

Commune de La Garde

Plan Local d'Urbanisme



3.2 Règlement

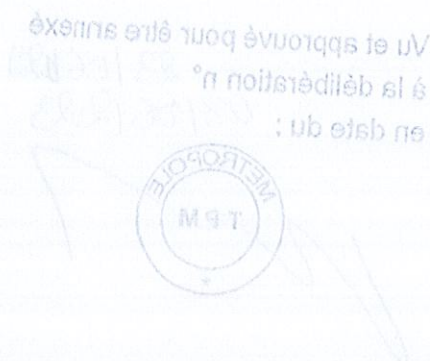
Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/06/2023
en date du : 08/06/2023



PLU approuvé le : 30 octobre 2006
Révision du PLU approuvée le : 15 décembre 2020
Déclaration d'utilité publique n°1 approuvée le : 13 octobre 2022
Modification n°1 du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Zone UA.....	14
Zone UC.....	25
Zone UE.....	36
Zone UF.....	47
Zone UP.....	59
Zone UG.....	69
Zone UI.....	79
Zone 1AU.....	89
Zone A.....	99
Zone N.....	109
LEXIQUE.....	116
Annexe n°1 Prise en compte du risque technologique (Pétrogarde).....	121
Annexe n°2 Entités archéologiques.....	138
Annexe n°3 Définition d'une exploitation agricole.....	141



Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Garde.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs à caractère naturel, insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une « zone 1AU » est identifiée sur le plan de zonage, elle est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

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

Ces prescriptions sont détaillées dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent.

ARTICLE 3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilité Publique annexées au document d'urbanisme.

ARTICLE 4 – CLOTURES

Sur l'ensemble du territoire de la commune, les clôtures sont soumises à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

ARTICLE 5 – DEMOLITION

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 de ce même code.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis aux règles de prospect, de hauteur et d'implantation des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

Pour les lignes HTB et les postes de transformation

La construction et la maintenance de constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles de prospect, de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et les câbles télécom hors réseau de puissance, mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Pour les équipements ferroviaires

Dans les zones U et AU, ainsi que dans les "Périmètres de travaux ferroviaires potentiels" situés en zone A représentés sur les documents graphiques (plans de zonage), par exception aux règles prévues dans chacune des zones (écrites ou graphiques), sont autorisés les pistes d'accès, installations, aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du système ferroviaire dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur sous réserve :

- qu'ils soient temporaires et permettent une remise en état du site à l'issue des travaux (qui, pour des raisons de maintien d'exploitation de la voie ferrée, peuvent durer quelques années) ;
- qu'ils soient proportionnés aux besoins des travaux du projet de Ligne Nouvelle Provence-Côte-d'Azur (phases 1 & 2) déclarés d'utilité publique ;
- qu'ils fassent, dans la mesure du possible, l'objet d'une intégration dans le paysage et les tissus urbains environnants ;
- qu'ils ne compromettent pas la réalisation ultérieure de projets au sein de ces périmètres, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des terrains grevés par des Emplacements réservés ;
- qu'ils n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens face aux risques et intègrent, si besoin, des dispositifs permettant de maintenir un impact neutre ;
- lorsqu'ils sont situés dans les zones Agricoles (A), qu'ils ne soient pas incompatibles – après remise en état – avec l'exercice ultérieur d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces pistes d'accès, installations et aménagements, constructions temporaires, dépôts de matériaux et affouillements et exhaussements des sols peuvent déroger à l'ensemble des règles écrites et graphiques (destinations, occupation des sols, reculs, axes et limites d'implantation, coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace vert et hauteur notamment) dès lors que cela répond à une nécessité technique.

La mise en œuvre d'une OAP, d'un Emplacement Réservé...ne s'oppose pas à leur mise en œuvre préalable.

ARTICLE 8 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A la date d'entrée en vigueur du présent PLU, les règles relatives à l'implantation des constructions édictées dans chacune des zones du règlement du PLU (article 6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », article 7 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » et article 8 « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain* ») sont à la fois applicables aux nouvelles constructions et aux modifications des bâtiments existants légalement autorisés .

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

En zones agricoles et naturelles, sont interdits :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- la restauration d'un bâtiment en ruine dont il reste l'essentiel des murs porteurs même si son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

ARTICLE 10 – OPPOSITION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe pour la sous-zone UEp et la zone UC.

ARTICLE 11 – RISQUES NATURELS

La commune de La Garde est soumise aux risques suivants :

- risque inondation,
- risque submersion marine,
- risque feu de forêt,
- risque mouvement de terrain,
- risque retrait-gonflement des argiles,
- risque sismique (zone de sismicité 2 "faible").

