), la longueur de chaque construction est inférieure ou égale à 45 mètres.

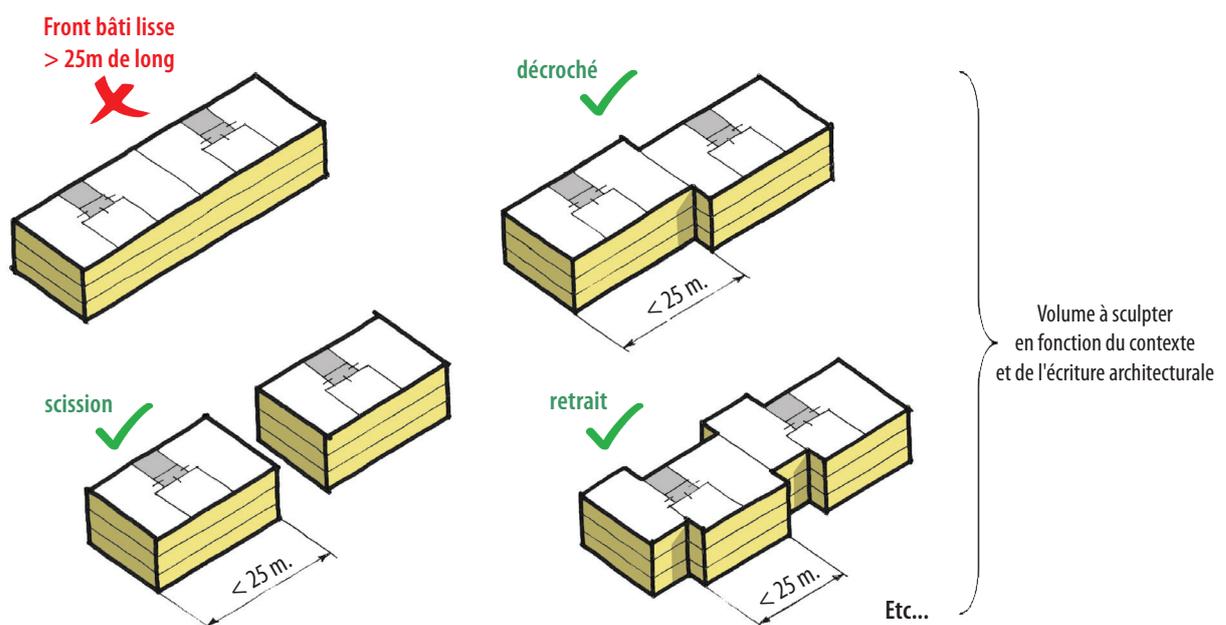
ORIENTATION

En UBt, dans la *Bande Constructible** Secondaire (BCS), les façades d'un seul tenant et linéaires (c'est à dire sans décroché, scission ou faille) doivent être inférieures ou égales à 25 mètres.

ORIENTATION

En UBt, dans la *Bande Constructible** Secondaire (BCS), au delà de 25 mètres de long, animer et rythmer les façades par des scissions, décrochés ou failles toute hauteur supérieures à 2 mètres de profondeur.

RECOMMANDATION



Longueur de fronts bâtis dans la BCS ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol*
dans la **Bande Constructible* Secondaire (BCS)**

Cette orientation complète notamment l'article 4 du règlement des zones UB.

UBt

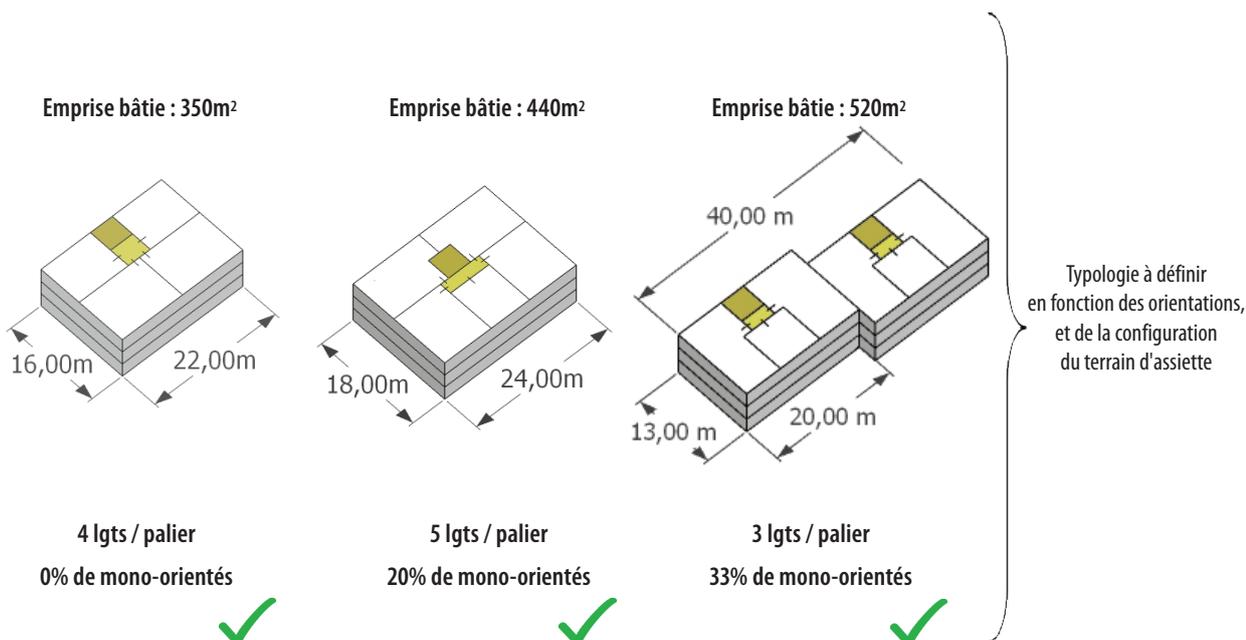
En UBt, la *Bande Constructible** Secondaire (BCS) a pour objectif de favoriser les tissus discontinus.

Afin de garantir la lecture visuelle d'un immeuble de faible gabarit et ce, quelle que soit la surface de l'assiette foncière, il est important de calibrer une emprise maximale par bâtiment.

L'emprise au sol* de chaque bâtiment est inférieure à 600 m².

ORIENTATION

La limitation de l'emprise au sol* par bâtiment permettra notamment de favoriser la part de logements bi-orientés, traversants ou en angles. (Cf. Point suivant : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).



Emprise au sol* dans la BCS ■ Variétés de typologies bâties <600m² d'emprise au sol* par bâtiment

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UB

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 2

Orientations générales
relatives à la qualité d'aménagement
en zones UB, UBp, UBt

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Implantations bâties****UB** & préservation des composantes paysagères

Cette orientation complète notamment les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt**UC**

La préservation des composantes paysagères dans les zones UB poursuit plusieurs objectifs :

UP

- valoriser les *espaces libres** généreux d'un seul tenant et respecter les masses boisées significatives existantes ;

UM

- valoriser les bandes boisées et les sujets participant à la qualification des voies afin d'éviter la minéralisation progressive du paysage qui accompagne la voie.

Dans les cas où il existe des boisements ou des alignements d'arbres significatifs sur la parcelle, l'implantation des bâtiments doit être organisée pour que les éléments végétaux soient préservés et que les *espaces libres** soient généreux (éviter les espaces résiduels) et ce, pour maintenir un environnement de qualité .

 Planter les constructions de manière à :

- créer et/ou préserver des *espaces verts** généreux et d'un seul tenant ;
- conserver au moins un élément paysager significatif existant tel que :
 - une masse boisée, notamment si elle s'inscrit dans une continuité qui dépasse les limites du *terrain** ;
 - un alignement d'arbres ;
 - un sujet remarquable ;
 - une bande boisée ou végétalisée participant à la qualification de la voie.

ORIENTATION

- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne (nouveau et existant), une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existantes et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige .

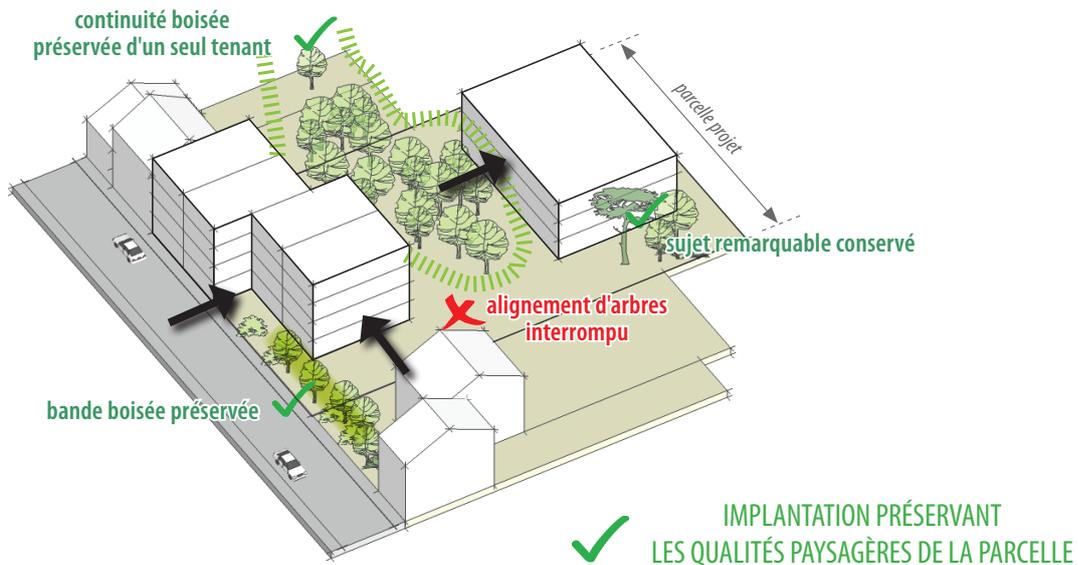
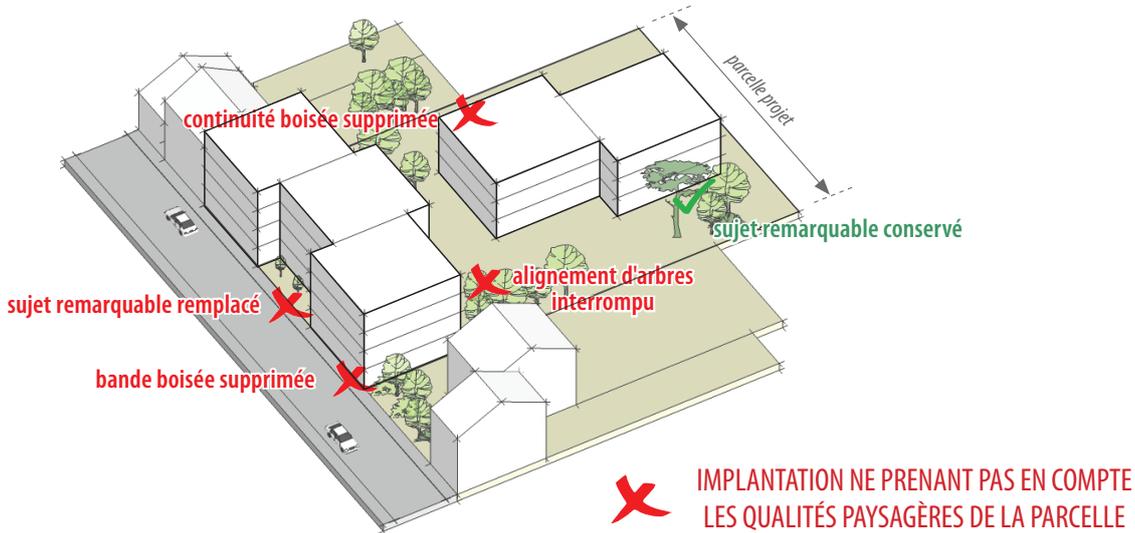
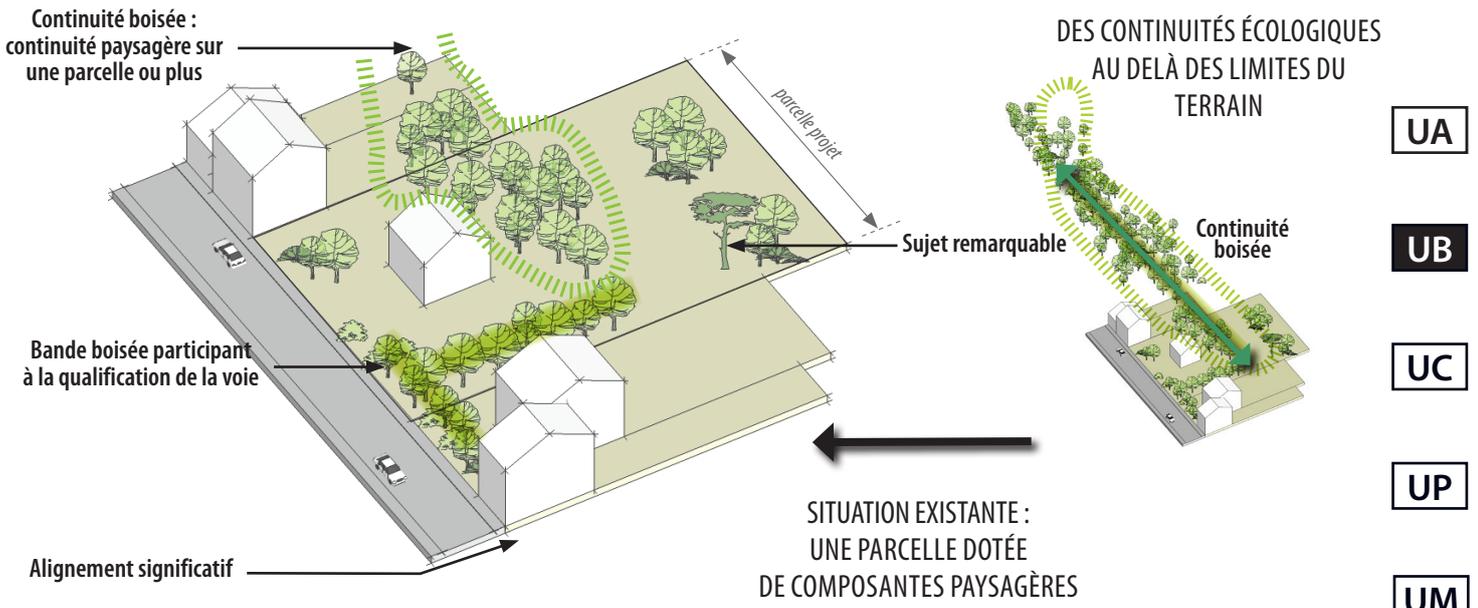
- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.

ORIENTATION

- Protéger la végétation pré existante au maximum durant la phase de chantier: importance d'une gestion de chantier adaptée (panneaux de protection, circuit adapté, stationnement des engins et des matériaux...) incluant un budget dédié.

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt



Implantation bâties & préservation des composantes paysagères ■ Conservation d'espaces libres* généreux ; cas de l'UBt3

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Définition de la *profondeur des constructions**

UB

Cette orientation complète notamment les articles 4 et 6 du règlement des zones UB.

UB, UBp et
BCP de UBt

UC

- Cas standard :

La *profondeur des constructions** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction totale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

UP

UM

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies**, ne peut dépasser de plus d' **1,5m** la *profondeur des constructions** (P). Les *saillies** sur *voie** ou *emprise publique** ne sont pas comptées dans le calcul de la *profondeur totales des constructions** (Pt).

En UB1, UB2, UB3 et dans les BCP de la zone UBt dans le cas de saillies en coeur d'îlot, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser **13,5 m** de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et **18,5 m** de *profondeur totale** pour les autres cas.

- En cas de décroché en "L" ou en "U" :

En cas de retrait par rapport aux *voies** ou *emprises publiques**, la *profondeur des constructions** (P) peut être ponctuellement augmentée pour permettre une configuration en "L" ou en "U".

En cas de décroché en "L" ou en "U" :

- Sur un linéaire réduit (< 9 mètres), la *profondeur des constructions** (P) autorisée (P) peut être augmentée de la *profondeur du retrait des constructions* (R). Ainsi, sur ce linéaire, la *profondeur des constructions** (P') doit respecter la condition $P' \leq P+R$

ORIENTATION

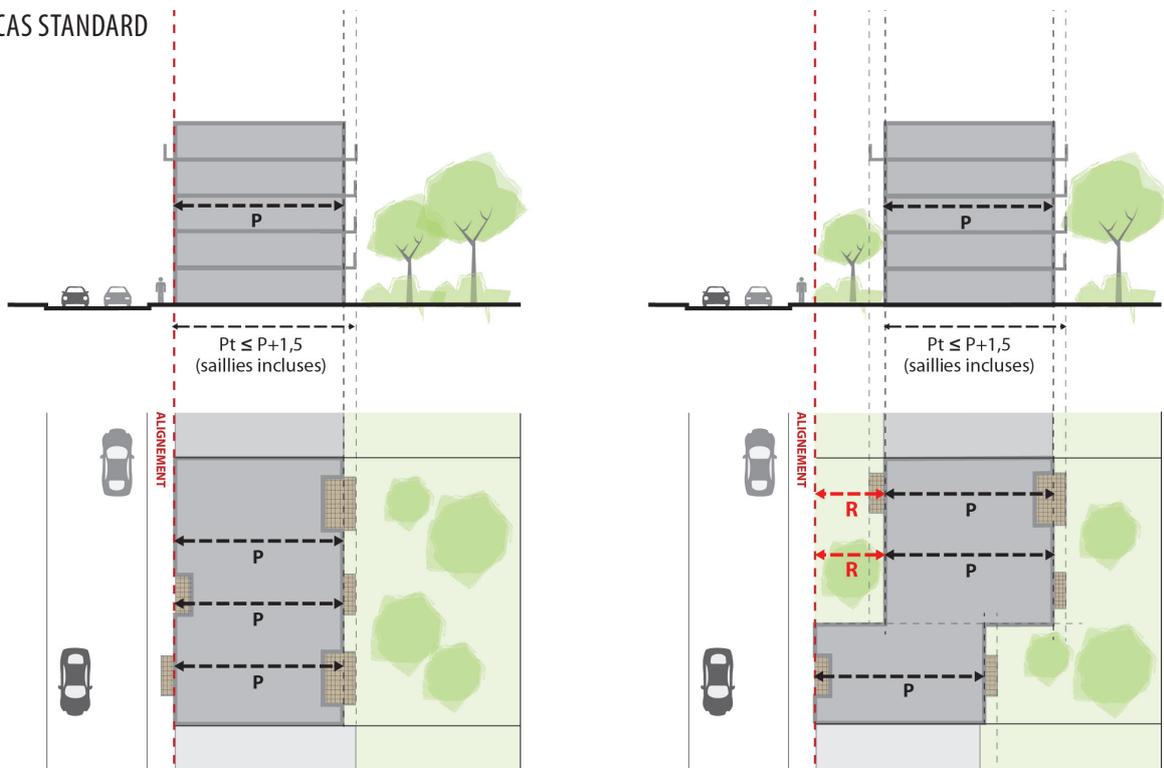
Pour chaque projet, il convient de prendre en considération les constructions mitoyennes, lorsque leur qualité architecturale et la complexité du parcellaire justifient leur maintien et leur préservation.

- Adapter la *profondeur bâtie* afin d'assurer l'articulation avec les constructions mitoyennes et ne pas générer en limite séparative de nouveau mur aveugle supérieur à 3m de profondeur.

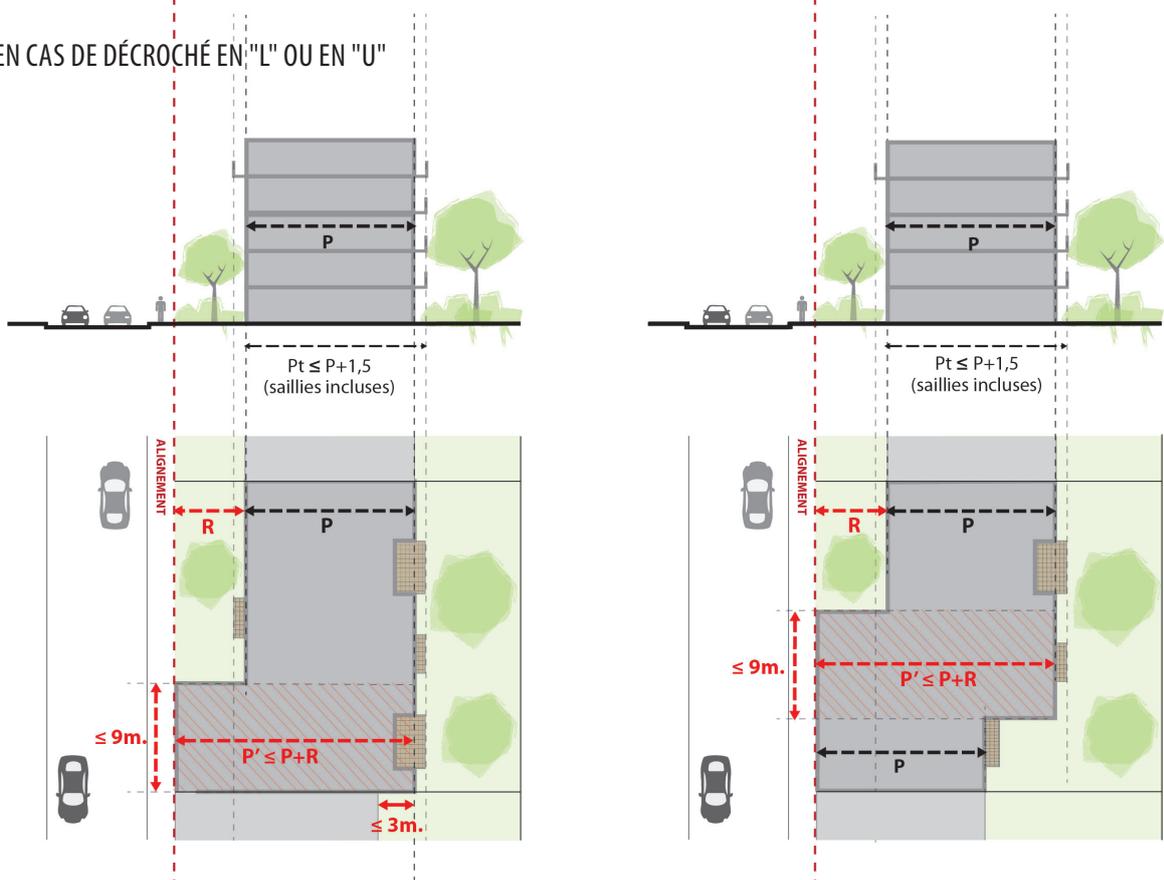
RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

CAS STANDARD



EN CAS DE DÉCROCHÉ EN "L" OU EN "U"



UA

UB

UC

UP

UM

Définition de la profondeur des constructions* ■ Comment mesure-t-on la profondeur d'une construction en cas de retrait ?

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

Cette orientation complète notamment l'article 8 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

La prise en compte des données climatiques méditerranéennes doit guider la définition du plan masse pour limiter les effets d'ombrage d'une construction sur les autres ainsi que les effets d'accélération du vent (effet venturi).

UP

De plus, pour une qualité d'usage des logements et le bon ensoleillement des pièces de vie, les bâtiments doivent être suffisamment espacés.

UM

Organiser les implantations bâties en tenant compte des vents dominants (limiter les effets de couloirs et de rétrécissement dans le sens des vents nord-ouest).

RECOMMANDATION

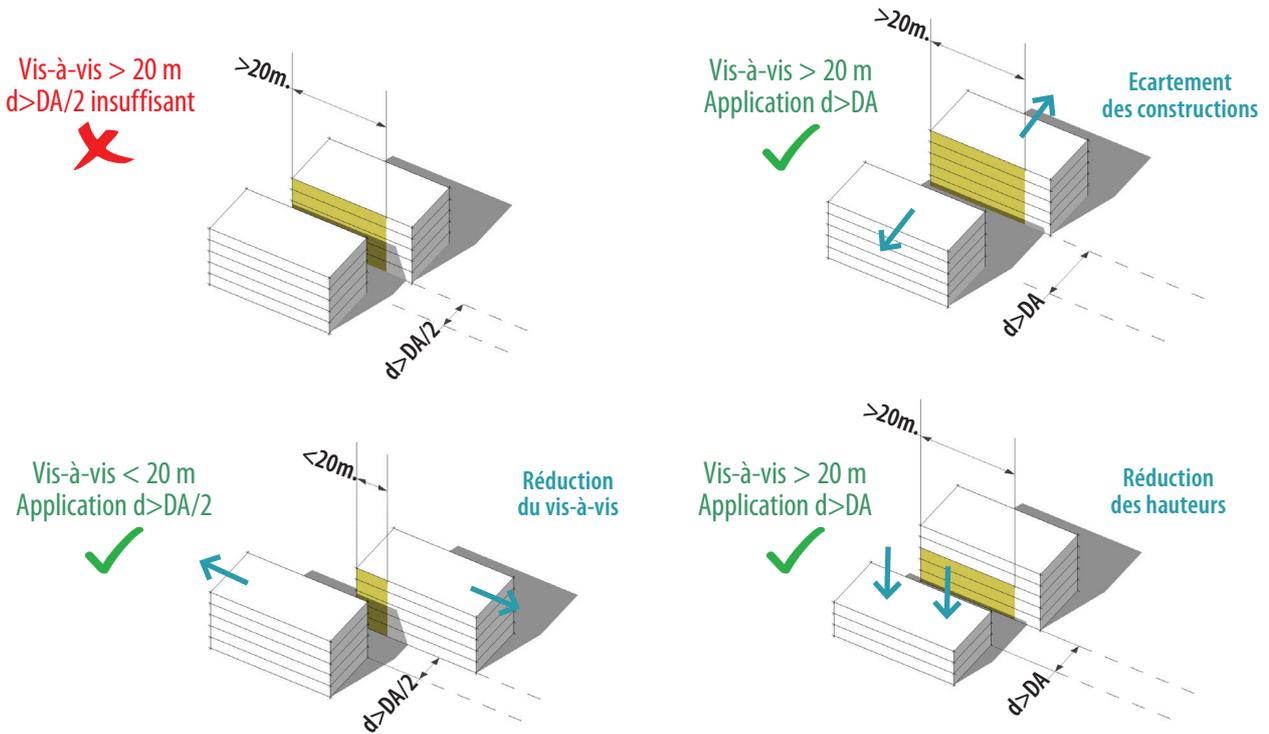
Préserver un espacement suffisant entre les constructions pour limiter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

ORIENTATION

Lorsque deux façades présentent un vis-à-vis important, sur plus de 20 mètres de longueur, la distance minimale (d) entre ces deux façades définie par l'article 8 du règlement est doublée. Dans ce cas, $d > DA$ (et non $d > DA/2$).

ORIENTATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt



UA

UB

UC

UP

UM

Distance entre 2 constructions ■ En cas de vis-à-vis supérieur à 20 mètres, doubler la distance réglementaire entre 2 façades

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement du rez-de-chaussée

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

Le rez-de-chaussée participe à la composition de la façade mais également à la qualité de l'espace public. Son traitement aura une incidence sur l'ambiance et l'animation de la voie.

UP

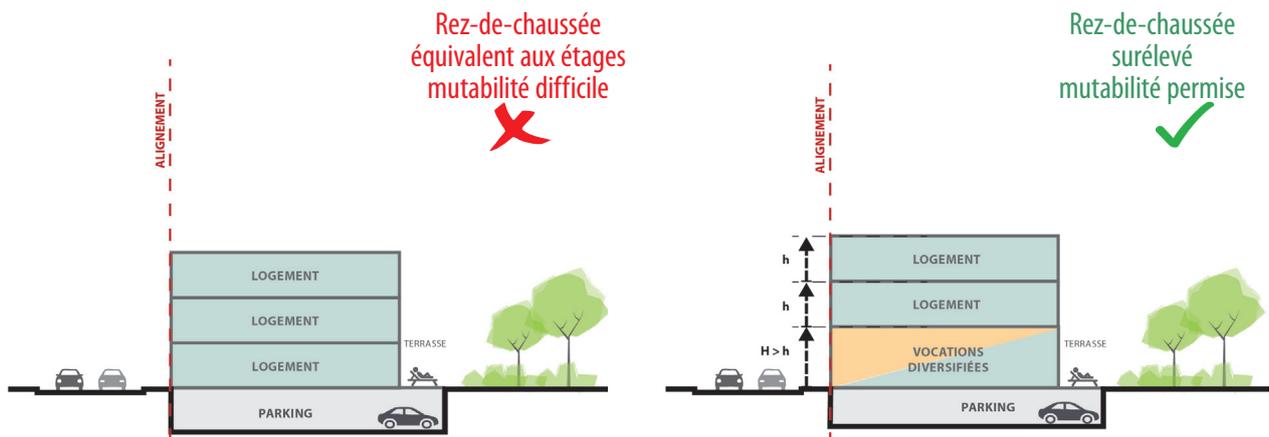
UM

Marquer le rez-de-chaussée de façon à dessiner un socle au bâtiment.

ORIENTATION

Prévoir une surhauteur du rez-de-chaussée qui permette une réversibilité de sa vocation (changement de destination de logement à commerce par exemple).

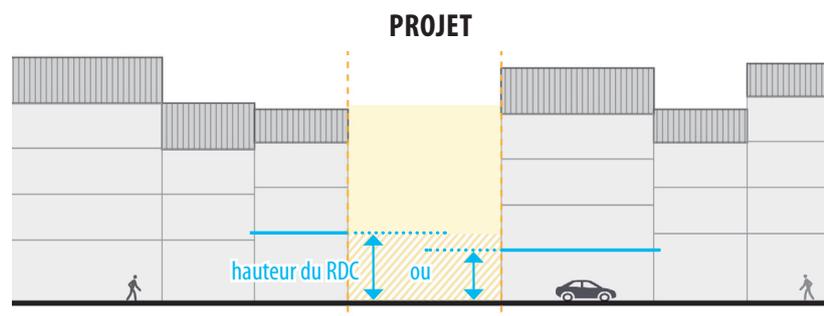
ORIENTATION



Régler la hauteur du rez-de-chaussée sur la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles mitoyens et confrants en privilégiant les rez-de-chaussée d'un niveau entier .

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas si la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles mitoyens est inférieure à celle de leurs étages courants.

ORIENTATION



Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

UA

UB

UC

UP

UM

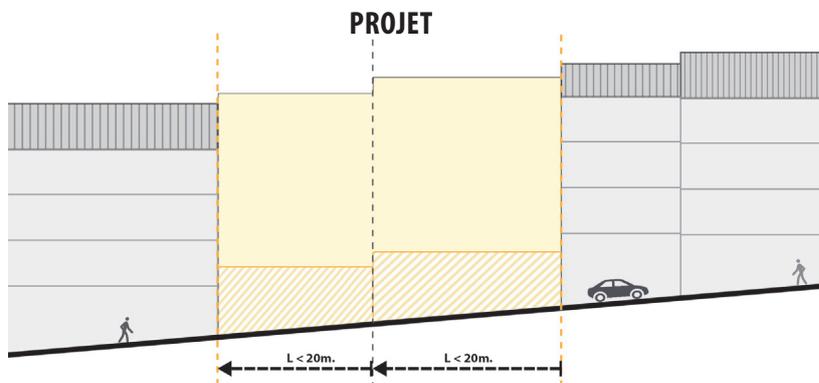
- En façade sur rue, ne pas positionner de stationnement sur plus d'un niveau en rez-de-chaussée.

Cette ORIENTATION ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées à du stationnement (exemple : parking silo).

ORIENTATION

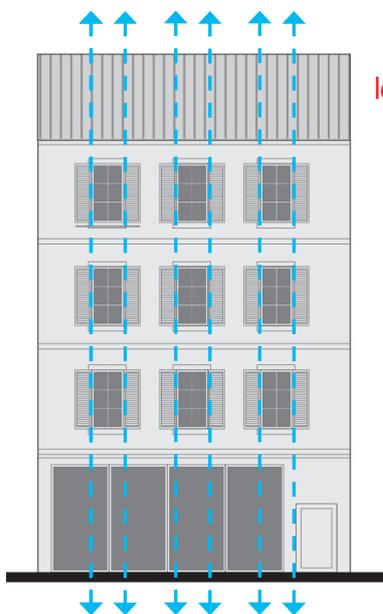
- Dans les rues en pente, scinder le projet au moins tous les 20 mètres en plusieurs bâtiments pour adapter les niveaux de RDC à la pente.

ORIENTATION

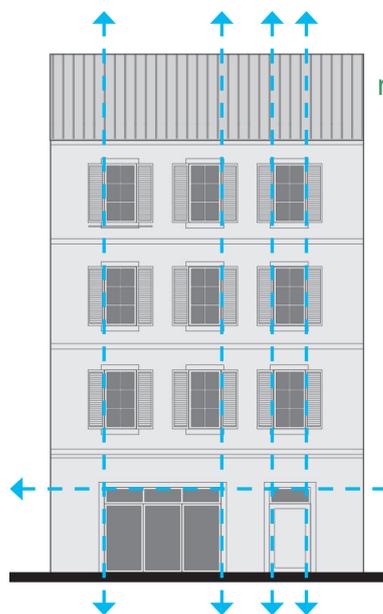


- Composition des rez-de-chaussée :
 - Respecter les lignes de composition des ouvertures ;
 - Rechercher l'harmonisation des rythmes de percement entre les rez-de-chaussée et les étages.

