

Département du Puy-de-Dôme

Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans

Commune de PESSAT-VILLENEUVE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

### 1 \_ Rapport de présentation

ELABORATION DU PLU	MODIFICATIONS, REVISIONS PARTIELLES, MISES A JOUR
Prescription par DCM du 26 septembre 2014 Arrêt du projet par DCC du 11 juillet 2017 Approbation par DCC du 03 juillet 2018	Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 14.01.2020

# PREAMBULE

---

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, date de création de la communauté de communes de Riom Limagne et Volcans, l'élaboration et l'évolution des PLU relèvent de sa compétence.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pessat-Villeneuve a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 03 juillet 2018.

La communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU de Pessat-Villeneuve prescrite par arrêté du Président en date du 16 septembre 2019.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour:

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.15128 du code de l'urbanisme,
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - ✓ majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - ✓ diminuer ces possibilités de construire ;
  - ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'objet de la présente procédure est de modifier :

- Zones Ud et Ug – modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Zones Ud et Ug, Ac et Ah – précision concernant les couvertures de toitures ;
- Zone Ud et Ug – modification des règles liées aux clôtures sur rue et aux clôtures séparatives ;
- Zones Ud, Ug, Ac et Ah – Intégration d'une règle concernant l'aspect extérieur des constructions suite à l'ajout d'un nuancier de couleurs ;
- Toutes les zones – modification de la définition du terme annexe dans le glossaire du PLU ;
- Annexes – intégration d'un nuancier de couleurs.

Cette modification n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le PLU, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones urbanisées. Le principe de gestion économe des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Considérant que ces modifications n'auront pas pour conséquence :

- L'atteinte à l'économie générale du PLU,
- Le changement des orientations du PADD,
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone A ou N,
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

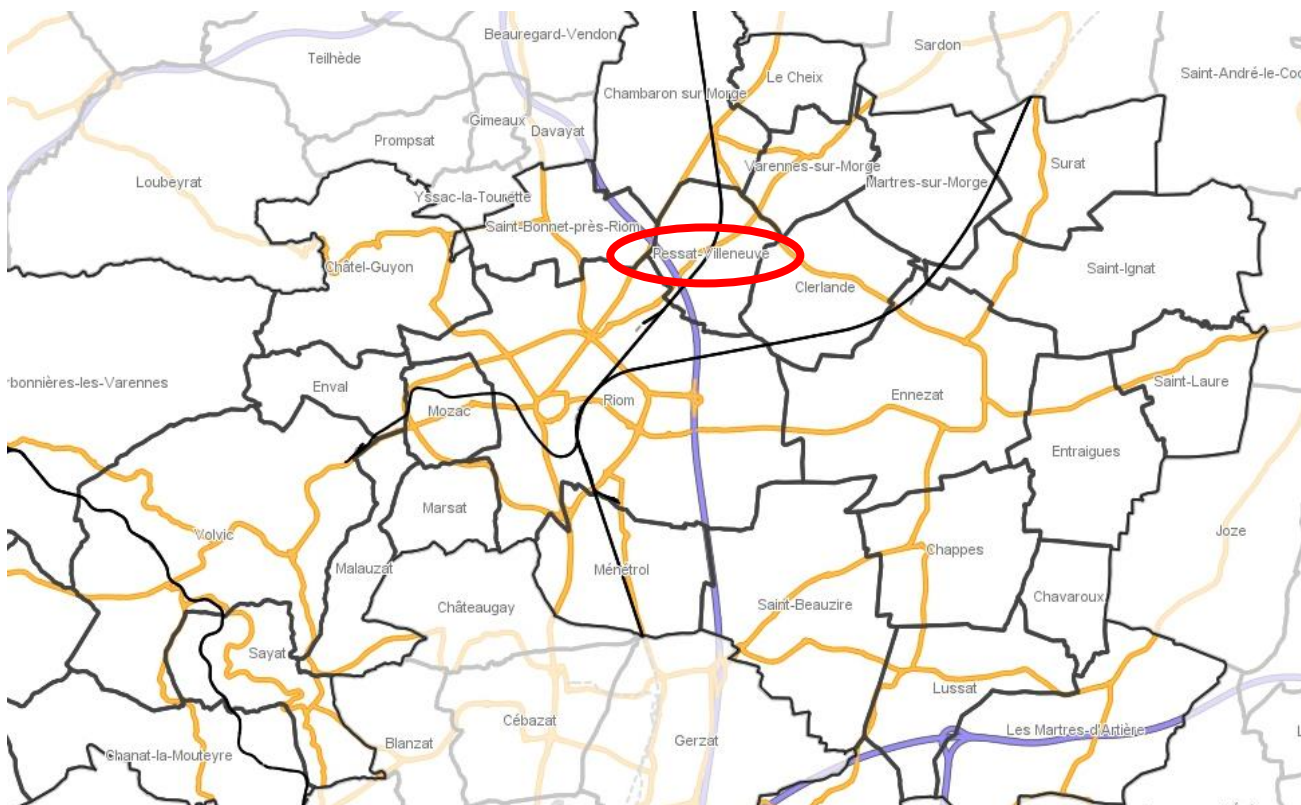
Au vu de ces éléments, cette procédure entre dans le cadre de la modification simplifiée de PLU.

