

Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville de La Garde. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat et d'activités où les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales.

Division en sous-zones

Sans objet

Articulation du règlement écrit avec le règlement graphique

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie :

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies et/ou ouvrages publics,
- des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- des linéaires commerciaux à préserver,
- des éléments de patrimoine (sites et bâtis ponctuels) à préserver,
- des éléments de paysage à préserver.

Cf. pièce « prescriptions spéciales » du PLU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « nature en ville ».

Cf. pièce « OAP » du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Article UA1 – Constructions, activités, usages et affectations des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
- les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
 - d'autres constructions, activités et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Interdites
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Autorisés
	<i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.c)
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 22 Dispositions Générales)
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Cf. sous destinations
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdite
	<i>Entrepôt</i>	Interdit
	<i>Bureau</i>	Autorisé sous conditions (cf. articles 1.c)
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisé sous conditions (cf. article 1.c)

Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations
Sous-destinations	<i>Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings</i>	Interdites
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	Interdites
	<i>Dépôts en plein air</i>	Interdits
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	Interdites
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).</i>	Interdits

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions et installations destinées à du commerce, des activités de services, d'autres activités du secteur tertiaire à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

d) Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UA2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementé

Article UA3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Le long des linéaires sur lesquels la diversité commerciale doit être préservée et développée et qui sont identifiés sur le règlement graphique au titre l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination, vers la destination «habitation» ou la sous destination «bureau», des rez-de-chaussée dédiés à la destination «commerce et activités de service».

b) Mixité sociale

Non règlementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA4 – Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article UA5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'aplomb de la construction projetée.

La hauteur des constructions doit être égale à plus ou moins 0,60 mètre à la hauteur à l'égout des constructions attenantes. La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faitage.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit être édifiée à l'alignement.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant la limite du terrain et dont la hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum sur la limite séparative.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementée.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA9 – Qualité des constructions

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

La préservation de la cohérence architecturale du centre ancien passe par l'utilisation de matériaux de qualité et le respect de la composition traditionnelle des façades de village.

L'aspect architectural des bâtiments projetés et de tout projet soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte-Conseil de la Ville.

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, à deux pentes opposées. La pente doit se situer entre 27 et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures tropéziennes sont interdites. Des solutions conformes à la typologie traditionnelle et respectant l'intégrité des toitures en centre ancien existent : la création d'un espace extérieur est envisageable par la surélévation de la toiture et la création d'un séchoir formant loggia en attique.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes vieillies ou vieilles. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles présentes dans le secteur (teintes panachées ou aspect vieilli ; les teintes trop soutenues et les tuiles vernissées sont exclues).

Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment. Les descentes d'eau pluviale (DEP) en zinc sont à privilégier.

Façades et ouvertures

La modénature et les décors existants sont impérativement conservés (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, console, marquise, génoise, décors peints, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons,...). Il convient d'exclure toute installation ou dispositif masquant ou occultant une partie des décors.

Les portes d'entrée en bois existantes sont conservées et restaurées. Les portes fenêtres auront une allège pleine menuisée sur le quart de leur hauteur minimum.

Les ouvertures doivent généralement être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés (rayon de courbure inférieur à 2,60 mètres). La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées.

Les volets sont en bois à persiennes ou à lames contrariées, sont exclus les volets en « Z », à écharpe et les volets roulants

Les enduits de façades peuvent être soit laissés apparents (sans emploi de ciment foncé ou gris), soit être teintés de couleurs, en harmonie avec l'ensemble des constructions voisines. Seuls les enduits frottés fins ou peinture sont autorisés.

Les tons des menuiseries et les enduits doivent faire l'objet d'un accord de l'architecte conseil de la ville qui travaille en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France.

La ville de la garde dispose d'une palette chromatique communale qui peut être consultée au service urbanisme de la ville, concernant les couleurs des menuiseries, des ferronneries et la couleur des enduits de façades.

Les immeubles anciens, dont les murs sont constitués de moellons de pierre hourdés à la chaux seront ravalés avec des enduits à la chaux naturelle.

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est un procédé dommageable au caractère architectural des bâtiments, à la salubrité des maçonneries anciennes et plus généralement incompatible avec la conservation de l'identité architecturale du centre historique. des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier (réfection des enduits extérieurs, isolation par l'intérieur, création d'isolation sous toiture).