ORIENTATION



Rez-de-chaussée ne respectant pas les lignes de composition de la façade



Rez-de-chaussée respectant les pleins et des vides du bâti



UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie du dernier niveau

UB

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UB.

UB3, UBt3, UBt4

UC

Le travail volumétrique du dernier niveau poursuit un triple objectif :

- améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet ;

UP

- prendre en compte les données climatiques ;

- définir une écriture architecturale de qualité.

UM

- En UB et en UBt dans la **Bande Constructible*** Principale (BCP), lorsque l'opération comprend 4 niveaux et plus, réduire l'emprise du dernier niveau à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.

La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du *terrain**.

ORIENTATION

- En UBt dans la **Bande Constructible*** Secondaire (BCS), lorsque l'opération comprend 3 niveaux et plus, réduire l'emprise des derniers niveaux à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.

La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du *terrain**.

ORIENTATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

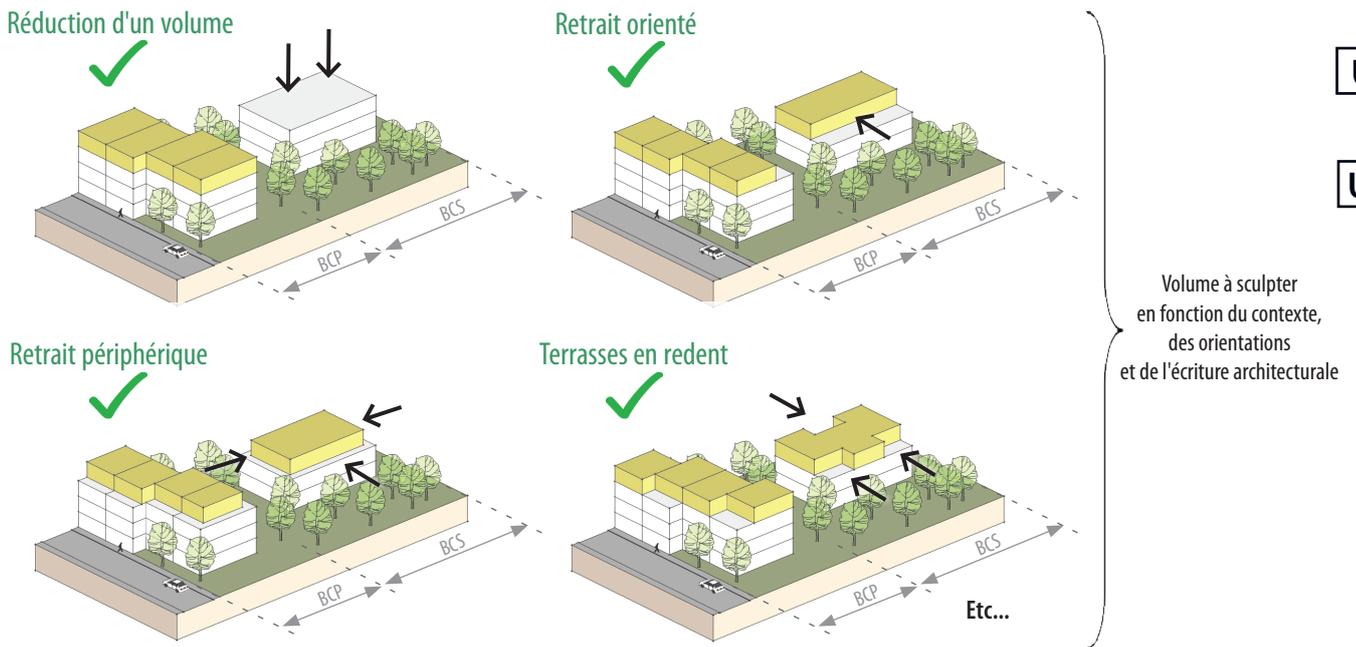
UA

UB

UC

UP

UM



Volumétrie du dernier niveau ■ Réduction de l'emprise du dernier niveau sur une opération en UBt3

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dimensionnement des porches et césures

UB

Cette orientation complète notamment les articles 7 et 8 du règlement des zones UB et UBt.

UB, UBt

UC

Dans les tissus constitués, il peut être intéressant de développer des perméabilités physiques et/ou visuelles entre l'espace public (le trottoir) et l'intérieur des îlots (espaces paysagers). Ces perméabilités peuvent prendre la forme d'interruptions dans le front bâti tels que des porches traversants, des césures partielles ou toute hauteur, etc.

UP

Ces "événements" dans le front bâti permettront :

UM

- d'agrémenter l'espace-rue (agrément visuel des plantations en intérieur d'îlot, échappées visuelles traversantes) ;
- d'animer les longs linéaires de façade (jeu de pleins et de vides, d'ombre et de soleil) ;
- de générer des façades "latérales" (possibilité de nouvelles prises de lumière pour l'éclairage naturel des logements : cuisines, salles de bain, etc.).

- En UB, générer des césures sur toute la hauteur lorsque le projet présente un long linéaire de façade en front de rue (> 25 mètres linéaires sur une même voie ou > 50 mètres linéaires sur plusieurs voies et en angle).

Cette disposition ne concerne pas les murs de clôture.

- En UBt, générer des porches traversants et/ou des césures dans le front bâti lorsque le projet présente un long linéaire de façade sur rue (>75 mètres linéaire sur une même voie* ou emprise publique* ou >100 mètres linéaire sur plusieurs voies* ou emprises publiques*).

- En UB et UBt, le nombre de porches traversants et/ou de césures est à définir selon le contexte ou selon un parti pris architectural.

ORIENTATION

En UB et UBt, pour assurer confort d'ambiance et confort d'usage, ces espaces devront être généreusement dimensionnés :

DIMENSIONNEMENT DES PORCHES :

- Les largeur (L) et hauteur (H) du passage sont supérieures à la moitié de la profondeur du passage couvert (P) en restant supérieures à 4 m :

L et H sont >P/2 sans être inférieurs à 4 m.

DIMENSIONNEMENT DES CÉSURES :

- La largeur du passage (L) de la césure sera supérieure ou égale à la valeur la plus importante entre :

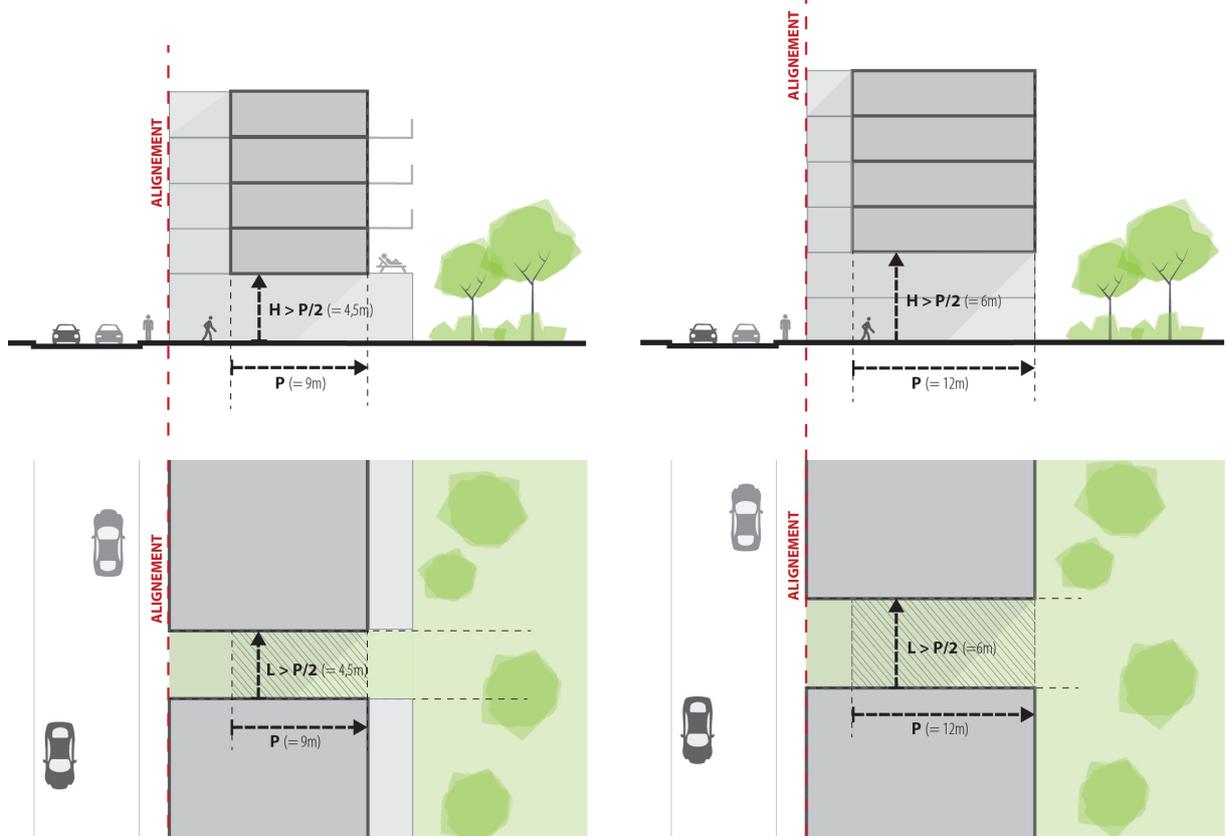
- la hauteur de façade* de la construction (H) en vis à vis la plus basse divisée par 3 ;

- et la profondeur des bâtiments* (P) en vis-à-vis divisée par 2 (la profondeur se mesure au niveau du rez-de-chaussée):

L : >H/3 ou >P/2, au plus grand des 2

ORIENTATION

DIMENSIONNEMENT D'UN PORCHE : L et H : $> P/2$ sans être inférieur à 4m.



UA

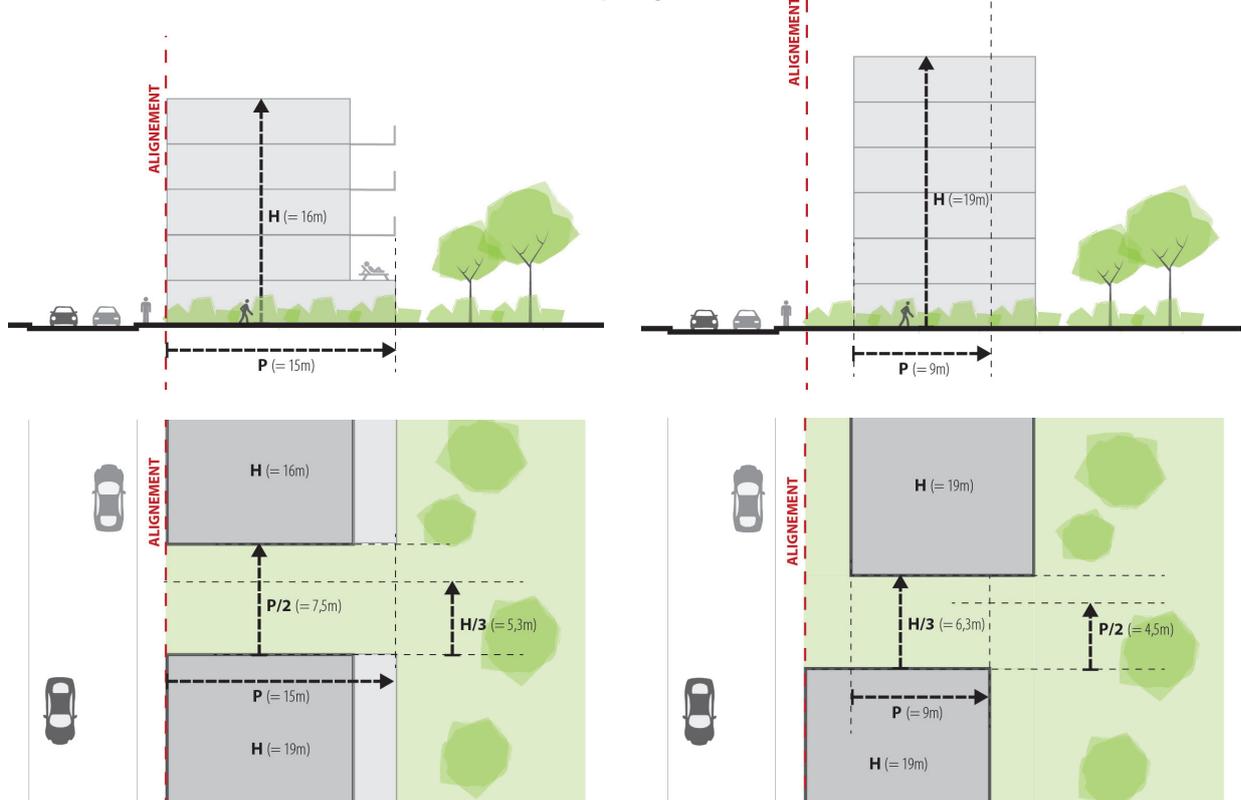
UB

UC

UP

UM

DIMENSIONNEMENT D'UNE CÉSURE : L : $> P/2$ ou $H/3$, au plus grand des 2



Dimensionnement des porches et césures ■ Dimensionnement proportionnel à la hauteur et la profondeur bâtie

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Taille et qualité des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UB

UB, UBp, UBt

UC

Au fil des années, la superficie des logements neufs a été progressivement contrainte, générant des logements exigus, sans espaces de rangements, et peu évolutifs. Des logements plus spacieux sont pourtant des logements mieux habitables : des surfaces plus généreuses permettent d'imaginer des configurations multiples d'aménagement des pièces, d'avoir des dispositifs de rangement et de stockage, et aussi d'avoir des espaces aux fonctions moins déterminées, permettant au logement de mieux s'adapter aux évolutions des trajectoires de vie.

UP

UM

Même constat d'optimisation pour la hauteur sous plafond, qui se rapproche bien souvent du plafond minimum de 2,20 m nécessaire pour considérer la surface du logement comme habitable pour la location du logement. C'est pourtant aussi un élément de confort très important pour la luminosité, la ventilation, et l'aménagement du logement (installation de mezzanine, lits superposés...).

Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à :

- 35m² pour un T1
- 45m² pour un T2
- 65m² pour un T3
- 85m² pour un T4

La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

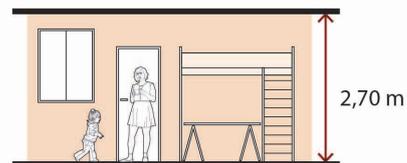
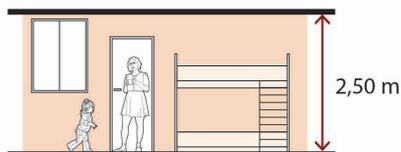
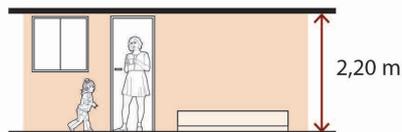
UA

UB

UC

UP

UM



X Moins de luminosité
Peu de possibilités
d'aménagement en
hauteur

✓ Plus de luminosité
Installation possible
d'un lit superposé

✓✓ Plus de luminosité
Installation possible
d'un lit mezzanine

Exemples d'aménagement d'une pièce selon la hauteur sous plafond ■ Une hauteur sous plafond plus généreuse permet davantage de configurations

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Typologie des logements au sein des collectifs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UB

UB, UBp, UBt

UC

Encouragées par un contexte fiscal et réglementaire particulièrement favorable, les opérations de promotion privée constituent une part importante de la production de logements neufs. Ces programmes s'adressent à des investisseurs immobiliers plutôt qu'à des propriétaires occupants. S'ils permettent de développer la production de logement, une part trop importante de logements «investisseurs» au sein d'une même opération peut nuire à la pérennité de sa qualité, ces derniers étant souvent plus attentifs à la rentabilité du produit qu'à sa qualité et à la bonne gestion de la copropriété sur le long terme. Les petites surfaces dégageant plus de profit, les petites typologies (T1-T2) sont favorisées dans la promotion privée, au détriment des grandes surfaces et des logements familiaux.

UP

UM

Limiter les petites typologies de logements (T1-T2) à 40% de la totalité du programme neuf. Les logements sociaux ne sont pas concernés par cette recommandation

RECOMMANDATION

UA

UB

UC

UP

UM

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité des espaces extérieurs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UB

UB, UBp, UBt

UC

Pour améliorer la qualité d'habiter, la généralisation d'espaces extérieurs pour chaque logement est incontournable, en milieu dense, où il s'agit de continuer à rendre désirable le fait d'habiter en ville, comme dans des contextes moins urbains, où l'enjeu est souvent de proposer des formes de logements collectifs ou semi-collectifs qui apportent une alternative qualitative à l'habitat individuel. Dans les deux cas, il s'agit de trouver un compromis entre densité et qualité d'habiter. La présence d'espaces extérieurs qualitatifs permet de répondre à la fois aux défis de la santé et du bien-être des habitants, et au défi de l'arrêt de l'étalement urbain.

UP

UM

- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement sont exigés, que ce soit au sol, en cœur d'îlot, en étage ou en toiture.**
- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, en cas d'impossibilité de créer un extérieur privatif pour chaque logement, un espace extérieur à usage collectif devra être réalisé à minima.**

ORIENTATION

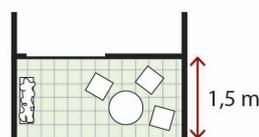
Si la généralisation des prolongements extérieurs au logement semble possible dans de nombreuses situations, pour que les usagers puissent se les approprier, il faut aussi que les dimensions de ces espaces extérieurs soient assez généreuses. S'il est trop étroit, un balcon ne pourra pas être exploitable. Pour pouvoir être réellement considérés comme une extension du logement, les espaces extérieurs devraient par exemple à minima pouvoir permettre l'installation d'une table et de chaises.



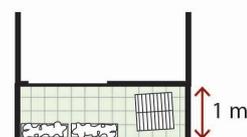
Aménagement d'une vraie pièce extérieure



Installation possible d'une petite table et de chaises



Possibilités d'aménagement limitées



Exemples d'aménagement d'un balcon selon sa largeur ■ Une profondeur plus généreuse permet d'avantage de configurations

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

D'autres facteurs viennent influencer sur la qualité des espaces extérieurs: leur orientation, leur exposition aux vents dominants et aux nuisances, le lien avec les pièces intérieures, la limitation des vis-à-vis entretenus avec les autres logements et espaces extérieurs pour préserver l'intimité et limiter les conflits d'usage...

Limiter les rapports de vis-à-vis ou de proximité trop importants, susceptibles de générer des conflits d'usage et d'intimité entre les différents logements et espaces extérieurs.

RECOMMANDATION

UA

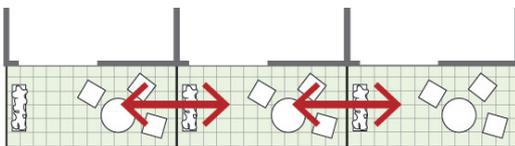
UB

UC

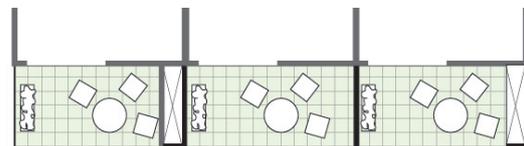
UP

UM

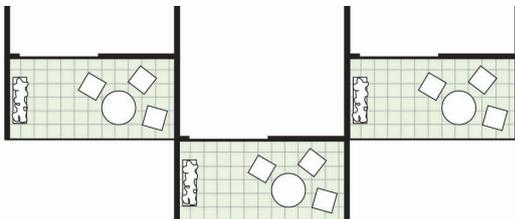
✓ Rapport de vis-à-vis direct
Séparation par cloison fine



✓✓ Épaississement de la limite et/ou
Installation d'un espace de rangement



✓✓ Disposition en quinconce



✓✓ Alternance pleins - vides



Exemples de disposition de balcons favorisant l'intimité ■ *éviter les rapports de vis à vis directs*

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le respect de la trame parcellaire historique

UB

Cette orientation complète notamment les articles 7 et 9 du règlement des zones UB.

UB, UBp

UC

Les tissus tels que les noyaux villageois, centres-villes, villages présentent **une trame relativement régulière qui se lit en façade**. Cette trame structure le bâti et reflète la mémoire parcellaire (étroite sur voie et qui se développe en profondeur). Elle participe également à la création de l'ambiance d'un lieu.

UP

UM

Le rythme parcellaire et les codes de composition doivent être conservés, ou réintroduits dans le cas de remembrement ou de long linéaire de façade afin de :

- conserver en façade avant, l'identité de ces tissus de noyaux villageois et de faubourgs;
- favoriser l'inscription harmonieuse des bâtiments dans leur environnement urbain.

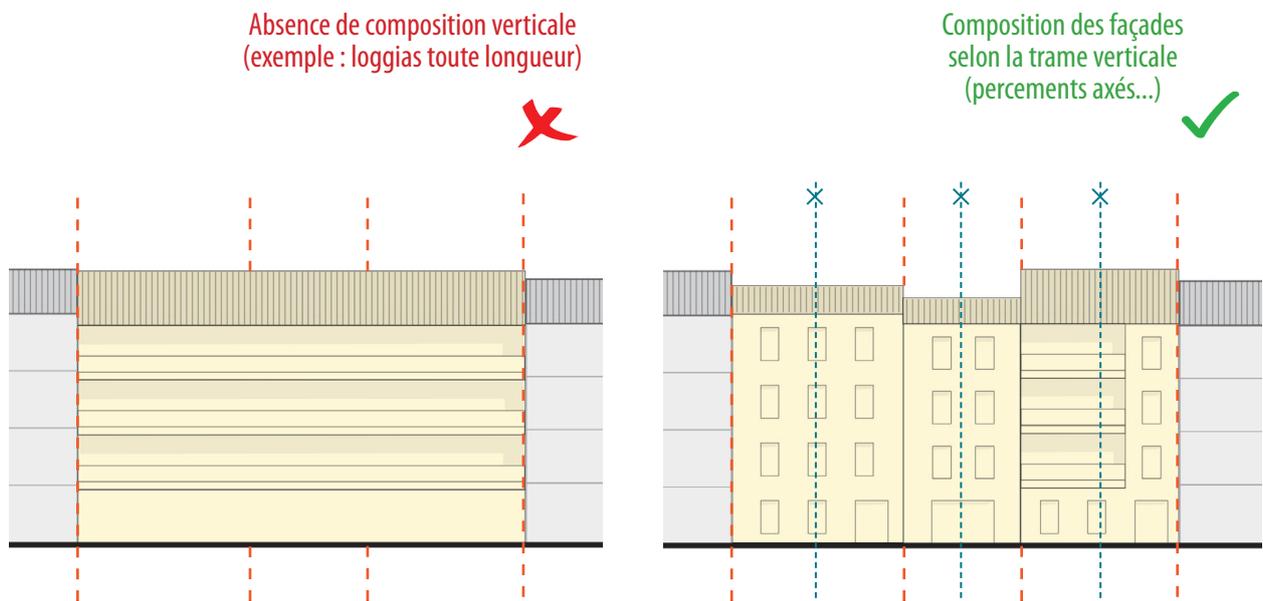
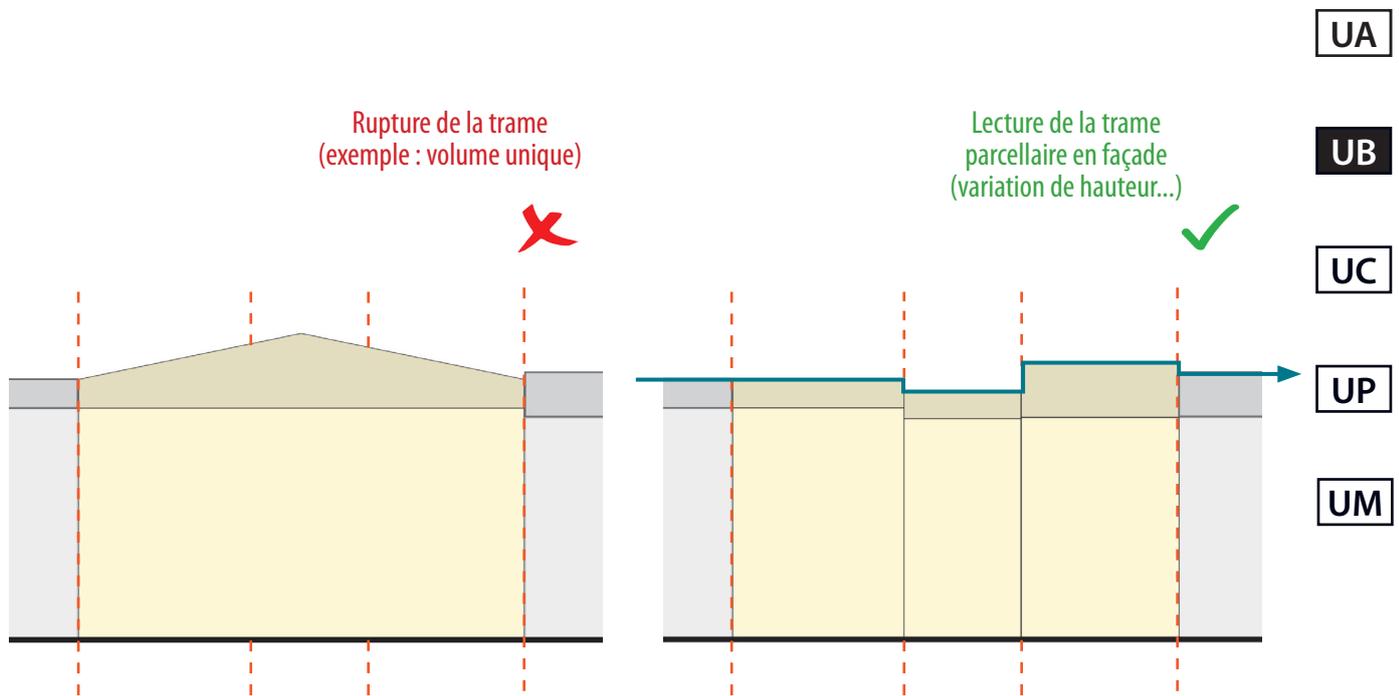
Pour cela, il est important de veiller à briser l'effet linéaire, répétitif et monolithique d'un habitat collectif, visuellement impactant dans le paysage.

Dans cette optique, chaque projet devra respecter les ORIENTATIONS suivantes sauf si la *séquence architecturale** dans laquelle s'implante le projet en impose autrement :

- Opter pour un traitement de façade reprenant la trame historique.**
Exemples : couleurs des revêtements de façade, modénatures...
- Pas de façade linéaire sur voie* ou emprise publique* d'une même écriture de plus de 15 mètres de long :** obligation de mettre en place des décrochés, saillies ou failles toute hauteur (> 1 m) pour animer les façades.
- Pas de toiture continue sur voie* ou emprise publique* de plus de 15 mètres linéaires :** obligation de mettre en place des décrochés et/ou des variations de hauteurs pour sculpter la ligne de faîte et/ou la ligne d'égout. Même raisonnement pour les toitures plates.
- Composer la façade sur rue par un rythme vertical dominant donné par les percements et leurs assemblages sur des axes.**
Exemple : les loggias ne peuvent pas courir sur toute la longueur de la façade.

ORIENTATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt



- - - trame historique
- - - - - axe de composition

Respecter la trame parcellaire historique ■ Le projet doit s'intégrer dans la trame bâtie

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Recommandations pour une approche bioclimatique

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

Profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes :

- Orienter les pièces de vie, baies vitrées, balcons et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées ;
- Planter des végétaux à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude.

UP

UM

Se protéger du mistral et profiter d'une aération naturelle :

- Orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garage et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti bien isolé face aux rafales de vent ;
- Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en coeur d'îlot pour le protéger des retombées venteuses.

Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation :

- Prévoir au moins 60% de logements bi-orientés en privilégiant les traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faibles apports solaires l'hiver, risques de surchauffe l'été).

Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :

- Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur
- Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée ;
- Les façades plein nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant.

RECOMMANDATIONS

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

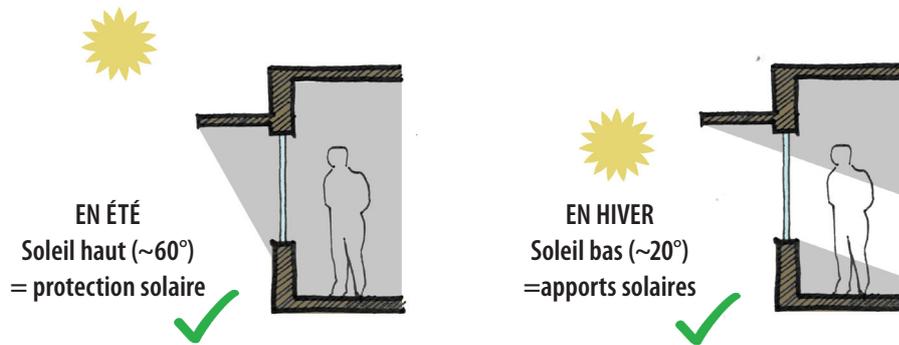
UA

UB

UC

UP

UM



Protection solaire en façade sud ■ *Des éléments fixes horizontaux adaptés en toute saison*

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Végétalisation du projet

UB, UBp, UBt

UC

Au sein des projets, la nature en ville peut se développer de plusieurs manières : sur les espaces libres - sur dalle ou en pleine terre - , ou alors intégrée aux bâtiments.

UP

Le projet paysager, qui consiste à concevoir et composer de manière harmonieuse les espaces extérieurs du projet, permettra la réalisation d'aménagements cohérents à l'échelle du projet et contextualisés. En fonction de la répartition de ces espaces, ces aménagements devront répondre à des intentions de différentes natures : usages, agrément, intégration paysagère, cheminements, clôture, délimitation des espaces, biodiversité, gestion de l'eau ...

UM

La végétalisation de ces espaces permet de développer efficacement la nature en ville. Pour que cette végétalisation soit qualitative et durable, elle doit répondre à certains critères :

- Diversifier et associer les essences.**
- Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...)**
- Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine)**
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes)**
- Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément**

RECOMMANDATION

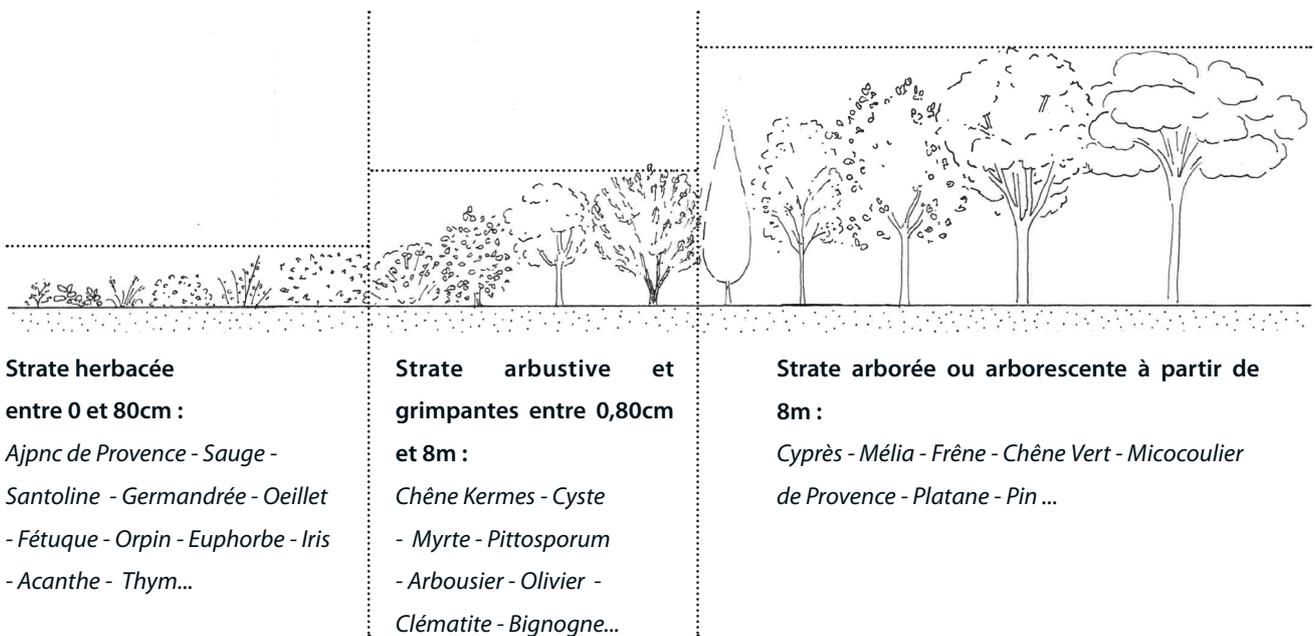
UA

UB

UC

UP

UM



Extrait de palette végétale adaptée au climat méditerranéen* ■ Les différentes strates

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement des retraits

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

Dans les zones UB, la qualité de l'espace public est portée par le rapport public/privé.

En effet, les *marges de recul** traitées avec des aménagements paysagers donnent une

UP

ambiance spécifique à la rue.

UM

Particulièrement dans le zonage UBt, les retraits majoritairement arborés sont l'agrément nécessaire à des *voies** ou *emprises publiques** souvent non plantées mais dont l'aménité est assurée par cette composante paysagère.

- Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les *espaces libres**** (végétalisation, clôtures, jardins privés, espaces communs...).