## 1 – Présentation de la commune

La commune de Pessat-Villeneuve est située dans la plaine de la Limagne, à 25 km au Nord de Clermont-Ferrand et à 6 km au Nord-Est de Riom. Située au Nord du département du Puy-de-Dôme, la commune de Pessat-Villeneuve est implantée à proximité directe de l'A71. Sa superficie est de 626 ha.

Le 1er janvier 2017, Riom Communauté a fusionné avec les communautés de communes de Limagne d'Ennezat et Volvic Sources et Volcans pour créer une nouvelle communauté de communes : Riom Limagne et Volcans. 31 communes s'associent dans cette nouvelle collectivité.

À proximité des sites touristiques du Puy-de-Dôme et de la Chaîne des Puys, avec Vulcania et la Maison de la Pierre à Volvic sur son territoire, Riom Limagne et Volcans offre un cadre de vie idéal et privilégié, avec la plaine de Limagne, les paysages urbains et les contreforts des volcans.



## 2 – Objet de la modification simplifiée n°1

Cette modification concerne le règlement littéral :

Modification apportées :

- Zones Ud et Ug – modification des règles d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Zones Ud, Ug, Ac et Ah – précision concernant les couvertures de toitures ;
- Zone Ud et Ug – modification des règles liées aux clôtures sur rue et aux clôtures séparatives ;
- Zones Ud, Ug, Ac et Ah – Intégration d’une règle concernant l’aspect extérieur des constructions suite à l’ajout d’un nuancier de couleurs ;
- Toutes les zones – modification de la définition du terme annexe dans le glossaire du règlement ;
- Annexes – intégration d’un nuancier de couleurs.

## **a. EXAMEN AU CAS PAR CAS POUR LA REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

Comme le dispose le Code de l'Urbanisme, l'élaboration et l'évolution d'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale déclenchée soit d'une manière systématique, soit après examen d'un dossier dit au cas par cas.

Dans le cas de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pessat-Villeneuve, un dossier d'examen au cas par cas a été déposé auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 20 septembre 2019.

Par décision n° \_\_\_\_ en date du \_\_\_\_, la MRAE a décidé que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Pessat-Villeneuve est \_\_\_\_\_ à évaluation environnementale.

# MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

---

## a. POINT N°1 : MODIFICATION DES ZONES UD ET UG CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION

---

Le règlement actuel prévoit des implantations par rapport aux voies et emprises publiques selon un recul maximal de 3 m pour la zone Ud et un recul minimum de 5 m pour la zone Ug. Afin d'offrir de plus grandes possibilités aux projets de construction et de ne pas bloquer certains terrains petits ou cernés par de voies, il est proposé de modifier le recul d'implantation et ses modalités d'application.

### En zone Ud

- Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul maximal de ~~3 m~~ **6m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. **Si la construction est édifée à l'angle de deux voies, la règle d'implantation sera imposée que sur la voie assurant la desserte véhicule de la construction principale. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture**

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas :

- \*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- \*Les projets d'extension et de surélévation,
- \*Les parcelles dites « en drapeau »,
- \*Les annexes à l'habitation.**

### En zone Ug

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum ~~de 5 m~~ **de 3m** par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifées à l'angle de deux voies, le recul minimum de ~~5 m~~ **3m** ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, ~~sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.~~

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas :

- \*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- \*Les projets d'extension et de surélévation,
- \*Les parcelles dites « en drapeau »,
- \*Les annexes à l'habitation.**

## b. POINT N°2 : PRECISION DES ZONES UD, UG, AC ET AH CONCERNANT LES COUVERTURES DE TOITURES EN PENTE

---

Le règlement actuel ne précise pas le type de matériau pour les couvertures de toitures en pente ainsi que la pente minimale. Aussi afin de gagner en harmonie sur l'ensemble des zones Ud, Ug, Ac et Ah , il est proposé

de préciser la règle afin d'autoriser de la tuile ou tout autre matériau similaire par sa forme, son aspect ou sa couleur à la tuile de couleur rouge uniforme.

#### En zone Ud, Ug, Ac et Ah

- Les couvertures des toitures en pente seront **en tuile** de teinte rouge uniforme **ou tout autre matériau similaire par sa forme, son aspect et sa couleur à la tuile de teinte rouge uniforme sur une pente comprise entre 15% à 50% maximum.**

### c. POINT N°3 : MODIFICATION EN ZONE UD ET UG DES REGLES LIEES AUX CLOTURES SUR RUE ET AUX CLOTURES SEPARATIVES

Le règlement actuel prévoit un seul type de clôture sur rue constitué de murs pleins. Afin d'offrir d'autres possibilités aux habitants et de limiter l'impact de la clôture sur le terrain, il est proposé d'intégrer deux autres types de clôture. Pour les clôtures séparatives, il est proposé d'imposer une clôture doublée d'une haie végétale dans le respect de la palette végétale d'essence à favoriser et d'imposer que les murs pleins soient crépis de part et d'autre en respectant les couleurs de nuancier annexé au règlement.

