

Zone UF

La zone UF correspond à la ZAC des coteaux de Sainte Musse pour laquelle la surface de plancher maximale autorisée est de 38 950 m².

La commune de la Garde a par délibération N°151 du Conseil Municipal du 31/01/2005 décidé de la création de la ZAC des coteaux de Sainte Musse.

Par délibération N°59 du 14 juin 2010, le conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la ZAC des Coteaux de Sainte Musse.

Division en sous-zones

La zone UF comprend :

- une sous-zone UFh où la hauteur des constructions est limitée.

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 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 ».

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

Article UF1 – 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.

		UF, UFh
Destination	Exploitation agricole ou forestière	Interdites
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i> <i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	Autorisés
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i> <i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<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	Autorisés sous conditions (cf. article 22 Dispositions Générales)
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	
	<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>	Autorisés sous conditions (cf. article 1.d)
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Interdit
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	Cf. sous destinations

Sous- destinations	Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
	Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
	Dépôts en plein air	Interdits
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions (cf. article 1.e)
	Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions (cf. article 1.f)
	Abris de jardin (type chalet en bois, préfabriqué de toute nature).	Interdits

b) Sont admises les constructions et installations nouvelles autorisées dans le tableau ci-dessus dans une limite de 38 950 m² de surface de plancher (y compris constructions existantes) conformément aux dispositions réglementaires de la ZAC Sainte Musse.

c) **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

d) 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 soient compatibles avec le bâti existant et le milieu environnant.

e) Sont admises les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain dans lequel elles s'implantent,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

f) 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 UF2 - Conditions d'évolution des constructions existantes

Non règlementée

Article UF3 – Mixité fonctionnelle et sociale

a) Mixité fonctionnelle

Non règlementé

b) Mixité sociale

Non règlementée.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF4 – Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%.

Article UF5 – Hauteur des constructions

Conditions de mesures : la hauteur se calcule depuis le terrain naturel le plus bas à l'égout du toit à l'aplomb de la construction projetée. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé figurant l'ensemble des éléments (restanques, arbres de haute tige, etc ...).

Pour les terrains situés en zone bleu du Plan de Prévention des Risques Naturels (Inondations), la hauteur se calcule à partir de la cote NGF la plus haute à l'égout du toit.

Dans la zone UF, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 9 mètres pour les opérations comportant plus de 10 logements.

Dans la sous-zone UFh située en partie haute à proximité du Chemin des Crêtes, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit.

Article UF6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (saillies telles que balcons non comprises) doit respecter un recul de :

- 10 mètres de l'axe des voies communales et intercommunales,
- 5 mètres de l'alignement des voies privées et pistes cyclables.

Les garages pourront être bâtis à l'alignement des voies privées dans le cas où ils pourront être enterrés dans une restanque. Sinon ils seront attenants ou intégrés au bâtiment principal.

Aucune distance n'est réglementée pour les piscines.

Article UF7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcon non comprises) 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 mètres pour lesquelles on applique une distance minimum de 2 mètres.

2) Toutefois sont autorisées :

- Les constructions en limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
- Les constructions en limite séparative dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 3,20 mètres maximum dans la bande du prospect de 4,00 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des piscines hors sol dont la hauteur au-dessus du sol naturel excède 0,60 mètre pour lesquelles on applique une distance de 4 mètres.

Article UF8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (saillies telles que balcons non comprises) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Aucune distance n'est réglementée pour le bassin et le local technique abritant le système de filtration des piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol.

Dans la mesure du possible, les constructions à usage d'annexes (garages, locaux techniques, etc...) seront incorporées ou attenantes à la construction principale. Toutefois les garages pourront être réalisés à l'alignement des voies privées dans le cas où ils pourront être enterrés dans une restanque.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UF9 – Qualité des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

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.

Terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains. Aucun déblai, ni remblai n'est autorisé.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc imposé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront impérativement être reconstituées en pierres pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Implantation

L'implantation des bâtiments et des piscines doivent s'implanter, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme, de manière à « encastrer » les constructions dans le versant.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50mètre de haut par rapport au terrain naturel existant avant travaux et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

Dans le cas d'un mur de soutènement en limite de voirie, il sera obligatoirement réalisé en retrait d'un mètre pour permettre la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale, on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au-dessus du faîtage des toitures les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles etc...).

Toitures et couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux ou quatre pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines ou de type "stop" présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des capteurs solaires et des climatiseurs sera étudiée de manière à être invisible à partir de la voirie. Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles seront aussi peu visibles que possible des espaces communs (adossées à un ouvrage en toiture).

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 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.

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

En bordure immédiate des voies bruyantes annexée au PLU, est autorisée l'édification de murs de clôture pleins, d'une hauteur totale de 2 mètres, qui sera mesurée à partir du niveau le plus bas de la voie de circulation au droit de la parcelle.

Dans le cas d'un couplage avec un mur de soutènement, le mur bahut est obligatoirement limité à 0,80 mètre.

Les murs de clôture seront obligatoirement enduits d'un ciment d'étanchéité et revêtus d'un enduit de finition.

En entrée du lot, des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre pourront être autorisés afin d'incorporer les coffrets techniques et boîtes aux lettres.

Les portails seront implantés en retrait de 5 m de la voirie pour l'aménagement d'une place de midi si la topographie du terrain le permet

En cas de terrain en pente, la clôture devra obligatoirement être réalisée en espaliers et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant légalement.

Installations techniques

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UF10 – Qualité des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des arbres de haute tige dont la hauteur minimum à la plantation sera de 1,80 mètre.

- Pour les opérations comportant moins de 10 logements, 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

- Pour les opérations comportant 10 logements ou plus, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. De plus, il doit être aménagé une aire de jeux à raison de 5 m² par logement.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de 4 pour 1).

Les oliveraies et arbres existants au sein de la ZAC seront dans la mesure du possible protégés de même que les restanques. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains arbres, ils devraient être déplacés et replantés.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec les plantations, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Article UF11 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain privé même.

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

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

	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	2 places / 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% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m ² de SDP	1% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
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 / 20 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		
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% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos
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% de l'espace occupé par le stationnement automobile doit être affecté au stationnement des vélos

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UF12 – Conditions de dessertes et d'accès des terrains

Tout terrain enclave est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. De même, afin de favoriser les circulations internes, des liaisons seront réalisées entre les différentes opérations.

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 automobile 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.

Les voiries secondaires auront une plateforme de 10mètres et 7,50mètres.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons et aux vélos de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Article UF13 – 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

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 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 potable public.

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.