ORIENTATION

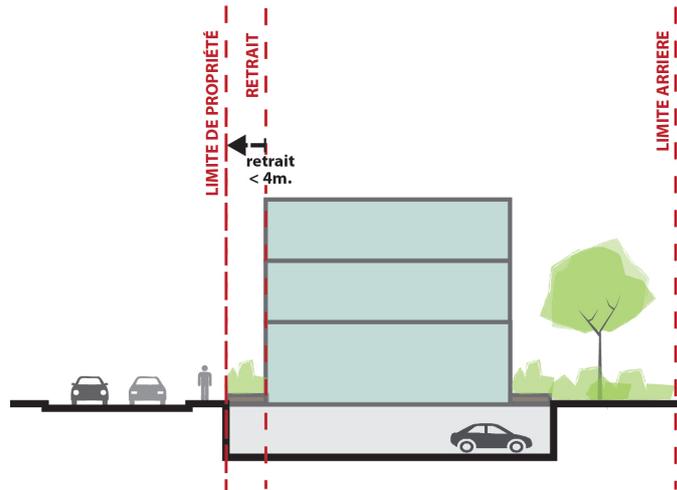
- Traiter les retraits par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :**

- retrait < 4 mètres : bande plantée et arbustes ;
- retrait < 6 mètres : ajout d'arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

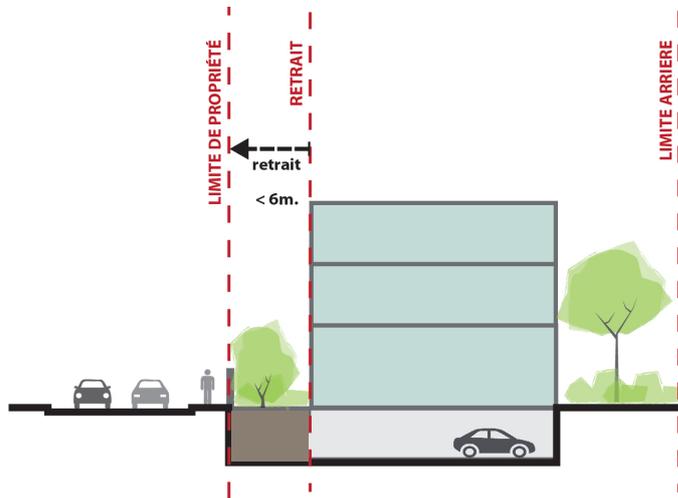
ORIENTATION

- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.**

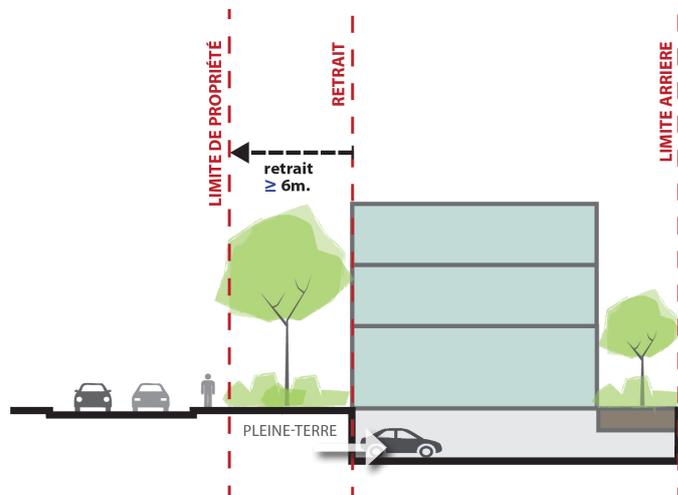
Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt



- retrait < 4 mètres : bande plantée et arbustes



- retrait < 6 mètres : ajout d'arbres moyens dépassant des clôtures



- retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre

UA

UB

UC

UP

UM

Traitement des retraits ■ *Le traitement du retrait doit être adapté à sa profondeur*

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement du stationnement intégré

UB

Cette orientation complète notamment l'article 11 du règlement des zones UB.

**UB, UBp, UBt
sauf dans la BCS**

UC

Dans les zones UB, UBp et dans la *Bande Constructible** Principale de la zone UBt, le stationnement répond à une même logique: il ne doit pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

UP

UM

Le stationnement est localisé préférentiellement en sous-sol.

RECOMMANDATION

Le stationnement intégré peut présenter plusieurs avantages :

- diminution des coûts de construction (terrassement/soutènement, longueur de rampe d'accès, etc.) ;
- éclairage naturel des parkings (confort d'usage) ;
- surélévation des RDC (qualité et intimité des logements bas).

A défaut d'être enterré (entièrement en sous-sol), le stationnement peut être positionné, dans le socle de la construction, à condition de ne pas s'imposer visuellement en façade sur rue.

Dans ce cas, 2 traitements possibles du stationnement, en front de rue:

Définir un "soubassement" : par un niveau de stationnement semi-enterré. La partie visible ne doit pas émerger de plus de 1 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir, exception faite de l'accès au stationnement

Positionner un "programme-tampon" : programmation de locaux d'activités, halls d'entrées, locaux à vélos (etc.) pour dissimuler le stationnement en second-rang.

Cette ORIENTATION ne concerne pas les constructions quasi-exclusivement dédiées au stationnement (exemple : parking silo), ni les parties des constructions dédiées aux accès aux garages (portes et portails compris)

ORIENTATION

Le stationnement en zone UBt doit être composé selon deux logiques :

- dans la *Bande Constructible** Principale, il est implanté dans le premier rideau bâti suivant une logique de tissu continu et constitué le long des voies ;
- dans la *Bande Constructible** Secondaire, il est implanté selon une logique de tissu discontinu.

NB : Pour rappel, ces principes sont à mettre en oeuvre au regard des règles de sécurité.

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

UA

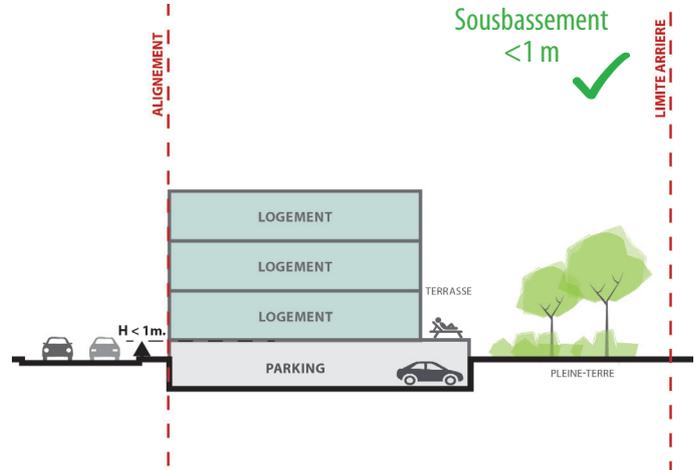
UB

UC

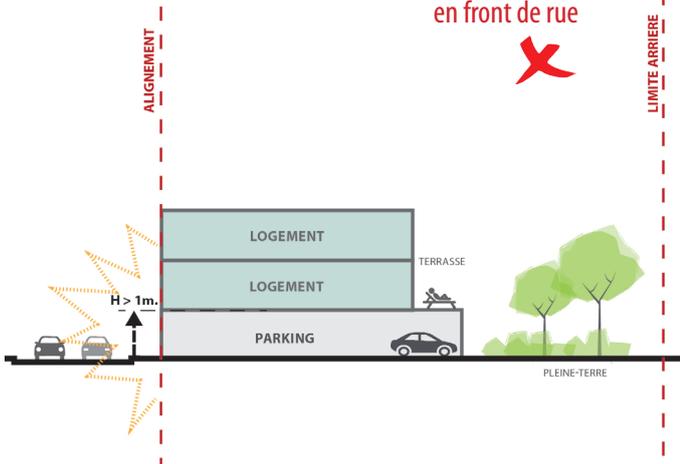
UP

UM

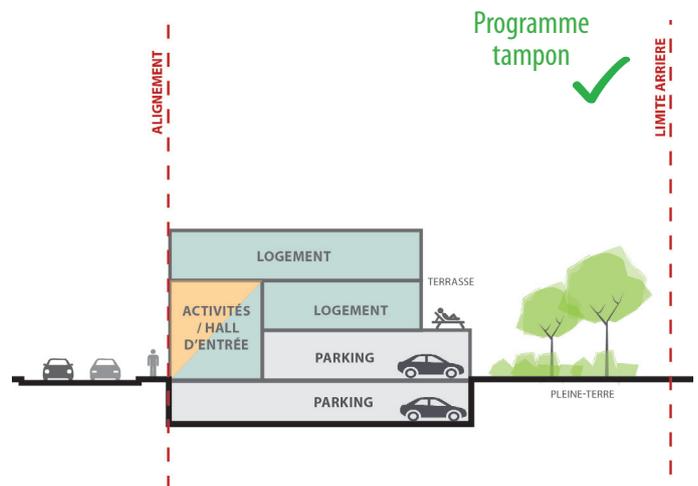
Sousbassement < 1 m ✓



Parking en front de rue ✗



Programme tampon ✓



Traitement du stationnement intégré ■ Limiter l'impact visuel du stationnement sur rue

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

La clôture sert plusieurs objectifs d'intérêt individuel (marquer physiquement les espaces, protéger l'intimité...) mais le choix du dispositif dépasse l'intérêt privé car il participe à un ensemble qui façonne l'espace public (paysage, ambiance d'une rue, ambiance d'un quartier).

UP

UM

L'objectif du traitement de la clôture est donc de s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé en recherchant une cohérence urbaine et paysagère.

Préserver au maximum les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux formant clôture notamment en limite avec l'espace public (murs anciens de traverses, masses boisées participant à la qualification de la voie, haies agricoles...).

Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.

ORIENTATION

Doubler au moins les 2/3 de la longueur des clôtures ajourées sur voie* ou emprise publique* par des haies vives qui offrent un agrément visuel depuis l'espace public. Ces haies vives seront composées d'essences locales variées.

ORIENTATION

En cas de murs pleins, les doubler par des arbres de haute-tige (Ces compositions végétales adoucissent les murs bâtis et ont souvent pour rôle la végétalisation de voies non plantées).

ORIENTATION

Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques...).

ORIENTATION

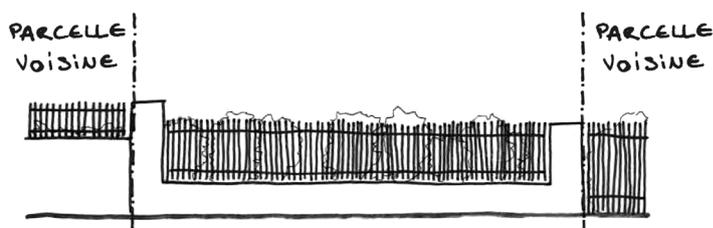
Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UB, UBp et UBt

UA

- Adapter la hauteur de la clôture aux hauteurs des clôtures voisines ou insérer un élément de transition.

RECOMMANDATION

UB



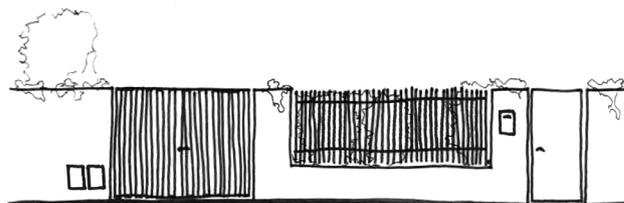
UC

UP

UM

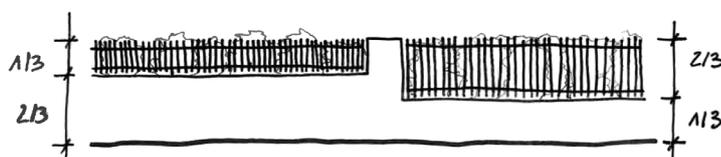
- Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet « créneau ».

RECOMMANDATION



- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture en respectant approximativement les proportions 1/3 – 2/3.

RECOMMANDATION



UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Agencement des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UB.

UB, UBp, UBt

UC

Les "petits collectifs" devraient proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation (traversant ou en angle) pour assurer confort d'ambiance, confort d'usage et confort thermique.

UP

UM

- Limiter à 40%, le nombre de logements mono-orientés ;
- Favoriser les logements traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés NORD (aucun apport solaire l'hiver) ;
- Éviter les logements mono-orientés OUEST (faibles apports solaire l'hiver, risques de surchauffe l'été).

RECOMMANDATION

Le dispositif de circulation et de distribution des logements conditionne leurs qualités d'agencement et d'orientation.

Les "petits collectifs" sont particulièrement propices à la mise en place de dispositifs de distribution extérieur. Les cages d'escalier ouvertes offrent de nombreux avantages :

- Prises de lumière des logements attenants pour éclairer naturellement cuisines et sanitaires ;
- Prises d'air des logements attenants pour ventiler naturellement par un courant d'air traversant.

Par ailleurs, le traitement des parties communes est également un critère de qualité d'habiter.

- Limiter à 6 logements par pallier ;
- Favoriser les systèmes de distribution en façade (éclairage naturel) ;
- Favoriser les systèmes de distribution extérieur (éclairage et ventilation naturelle).

RECOMMANDATION

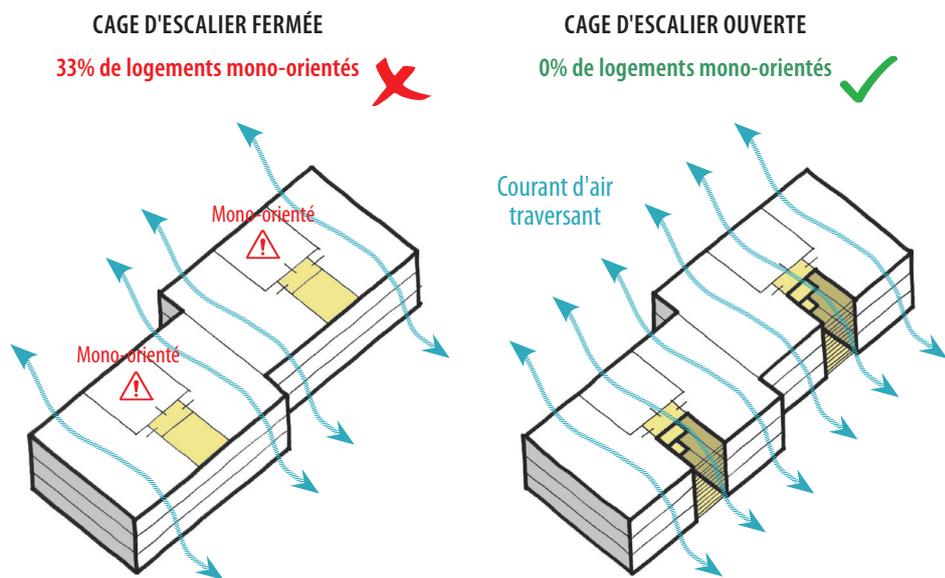
UA

UB

UC

UP

UM



Une cage d'escalier extérieure pour supprimer les logements mono-orientés.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence
OAP MULTI-SITES - ZONES UC

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UC

UA

UB

UC

UP

UM

Les zones UC sont des zones de périphérie déjà denses ou à densifier dans lesquelles la collectivité favorise le développement d'habitat collectif.

L'objectif principal de ces zones est de permettre la densification et/ou la mutation du tissu urbain, tout en maintenant des exigences particulières quant à la qualité architecturale et paysagère de ces tissus. La forme urbaine de l'UC est une forme héritée du mouvement moderne qui s'affranchit de la rue et de la structure traditionnelle de l'espace public, propose la libre occupation du terrain, et libère le sol. En contrepartie d'une hauteur plus importante que les formes traditionnelles, elle assure une emprise bâtie au sol plus faible afin de garantir un environnement planté et paysager.

Le choix a été fait historiquement depuis les années 60-70 d'envisager une partie du développement de la densité de nos communes à travers une forme discontinue afin de prendre en compte la richesse de leur couvert végétal, composante essentielle de leur identité.

L'implantation libre doit faire perdurer cette subtile imbrication entre le bâti et le végétal. Elle requiert de savoir identifier le point d'équilibre entre la densité, l'*emprise au sol** la plus juste et la part essentielle du paysage et des aménités conservées ou créées.

Elle conjugue cette double exigence :

- savoir tirer parti de la végétation déjà présente sur le terrain et situer pertinemment les espaces paysagers et leur perception depuis l'espace public,
- savoir bien implanter les nouvelles constructions en relation avec leur environnement bâti et l'ensoleillement.

UA

Enfin, cette forme urbaine n'implique pas les mêmes volumétries partout sur le territoire. Elle possède différentes déclinaisons en fonction du caractère urbain constitué ou non, de l'armature viaire, de la présence des équipements... Ainsi, le bâti généré par l'UC peut tendre à des formes allant du collectif dense avec des volumes purs jusqu'au petit collectif aux volumes modérés et fractionnés en transition avec des formes basses pavillonnaires.

UB

UC

Pour permettre une insertion adéquate et adaptée dans le tissu urbain, les zones UC se décomposent selon 2 logiques qui varient en fonction des formes urbaines attendues.

UP

UM

Les zones UCt et UC1 : pour favoriser le petit collectif

L'objectif principal de ces zones est de maintenir ou développer, en périphérie de la ville ou dans les zones péri-urbaines, des formes d'habitat collectif discontinu de faible hauteur, en transition avec l'habitat pavillonnaire (zones UP). Les formes recherchées vont du petit collectif en R+2 (UCt1 et UCt2) aux petits collectifs en R+3 (UC1), tout en maintenant des exigences fortes en matière de qualité architecturale et paysagère pour garantir la respiration / l'aération de ces tissus.

Les zones UC2 à UC7 : pour favoriser le grand collectif

L'objectif principal de ces zones est de maintenir des formes urbaines discontinues plus hautes tout en maintenant de fortes exigences en matière de qualités paysagères et urbaines. Les zones UC2 à UC7 se décomposent en 6 secteurs qui varient en fonction de la hauteur maximale des constructions autorisées.

La zone sUCp : pour favoriser la bonne prise en compte de l'OAP "Cité Radieuse-Michelet-Sainte-Anne"

L'objectif principal de cette zone est de permettre une évolution urbaine de ce secteur tout en permettant la protection et la gestion de l'environnement de l'Unité d'Habitation inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Orientations relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

SOMMAIRE

CHAPITRE 1p 113

Orientations spécifiques au "petit collectif" en zones UCt et UC1

DÉFINITIONS.....p 114

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- *Emprise au sol**p 118
- Longueur de façades.....p 119
- Volumétrie du dernier niveau.....p 120
- Hauteur façades sur les *terrains** en pente.....p 121

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Agencement des logements.....p 122

CHAPITRE 2p 124

Orientations spécifiques au "grand collectif" en zones sUCp et UC2 à UC7

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Composition volumétrique contextualisée.....p 126
- Volumétrie des façades.....p 128
- Volumétrie du dernier niveau.....p 130

UA

CHAPITRE 3.....p 132**Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC**

UB

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.....p 134

UC

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*.....p 136

UP

- Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager.....p 137

- Construction dans la pente.....p 138

UM

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Taille et qualité des logements.....p 140

- Typologie des logements au sein des collectifs.....p 142

- Qualité des espaces extérieurs.....p 144

- Végétalisation du projetp 146

- Traitement des retraits.....p 148

- Recommandations pour une approche bioclimatique.....p 150

- Traitement de la 5ème façade.....p 152

- Imperméabilisation des sols.....p 153

- Traitement des clôtures sur *voie** ou *emprise publique**.....p 154

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.....p 156

- Gabarits des voiries de desserte internes aux opérations.....p 157

- Organisation d'un maillage interne.....p 158

Zones UC

113

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 1

Orientations spécifiques
au "petit collectif"
en zones UCt et UC1

UA DÉFINITION

Qu'est-ce que le petit collectif ?

UB

UC

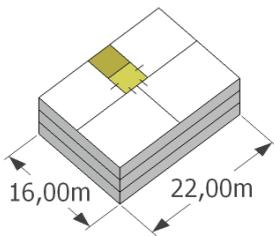
Le "Petit Collectif", jusqu'à 600 m² d'emprise bâtie, englobe une grande variété de typo-morphologies, dans certaines limites de gabarit et d'agencement :

UP



UN

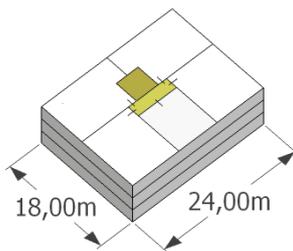
Emprise bâtie : 350 m²



4 lgts / palier
 0% de mono-orientés



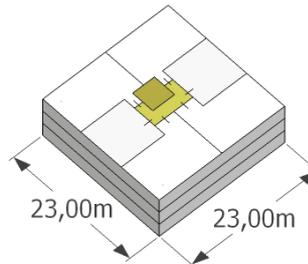
Emprise bâtie : 440 m²



5 lgts / palier
 20% de mono-orientés



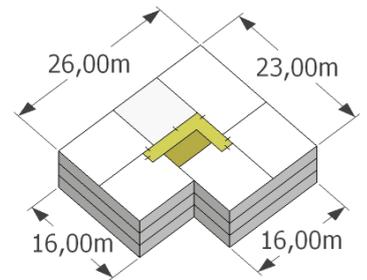
Emprise bâtie : 530 m²



6 lgts / palier
 33% de mono-orientés



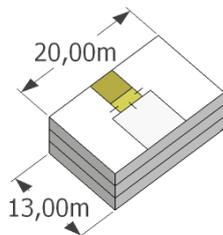
Emprise bâtie : 530 m²



6 lgts / palier
 16% de mono-orientés



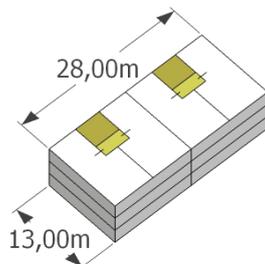
Emprise bâtie : 260m²



3 lgts / palier
 33% de mono-orientés



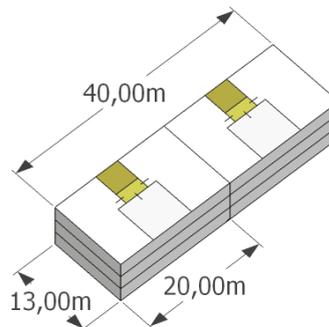
Emprise bâtie : 360m²



2 lgts / palier
 0% de mono-orientés



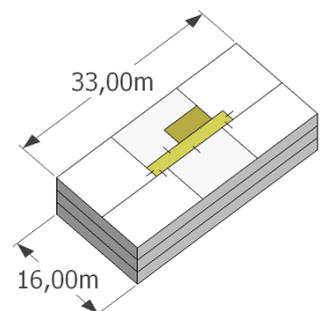
Emprise bâtie : 520m²



3 lgts / palier
 33% de mono-orientés



Emprise bâtie : 530m²



6 lgts / palier
 33% de mono-orientés



UA

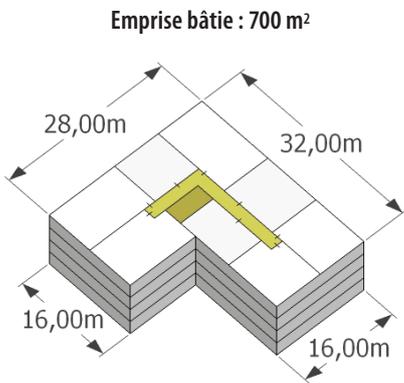
UB

UC

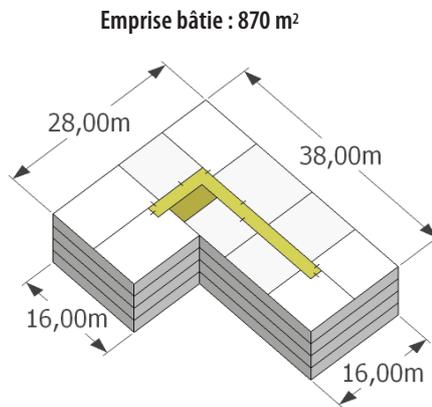
UP

UM

GRAND COLLECTIF DE FAIBLE HAUTEUR ✘



8 lgts / palier
 38% de mono-orientés

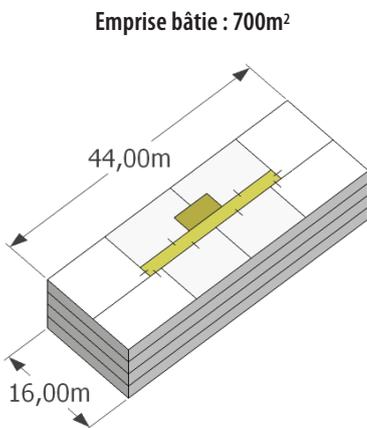


10 lgts / palier
 50% de mono-orientés

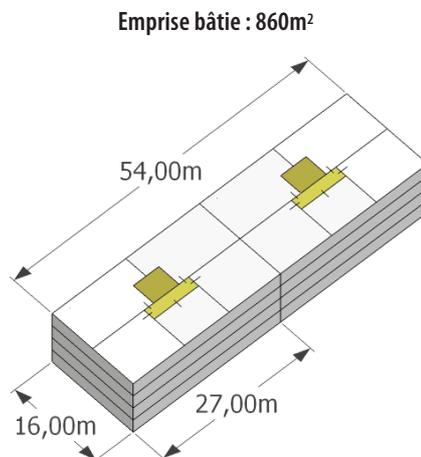


Etc...

"PLOTS"



8 lgts / palier
 50% de mono-orientés



6 lgts / palier
 60% de mono-orientés



Etc...

"BARRETTES"

UA DÉFINITION

Le petit collectif "Péri-urbain" (zone UCt1)

UB

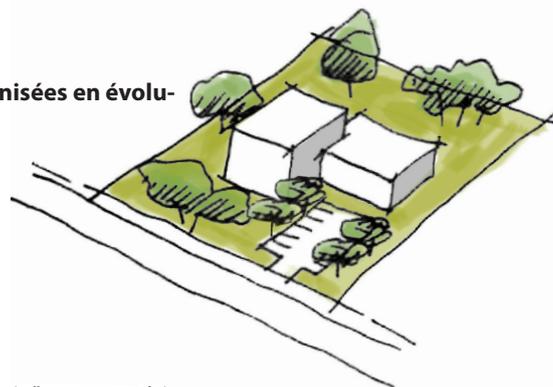
UC Description du contexte

Le petit collectif "Péri-urbain" est à développer dans les **zones rurbanisées en évolution lente** :

UP

- Offre limitée en équipements et services ;
- Trame viaire réticulée ou arborescente (héritage rural) ;
- Prédominance du végétal (boisements, prairies, jardins).

UM



Description de la forme urbaine

Au vu du contexte dans lequel il s'inscrit, le petit collectif "Péri-urbain" se caractérise par **une forme urbaine fondue dans le végétal pour assurer la transition avec l'existant.**

GABARIT :

- ≤ 10 mètres de hauteur**
- ≤ 3 niveaux** : R+2 maximum
- ≤ 600 m² d'emprise au sol par bâtiment**
- ≤ 45 mètres de longueur par bâtiment**

AGENCEMENT :

- ≤ 20 logements par bâtiment**
- ≤ 6 logements par palier**
- ≥ 60% de logements bi-orientés** (en angle ou traversant)

Volumétrie :

- Front bâti d'un seul tenant ≤ 25 m de longueur**
- Front bâti d'un seul tenant ≤ 10 m de hauteur**
- Réduction de surface au dernier niveau**

DENSITÉ :

- CES ≤ 20%**
- Part d'espaces végétalisés > 60% dont 2/3 en pleine-terre**
- COS ~0,5**

STATIONNEMENT :

- Majoritairement en aérien paysager**

A l'échelle du bâtiment

A l'échelle de l'opération

Rappel du règlement

ORIENTATION OAP

Recommandation OAP

DÉFINITION

Définition : Le petit collectif "Urbain" (zones UC1 et UCt2)

UA

UB

UC

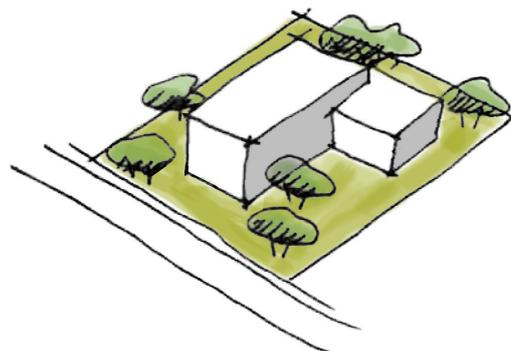
UP

UM

Description du contexte

Le petit collectif "Urbain" est à développer dans un **tissu urbain p**
une densification mesurée :

- Offre satisfaisante en équipements et services
- Véritable trame viaire quadrillée
- Armature végétale (reculs plantés, jardins)



Description de la forme urbaine

Au vu du contexte dans lequel il s'inscrit, le petit collectif de type "Urbain" se caractérise par une **forme urbaine volontairement discontinue pour préserver la nature en ville.**

GABARIT :

- ≤ 13 m. de hauteur** (≤ 10 m. en UCt2)
- ≤ 4 niveaux** : R+3 max. (≤ 3 niveaux en UCt2)
- ≤ 600 m² d'emprise au sol par bâtiment**
- ≤ 45 m de longueur par bâtiment**

AGENCEMENT :

- ≤ 28 logts par bâtiment** (≤ 20 logts en UCt2)
- ≤ 6 logements par palier**
- ≥ 60% de logements bi-orientés** (en angle ou traversant)

Volumétrie :

- Front bâti d'un seul tenant ≤ 25 m de longueur**
- Front bâti d'un seul tenant ≤ 13 m de hauteur** (≤ 10 m. en UCt2)
- Réduire l'emprise du dernier niveau** (≤ 75% d'un étage courant pour le UC1)

A l'échelle du bâtiment

DENSITÉ DE L'OPÉRATION :

- CES ≤ 30%**
- Part d'espaces végétalisés > 60% dont 2/3 en pleine-terre**
- COS ~0,8** (~0,6 en UCt2)

A l'échelle de l'opération

STATIONNEMENT :

- Majoritairement enterré ou intégré au volume bâti**

Rappel du règlement ■
 ORIENTATION OAP ■
 Recommandation OAP ■

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS *Emprise au sol**

UB

Cette orientation complète notamment l'article 4 du règlement des zones UC.

UCt et UC1

UC

Afin de garantir la lecture visuelle d'un "petit collectif" et ce, quelle que soit la surface de l'assiette foncière, il est important de calibrer une emprise maximale par bâtiment.

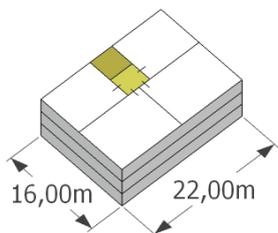
UP

L'emprise au sol* de chaque bâtiment est inférieure à 600 m².

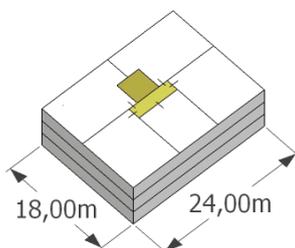
ORIENTATION

UM

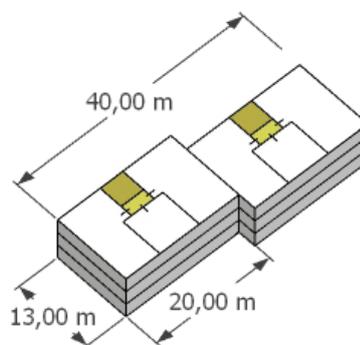
La limitation de l'emprise au sol pour chaque bâtiment permettra notamment de favoriser la part de logements bi-orientés, traversants ou en angle. (Cf. Point suivant : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Emprise bâtie : 350m²

4 lgts / palier
0% de mono-orientés ✓

Emprise bâtie : 440m²

5 lgts / palier
20% de mono-orientés ✓

Emprise bâtie : 520m²

3 lgts / palier
33% de mono-orientés ✓

Typologie à définir
en fonction des orientations,
et de la configuration
du terrain d'assiette

Emprise au sol* ■ Exemple de typologies bâties <600m² d'emprise au sol* par bâtiment

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Longueur de façades

UA

UB

UC

UP

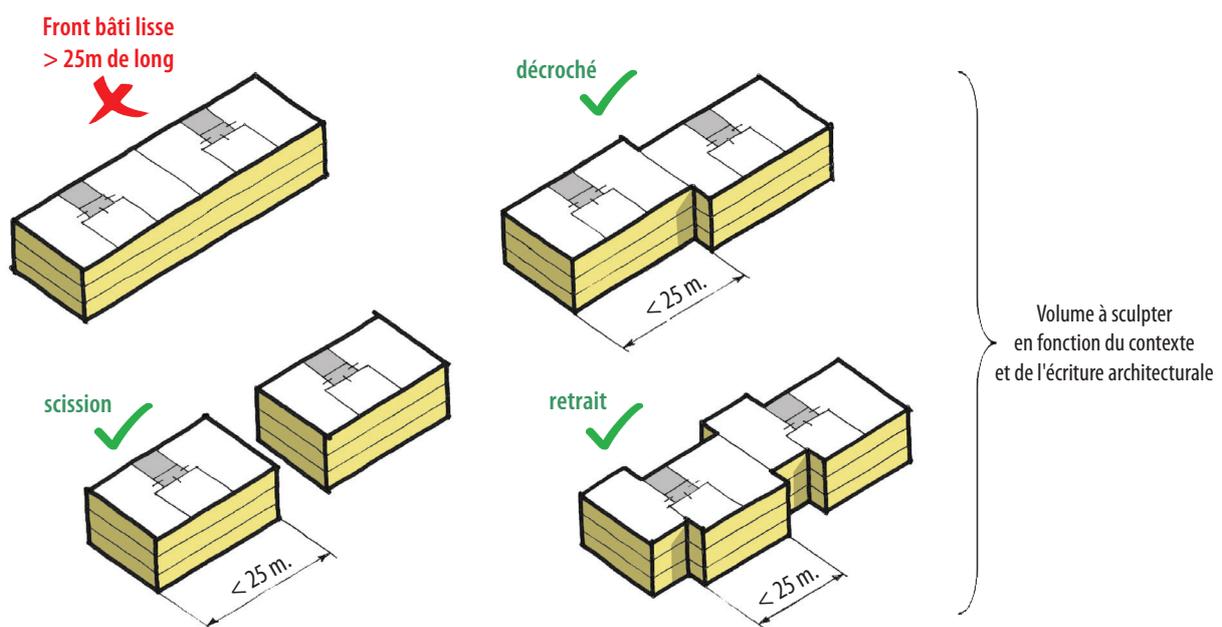
UM

Cette orientation complète notamment l'article 4 du règlement des zones UC.