Risque inondation et mouvements de terrain

La commune de La Garde dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles mouvements de terrain et d'inondations approuvé par arrêté préfectoral du 28/06/1989 et révisé le 22 septembre 2011. Ce plan est annexé au PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Sur les terrains affectés par un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain), les dispositions qui s'appliquent sont les règles d'urbanisme de la zone augmentées de celles du règlement du plan d'exposition aux risques annexé au présent PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Défense contre l'incendie

Les projets devront respecter les règles du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie joint à l'arrêté préfectoral du 08.02.2017.

ARTICLE 12 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de La Garde est soumise aux risques suivants :

- risque technologique,
- risque transport de marchandises dangereuses.

Risque technologique

Le territoire de la commune de La Garde est soumis à des risques technologiques dus à la présence d'un établissement civil classé Seveso seuil bas : Pérogarde (dépôt d'hydrocarbures liquides).

Sur la partie du territoire communal concernée par ce risque technologique, les occupations du sol autorisées dans les diverses zones, risquent d'être endommagées lors d'éventuels sinistres survenant aux dépôts de liquides inflammables existants.

Afin de limiter les conséquences des dits sinistres, il convient de réglementer les types d'occupation du sol à admettre dans les «zones de danger», indépendamment des possibilités offertes par le règlement propre à chaque zone ou sous zone du P.L.U.

Dans le périmètre de risque technologique délimité au règlement graphique, il conviendra de faire application de la réglementation énoncée en annexe n°1 du présent PLU : Arrêté du 12/07/2018 portant prescriptions complémentaires relatives à la société Pérogarde pour ses installations sur le territoire de la commune de La Garde.

Risque transport de matières dangereuses

La commune de La Garde est soumise au risque de transport de matières dangereuses lié à la présence du trafic routier sur les autoroutes A57 et A570, ainsi que du trafic ferroviaire sur la voie ferrée Marseille - Vintimille.

ARTICLE 13 - ZONES DE BRUIT

Les tronçons des autoroutes A57 et A570, ainsi que la voie ferrée n° 930 000 Marseille – Vintimille traversant la commune de La Garde sont classés en catégorie 1, très gênants.

L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe au PLU.

ARTICLE 14 – URBANISATION LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 du CU.

Sur le territoire de la commune de La Garde, les voies routières concernées par l'article L111-6 du CU sont les autoroutes A 57 et A570.

En application de l'article L 111-7 du CU, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L 111-8 du CU).

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou de la construction projetée.

ARTICLE 15 – PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES

15.1 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en abords de Monuments historiques

4 servitudes de protection au titre des Monuments Historiques sont instaurées sur la commune :

- la Chapelle Saint-Charles Borromée de la Pauline,
- l'Église paroissiale Notre-Dame,
- l'Oratoire déplacé, chemin de la Chapelle,
- la Villa Port Magaud, Quartier de Sainte Marguerite.

Les articles de références sont le L 621.30 et surtout le L621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords». Il convient d'indiquer que dans les périmètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'Architecte des bâtiments de France.

15.2 Conditions particulières relatives aux autorisations d'urbanisme en sites classés et sites inscrits

La commune de La Garde comporte :

- le site classé du "Massif du Coudon "
- le site inscrit des terrains du lotissement de "Terre Promise".

Article L341.10 du Code de l'Environnement :

« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisations spéciales ... ».

- En site inscrit les procédures de demande d'autorisation de travaux sont régies par l'article R341.9 du code de l'environnement.

La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L341.1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

- En site classé les procédures de demande d'autorisation de travaux sont régies par les articles suivants du code de l'environnement R341-10 à R341-13

ARTICLE 16 – PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

La liste des sites, constructions, et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions particulières à chacun de ces éléments sont détaillés dans la pièce « prescriptions spéciales » du PLU à laquelle il convient de se référer.

16.1 Conditions générales relatives aux sites, constructions et éléments de patrimoine identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions et éléments, repérés sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux mesures de protection, rénovation et de mise en valeur spécifiques, en prenant en compte toutefois des possibilités d'adaptation aux usages contemporains.

Ils doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

De manière générale, les travaux réalisés sur une construction ou élément protégés par le PLU, doivent :

- Conserver, valoriser et ne pas altérer l'identité et le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux. Préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.
- Conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures.
- Requalifier et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales, pour des motifs culturels, historiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation. En veillant toutefois à améliorer des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.
- Si la construction ou l'élément a fait l'objet de transformation postérieure à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Proscrire complètement la pose d'élément extérieur qui pourrait être incompatible avec son caractère patrimonial.
- De préserver les espaces libres, jardins cours, parcs pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis protégés constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- Préserver, restituer et valoriser les abords proches et immédiats des bâtiments et éléments, en respectant un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille,...)