Eu égard aux vues dominantes depuis le rocher de la Garde et compte tenu de la qualité et de l'attrait touristique du centre ancien, les installations de panneaux photovoltaïques et en façade sont exclus.

Matériaux

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Installations techniques

- **En toiture**

Les superstructures apparentes d'ascenseur sont interdites.

L'implantation des antennes paraboliques et des dispositifs de climatisation doit être la plus discrète possible.

- **En façade**

Les antennes paraboliques et les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades visibles depuis la voie. Cependant, pour des raisons techniques et architecturales, les climatiseurs peuvent être admis en façade côté voie, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sont intégrés dans un caisson prévu à cet effet, du même ton que le fond de façade,
- sont intégrés dans le volume bâti sans sailli en façade,
- sont installés à une hauteur minimum de 2,00 mètres par rapport au sol fini,

De sorte à ce que, une fois posés, ils ne puissent pas générer de pollution visuelle.

Clôtures

Les clôtures tant en bordure de voie que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles métalliques (sont exclus les grillages soudés) ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des dispositifs différents peuvent être adoptés pour des raisons d'intégration et des portions limitées. L'ensemble ne doit pas dépasser 2mètres.

Les brises-vue, les canisses, les toiles, les faux-gazon, les panneaux bois légers sont interdits.

La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite de même teinte que la maison ou de teinte sombre proche de la teinte naturelle de la terre ou réalisée en pierre locales ou doublée en pierres locales (les parements sont exclus).

Portails et piliers : les piliers doivent être en pierre ou enduits de même teinte que la maison ou de teinte proche de la couleur naturelle de la terre. Le portail doit être en bois ou en métal ajouré et de forme simple en harmonie avec l'environnement bâti : la couleur blanc pur est exclu.

Article UA10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 2 pour 1).

Etant précisé que l'évergreen, ou toute autre solution équivalente, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec plantations.

Article UA11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages cloisonnés ou fermés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur est interdite.

Les ratios ci-après se calculent selon une SDP entamée.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même.

	Nombre de places (minimum)	
	Véhicules motorisés	Deux roues non motorisés
Logement locatif aidé par l'état	1 place / logement	1 m ² / 70 m ² de SDP
Logement	1 place / logement	1 m ² / 70 m ² de SDP
Hébergement	1 place / 4 lits en plus des places nécessaires pour le personnel et les visiteurs	1 m ² / 70 m ² de SDP
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre d'hôtel	1 m ² / 250 m ² de SDP
Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements dont la surface est > 400 m ² : 1 place / 100 m ² de SDP	1 m ² / 250 m ² de SDP
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Bureau	1 place / 250 m ² de SDP	1 m ² / 60 m ² de SDP
Cinéma	1 place / 3 fauteuils	1 m ² / 250 m ² de SDP
Salles d'art et de spectacles		
Centre de congrès et d'exposition	1 place / 3 fauteuils	1 m ² / 250 m ² de SDP
Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1 m ² / 250 m ² de SDP
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	1 m ² / 250 m ² de SDP

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de protection civile et de défense contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau pour la sécurité des usagers ou riverains. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, d'un risque de ruissellement trop important etc.

Aucune voie ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Article UA13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement établi au droit du terrain d'assiette du projet.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse du propriétaire ou du gestionnaire auxquels appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel.

Eaux pluviales

Toutefois, la commune est dotée d'un système séparatif. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Pour les terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est $< 200\text{m}^2$, les eaux seront conservées sur le terrain.
- Pour terrains dont l'imperméabilisation (existante + projet) créée est $> 200\text{m}^2$, il doit être réalisé des bassins de rétention/écrêteurs dont le volume est calculé à raison de 25 litres/m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite étant de 0.75 l/s pour 100 m² imperméabilisés.

Les eaux de vidange des piscines, quels que soit leur type, seront rejetées directement dans le réseau public d'eaux pluviales (grille avaloir et caniveau les plus proches) au moyen de dispositifs techniques adaptés.

Réseaux câblés

Les réseaux filaires seront installés de façon de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les lignes de desserte (électricité, téléphonie, fibre optique, etc) doivent être réalisées en souterrain et éventuellement apposés en façade.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée, sauf les annexes, doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

Défense incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve du dimensionnement suffisant du réseau d'eau.

Divers

Chaque logement doit être pourvu d'un compteur individuel d'eau et d'électricité.

A chaque nouvelle demande d'ouverture de compteur (eau, électricité), le pétitionnaire devra justifier de l'existence légale du logement à desservir.