UCt et UC1

Afin de garantir la lecture visuelle d'un "petit collectif" et ce, quelle que soit la surface de l'assiette foncière, il est important de calibrer la longueur maximale des constructions, ainsi que la longueur des fronts bâtis d'un seul tenant :

- | | |
|--|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> La longueur de chaque construction est inférieure ou égale à 45 mètres. | ORIENTATION |
| <input type="checkbox"/> Les façades d'un seul tenant (c'est à dire sans décroché, scission ou faille) doivent être inférieures ou égales à 25 mètres de longueur. | ORIENTATION |
| <input type="checkbox"/> Au delà de 25 mètres de long, animer et rythmer les façades par des scissions, décrochés ou failles toute hauteur supérieures à 2 mètres de profondeur. | RECOMMANDATION |



Longueur de façade ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Volumétrie du dernier niveau

UB

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UC.

UCt et UC1

UC

Le travail de définition volumétrique du dernier niveau poursuit un triple objectif :

- améliorer l'insertion urbaine du projet ;
- prendre en compte les données climatiques ;
- définir une écriture architecturale de qualité.

UP

UM

En UC1, réduire l'emprise du dernier niveau à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.

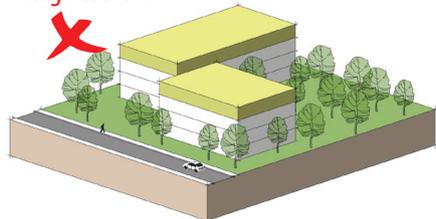
La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du terrain*.

ORIENTATION

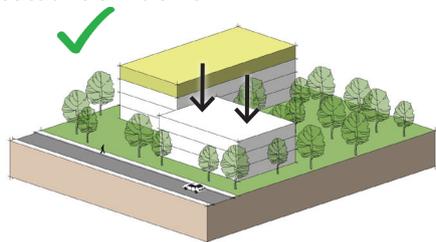
En UCt, réduire l'emprise du dernier niveau pour favoriser l'inscription du bâtiment dans son contexte urbain et paysager.

RECOMMANDATION

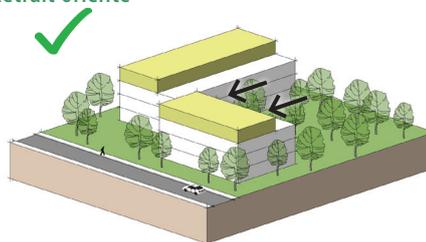
Dernier niveau = étage courant



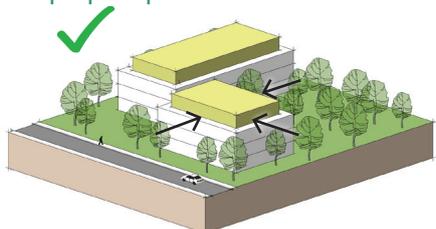
Réduction d'un volume



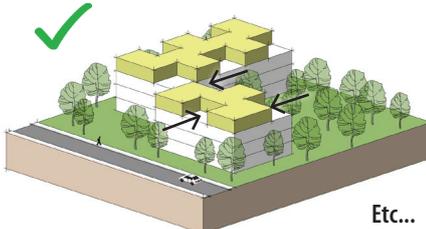
Retrait orienté



Retrait périphérique



Terrasses en redent



Etc...

Volume à sculpter en fonction du contexte, des orientations et de l'écriture architecturale

Volumétrie du dernier niveau ■ Différentes façons de réduire l'emprise du dernier niveau sur une opération en R+3

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Hauteur façades sur les *terrains** en pente

UA

UB

UCt et UC1

UC

UP

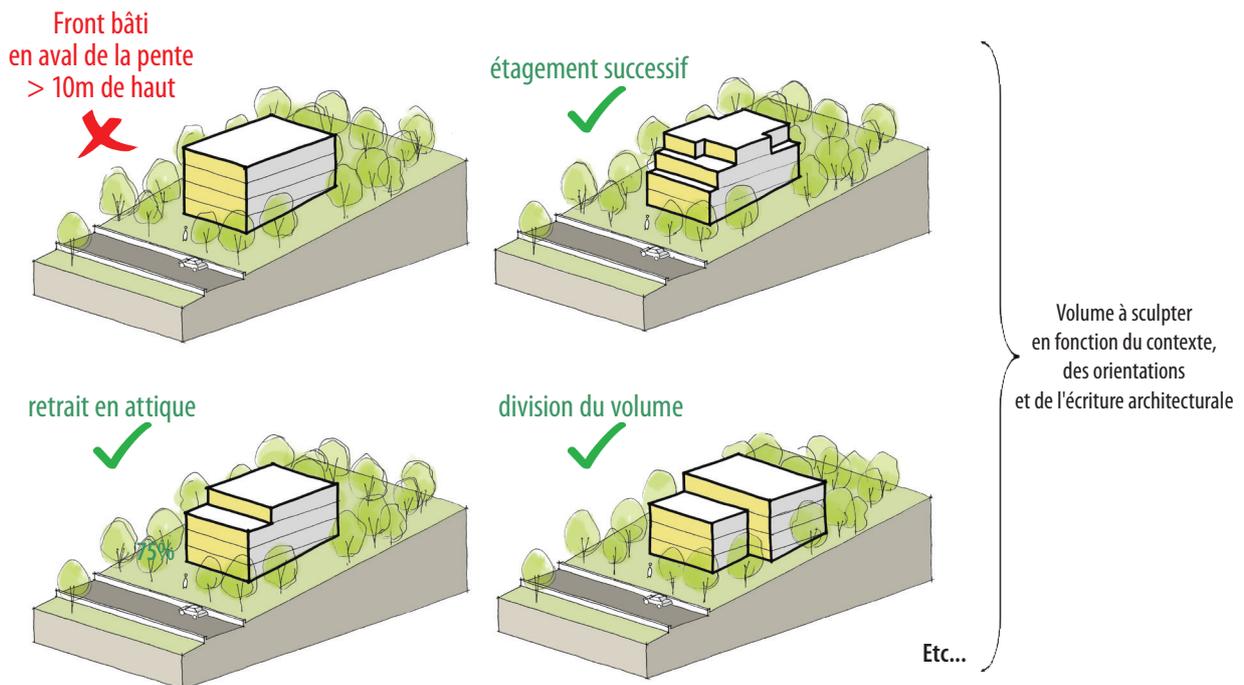
Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UC.

Afin de garantir la lecture visuelle d'un "petit collectif" et ce, quelle que soit la topographie environnante, il est important de limiter la hauteur des fronts bâtis sur les *terrains** en pente :

- Sur les *terrains** en pente, sculpter la volumétrie de manière à ce que la *hauteur de façade** en aval de la pente soit inférieure ou égale à 10 mètres de hauteur.

ORIENTATION

UM



Hauteur de façades* sur les terrains* en pente ■ Exemples de volumes sculptés dans la pente ; cas de l'UC1

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Agencement des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UC.

UCt et UC1

UC

Les "petits collectifs" devraient proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation (traversant ou en angle) pour assurer confort d'ambiance, confort d'usage et confort thermique.

UP

UM

- Limiter à 40%, le nombre de logements mono-orientés ;
- Favoriser les logements traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés NORD (aucun apport solaire l'hiver) ;
- Éviter les logements mono-orientés OUEST (faibles apports solaire l'hiver, risque de surchauffe l'été).

RECOMMANDATION

Les dispositifs de circulation et de distribution des logements conditionnent leurs qualités d'agencement et d'orientation.

Les "petits collectifs" sont particulièrement propices à la mise en place de dispositifs de distribution extérieur. Les cages d'escalier ouvertes offrent de nombreux avantages :

- Prises de lumière des logements attenants pour éclairer naturellement cuisines et sanitaires ;
- Prises d'air des logements attenants pour ventiler naturellement par un courant d'air traversant.

Par ailleurs, le traitement des parties communes est également un **critère de qualité d'habiter**.

- Limiter à 6 logements par palier ;
- Favoriser les systèmes de distribution en façade (éclairage naturel) ;
- Favoriser les systèmes de distribution extérieur (éclairage et ventilation naturelle).

RECOMMANDATION

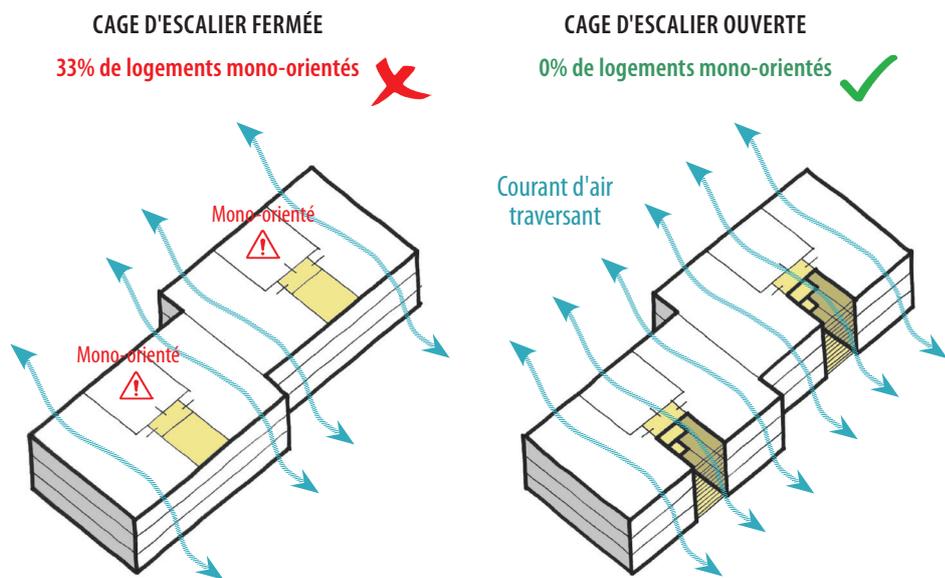
UA

UB

UC

UP

UM



Agencement des logements ■ Une cage d'escalier extérieure pour supprimer les logements mono-orientés.

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UC

125

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 2

Orientations spécifiques
au "grand collectif"
en zones sUCp et UC2 à UC7

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Composition volumétrique contextualisée

UB

Cette orientation complète notamment les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement des zones UC.

UC2 à UC7

UC

Le travail de définition des implantations et volumétries doit viser une bonne insertion du projet dans son environnement.

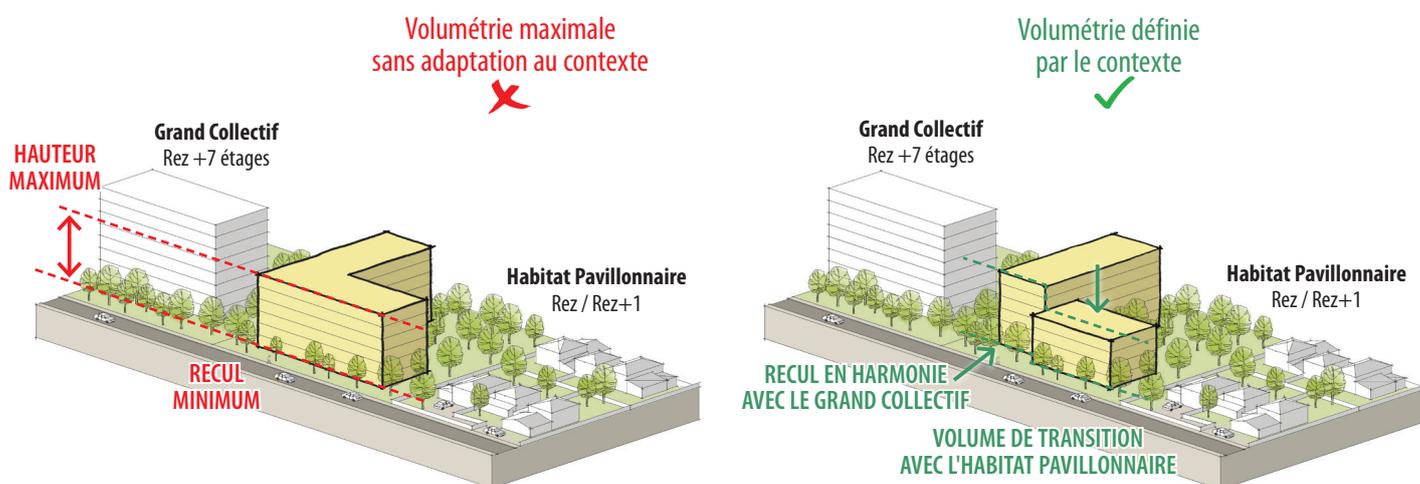
UP

Il ne faut pas se contenter d'une application mathématique des règles de hauteur et d'implantation : il faut adapter la composition volumétrique à l'expression d'un parti architectural en réponse au contexte.

UM

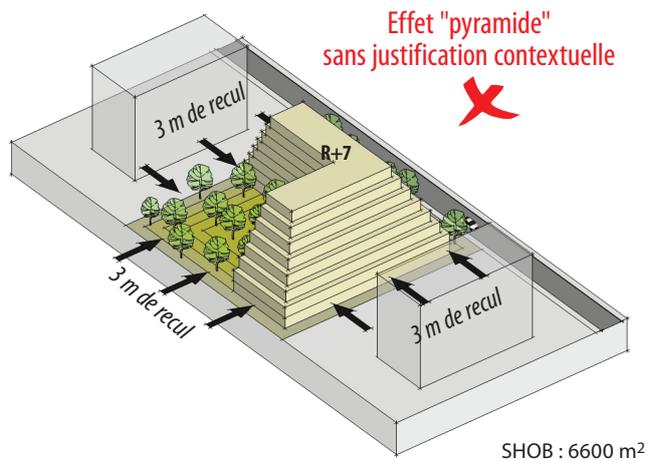
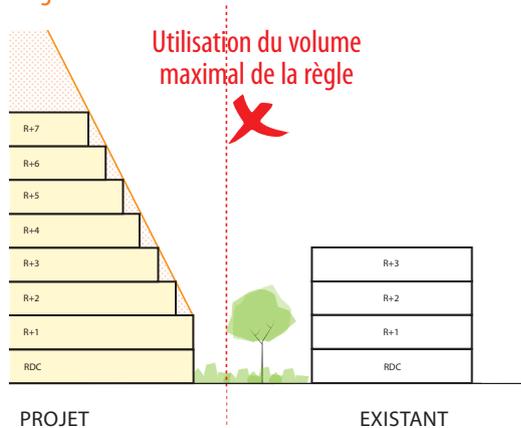
- Définir les implantations et *hauteurs façades** des constructions de façon à :
- insérer le projet dans son environnement urbain et paysager (préservation de composantes végétales, épannelages en articulation avec le voisinage, etc.) ;
 - s'adapter aux données climatiques (prise en compte de l'ensoleillement et des vents dominants) ;
 - définir une expression architecturale de qualité (au lieu de rechercher la volumétrie maximale).

ORIENTATION



Composition volumétrique contextualisée ■ La volumétrie doit s'inscrire dans le contexte, pas seulement dans le règlement

Prospect défini par le règlement



UA

UB

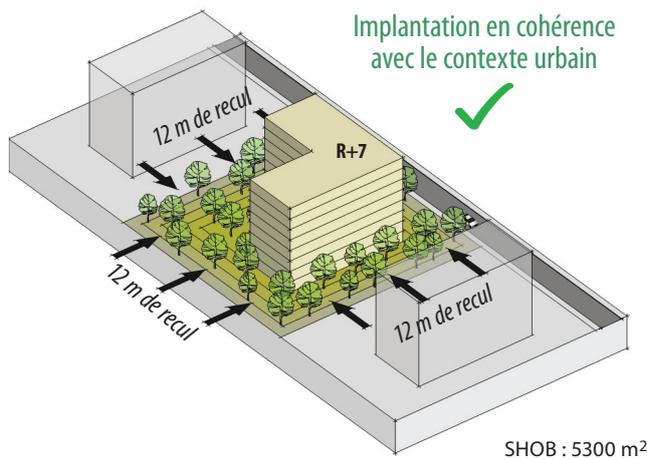
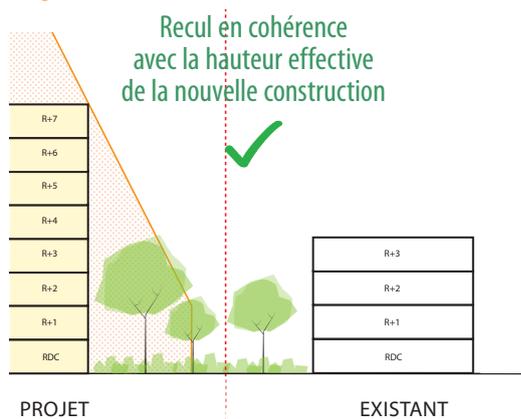
UC

UP

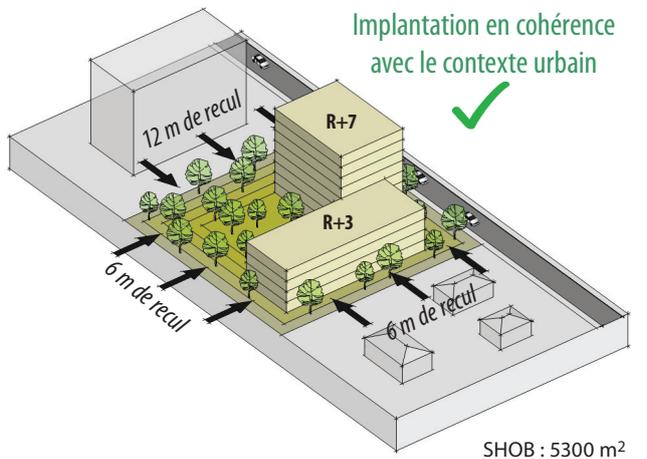
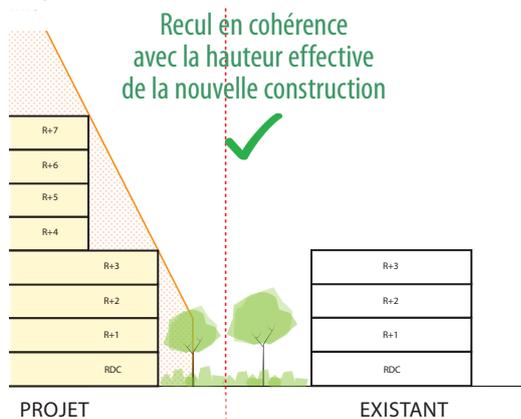
UM

Composition volumétrique contextualisée ■ Application mathématique de la règle, sans justification contextuelle, à proscrire.

Prospect défini par le règlement



Prospect défini par le règlement



Composition volumétrique contextualisée ■ Définition des implantations et volumétries en cohérence avec le contexte urbain

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie des façades

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6,7 et 8 du règlement des zones UC et sUCp.

UC

sUCp, UC2 à UC7

UP

C'est en sculptant les attiques et en travaillant dans l'épaisseur des façades qu'on améliore l'intimité de l'espace domestique, la protection solaire et la porosité aux vents.

UM

Il existe différentes manières de creuser les façades :

- EN RDC : soubassement en creux, porche traversant, etc ;
Objectifs : développer des perméabilités physiques et/ou visuelles entre l'espace public et l'intérieur d'îlot, protéger les terrasses en RDC des vues plongeantes intrusives, etc.
- SUR LES ÉTAGES COURANTS : faille toute hauteur, agencement de loggias, etc ;
Objectifs : animer et rythmer les façades ; créer des loggias bien dimensionnées et protégées des vues intrusives, etc.
- AU DERNIER ÉTAGE : attique en retrait, terrasses en redents, etc.
Objectifs : affiner la silhouette bâtie, sculpter la ligne de ciel, augmenter la porosité aux vents, etc.

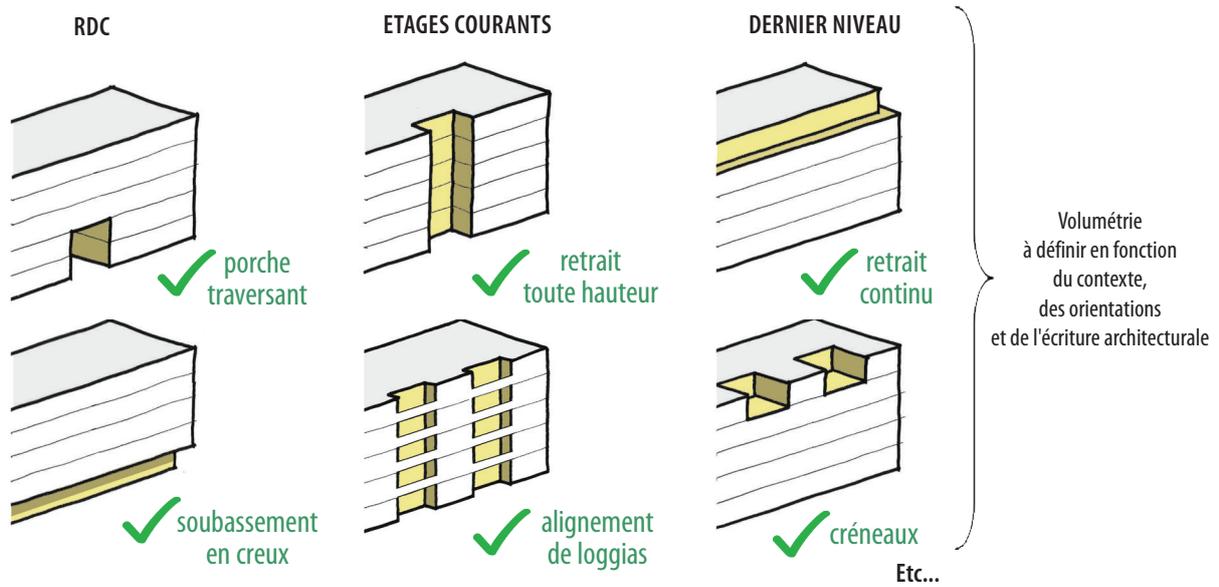
Lorsqu'un plan de façade dépasse 400 m², son élévation doit intégrer au moins 20% de renforcements d'une profondeur supérieure à 2 mètres.

ORIENTATION

Lorsqu'un plan de façade dépasse 600 m², il peut être intéressant de combiner plusieurs types de renforcement selon les niveaux: RDC, étages courants, dernier niveau.

RECOMMANDATION

Exemple : Sur une façade de 800 m² (50x16 m), il faudrait creuser le volume sur au moins 160 m²



Volumétrie des façades ■ Choisir et/ou combiner différentes manières de creuser les façades

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Volumétrie du dernier niveau

UB

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UC et sUCp.

sUCp, UC2 à UC7

UC

Le travail volumétrique du dernier niveau poursuit un triple objectif :

UP

- améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet ;
- prendre en compte les données climatiques ;
- définir une écriture architecturale de qualité.

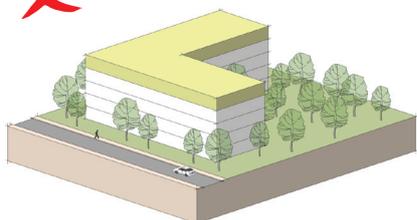
UM

- Lorsque l'opération comprend entre 4 et 6 niveaux, réduire l'emprise du dernier niveau à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.

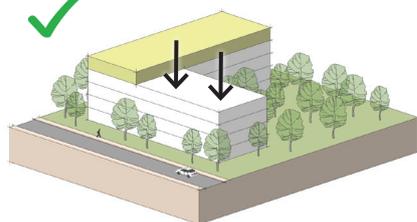
La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du terrain.

ORIENTATION

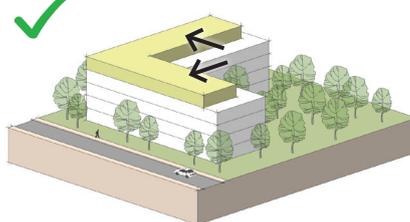
Emprise du dernier niveau
 = Emprise étages courants



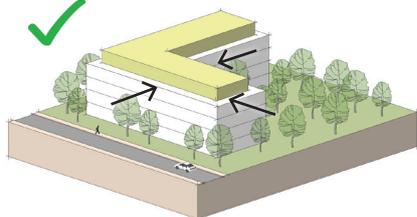
Réduction d'un volume



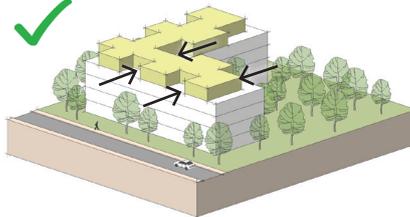
Retrait orienté



Retrait périphérique



Terrasses en redents



Etc...

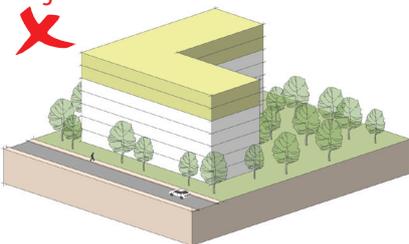
Volume à sculpter
 en fonction du contexte,
 des données climatiques,
 et de l'écriture architecturale

Volumétrie du dernier niveau ■ Exemple de réduction de l'emprise du dernier niveau sur une opération de 5 niveaux (16 mètres)

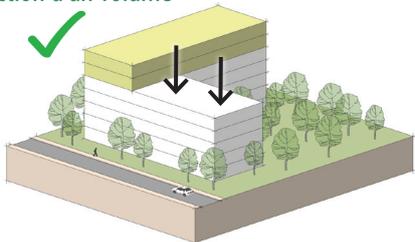
- Lorsque l'opération comprend 7 niveaux ou plus, réduire l'emprise des deux derniers niveaux à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant.
 La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du terrain.

ORIENTATION

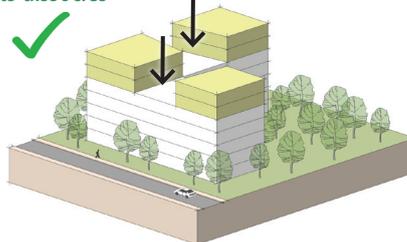
Emprise des 2 derniers niveaux
 = Emprise étages courants



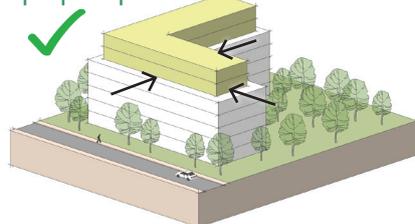
Réduction d'un volume



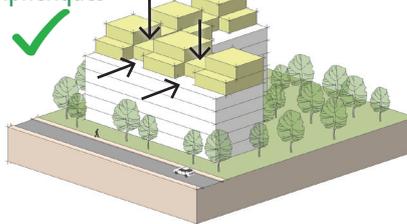
Plots dissociés



Retrait périphérique



Terrasses en redents et retraits périphériques



Etc...

Volume à sculpter
 en fonction du contexte,
 des données climatiques,
 et de l'écriture architecturale

Volumétrie du dernier niveau ■ Exemple de réduction de l'emprise des 2 derniers niveaux sur une opération de 7 niveaux
 (22 mètres)

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UC

133

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 3

Orientations générales
relatives à la qualité d'aménagement
en zones UC et sUCp

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations bâties

UB & préservation des composantes paysagères

Cette orientation complète notamment les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des zones UC.

UCt, UC

UC

L'objectif principal porté par la zone UC tend à préserver le couvert végétal, pour constituer un écran boisé duquel émergent les constructions. Dans cette optique, il est important de valoriser les *espaces libres** généreux d'un seul tenant et de respecter les composantes paysagères existantes sur le terrain.

UP

Afin d'éviter la minéralisation progressive du paysage qui accompagne la *voie** ou *emprise publique**, les bandes boisées participant à la qualification des *voies** ou *emprises publiques** seront également valorisées.

UM

Dans les cas où il existe des boisements ou des alignements d'arbres significatifs sur le terrain, l'implantation des bâtiments doit être organisée pour que les éléments végétaux soient préservés et que les *espaces libres** soient généreux (éviter les espaces résiduels) et ce, pour maintenir un environnement de qualité .

Planter les constructions de manière à :

- créer et/ou préserver des *espaces verts** généreux et d'un seul tenant ;
- conserver au moins un élément paysager significatif existant tel que :
 - une masse boisée, notamment si elle s'inscrit dans une continuité qui dépasse les limites du *terrain** ;
 - un alignement d'arbres ;
 - un sujet remarquable ;
 - une bande boisée ou végétalisée participant à la qualification de la voie.

ORIENTATION

- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne (nouveau et existant), une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existantes et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige .**

ORIENTATION

- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50 cm.**

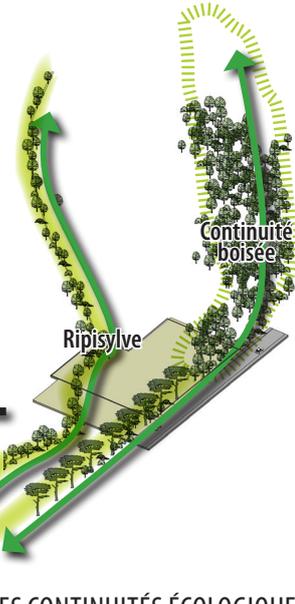
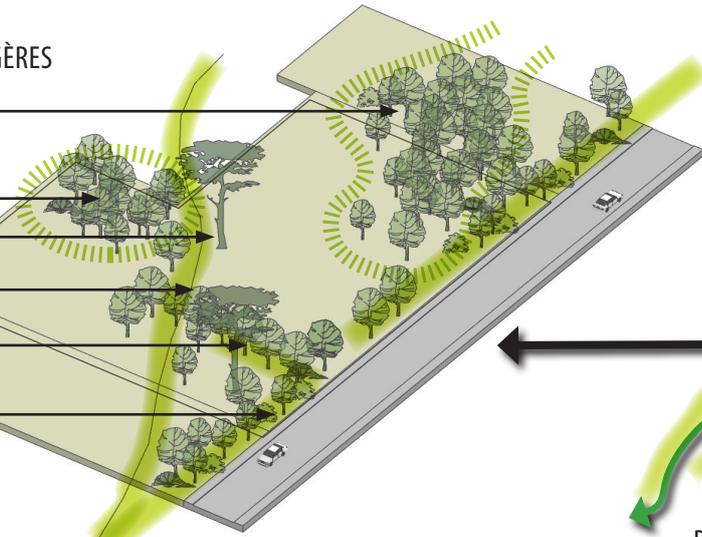
- Protéger la végétation pré existante au maximum durant la phase de chantier: importance d'une gestion de chantier adaptée (panneaux de protection, circuit adapté, stationnement des engins et des matériaux...) incluant un budget dédié.**

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp

SITUATION EXISTANTE :
UN TERRAIN DOTÉ
DE COMPOSANTES PAYSAGÈRES

- Continuité boisée
- Masse boisée isolée
- Sujet remarquable
- Ripisylve
- Alignement d'arbres significatif
- Bande boisée participant à la qualification de la voie



UA

UB

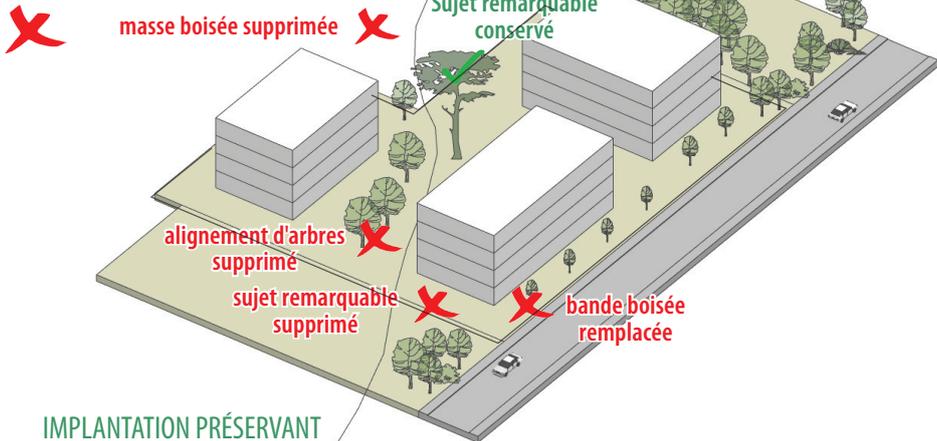
UC

UP

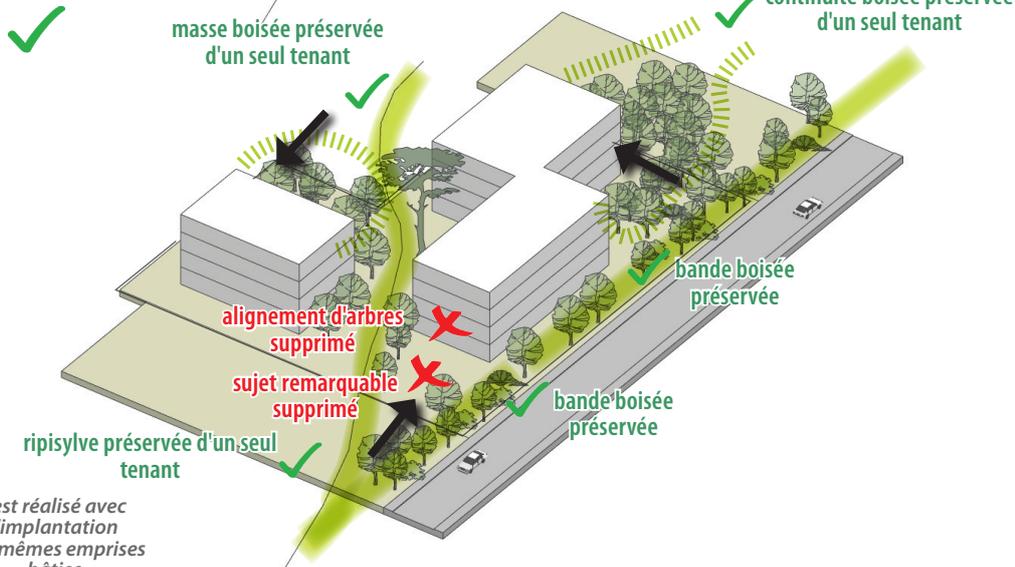
UM

DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
AU DELÀ DES LIMITES DU
TERRAIN

IMPLANTATION NE PRENANT PAS EN COMPTE
LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU TERRAIN



IMPLANTATION PRÉSERVANT
LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU TERRAIN



Test réalisé avec
l'implantation
des mêmes emprises
bâties

Implantation bâties & préservation des composantes paysagères ■ Conservation d'espaces libres généreux

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

Cette orientation complète notamment l'article 8 du règlement des zones UC.