- De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement de cheminements,...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

16.2 Conditions générales relatives aux éléments paysagers identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

De manière générale, les éléments naturels et paysagers identifiés (murets, alignements d'arbres, arbres isolés) sont en soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
- Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments.
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les profils des terrains, les essences végétales, les alignements d'arbres et de végétaux, les compositions paysagères initiales sont à entretenir, valoriser, rénover si nécessaire, tout en respectant un traitement de qualité, appropriés à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
- Les projets ne doivent pas porter atteinte aux arbres remarquables et d'intérêt ; Un périmètre devra être respecté autour des arbres concernés pour leur pérennité et leur développement.

La commune a également souhaité protéger ses corridors hydro-écologiques en mettant en place une protection complémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, sont interdits les constructions, travaux et installations sauf :

- les installations légères pour l'agrément et la promenade (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux,...),
- les ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux (piétons, vélos, équestre), notamment les passerelles piétonnes,
- les aménagements nécessaires à la prévention du risque inondation.

Aucune activité polluante ne doit être réalisée dans ou à proximité des surfaces de continuité écologique identifiées

De manière générale, lorsque la ripisylve est présente, il convient de la préserver. Dans les secteurs où la ripisylve est dégradée, les projets devront prendre en compte le re-développement de la végétation. L'entretien des promenades publiques aménagées au bord de l'eau doit être adapté de façon à prendre en considération les enjeux écologiques

ARTICLE 17 – ARCHEOLOGIE

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III). »

Les entités archéologiques recensées sur le territoire communal de La Garde sont détaillées (tableau et cartographie) à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE 18 – ZONE AGRICOLE PROTEGEE

La zone agricole située hors de l'enveloppe urbaine fait l'objet d'un classement en Zone Agricole Protégée (ZAP approuvée par arrêté préfectoral du 18 avril 2018).

ARTICLE 19 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, DES EAUX PLUVIALES, ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Eau potable

Dans toutes les zones, 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

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En zones agricoles et naturelles, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

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.

Les eaux de lavage sont considérées comme des eaux usées. Compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

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 les 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.

ARTICLE 20 – ANTENNES PARABOLIQUES

De manière générale, les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lequel elle s'insère. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

ARTICLE 21 - PRISE EN COMPTE DES ENERGIES NOUVELLES ET PRINCIPE D'INTEGRATION

Référence : LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

- Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur des constructions) pour :

- isolation en saillie des façades
- dispositif de protection contre le rayonnement solaire
- surélévation des toitures des constructions existantes

Cette règle s'applique pour les constructions existantes dont la hauteur dépasserait la règle de hauteur fixée par le PLU, afin de leur permettre de pouvoir réaliser une isolation par l'extérieur en toiture.

- Travaux qui « embarquent » une isolation thermique

L'isolation thermique est obligatoire pour certains gros travaux réalisés sur un bâtiment existant : rénovation, ravalement de façade, réfection de toiture, aménagement de pièces ou locaux annexes pour les rendre habitables. (Décision motivée par la loi de TECV d'août 2015 -Article 14, article L111-10 CCH)

- Interdiction d'interdire certains dispositifs au moment de l'instruction (Article L116-2 du CU)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des PLU, le permis de construire ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être définies.

Dans un souci de valorisation et de protection de l'identité locale, une intégration architecturale des dispositifs et installations mis en place sera exigée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans les secteurs protégés : secteur sauvegardé, périmètre de protection de Monuments Historiques, patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151.19.

ARTICLE 22 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES)

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages), sont autorisés dans chaque zone U ou AU. Ils sont réglementés voire interdits selon les sous-destinations en zone N ou A (renvoi aux dispositions particulières pour la zone A ou N).

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis suivant un projet d'ensemble ;
- les crèches et haltes-garderies publiques ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaires publics et de l'enseignement supérieur ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à leur proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics, ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et situés à proximité immédiate (300 mètres à pied) ;
- les établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements sportifs publics ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, autoroutes, postes, fluides, télécommunication, etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources..., sauf dispositions contraires et règles spécifiques ;
- les équipements culturels ;
- les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements à l'exception :

- de la zone UP, A et N où le règlement de la zone s'applique ;
- des règles de stationnements spécifiques à chaque zone (cf. article 11 de chaque zone).

En termes de stationnement, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis en zone UA, UE, UF, UG et UI, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone centrale d'habitation ;
- qu'ils 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 ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Dans les zones UI et UG, les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif en lien avec l'activité ferroviaire bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres

constructions, leur aspect extérieur, etc. Elles doivent toutefois respecter une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Zone UA