UCt, UC

UC

La prise en compte des données climatiques méditerranéennes doit guider la définition du plan masse pour limiter les vis-à-vis entre les façades qui peuvent générer des ombres portées ainsi que les effets d'accélération du vent (effet venturi).

UP

De plus, pour une qualité d'usage des logements et le bon ensoleillement des pièces de vie, les bâtiments doivent être suffisamment espacés.

UM

Organiser les implantations bâties en tenant compte des vents dominants (limiter les effets de couloirs et de rétrécissement dans le sens des vents nord-ouest).

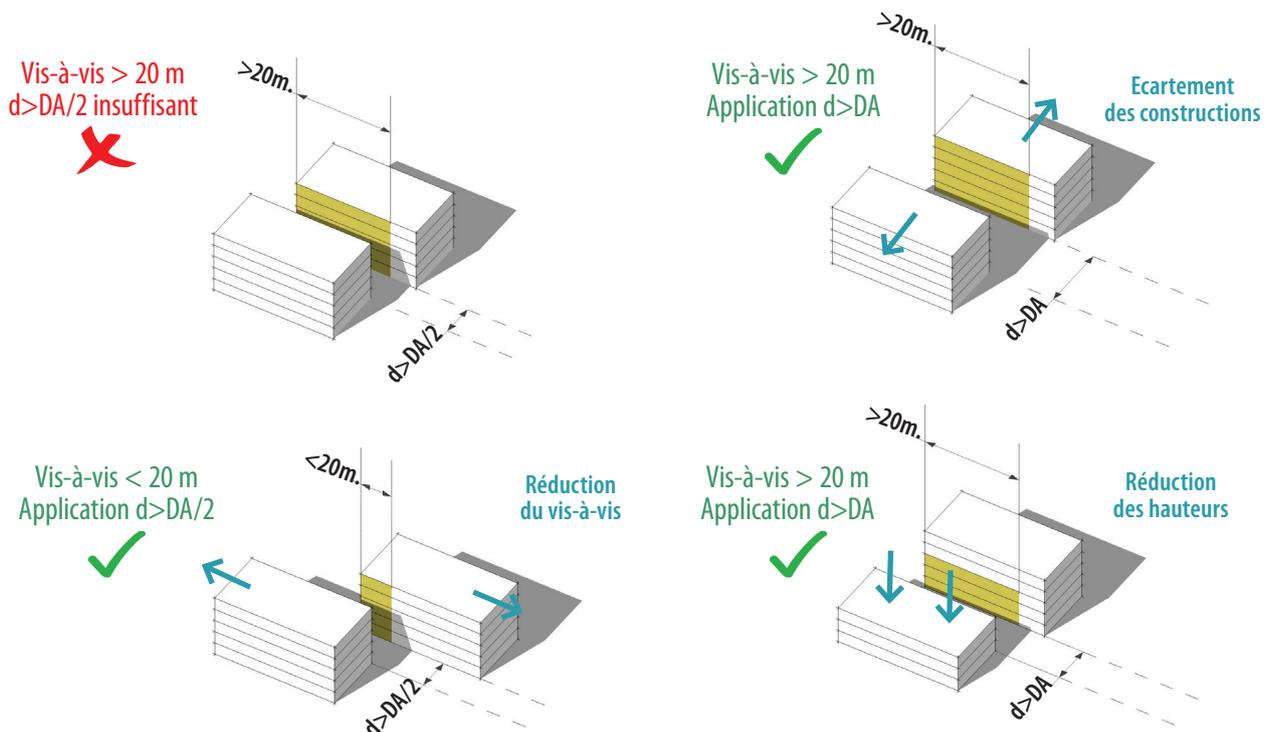
RECOMMANDATION

Préserver un espacement suffisant entre les façades en vis-à-vis pour limiter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

ORIENTATION

Lorsque deux façades présentent un vis-à-vis important, sur plus de 20 mètres de longueur, la distance minimale (d) entre ces deux façades définie par l'article 8 du règlement est doublée. Dans ce cas, $d > DA$ (et non $d > DA/2$).

ORIENTATION



Distance entre 2 constructions ■ En cas de vis-à-vis supérieur à 20 mètres, doubler la distance réglementaire entre 2 façades

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager

UA

UB

UC

UP

UM

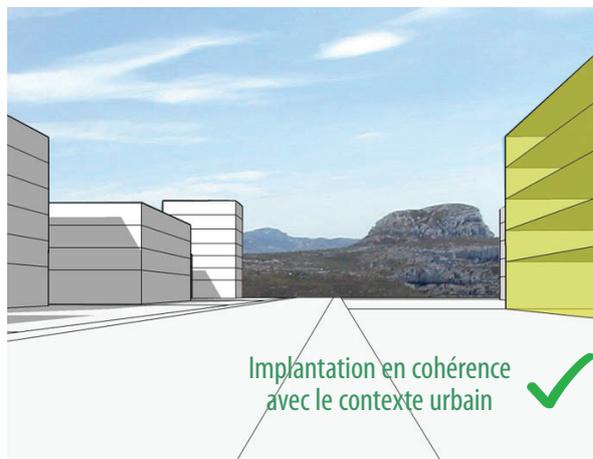
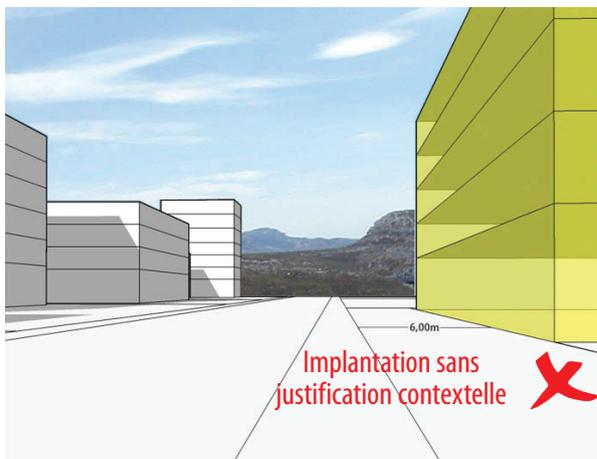
Cette orientation complète notamment des articles 6 et 10 du règlement des zones UC.

UCt, UC

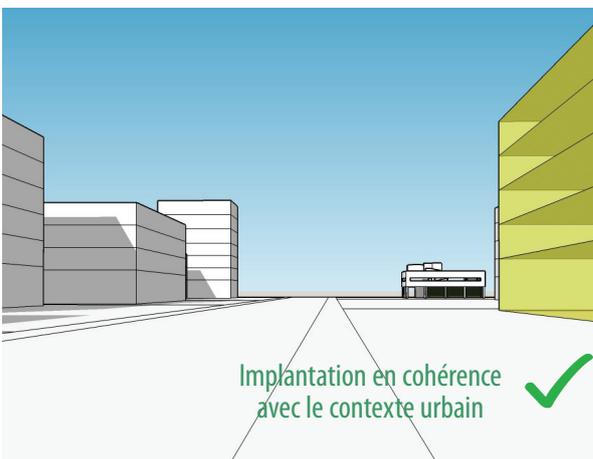
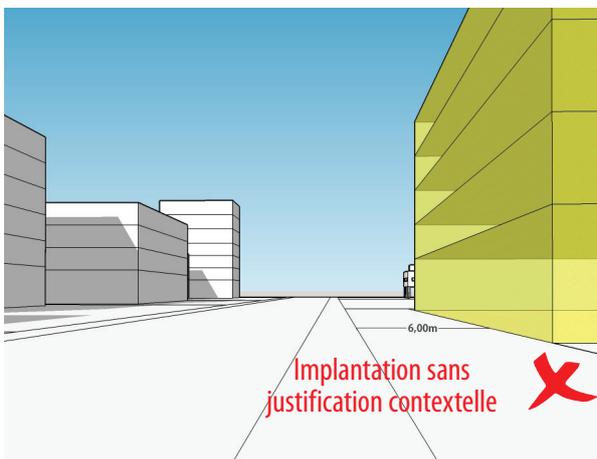
La zone d'habitat collectif discontinu doit proposer une densification respectueuse de l'identité et de l'histoire du lieu au travers de la valorisation des éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager.

- En cas de rapport de co-visibilité avec un élément patrimonial protégé par le PLUi depuis l'espace public, maintenir au moins une ouverture visuelle sur cet élément.
- En cas de rapport de co-visibilité avec le Grand Paysage (mer, massifs) depuis l'espace public, maintenir au moins une ouverture visuelle sur cet élément visuel lointain.

RECOMMANDATION



Distance aux limites séparatives* > à celle de la règle minimale ■ Permet de conserver une grande partie de la vue sur les massifs



Distance aux limites séparatives* > à celle de la règle minimale ■ Permet la mise en valeur d'un élément de patrimoine

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions dans la pente

UB

Cette orientation complète notamment l'article 5 du règlement des zones UC.

UCt, UC

UC

La construction doit s'adapter au terrain et limiter l'impact de ses aménagements.

UP

Rechercher le minimum de mouvements de terre et le maximum d'adaptation au terrain, par le choix judicieux des zones d'implantation notamment en fonction des ruptures topographiques, de la végétation en place, de la voirie...

UM

Privilégier un *accès** le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la *voie** ou *emprise publique** et à l'environnement.

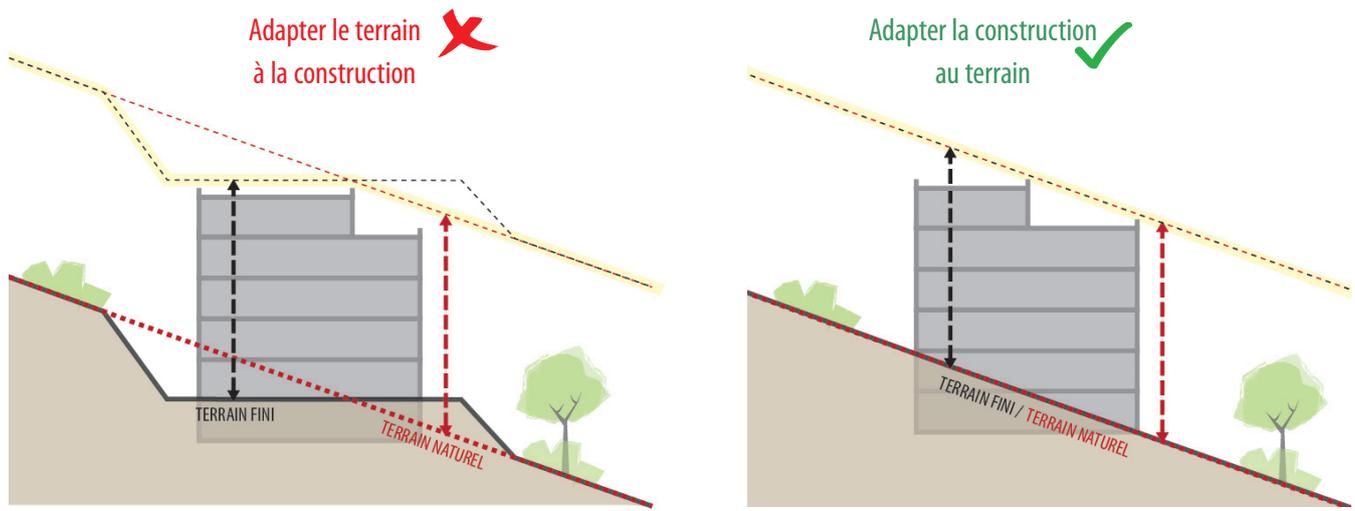
RECOMMANDATION

Les constructions doivent s'implanter dans la pente de manière à ne pas altérer les paysages et à ne pas modifier le régime d'écoulement des eaux de ruissellement.

Adapter la construction au *terrain** pour limiter les terrassements et l'artificialisation des sols.

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp



UA

UB

UC

UP

UM

Constructions dans la pente ■ Il faut adapter la construction au terrain et non l'inverse

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Taille et qualité des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

Au fil des années, la superficie des logements neufs a été progressivement contrainte, générant des logements exigus, sans espaces de rangements, et peu évolutifs. Des logements plus spacieux sont pourtant des logements mieux habitables : des surfaces plus généreuses permettent d'imaginer des configurations multiples d'aménagement des pièces, d'avoir des dispositifs de rangement et de de stockage, et aussi d'avoir des espaces aux fonctions moins déterminées, permettant au logement de mieux s'adapter aux évolutions des trajectoires de vie.

UP

UM

Même constat d'optimisation pour la hauteur sous plafond, qui se rapproche bien souvent du plafond minimum de 2,20 m nécessaire pour considérer la surface du logement comme habitable pour la location du logement. C'est pourtant aussi un élément de confort très important pour la luminosité, la ventilation, et l'aménagement du logement (installation de mezzanine, lits superposés...).

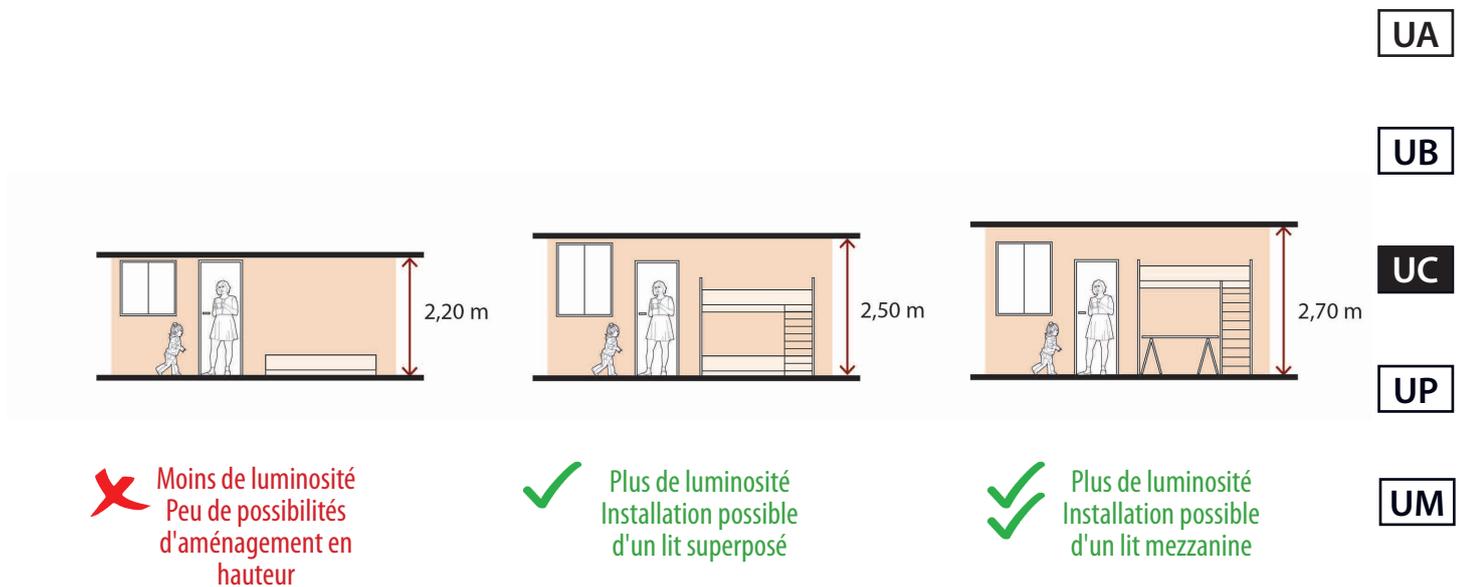
Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à :

- 35m² pour un T1
- 45m² pour un T2
- 65m² pour un T3
- 85m² pour un T4

La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp



Exemples d'aménagement d'une pièce selon la hauteur sous plafond ■ Une hauteur sous plafond plus généreuse permet davantage de configurations

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Typologie des logements au sein des collectifs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

Encouragées par un contexte fiscal et réglementaire particulièrement favorable, les opérations de promotion privée constituent une part importante de la production de logements neufs. Ces programmes s'adressent à des investisseurs immobiliers plutôt qu'à des propriétaires occupants. S'ils permettent de développer la production de logement, une part trop importante de logements «investisseurs» au sein d'une même opération peut nuire à la pérennité de sa qualité, ces derniers étant souvent plus attentifs à la rentabilité du produit qu'à sa qualité et à la bonne gestion de la copropriété sur le long terme. Les petites surfaces dégagant plus de profit, les petites typologies (T1- T2) sont favorisées dans la promotion privée, au détriment des grandes surfaces et des logements familiaux.

UP

UM

Limiter les petites typologies de logements (T1-T2) à 40% de la totalité du programme neuf. Les logements sociaux ne sont pas concernés par cette recommandation

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp

UA

UB

UC

UP

UM

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité des espaces extérieurs

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

Pour améliorer la qualité d'habiter, la généralisation d'espaces extérieurs pour chaque logement est incontournable, en milieu dense, où il s'agit de continuer à rendre désirable le fait d'habiter en ville, comme dans des contextes moins urbains, où l'enjeu est souvent de proposer des formes de logements collectifs ou semi-collectifs qui apportent une alternative qualitative à l'habitat individuel. Dans les deux cas, il s'agit de trouver un compromis entre densité et qualité d'habiter. La présence d'espaces extérieurs qualitatifs permet de répondre à la fois aux défis de la santé et du bien-être des habitants, et au défi de l'arrêt de l'étalement urbain.

UP

UM

- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, des espaces extérieurs privés pour chaque logement sont exigés, que ce soit au sol, en cœur d'îlot, en étage ou en toiture.
- Au sein des opérations de logements collectifs neufs, en cas d'impossibilité de créer un extérieur privé pour chaque logement, un espace extérieur à usage collectif devra être réalisé à minima.

ORIENTATION

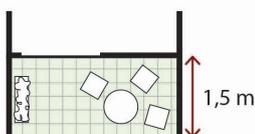
Si la généralisation des prolongements extérieurs au logement semble possible dans de nombreuses situations, pour que les usagers puissent se les approprier, il faut aussi que les dimensions de ces espaces extérieurs soient assez généreuses. S'il est trop étroit, un balcon ne pourra pas être exploitable. Pour pouvoir être réellement considérés comme une extension du logement, les espaces extérieurs devraient par exemple à minima pouvoir permettre l'installation d'une table et de chaises.



Aménagement d'une vraie pièce extérieure



Installation possible d'une petite table et de chaises



Possibilités d'aménagement limitées



Exemples d'aménagement d'un balcon selon sa largeur ■ Une profondeur plus généreuse permet d'avantage de configurations

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp

UA

UB

UC

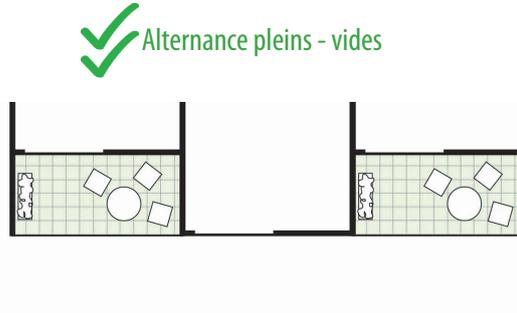
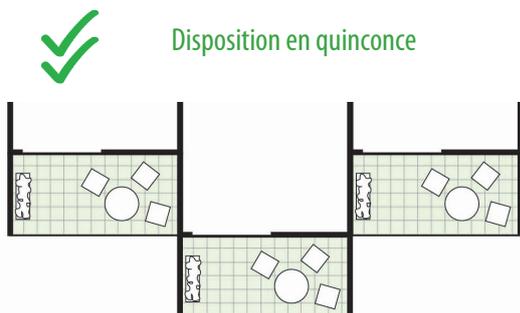
UP

UM

D'autres facteurs viennent influencer sur la qualité des espaces extérieurs: leur orientation, leur exposition aux vents dominants et aux nuisances, le lien avec les pièces intérieures, la limitation des vis-à-vis entretenus avec les autres logements et espaces extérieurs pour préserver l'intimité et limiter les conflits d'usage...

Limiter les rapports de vis-à-vis ou de proximité trop importants, susceptibles de générer des conflits d'usage et d'intimité entre les différents logements et espaces extérieurs.

RECOMMANDATION



Exemples de disposition de balcons favorisant l'intimité ■ éviter les rapports de vis à vis directs

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Végétalisation du projet

UCt, UC

UC

Au sein des projets, la nature en ville peut se développer de plusieurs manières : sur les espaces libres - sur dalle ou en pleine terre - , ou alors intégrée aux bâtiments.

UP

Le projet paysager, qui consiste à concevoir et composer de manière harmonieuse les espaces extérieurs du projet, permettra la réalisation d'aménagements cohérents à l'échelle du projet et contextualisés. En fonction de la répartition de ces espaces, ces aménagements devront répondre à des intentions de différentes natures : usages, agrément, intégration paysagère, cheminements, clôture, délimitation des espaces, biodiversité, gestion de l'eau ...

UM

La végétalisation de ces espaces permet de développer efficacement la nature en ville. Pour que cette végétalisation soit qualitative et durable, elle doit répondre à certains critères :

- Diversifier et associer les essences.**
- Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...)**
- Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine)**
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes)**
- Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément**

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp

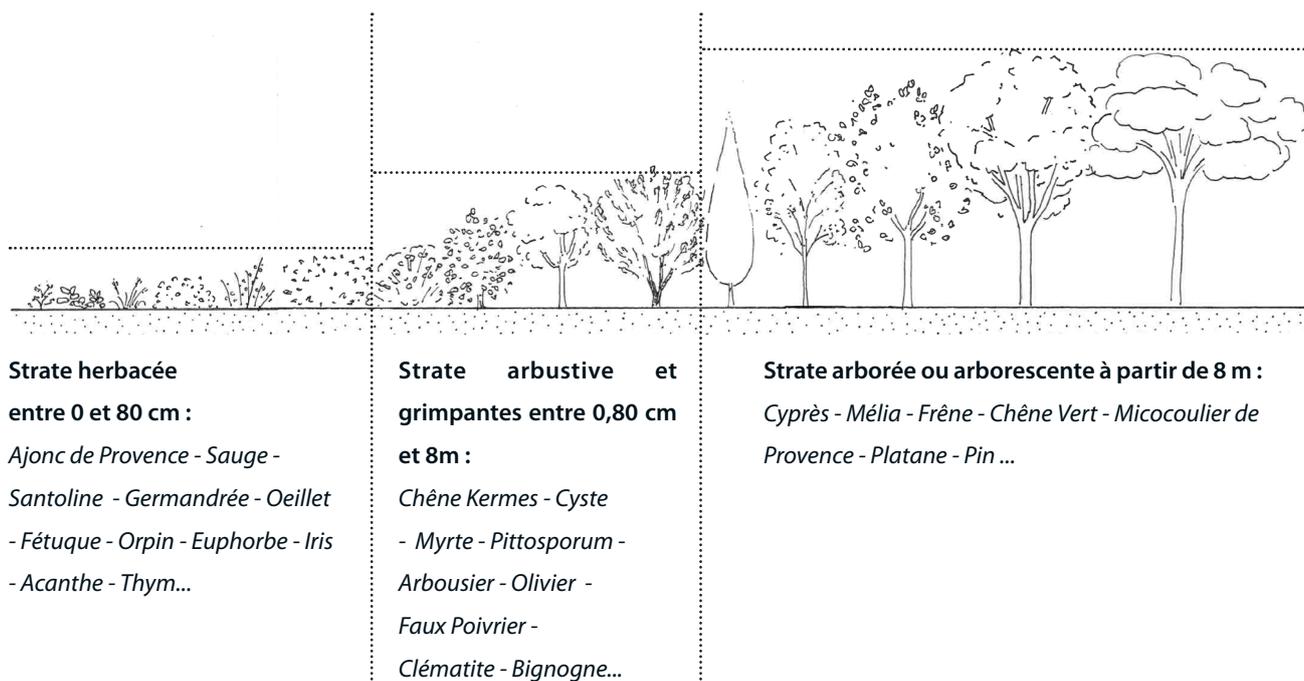
UA

UB

UC

UP

UM



Extrait de palette végétale adaptée au climat méditerranéen* ■ Les différentes strates

* liste non-exhaustive, à compléter

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Traitement des retraits

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6 et 10 du règlement des zones UC.

UCt, UC

UC

Dans les zones UC, la qualité de l'espace public est portée par le rapport public/privé. C'est pourquoi, les retraits devront être dimensionnés et traités de manière à **donner une valeur d'usage aux espaces d'interface en accompagnement de la voie* ou emprise publique*** et ainsi valoriser l'ambiance de la rue.

UP

UM

Cet aménagement des retraits peut se faire selon plusieurs méthodes :

- l'utilisation du relief pour marquer la transition entre la rue et l'entrée de l'immeuble ;
- les plantations et l'aménagement des bordures pour isoler les rez-de-chausée de l'espace public.

Traiter les retraits de façon qualitative en qualifiant les espaces et en paysageant les espaces libres* (végétalisation, clôtures, jardins privatifs, espaces communs...).

ORIENTATION

Proscrire tout stationnement de surface dans le recul des 4 mètres.

ORIENTATION

Traiter les retraits par rapport aux voies* ou emprises publiques* de manière paysagère en fonction de leur profondeur selon les principes suivants :

- retrait < 6 mètres : bande plantée, arbustes et arbres moyens dépassant des clôtures ;
- retrait ≥ 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige plantés en pleine terre.

ORIENTATION

En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50 cm.

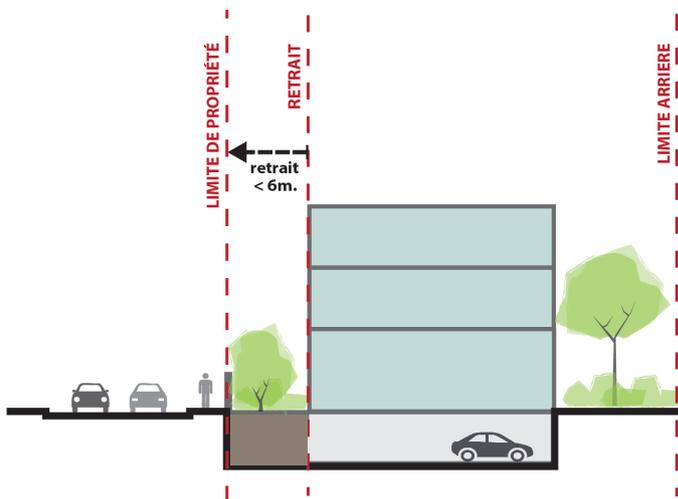
UA

UB

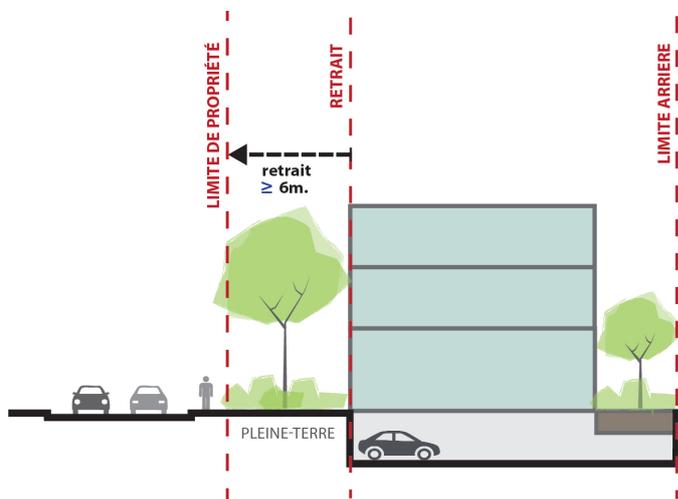
UC

UP

UM



- retrait < 6 mètres : bande plantée, arbustes et arbres moyens dépassant des clôtures



- retrait \geq 6 mètres : ajout d'arbres de haute tige planté en pleine terre

Traitement des retraits ■ *Le traitement du retrait doit être adapté à sa profondeur*

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Recommandations pour une approche bioclimatique

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

L'approche bioclimatique consiste à tirer profit de la composition volumétrique, du traitement paysager des espaces libres et du traitement architectural des façades pour :

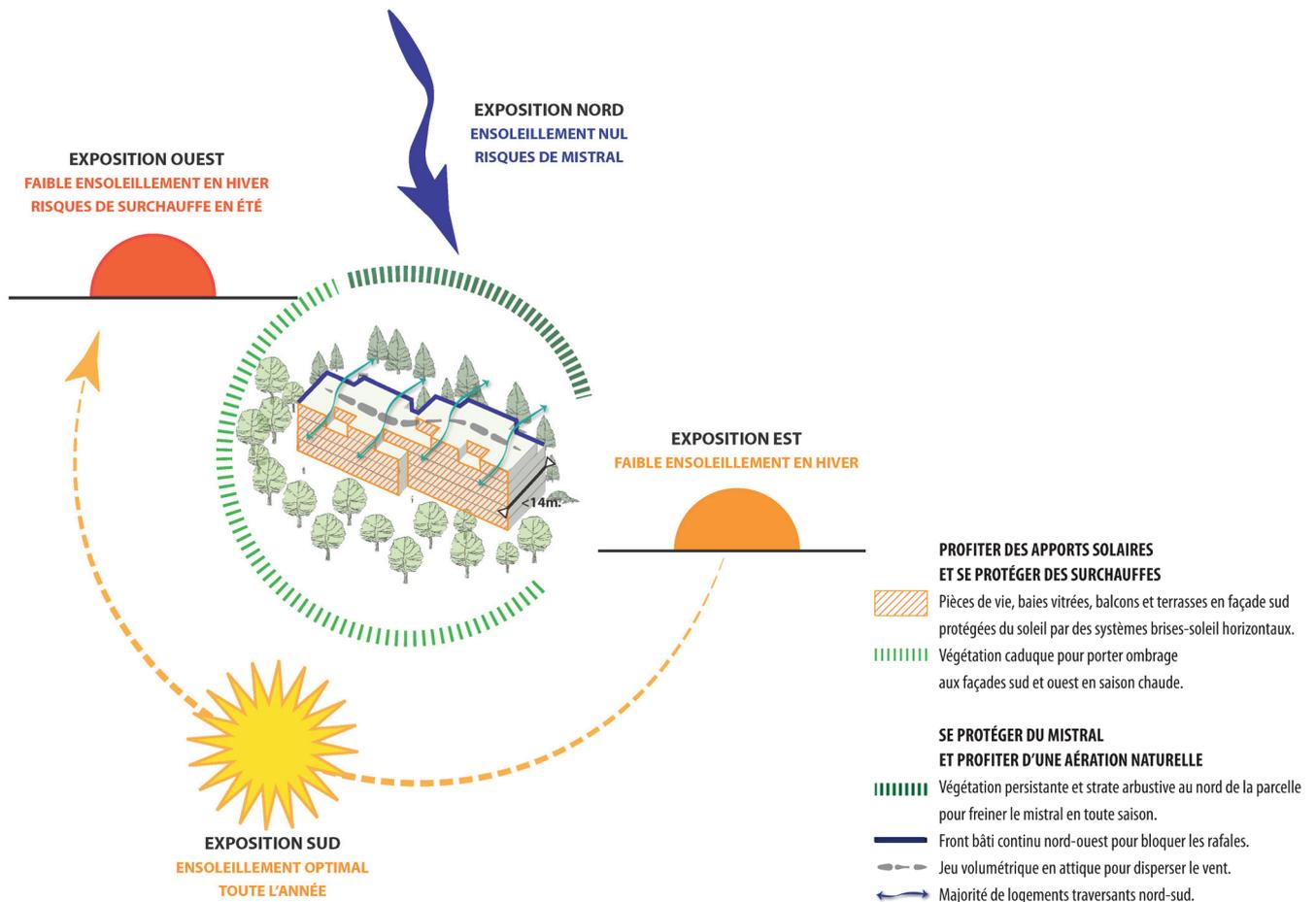
UP

- **favoriser les apports solaires en saison froide tout en se protégeant des surchauffes en saison chaude.**

UM

- **se protéger du mistral tout en profitant d'une aération naturelle.**

Cette démarche doit permettre de façonner de nouvelles formes urbaines assurant recherche esthétique, qualités d'ambiances et confort d'usages.



Approche bioclimatique ■ La prise en compte des données climatiques doit orienter la composition architecturale et paysagère

NB : La démarche bioclimatique, visant la sobriété et l'efficacité énergétique, constitue un pré-requis avant l'installation de systèmes techniques sophistiqués (Philosophie « negawatt »).

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UC et sUCp

Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation :

- Limiter à 40% le nombre de logements mono-orientés ;
- Favoriser les logements traversants ;
- Éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faibles apports solaire l'hiver, risques de surchauffe l'été).

RECOMMANDATION

UA

UB

UC

Se protéger du mistral et profiter d'une aération naturelle :

- Orienter les pièces de nuit, pièces d'eau, garage et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti continu bien isolé qui bloque les rafales de vent ;
- Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant en coeur d'îlot pour le protéger des retombées venteuses.

RECOMMANDATION

UP

UM

Profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes :

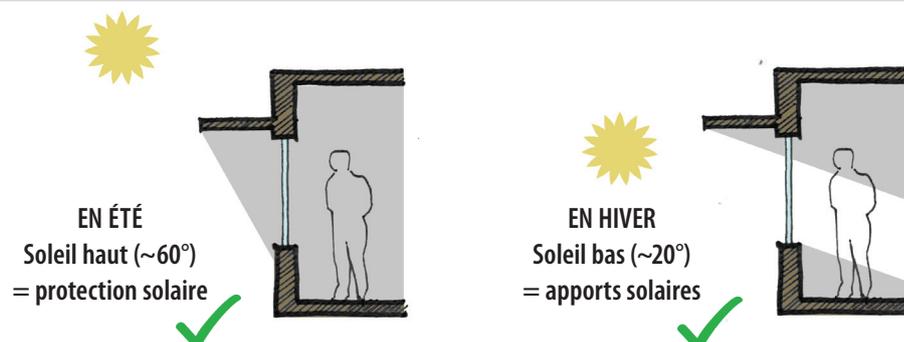
- Orienter les pièces de vie, baies vitrées, balcons et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées ;
- Planter des végétaux à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude.

RECOMMANDATION

Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :

- Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur ni l'ensoleillement en hiver ;
- Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée ;
- Les façades plein-nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant.

RECOMMANDATION



Protection solaire en façade sud ■ Des éléments fixes horizontaux adaptés en toute saison

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Traitement de la 5ème façade

UB UCT, sUCp, UC

Cette orientation complète notamment les articles 9,10 et 13 du règlement des zones UCet sUCp.

UC

Les toitures plates doivent faire l'objet d'un véritable travail pour répondre aux enjeux de qualité d'usages, qualité paysagère, et de développement durable, à hiérarchiser en fonction du contexte.

UP

UM

Englober les organes techniques dans les volumes architecturaux pour les dissimuler (machinerie d'ascenseurs, appareillages de ventilation, et autres ouvrages du génie thermique).

ORIENTATION

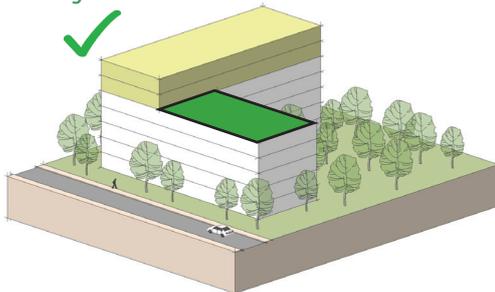
En cas de niveau de toiture intermédiaire, visible depuis les étages supérieurs, traiter au moins 2/3 des toitures plates en terrasses accessibles et/ou toitures végétalisées.

ORIENTATION

- Mettre en place une végétalisation et/ou des systèmes de récupération d'eau de pluie (multiples atouts : gestion pluviale, isolation du bâtiment, lutte contre l'îlot de chaleur, assainissement de l'air, développement de la biodiversité, etc.).
- Mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, solaire photovoltaïque, éolienne).
- Accueillir des espaces pour les usages partagés (jardins familiaux, séchage du linge, etc.) ou de production agricole (ferme urbaine, apiculture).

RECOMMANDATION

Niveau de toiture intermédiaire
traité en terrasse accessible
ou végétalisé



Traitement de la 5ème façade ■ Terrasse accessible et/ou végétalisée ; possibilité de mettre en place des jardins partagés.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Imperméabilisation des sols

UA

UCt, sUCp, UC

UB

Cette orientation complète notamment les articles 10 et 13 du règlement des zones UC et sUCp.

UC

La limitation de l'imperméabilisation des sols est un sujet important. Il convient de favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales sur les terrains lorsque cela est possible. Dans le cas contraire, il faudra prévoir des systèmes de gestion.

UP

Il est donc important de :

- limiter les surfaces imperméabilisées sur le terrain ;
- proposer des toitures végétalisées pour atténuer certains des effets nuisibles de l'imperméabilisation (ruissellement, îlot de chaleur, habitats écologiques... cf. fiche sur les 5^{ème} façades) ;
- proposer des revêtements perméables sur les espaces non pollués (dalles alvéolées, dalles engazonnées, graviers, copeaux de bois...).

UM

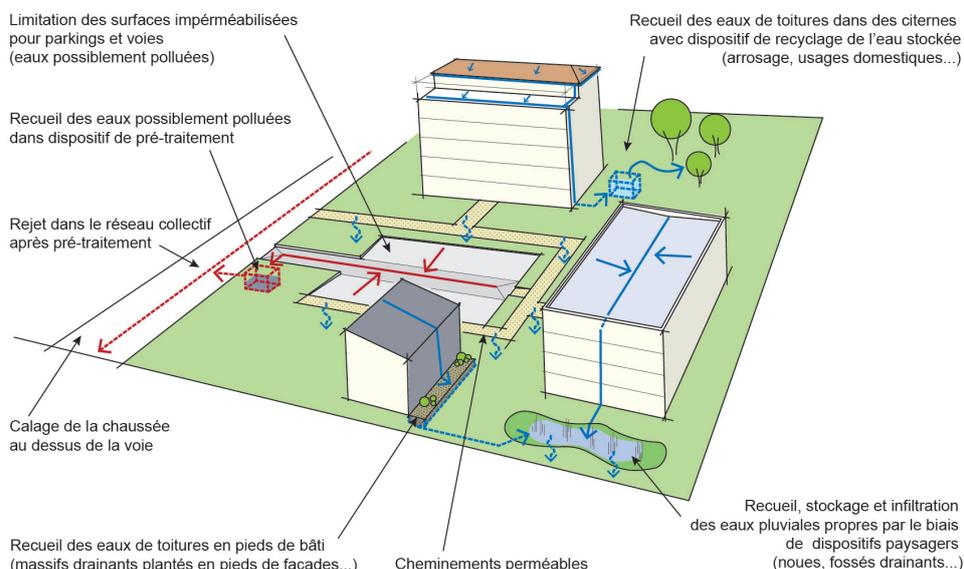
Réduire au strict minimum les superficies imperméabilisées.

ORIENTATION

Prévoir des dispositifs distincts de gestion des eaux pluviales :

- Systèmes de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales propres (eaux de toitures, cheminement...);
- Système de traitement des eaux pluviales potentiellement polluées (parking, voies...) et de gestion des débits de fuite.

RECOMMANDATION



Principe de gestion des eaux dans un projet ■ Schéma donné à titre d'exemple

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

La clôture sert plusieurs objectifs d'intérêt individuel (marquer physiquement les espaces, protéger l'intimité...) mais le choix du dispositif dépasse l'intérêt privé car participe à un ensemble qui façonne l'espace public (paysage, ambiance d'une rue, ambiance d'un quartier).

UP

L'objectif du traitement de la clôture est donc de s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé en recherchant une cohérence urbaine et paysagère.

UM

Préserver au maximum les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux formant clôture notamment en limite avec l'espace public (murs anciens de traverses, masses boisées participant à la qualification de la voie, haies agricoles...).

Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.

ORIENTATION

La non édification de clôture est évidemment possible et même privilégiée, dans ce cas : favoriser un traitement des retraits et des différentes natures de sol qui permettent d'établir clairement la frontière entre le domaine public et le domaine privé.

RECOMMANDATION

Doubler au moins les 2/3 de la longueur des clôtures ajourées sur voie* ou emprise publique* par des haies vives qui offrent un agrément visuel depuis l'espace public. Ces haies vives seront composées d'essences locales variées.

ORIENTATION

En cas de murs pleins, les doubler par des arbres de haute-tige (Ces compositions végétales adoucissent les murs bâtis et ont souvent pour rôle la végétalisation de voies non plantées).

ORIENTATION

Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques...).

ORIENTATION

UA

- Adapter la hauteur de la clôture aux hauteurs des clôtures voisines ou insérer un élément de transition.

RECOMMANDATION



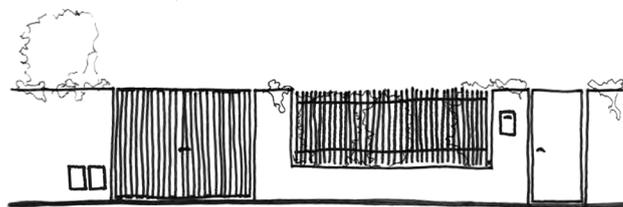
UB

UC

UP

- Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet « créneau ».

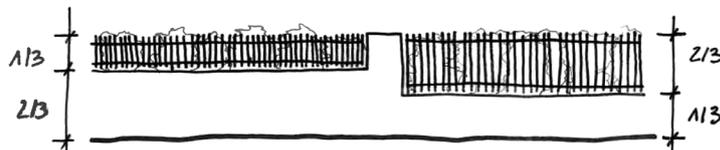
RECOMMANDATION



UM

- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture en respectant approximativement les proportions 1/3 – 2/3.

RECOMMANDATION



En zone de frange urbaine, à proximité des massifs :

- Composer les haies vives diversifiées avec au moins 3 essences locales (alternance de feuillages persistants et caducs, décalage des périodes de floraison...).
- Favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune et la mise en réseau des haies vives pour constituer un « bocage péri-urbain » dans une optique de développement de la biodiversité.
- Dégager et préserver les vues sur le grand paysage.

RECOMMANDATION

UA ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations

UB

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

Les gabarits des voiries de desserte doivent être adaptés aux usages et assurer une circulation apaisée.

UP

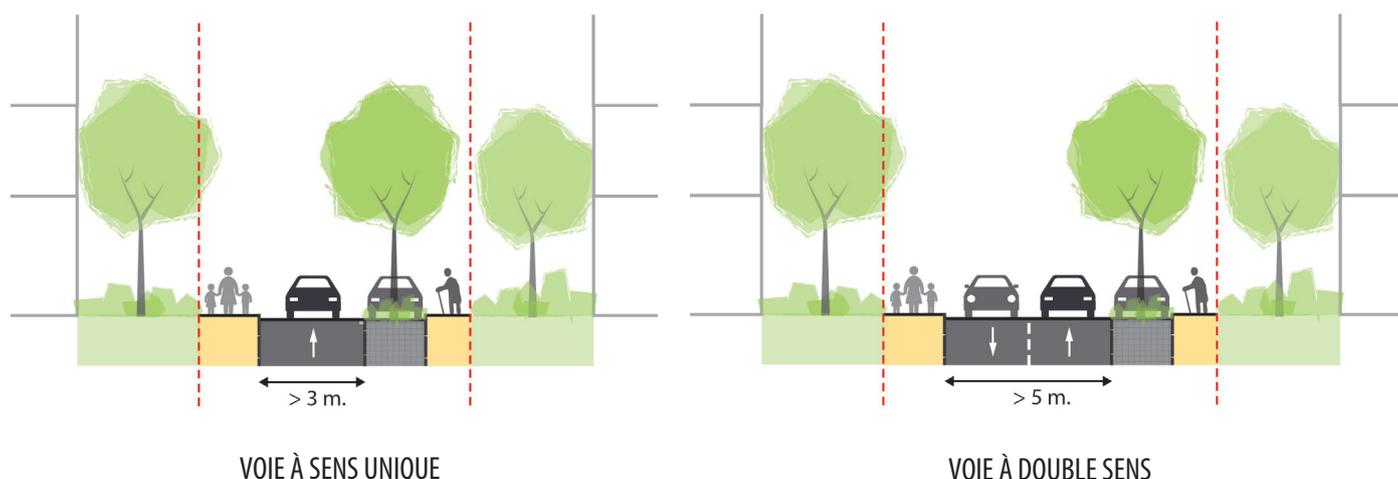
Elles doivent donc pouvoir accueillir les besoins liés aux constructions et aménagements prévus et répondre aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

- Pour pouvoir accueillir des constructions, le terrain* doit être desservi par :
- une voie* ou une emprise publique*, d'une largeur de chaussée supérieure à 3 mètres pour les voiries à sens unique, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);
- ou
- une voie* ou une emprise publique*, d'une largeur de chaussée supérieure à 5 mètres pour les voiries à double sens, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

ORIENTATION

A noter toutefois que ces largeurs de chaussée sont des minimums qui ne peuvent garantir à elles seules, des espaces publics de qualité permettant par exemple une circulation piétonne sécurisée et agréable ou des des plantations qualifiant la voie.



Gabarit des voiries de desserte externes aux opérations ■ Gabarits minimum de desserte

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

Les gabarits des voiries internes doivent être adaptés aux usages et assurer une circulation apaisée. Le gain de place réalisé, sur les espaces circulés, dans le cadre de l'opération n'est pas neutre et permet de privilégier les espaces communs végétalisés et faciliter l'usage du vélo.

UA

UB

UC

UP

UM

Adapter le gabarit des voiries (largeur de chaussée, cheminement modes actifs...) pour assurer une circulation apaisée.

ORIENTATION

Pour pouvoir accueillir une construction, le terrain* doit être desservi :
 - par une voie* ou emprise publique* en sens unique dont la largeur de chaussée est comprise entre 3 et 3,5 m, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

RECOMMANDATION

ou

- par une voie* ou emprise publique* en double sens dont la largeur de chaussée est comprise entre 5,5 et 6 m, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

L'aménagement de ces voies* ou emprises publiques*, lorsqu'il est bien pensé (revêtements différenciés, éléments d'accompagnement paysagers...) contribue au confort et au partage des usages. Des dispositifs limitant la vitesse peuvent parfois être envisagés (chicanes, ralentisseur, effet parois...).

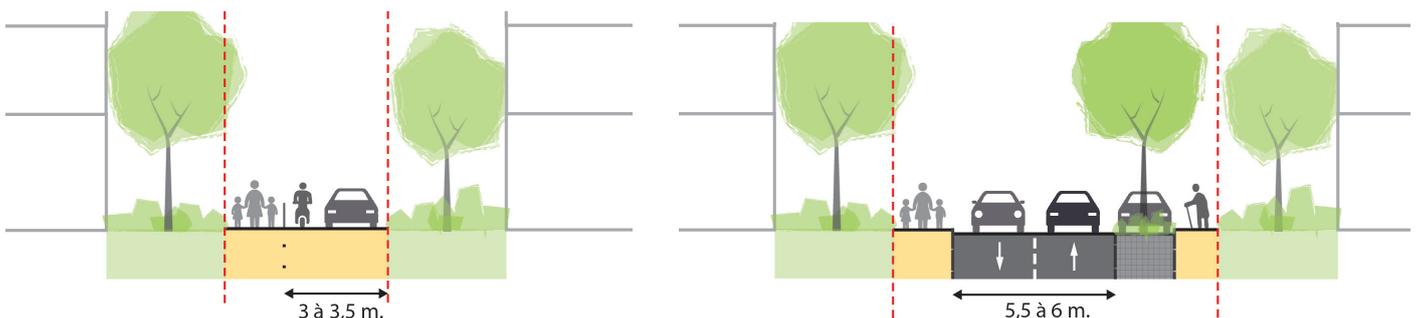
Privilégier des usages multiples pour les voies* ou emprises publiques*.

ORIENTATION

Différencier les revêtements des chemins d'accès* pour limiter les vitesses de circulation ;

Proposer un accompagnement paysager (effet parois, confort d'usage...).

RECOMMANDATION



Gabarit et traitement des voiries internes aux opérations ■ Limitées en largeur dans le cadre d'une opération d'ensemble

UA

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Organisation d'un maillage interne

UB

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UC et sUCp.

UCt, sUCp, UC

UC

La juxtaposition d'opérations immobilières génère trop souvent une juxtaposition de voies* ou emprises publiques* en impasse. Le déficit de maillage allonge inutilement les parcours piétons et favorise de fait l'usage automobile. Par ailleurs, le morcellement de la voirie et l'absence d'espaces partagés nuisent au développement d'une véritable vie de quartier.

UP

UM

A l'avenir, il sera important que chaque opération participe à la constitution d'un véritable maillage viaire. Conçu au delà d'un simple système de desserte routière, il devra être le support d'une armature paysagère, de cheminements, de lieux de rencontre et de convivialité entre les habitants.

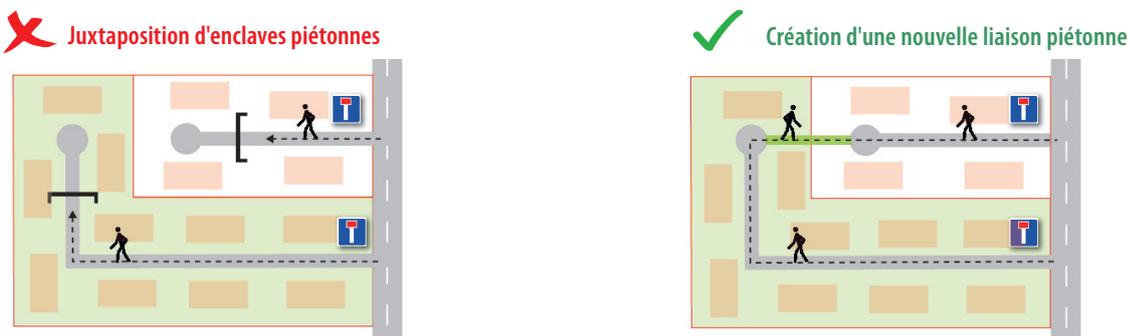
- Dans la cas, d'opérations d'ensemble, un bouclage de la voirie est à réaliser. Les impasses sont interdites dans la mesure du possible.
- Prolonger les voies ou emprises publiques existantes et éviter la création de nouvelles impasses dès que possible.
- Définir un maillage viaire et des cheminements qui se raccordent au plus près des arrêts de transport en commun, commerces et services.

ORIENTATION



- Évaluer la possibilité de mutualisation avec une opération riveraine avant d'envisager un nouvel aménagement de voirie.
- Dans la mesure du possible, éviter les enclaves en raccordant les voies ou emprises publiques en impasses à minima par des cheminements modes actifs.

RECOMMANDATION



UA

UB

UC

UP

UM

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UP-UM

UA

UB

UC

UP

UM

Les zones UP couvrent des secteurs à dominante d'*habitat**, de hauteur limitée (H max < 7 mètres) avec des niveaux de densité variable. Ils sont définis en fonction des contextes paysagers et topographiques, de la consistance du cadre bâti, de l'armature viaire et de l'offre en équipement public. Les formes recherchées vont de l'habitat individuel isolé sur son terrain, aux opérations groupées de maisons jumelées ou en bande, jusqu'à de possibles variantes en habitat intermédiaire de type "individuel superposé".

La majeure partie des secteurs pavillonnaires sont des secteurs constitués. Les projets de *réhabilitation**-rénovation ou les projets de nouvelle construction doivent s'inscrire en harmonie avec l'existant. Il s'agit notamment de pouvoir s'adapter aux subtilités vernaculaires d'implantation. En complément du règlement, l'OAP nous rappelle que le pavillonnaire local n'obéit pas systématiquement à des logiques de *bandes constructibles** ou de retraits constants mais plutôt au bon-sens pratique adapté au climat méditerranéen (un bâti au nord et une végétation persistante pour se protéger du mistral, un jardin au sud et une végétation caduque pour optimiser l'ensoleillement, et ce quel que soit le rapport à la voie...).

D'autres secteurs UP, moins constitués, constituent un gisement de foncier mutable susceptible d'accueillir des opérations groupées. En fonction du contexte, ces nouvelles opérations doivent s'inscrire soit en adéquation avec l'existant (secteur patrimonial ou de maîtrise de l'urbanisation), soit en complémentarité avec l'existant (pour compléter les segments manquants du parc de logements, identifiés au PLH : petits logements, statut locatif, etc.). **Dans les tissus pavillonnaires**

bénéficiant d'une offre satisfaisante en *équipements** et *services**, l'OAP encourage l'introduction de la mitoyenneté dans les opérations groupées pour développer des formes d'habitat qui répondent aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans des objectifs de sobriété (économie foncière, constructive, énergétique).

UA

UB

En complément du règlement, les OAP formulent des orientations générales relatives à la qualité d'aménagement pour souligner la nécessité de concevoir des opérations de qualité bien insérées :

UC

- dans le contexte paysager (topographie, continuité végétale, etc.) ;
- dans le cadre urbain (maillage viaire, *séquences architecturales**, épannelage, etc.) ;
- dans l'environnement climatique (ensoleillement, vents dominants, etc.).

UP

UM

Les tissus pavillonnaires de nos communes sont souvent marqués par l'omniprésence du grand paysage et par la qualité du paysage de proximité. Des grandes continuités écologiques aux simples bouquets d'arbres derrière la clôture venant qualifier une *voie** ou *emprise publique**, le paysage est un élément fondamental de la bonne intégration des futurs projets. Il s'agit de savoir tirer parti de la végétation déjà présente sur le terrain et de respecter les lignes dominantes du paysage (vallonnements, talwegs) en limitant les terrassements, l'artificialisation des sols, et le découpage mathématique et répétitif des lots. Ces exigences s'amplifient sur les secteurs de frange urbaine en limite de zones naturelles (Zone N) qui s'inscrivent souvent dans un rapport de co-visibilité avec le grand paysage (mer, massifs).

Zones UP-UM

Orientations relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

UA

SOMMAIRE

UB

CHAPITRE 1.....p 164

Orientations spécifiques aux "constructions isolées" en zones UP-UM

UC

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Prise en compte des spécificités vernaculaires.....p 166

UP

CHAPITRE 2.....p 168

Orientations spécifiques aux "opérations groupées" en zones UP-UM

UM

DÉFINITIONS.....p 170

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Gabarit et volumétrie des continuités bâties.....p 174

- Emprise au sol.....p 176

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Organisation d'un maillage interne.....p 178

- Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations.....p 180

CHAPITRE 3.....p 182

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.....p 184

- Constructions dans la pente.....p 186

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Taille et qualité des logements.....p 188

- Végétalisation du projetp 190

- Recommandations pour une approche bioclimatique.....p 192

- Traitement des clôtures sur *voie** ou *emprise publique**.....p 194

- Imperméabilisation des sols.....p 196

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.....p 197

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UP-UM

165

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 1

Orientations spécifiques
aux "constructions isolées" en zones UP-UM

UA

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Prise en compte des spécificités vernaculaires

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6 et 7 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

L'observation des tissus pavillonnaires vernaculaires donne à voir un mode d'implantation spécifique où la maison est implantée de telle sorte que le jardin soit situé au sud de l'habitation.

UP

UM



*Avenue Blanc Perard, Montolivet, Marseille 12 - Impasse Roux, Sainte Marguerite, Marseille 9
(source: Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)*

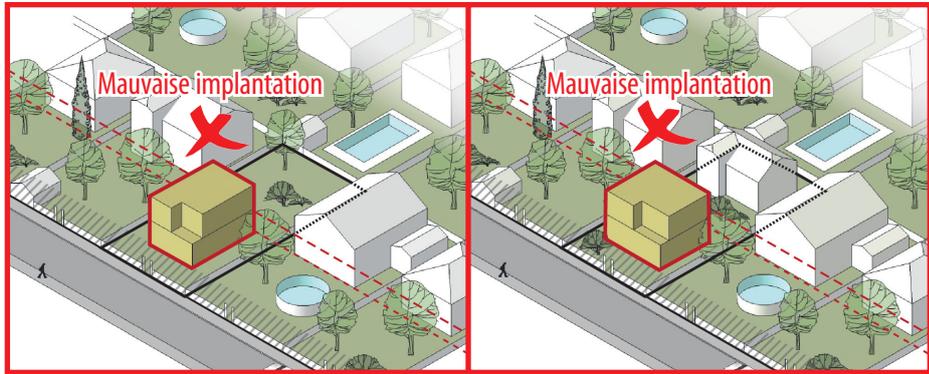
Ce mode d'implantation spécifique, que l'on peut qualifier de "pavillonnaire orienté", est une réponse pragmatique aux enjeux climatiques :

- Protection contre les rafales de vent provenant du nord, nord-ouest.
- Optimisation de l'ensoleillement des pièces de vie et du jardin au sud.

Ces spécificités vernaculaires, lorsqu'elles qualifient le paysage de la rue et de l'îlot, sont à prendre en compte dans la définition d'un nouveau projet de construction.

Lorsque le tissu urbain présente une dominante de "pavillonnaire orienté", la construction doit s'implanter en harmonie avec le contexte en dégageant à son tour une zone de jardin au sud (ou sud-ouest ou sud-est) de la construction.

ORIENTATION



 Marge de recul réglementaire
 Recul maximal constaté
 Recul minimal constaté

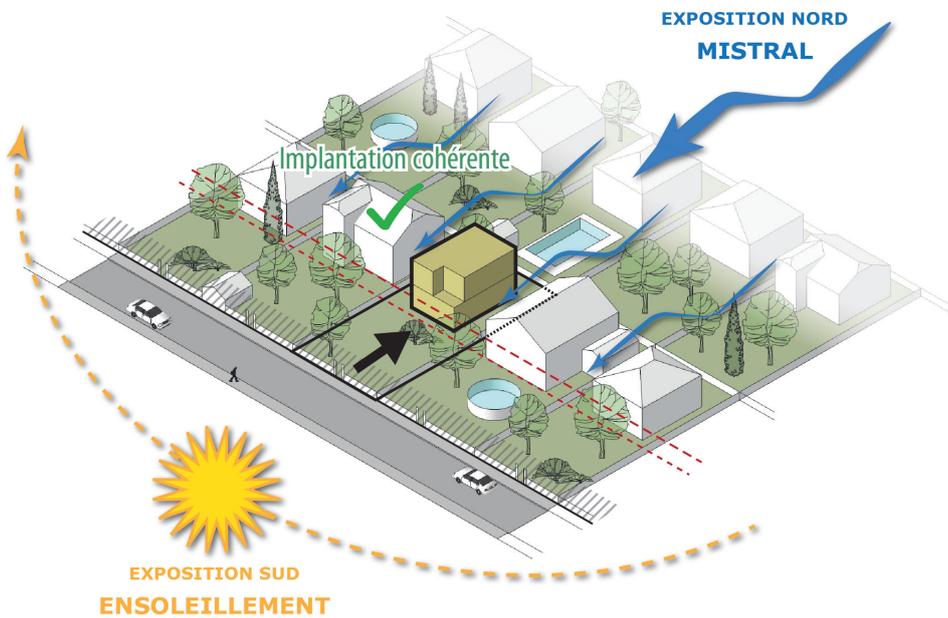
UA

UB

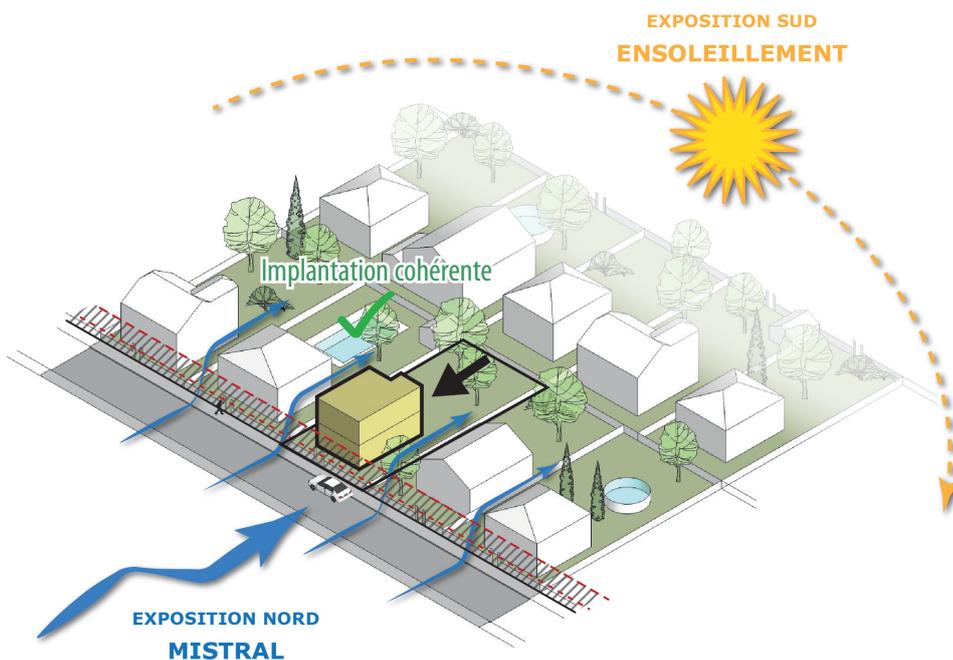
UC

UP

UM



Recul à définir en fonction des reculs constatés sur les terrains voisins



Recul à définir en fonction des reculs constatés sur les terrains voisins

Spécificité du "pavillonnaire orienté" ■ Implantation du projet en harmonie avec le contexte

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UP-UM

169

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 2

Orientations spécifiques
aux "opérations groupées" en zones UP-UM

UA DÉFINITIONS

Les différentes formes de l'habitat pavillonnaire

UB

L'habitat individuel englobe une variété de typo-morphologie correspondant à :

UP et UM

UC

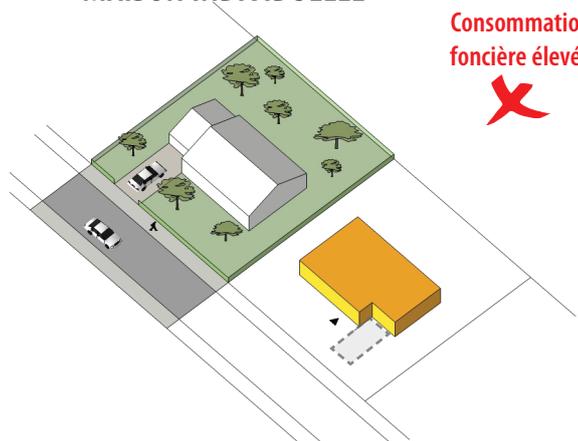
- différents niveaux de densité (de 10 à 50 logements/hectare) ;
- différents modes d'agencement (isolé, jumelé, accolé, superposé...);
- différents traitements du stationnement (en garage/en aérien, individualisé/mutualisé).

UP

La mitoyenneté permet de développer des formes d'habitat qui répondent aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans des **objectifs de sobriété (sobriété foncière, constructive et énergétique)**.

UM

"MAISON INDIVIDUELLE"



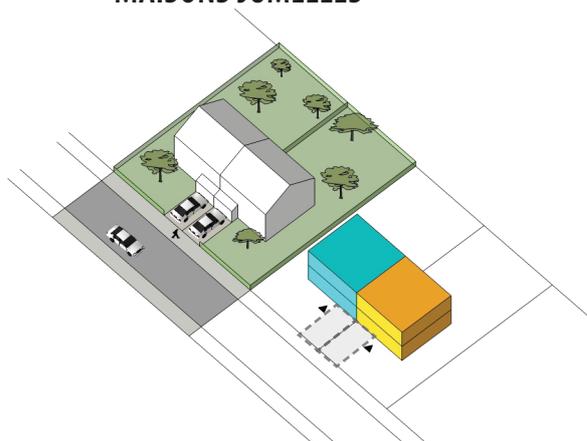
Consommation
foncière élevée



- 1 simplex avec jardin
- Stationnement individualisé

15 lgts/ha

"MAISONS JUMELÉES"



- 2 duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

30 lgts/ha

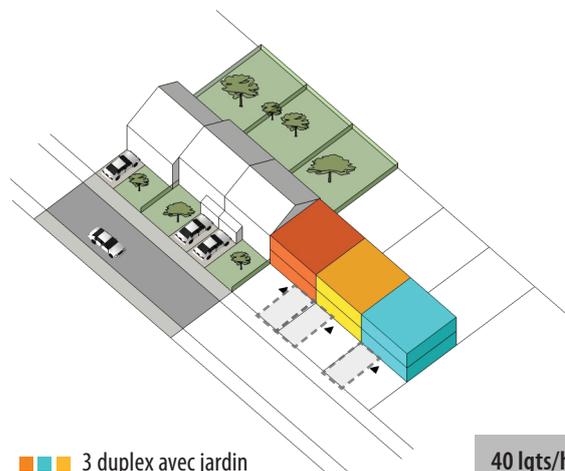
"MAISONS MITOYENNES PAR LES GARAGES"



- 2 duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

30 lgts/ha

"MAISONS MITOYENNES"



- 3 duplex avec jardin
- Stationnement individualisé

40 lgts/ha

UA

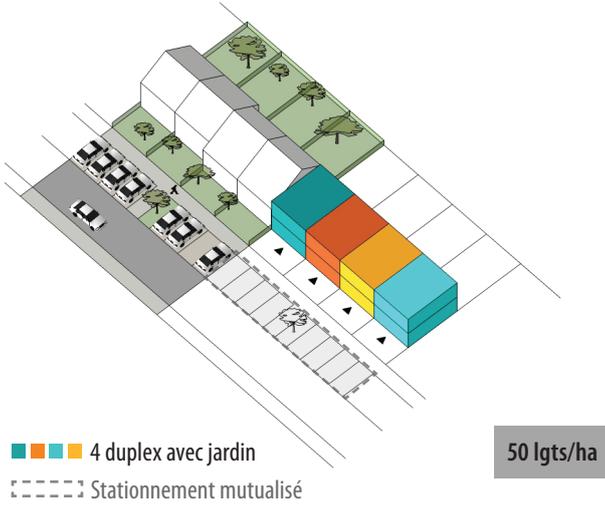
UB

UC

UP

UM

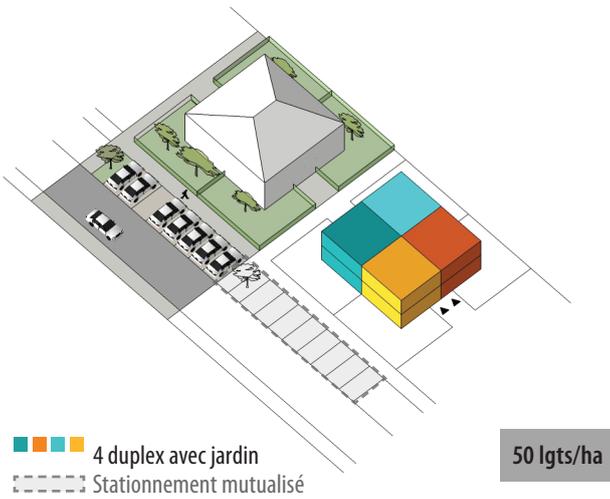
"MAISONS EN BANDE"



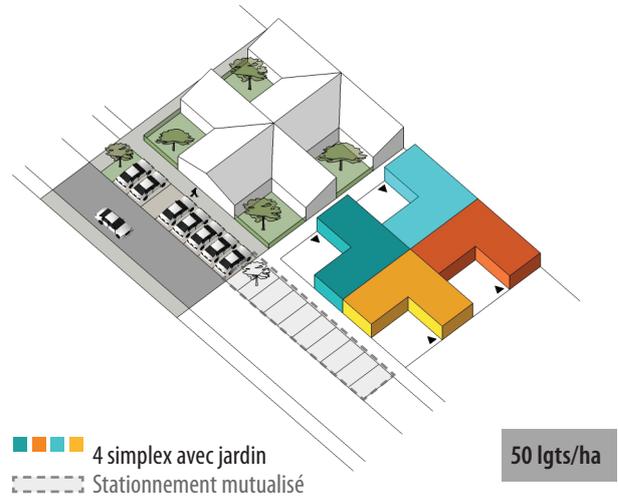
Les maisons en bande
 constituent la façon la plus courante
 de faire de la densité en habitat individuel.

**Mais il existe également
 d'autres typologies à explorer :**

"MAISONS REGROUPÉES EN PLOT"



"MAISONS A PATIO"



UA DÉFINITIONS

Qu'est ce que l'habitat intermédiaire ?

UP et UM

UB

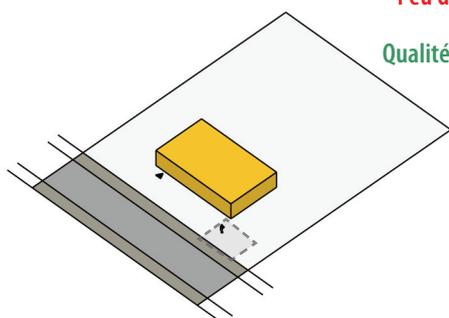
Entre maison et appartement, le logement intermédiaire permet de gérer une certaine densité en préservant le confort et la qualité de vie des habitants. La mitoyenneté ou la superposition permettent de développer des formes d'habitat qui répondent aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans des **objectifs de sobriété foncière, constructive et énergétique**.

UP

UM

MAISON INDIVIDUELLE

Consommation foncière élevée ✗
Peu de mixité ✗
Qualité d'habiter ✓

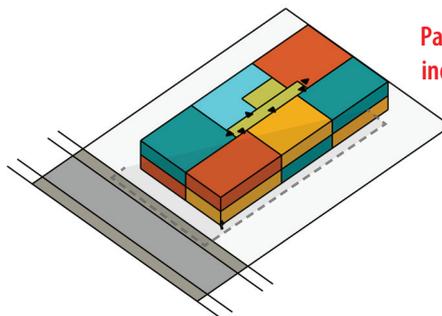


■ 1 simplex avec jardin

□ Stationnement individualisé

HABITAT COLLECTIF

Compacité ✓
Diversité des typologies ✓
Pas d'habitat individualisé ✗



■ 12 appartements

□ Stationnement mutualisé

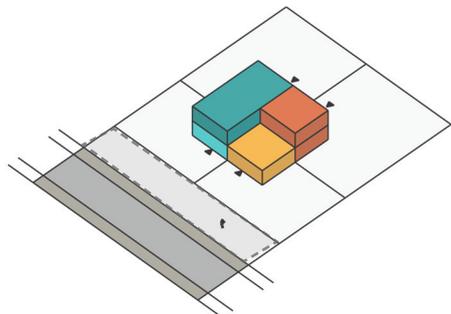
Cette forme d'habitat implique un agencement spécifique des logements au sein de l'opération :

- des accès individualisés à chaque logement**, les entrées sont accessibles directement de plain pied ou par des escaliers.
- des espaces extérieurs privés généreux**, chacun dispose d'un espace extérieur généreux, en rez-de-chaussée ou en étage. La sculpture des volumes bâtis permet de limiter les vis-à-vis et d'assurer une intimité.

L'opération restant collective, elle peut offrir néanmoins des avantages liés à la mutualisation de certaines fonctions :

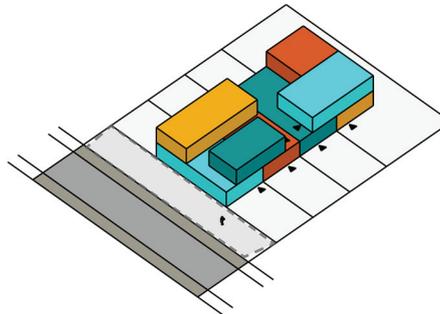
- Sobriété foncière**, la densité étant obtenue par la compacité et à la superposition des logements
- Espaces de nature en ville qualitatifs**, la superposition libère le sol et génère des *espaces libres**. La qualité paysagère des opérations permet de rendre la densité de cette forme plus acceptable.
- Espaces extérieurs communs**, déclinés sous des formes variées: venelles, parcs, jardins, aire de jeux..., participant à la qualité de vie des habitants. On peut aussi imaginer la mutualisation d'équipements ou de services (ateliers, salles collectives, espaces de stockage, laverie ...)
- Opérations libérées de la voiture**, avec des espaces de stationnement mutualisés en poches ou enterrés, permettant de limiter la circulation et l'emprise des véhicules au sein de l'opération. Ceci permet d'apaiser et de sécuriser les espaces communs, et de développer des usages alternatifs sur les *espaces libres**.

**MAISONS SUPERPOSÉES
 EN PLOT DE 4 LOGEMENTS**



- 2 duplex avec terrasse et jardin (R / R+1)
- 2 simplex avec jardin (Rez-de-chaussée)
- Stationnement mutualisé

**MAISONS SUPERPOSÉES
 EN PLOT DE 8 LOGEMENTS**



- 4 simplex avec terrasse (R+1)
- 4 simplex avec jardin (Rez-de-chaussée)
- Stationnement mutualisé

UA

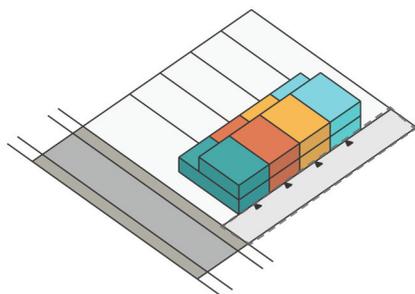
UB

UC

UP

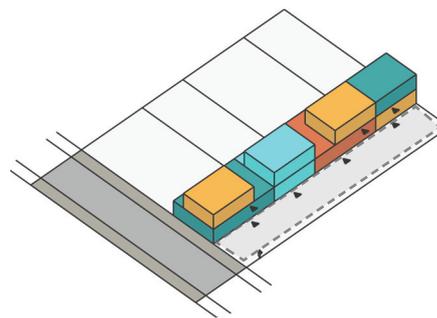
UM

MAISONS EN BANDE SUR 2 NIVEAUX



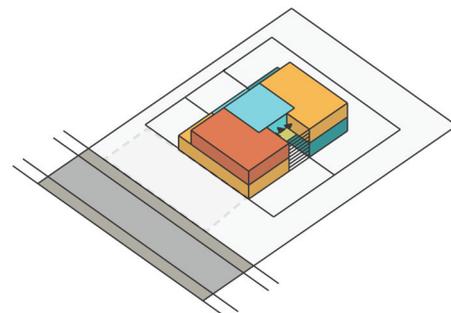
- 4 duplex avec terrasse et jardin (R+1)
- Stationnement mutualisé

MAISONS SUPERPOSÉES EN BANDE



- 3 simplex avec terrasse (R+1)
- 3 simplex avec jardin (Rez-de-chaussée)
- 1 duplex avec terrasse et jardin (R / R+1)
- Stationnement mutualisé

PETIT COLLECTIF SUR 2 NIVEAUX



- 3 simplex avec jardin (Rez-de-chaussée)
- 3 simplex avec terrasse (R+1)
- Stationnement mutualisé

La forme d'habitat intermédiaire dépend plus de l'organisation et de la typologie des logements que de la forme urbaine à proprement parler. Les opérations d'habitat intermédiaire peuvent donc prendre des formes très variées, cette planche n'en illustre que quelques exemples.

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Gabarit & volumétrie des continuités bâties

UB

Cette orientation complète notamment les articles 4, 5, 6, 8 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

Lorsque les maisons sont mitoyennes, elles constituent des continuités bâties. Afin de favoriser l'inscription harmonieuse de ces dernières dans leur environnement urbain et paysager, il est important de veiller à briser l'effet répétitif et monolithique d'un habitat en bande, socialement déprécié et visuellement impactant dans le paysage.

UP

UM

En plus de favoriser l'intégration urbaine et paysagère des constructions, ce travail de définition volumétrique pourra être mené en vue d'améliorer l'intimité de l'espace domestique, l'exposition/protection solaire et la porosité aux vents.

Dans cette optique, chaque projet d'habitat groupé devra respecter les orientations suivantes :

Obligation de segmenter le projet en plusieurs continuités bâties \leq **30 mètres** de longueur, et suffisamment espacées les unes des autres pour permettre un cheminement et/ou une ouverture visuelle. Cette césure devra être paysagée.

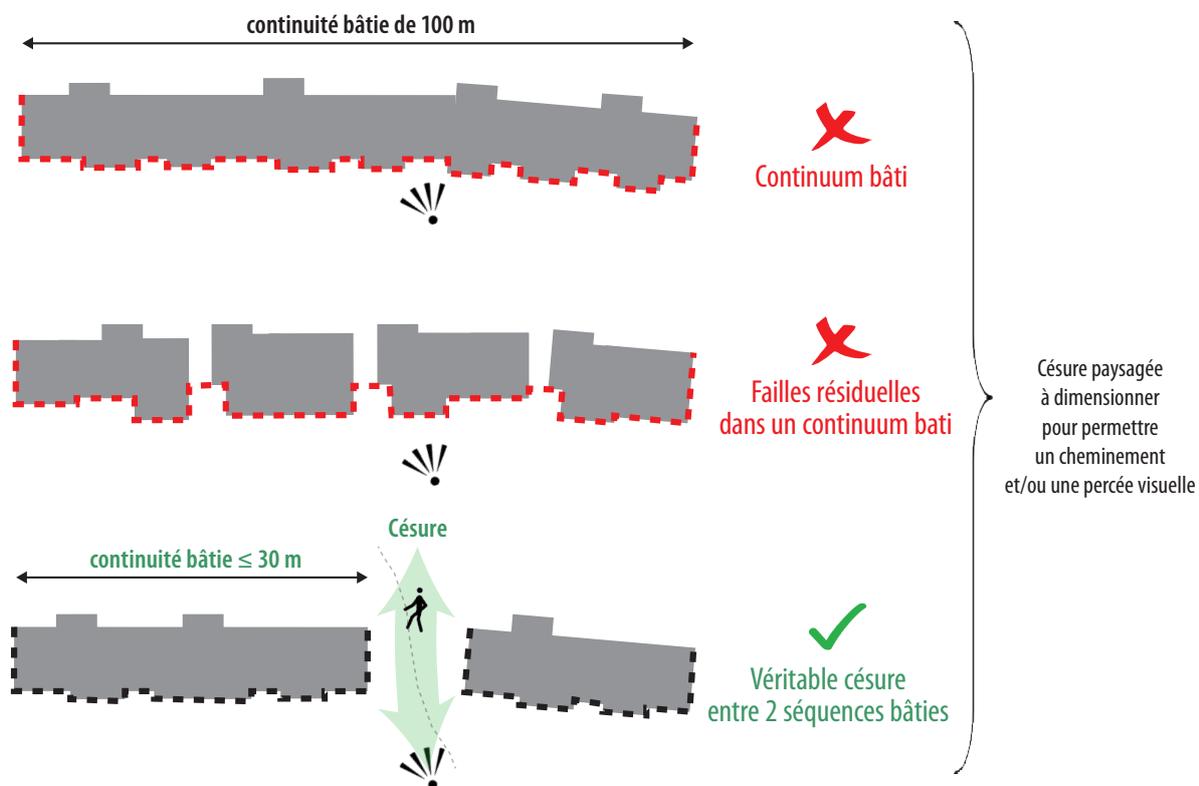
ORIENTATION

Pas de façade lisse sur plus de 15 mètres linéaires. Obligation de mettre en place des décrochés ou saillies (>1 m de profondeur) pour animer les façades en valorisant la singularité des différents logements.

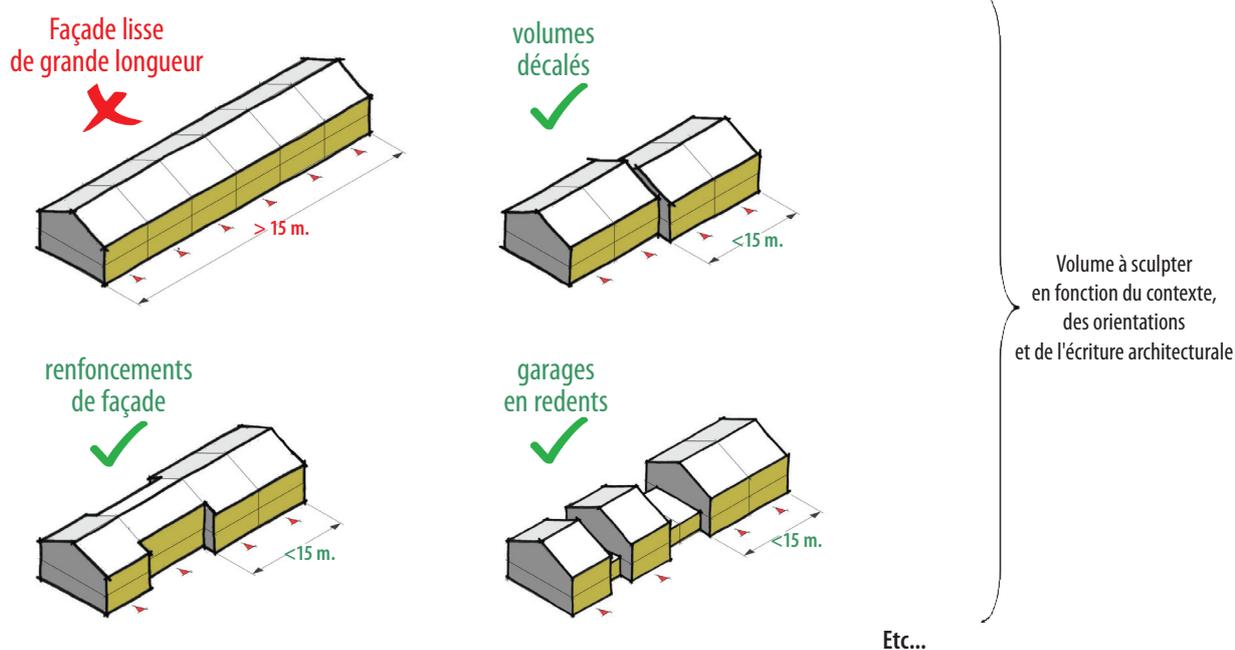
ORIENTATION

Pas de toiture continue sur plus de 15 mètres linéaires. Obligation de mettre en place des décrochés et/ou des variations de hauteurs pour sculpter la ligne de faîte et/ou la ligne d'égout. Cela concerne aussi les toitures plates.

ORIENTATION



Gabarit des continuités bâties ■ Segmenter le projet en continuités bâties ≤ 30 mètres de longueur ; cas de l'UP et de l'UM



Volumétrie des continuités bâties ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 15 mètres de longueur ; cas de l'UP et de l'UM

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS *Emprise au sol**

UB

Cette orientation complète notamment l'article 4 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

Afin de garantir la lecture visuelle d'un habitat intermédiaire, mais aussi pour conserver une qualité d'ambiance de l'habitat individuel, et ce, quelle que soit la surface de l'assiette foncière, il est important de calibrer une emprise maximale par bâtiment.

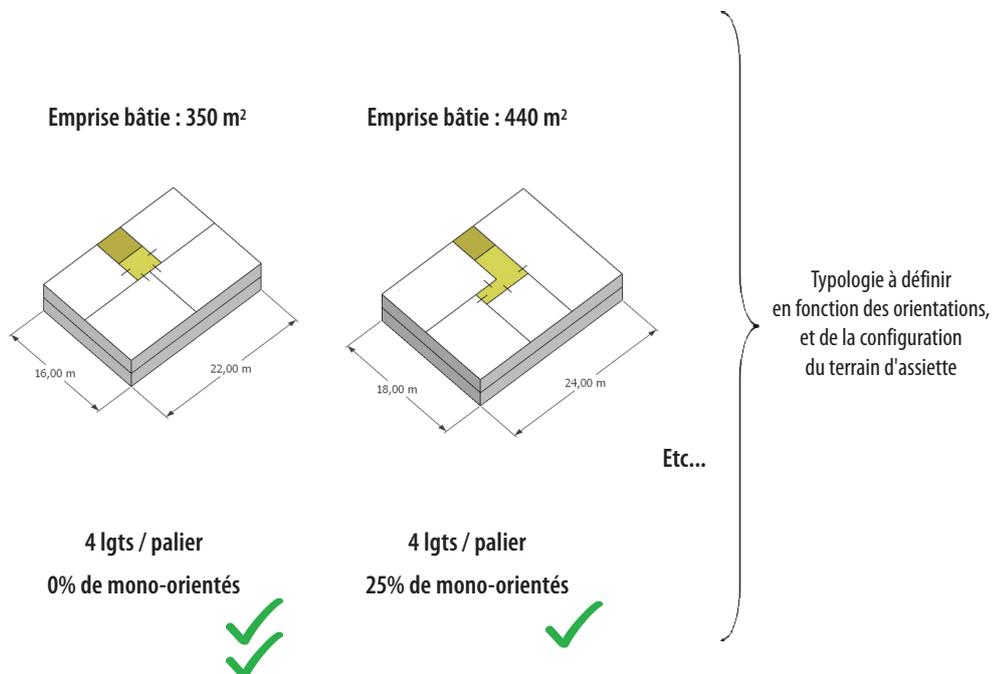
UP

UM

L'emprise au sol* de chaque bâtiment est inférieure à 450 m².

ORIENTATION

La limitation de l'emprise au sol* pour chaque bâtiment permettra notamment de favoriser la part de logements bi-orientés, traversants ou en angle. (Cf. Point suivant : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).



Emprise au sol* ■ Exemple de typologies bâties <450 m² d'emprise au sol* par bâtiment

UA

UB

UC

UP

UM

UA ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Organisation d'un maillage interne

UB

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

Les nombreux lotissements génèrent trop souvent une juxtaposition de voies* ou emprises publiques* en impasse :

UP

UM



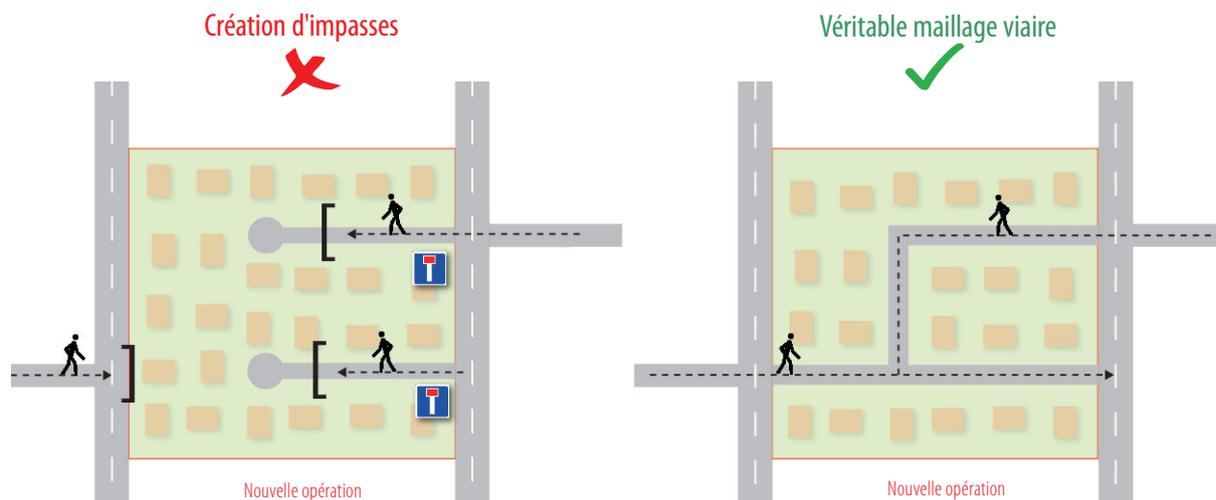
Ce déficit de maillage allonge inutilement les parcours piétons et favorise de fait l'usage automobile, nuisant ainsi au développement d'une véritable vie de quartier autour d'espaces partagés.

A l'avenir, il sera important que chaque opération participe à la constitution d'un véritable maillage viaire, conçu au delà du simple système de desserte routière, en tant qu'armature paysagère, support de cheminement, lieux de rencontre et de convivialité entre les habitants.

(source: Ortho 2014 DEPT13 / Région PACA - CRIGE PACA)

- Dans la cas, d'opérations d'ensemble, un bouclage de la voirie est à réaliser. Les impasses sont interdites dans la mesure du possible.
- Connecter les nouvelles voiries au réseau voisin existant à proximité ou au plus près (sous réserve des conditions de sécurité).

ORIENTATION



- Définir un maillage viaire qui se raccorde au plus près des arrêts de transport en commun, *commerces** et *services**.

ORIENTATION

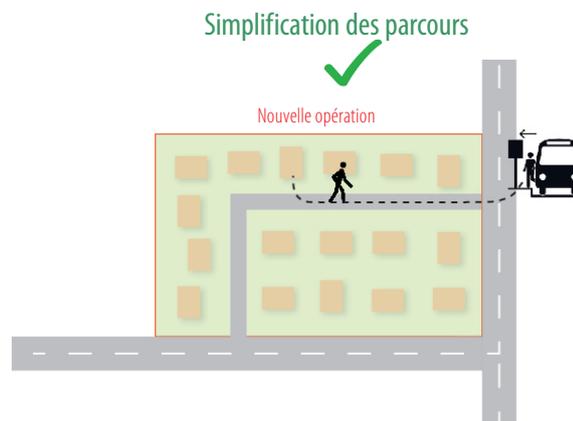
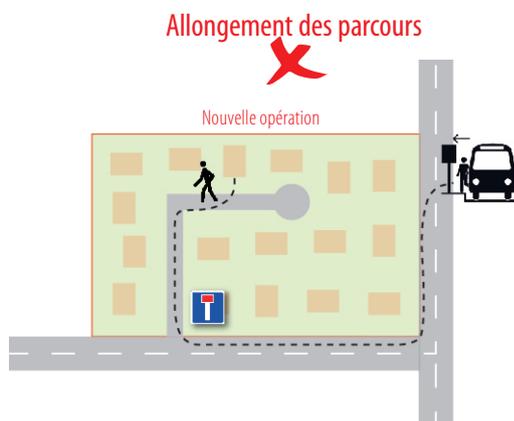
UA

UB

UC

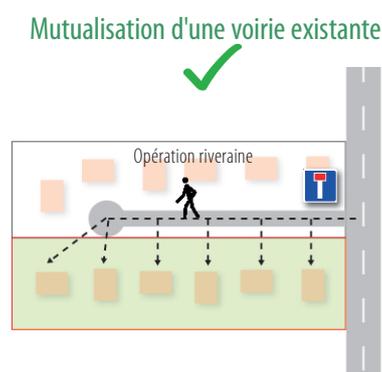
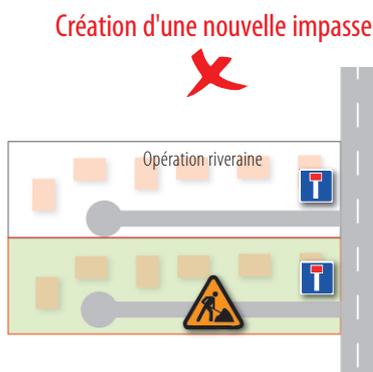
UP

UM



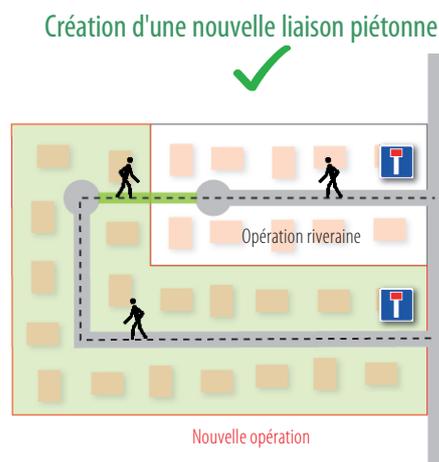
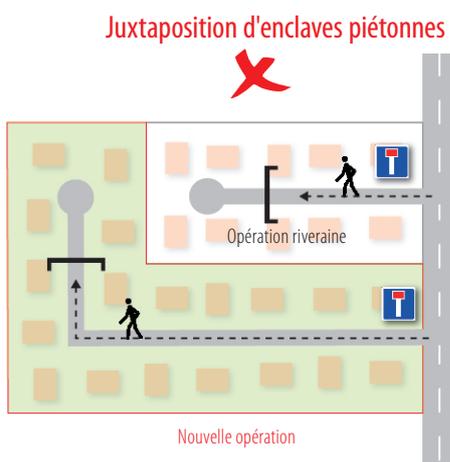
- Avant d'envisager un nouvel aménagement de voirie, évaluer la possibilité de mutualisation avec une opération riveraine.

RECOMMANDATION



- Dans la mesure du possible, éviter les enclaves en raccordant les voies en impasse, a minima par des cheminements modes actifs.

RECOMMANDATION



UA ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations

UB

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

A l'intérieur de chaque opération, afin d'assurer une circulation apaisée et une juste répartition spatiale entre les usagers, le gabarit des *voies** ou *emprises publiques** doit être adapté en fonction des vocations et des flux générés (voie passante ou desserte locale, sens-unique ou double-sens...) Le gain de place réalisé sur les espaces circulés doit bénéficier aux cheminements modes actifs et aux plantations.

UP

UM

- Limiter la largeur des chaussées au profit des plantations et cheminements modes actifs (au moins un cheminement > 2 mètres de largeur).**
- Pour pouvoir accueillir une construction, le terrain* doit être desservi :**
 - par une *voie** ou *emprise publique** en sens unique dont la largeur de chaussée est comprise entre 3 et 3,5 m;
- ou**
- par une *voie** ou *emprise publique** en double sens dont la largeur de chaussée est comprise entre 5,5 et 6 m.

RECOMMANDATION

En cas de *voies** ou *emprises publiques** passantes, les nuisances d'un trafic de transit au travers des opérations devront être limitées.

- Proposer des dispositifs limitant la vitesse des véhicules sur les *voies** ou *emprises publiques** passantes (chicanes, ralentisseur...).**

RECOMMANDATION

Les voiries structurantes (voiries passantes ou voiries dont le gabarit dépasse 10 mètres) doivent faire l'objet d'un véritable traitement paysager afin de participer :

- au déploiement de la trame verte ;
- à la régulation du cycle de l'eau ;
- à la lutte contre l'effet îlot de chaleur ;
- à la convivialité du cadre de vie.

- Traiter les bandes de stationnement longitudinales en revêtement poreux (pavés drainants, revêtement alvéolaire béton ou plastique) en y intégrant un alignement d'arbres (une fosse plantée d'un sujet haute tige tous les 4 véhicules).**

RECOMMANDATION

Au vu d'un stationnement sauvage important, les aménagements réalisés en parallèle des voies devront être préservés (mise en place de bordure, potelets, lisse basse).

- Protéger les plantations et cheminements modes actifs du stationnement sauvage.**

RECOMMANDATION

UA

UB

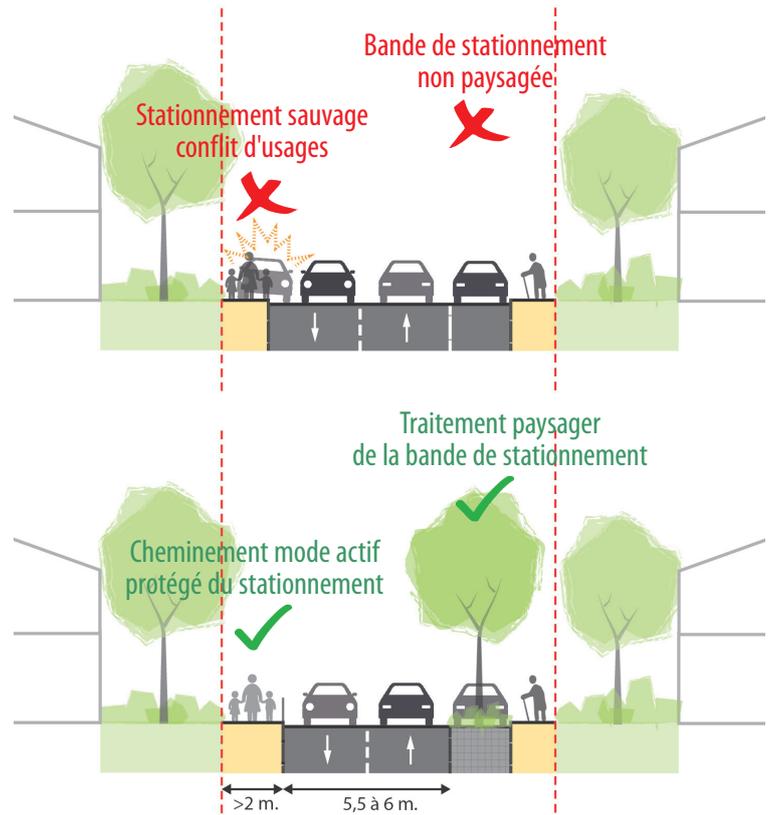
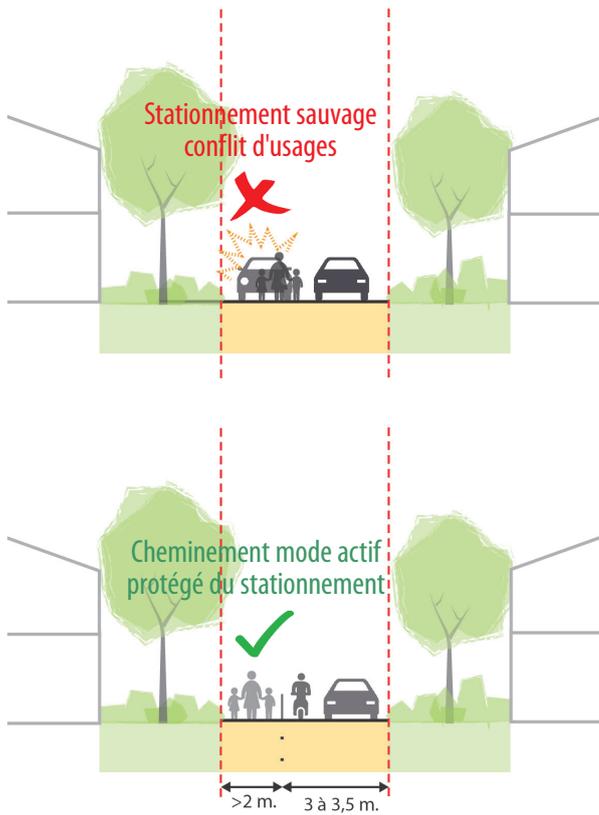
UC

UP

UM

VOIE PARTAGÉE EN SENS UNIQUE

VOIE CLASSIQUE EN DOUBLE-SENS



Gabarit et traitement des voiries internes aux opérations ■ Limiter les largeurs de chaussée au profit des cheminements et plantations

UA

UB

UC

UP

UM

Zones UP-UM

183

Orientations relatives à la qualité
d'aménagement et des formes urbaines

UA

UB

UC

UP

UM

CHAPITRE 3

Orientations générales
relatives à la qualité d'aménagement
en zones UP-UM

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations bâties

UB & préservation des composantes paysagères

Cette orientation complète notamment les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

L'un des objectifs principaux portés par les zones UP-UM tend à constituer ou préserver le couvert végétal autour des constructions. Dans cette optique, il est important de valoriser les *espaces libres** généreux d'un seul tenant et de respecter les composantes paysagères existantes sur le terrain.

UP

Afin d'éviter la minéralisation progressive du paysage, les bandes boisées participant à la qualification des *voies** ou *emprises publiques** seront également valorisées.

UM

Dans les cas où il existe des boisements ou des alignements d'arbres significatifs sur le terrain, l'implantation des bâtiments doit être organisée pour que les éléments végétaux soient préservés et que les *espaces libres** soient généreux (éviter les espaces résiduels) et ce, pour maintenir un environnement de qualité.

Planter les constructions de manière à :

- créer et/ou préserver des *espaces verts** généreux et d'un seul tenant ;
- conserver au moins un élément paysager significatif existant tel que :
 - une masse boisée, notamment si elle s'inscrit dans une continuité qui dépasse les limites du *terrain** ;
 - un alignement d'arbres ;
 - un sujet remarquable ;
 - une bande boisée ou végétalisée participant à la qualification de la voie.

ORIENTATION

- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne (nouveau et existant), une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existantes et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige.

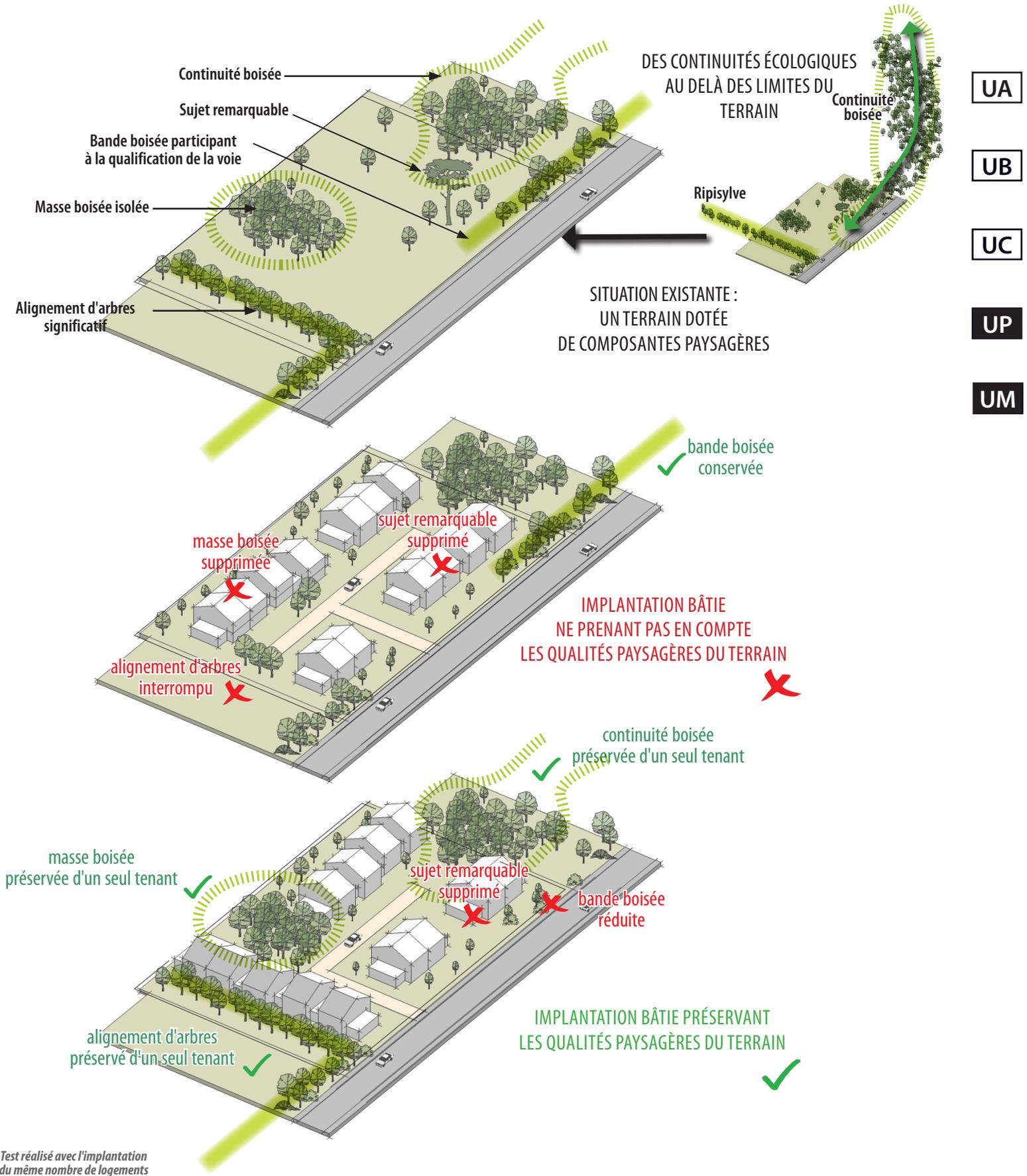
- En cas de plantation sur dalle, la hauteur de terre devra être adaptée aux types de végétation plantée avec un minimum de 50cm.

ORIENTATION

- Protéger la végétation pré existante au maximum durant la phase de chantier: importance d'une gestion de chantier adaptée (panneaux de protection, circuit adapté, stationnement des engins et des matériaux...) incluant un budget dédié.

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM



Implantations bâties & préservations des composantes paysagères ■ Conservation d'espaces libres généreux

UA VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Constructions dans la pente

UB

Cette orientation complète notamment les articles 6, 9, 10, 11 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

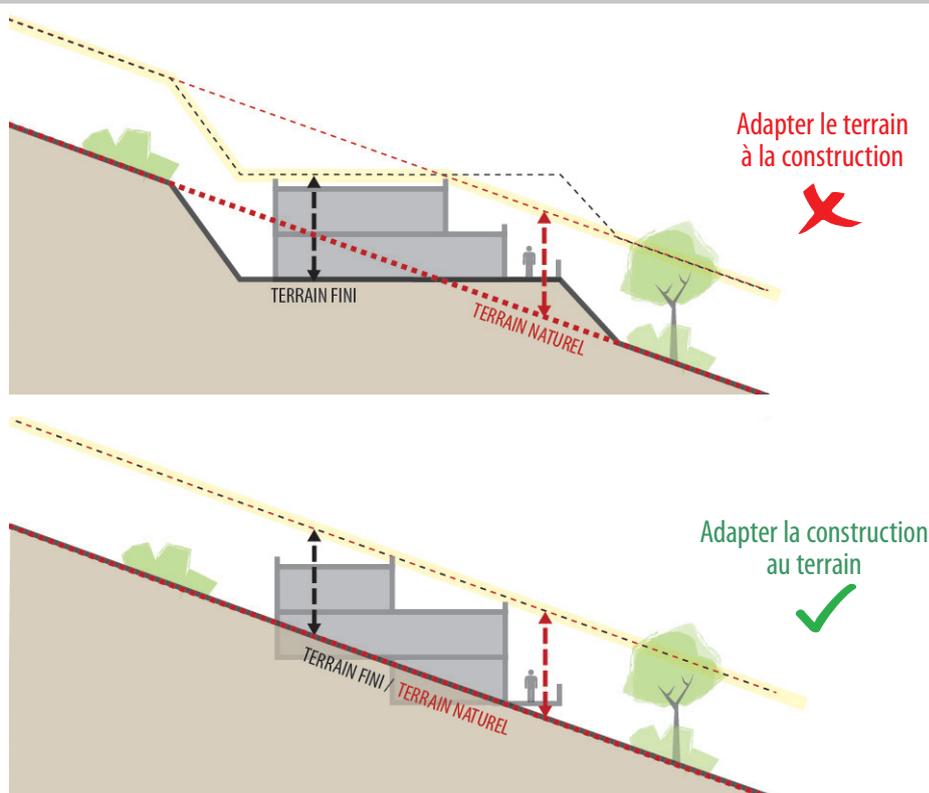
La construction doit s'adapter au *terrain** et limiter l'impact de ses aménagements.

UP Rechercher le minimum de mouvements de terre et le maximum d'adaptation au *terrain**, par le choix judicieux des zones d'implantation notamment en fonction des ruptures topographiques, de la végétation en place, de la voirie...

UM

Adapter la construction au *terrain** pour limiter les terrassements et l'artificialisation des sols et pour protéger les restanques existantes.

ORIENTATION



Constructions dans la pente ■ Il faut adapter la construction au terrain et non l'inverse

Afin de limiter la longueur des *chemins d'accès**, et ainsi ne pas altérer le paysage par des effets de "zébrure" :

Organiser le stationnement au plus près de la voirie

RECOMMANDATION

NB : Pour rappel, ces principes sont à mettre en oeuvre au regard des règles de sécurité (feux de forêt, voirie...).

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM



Exemples de voies d'accès en lacet (source: Images © 2018 Google, Données cartographiques © 2018 Google)

UA

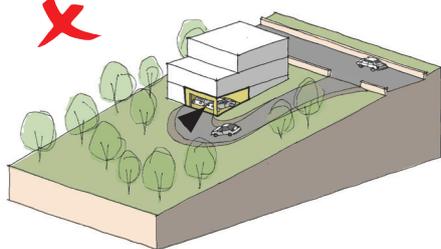
UB

UC

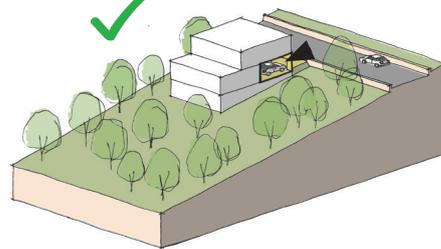
UP

UM

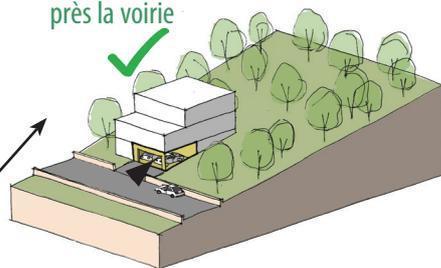
Voie d'accès descendante



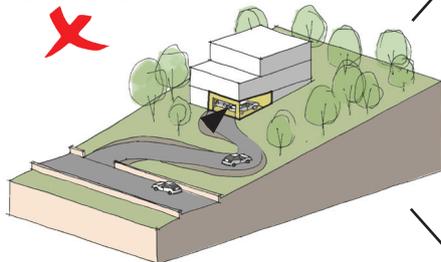
Garage intégré au RDC de l'habitation



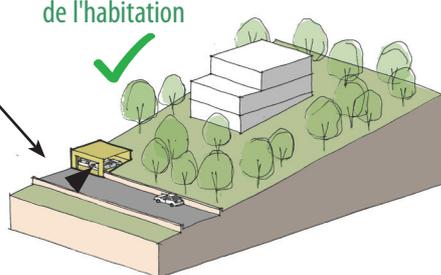
Garage et habitation près la voirie



Voie d'accès ascendante



Garage dissocié de l'habitation



Solutions à définir en fonction du positionnement de la voirie par rapport à la pente et au jardin.

Etc...

Constructions dans la pente ■ Organiser la stationnement au plus près de la voirie

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Taille et qualité des logements

UB

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UP et UM

UP et UM

UC

Au fil des années, la superficie des logements neufs a été progressivement contrainte, générant des logements exigus, sans espaces de rangements, et peu évolutifs. Des logements plus spacieux sont pourtant des logements mieux habitables : des surfaces plus généreuses permettent d'imaginer des configurations multiples d'aménagement des pièces, d'avoir des dispositifs de rangement et de de stockage, et aussi d'avoir des espaces aux fonctions moins déterminées, permettant au logement de mieux s'adapter aux évolutions des trajectoires de vie.

UP

UM

Même constat d'optimisation pour la hauteur sous plafond, qui se rapproche bien souvent du plafond minimum de 2,20 m nécessaire pour considérer la surface du logement comme habitable pour la location du logement. C'est pourtant aussi un élément de confort très important pour la luminosité, la ventilation, et l'aménagement du logement (installation de mezzanine, lits superposés...).

Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à :

- 35m² pour un T1
- 45m² pour un T2
- 65m² pour un T3
- 85m² pour un T4

La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter

RECOMMANDATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM

UA

UB

UC

UP

UM

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Végétalisation du projet

UP et UM

UC

UP

Au sein des projets, la nature en ville peut se développer de plusieurs manières : sur les espaces libres - sur dalle ou en pleine terre - , ou alors intégrée aux bâtiments.

UM

Le projet paysager, qui consiste à concevoir et composer de manière harmonieuse les espaces extérieurs du projet, permettra la réalisation d'aménagements cohérents à l'échelle du projet et contextualisés. En fonction de la répartition de ces espaces, ces aménagements devront répondre à des intentions de différentes natures : usages, agrément, intégration paysagère, cheminements, clôture, délimitation des espaces, biodiversité, gestion de l'eau ...

La végétalisation de ces espaces permet de développer efficacement la nature en ville. Pour que cette végétalisation soit qualitative et durable, elle doit répondre à certains critères :

- Diversifier et associer les essences.**
- Choisir des essences adaptées au contexte bioclimatique et méditerranéen (épaisseur de sol, nature du sol, ensoleillement, arrosage...)**
- Choisir des essences adaptées au contexte urbain (usages, fonction, morphologie urbaine)**
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes)**
- Choisir des essences fleuries pour la pollinisation et l'agrément**

RECOMMANDATION

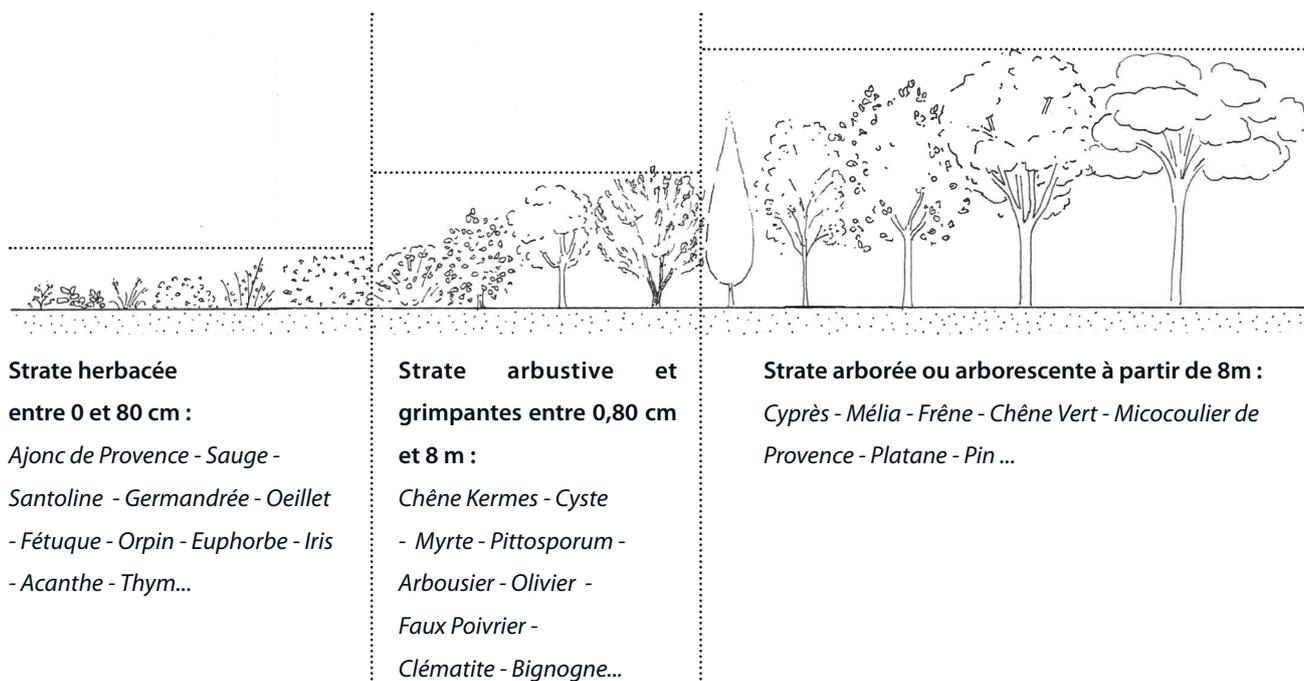
UA

UB

UC

UP

UM



Extrait de palette végétale adaptée au climat méditerranéen* ■ Les différentes strates

* liste non-exhaustive, à compléter

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Recommandations pour une approche bioclimatique

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

L'approche bioclimatique consiste à tirer profit de la composition volumétrique, du traitement architectural des façades et du traitement paysager des espaces libres pour :

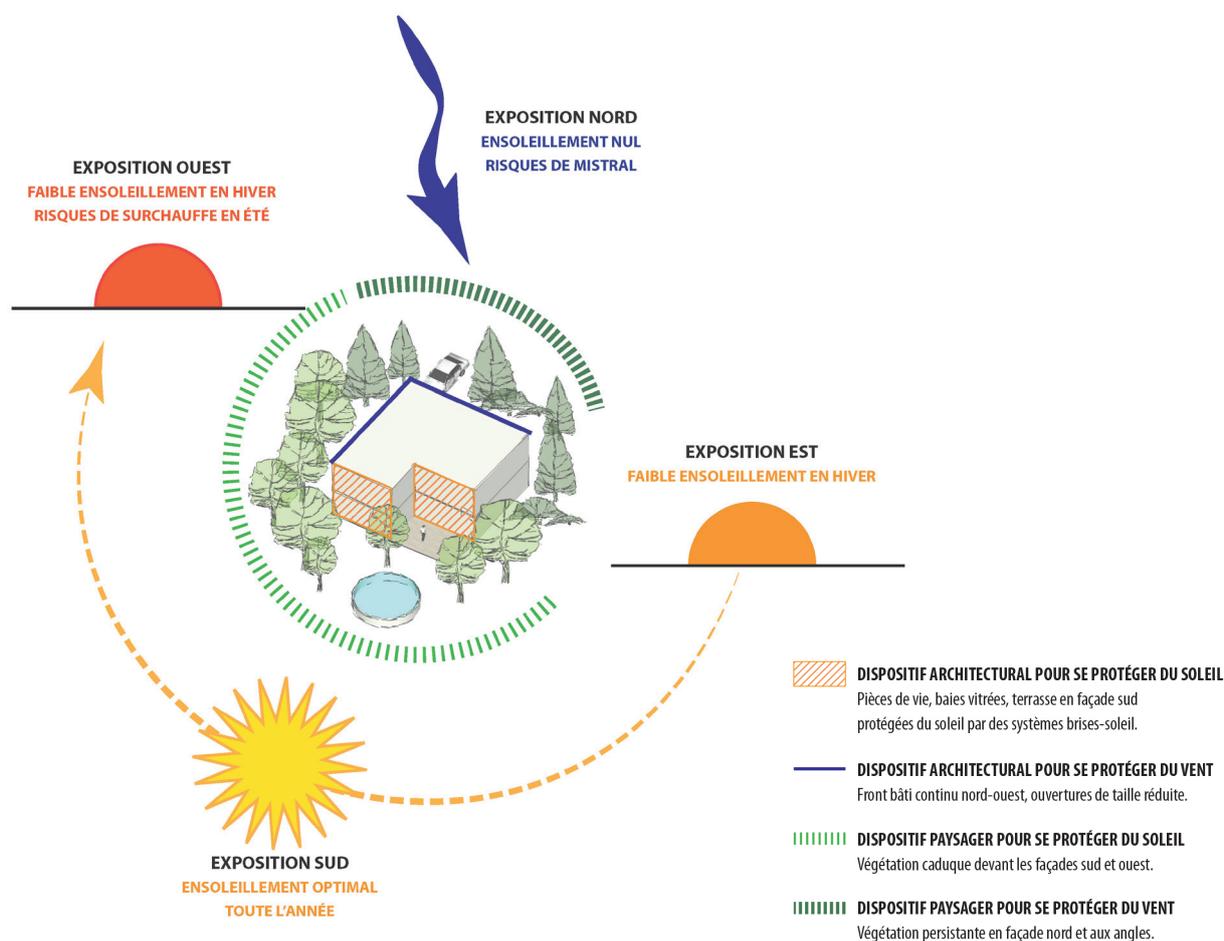
UP

- favoriser les apports solaires en saison froide tout en se protégeant des surchauffes en saison chaude.

UM

- se protéger du mistral tout en profitant d'une aération naturelle.

NB : La démarche bioclimatique, visant la sobriété énergétique, constitue un pré-requis avant l'installation de systèmes techniques sophistiqués (Philosophie « negawatt »).



Approche bioclimatique ■ La prise en compte des données climatiques doit orienter la composition architecturale et paysagère

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM

Profiter des apports solaires et se protéger des surchauffes :

UA

- Orienter les pièces de vie, baies vitrées et terrasses préférentiellement en façade sud, protégées du soleil d'été par des protections solaires adaptées.
- Planter de la végétation à feuillage caduc devant les façades sud et ouest pour porter ombrage en saison chaude.

RECOMMANDATION

UB

UC

Se protéger du mistral et profiter d'une aération naturelle :

UP

- Orienter les pièces d'eau, garage, et autres locaux nécessitant peu de surfaces vitrées, préférentiellement en façade nord-ouest pour constituer un front bâti continu bien isolé qui bloque les rafales de vent.
- Planter une strate arbustive et une strate arborée à feuillage persistant au nord-ouest du terrain pour freiner le mistral en toute saison.

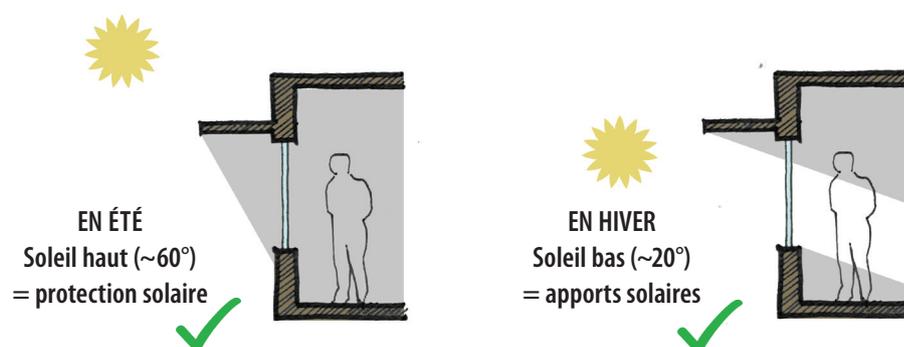
RECOMMANDATION

UM

Mettre en place des protections solaires adaptées à leur orientation :

- Sur les façades sud : mettre en place des éléments fixes horizontaux (débords de toiture, balcons, casquettes, lames) pour une bonne gestion des apports solaires au fil des saisons sans entraver la vue sur l'extérieur, ni l'ensoleillement l'hiver.
- Sur les façades est et ouest : mettre en place des éléments fixes verticaux ou des systèmes rétractables (stores à projection, stores à lames, manuels ou motorisés) pour bloquer les rayons solaires intrusifs au moment opportun tout en conservant un confort visuel optimal sur le reste de la journée.
- Les façades plein nord ne nécessitent aucun système de protection solaire mais un double-vitrage performant.

RECOMMANDATION



Protection solaire en façade sud ■ Des éléments fixes horizontaux pour une bonne gestion des apports solaires en toute saison

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Traitement des clôtures sur voie* ou emprise publique*

UB

Cette orientation complète notamment les articles 9 et 10 du règlement des zones UP et UM.

UP et UM

UC

La clôture sert plusieurs objectifs d'intérêt individuel (marquer physiquement les espaces, protéger l'intimité...) mais le choix du dispositif dépasse l'intérêt privé car participe à un ensemble qui façonne l'espace public (paysage, ambiance d'une rue, ambiance d'un quartier).

UP

L'objectif du traitement de la clôture est donc de s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé en recherchant une cohérence urbaine et paysagère.

UM

Préserver au maximum les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux formant clôture notamment en limite avec l'espace public (murs anciens de traverses, masses boisées participant à la qualification de la voie, haies agricoles...).

Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue.

ORIENTATION

La non édification de clôture est évidemment possible et même privilégiée, dans ce cas : favoriser un traitement des retraits et des différentes natures de sol qui permettent d'établir clairement la frontière entre le domaine public et le domaine privé.

RECOMMANDATION

Doubler au moins les 2/3 de la longueur des clôtures ajourées sur voie* ou emprise publique* par des haies vives qui offrent un agrément visuel depuis l'espace public. Ces haies vives seront composées d'essences locales variées.

ORIENTATION

En cas de murs pleins, les doubler par des arbres de haute-tige (Ces compositions végétales adoucissent les murs bâtis et ont souvent pour rôle la végétalisation de voies non plantées).

ORIENTATION

Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, éléments et locaux techniques, boîtes aux lettres, locaux poubelles, coffrets techniques...).

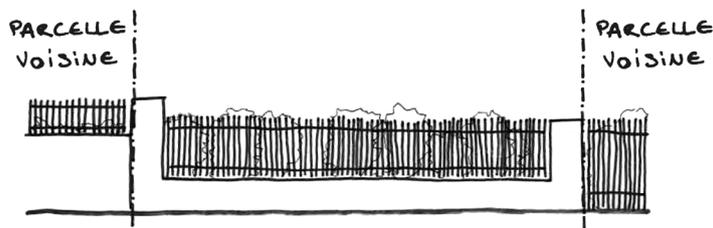
ORIENTATION

Orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP-UM

UA

- Adapter la hauteur de la clôture aux hauteurs des clôtures voisines ou insérer un élément de transition.

RECOMMANDATION



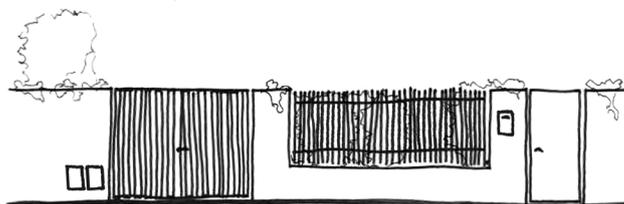
UB

UC

UP

- Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet « créneau ».

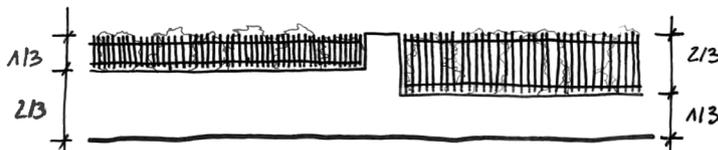
RECOMMANDATION



UM

- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture en respectant approximativement les proportions 1/3 – 2/3.

RECOMMANDATION

**En zone de frange urbaine, à proximité des massifs :**

- Composer les haies vives diversifiées avec au moins 3 essences locales (alternance de feuillages persistants et caducs, décalage des périodes de floraison...).
- Favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune et la mise en réseau des haies vives pour constituer un « bocage péri-urbain » dans une optique de développement de la biodiversité.
- Dégager et préserver les vues sur le grand paysage.

RECOMMANDATION

UA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Imperméabilisation des sols

UB

Cette orientation complète notamment les articles 10 et 13 du règlement des zones UP/UM.

UP et UM

UC

La limitation de l'imperméabilisation des sols est un sujet important. Il convient de favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales sur les terrains lorsque cela est possible. Dans le cas contraire, il faudra prévoir des systèmes de gestion.

UP

Il est donc important de :

UM

- limiter les surfaces imperméabilisées sur le terrain ;
- proposer des toitures végétalisées pour atténuer certains des effets nuisibles de l'imperméabilisation (ruissellement, îlot de chaleur, habitats écologiques...);
- proposer des revêtements perméables sur les espaces non pollués (dalles alvéolées, dalles engazonnées, copeaux de bois...).

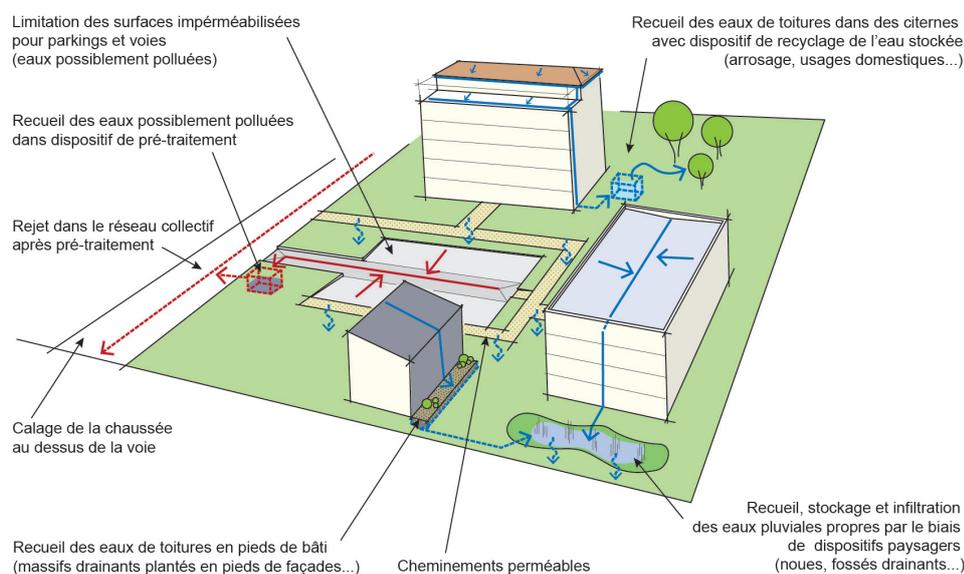
Réduire au strict minimum les superficies imperméabilisées.

ORIENTATION

Prévoir des dispositifs distincts de gestion des eaux pluviales :

- Systèmes de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales propres (eaux de toitures, cheminement...);
- Système de traitement des eaux pluviales potentiellement polluées (parking, voies...) et de gestion des débits de fuite.

RECOMMANDATION



Principe de gestion des eaux dans un projet ■ Schéma donné à titre d'exemple pour les principes et non pour les formes urbaines

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations

UA

UB

UC

UP

UM

Cette orientation complète notamment l'article 12 du règlement des zones UP-UM.

UP et UM

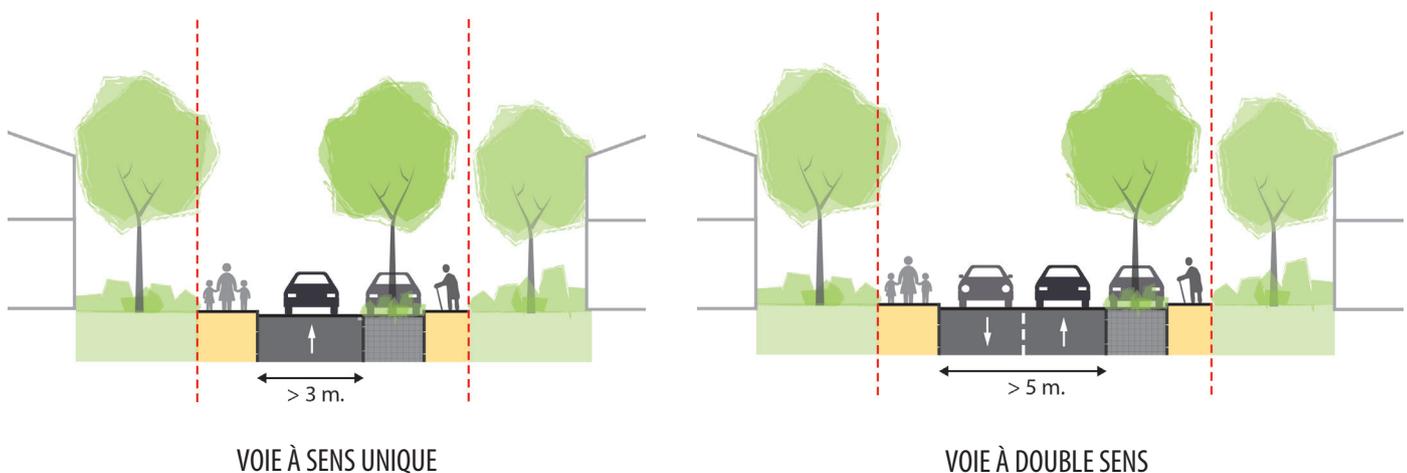
Les gabarits des voiries de desserte doivent être adaptées aux usages et assurer une circulation apaisée.

Elles doivent donc pouvoir accueillir les besoins des constructions et aménagements en projet et répondre aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

- Pour pouvoir accueillir des constructions, le *terrain** doit être desservi par :
 - une *voie** ou une *emprise publique**, d'une largeur de chaussée supérieure à 3 mètres pour les voiries à sens unique, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);
- ou
- une *voie** ou une *emprise publique**, d'une largeur de chaussée supérieure à 5 mètres pour les voiries à double sens, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

ORIENTATION

A noter toutefois que ces largeurs de chaussée sont des minimums qui ne peuvent garantir à elles seules, des espaces publics de qualité permettant par exemple une circulation piétonne sécurisée et agréable ou des plantations qualifiant la voie.



Gabarit des voiries de desserte externes aux opérations ■ Gabarits minimum de desserte

UA

UB

UC

UP

UM