#### En zone Ud et Ug

- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - - soit de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.20m **et crépis en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement,**
  - - soit de murs pleins maçonnés et crépis en respectant les couleurs du nuancier surmontés d'un dispositif d'une hauteur maximale totale de 1.20m,
  - -soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.
- Les clôtures séparatives seront constituées soit de murs pleins maçonnés d'une hauteur maximale de 1.80m **crépis de part et d'autre en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement,** soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ~~ou non~~ d'une haie vive (**cf. palette végétale essence à favoriser**), soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ~~ou non~~ d'une haie vive (**cf. palette végétale essence à favoriser**).

### d. POINT N°5 : INTEGRATION DANS LES ZONES UG, UD, AC ET AH DU PLU D'UNE REGLE CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUITE A L'AJOUT DU NUANCIER

Le règlement actuel ne prévoit pas de nuancier et de fait aucune règle sur son respect dans les différentes zones U du règlement. Aussi il est proposé d'obliger les habitants à respecter le nuancier de couleurs sauf pour les matériaux naturels type pierre de pays ou bois non lasuré. Ce nuancier s'appliquera également aux bâtiments à usage d'habitation dans les zones Ac et Ah.

**Dans les zones Ug, Ud, Ac et Ah du règlement**

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.

**e. POINT N°6 : MODIFICATION DE LA DEFINITION DU TERME ANNEXE DANS LE GLOSSAIRE DU REGLEMENT**

Le règlement actuel définit l'annexe comme une construction qui ne doit pas être affectée à un usage d'habitation notamment, or les annexes dans le code de l'urbanisme font parties de la destination habitation. Il est donc proposé de modifier la définition afin de la rendre plus claire et facilité son application.

**Annexes :**

~~Construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :~~

- ~~— Ne pas être affectée à un usage d'habitation,~~
- ~~— Etre affecté à un usage d'abris, de réserve, de local technique, ...~~
- ~~— Ne pas être contigüe à la construction principale.~~

**Sont considérées comme des annexes, les constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :**

- Située sur le même terrain d'assiette que la construction principale\* ;
- Non contigüe à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, car port, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

**f. POINT N°4 : INTEGRATION D'UN NUANCIER DANS LE REGLEMENT**

Le règlement actuel ne prévoit pas de nuancier de couleurs, cependant afin de garantir une harmonie globale sur la commune, il est proposé d'intégrer un nuancier dans le règlement pour les habitations.

**Nuancier de couleurs à ajouter**

a.	WEBER	PAREXLANKO	PRB



# COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD DE PESSAT-VILLENEUVE

---

## a. RAPPEL DU PADD DE PESSAT-VILLENEUVE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les orientations générales du projet de la commune de PESSAT-VILLENEUVE s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Maintenir et développer les équipements économiques locaux, conforter les zones d'activités et développer le numérique ;
- Conforter la vocation touristique, de loisirs et de service ;
- pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations ;
- Favoriser le remplissage des enveloppes urbaines pour limiter la consommation des espaces en densifiant l'existant, en résorbant l'habitat vacant et en encourageant le recyclage des logements ;
- Viser la mixité des offres de logements ;
- Maintenir les services et les équipements dans le bourg ;
- Développer les services et les équipements au sein du château de Pessat-Villeneuve et de son parc
- Densifier les cheminements doux pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité au bourg et aux différents services ;
- Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables ;
- Préserver les espaces naturels du territoire notamment les trames vertes et bleues ; préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par le SDAGE et le SAGE Allier.

## b. JUSTIFICATION DU RESPECT DU PADD DANS LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

La modification simplifiée d'un PLU relève du non-changement de son PADD (L153-36 CU).

Les points de modification du règlement écrit présentés ci-dessus relèvent de corrections matérielles et rédactionnelles et de modification de règle mineure afin de faciliter l'application dudit règlement. La modification, du fait de son objet limité et du fait de sa volonté d'adaptation aux éléments bâtis en présence, ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD et s'intègre dans la volonté de préserver la qualité de vie liée à la qualité des espaces, de l'architecture et des paysages.

## CONCLUSION

---

De par son contenu, la présente modification simplifiée ne change en rien l'économie générale du PLU. Elle ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés, aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette modification simplifiée ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification n'engendre pas d'augmentation des possibilités de construire de plus de 20%, ne diminue pas les possibilités de construire, ne transforme pas une zone urbaine en zone à urbaniser et ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.



DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

4.1

Commune de

**PESSAT VILLENEUVE**

SCP DESCOEUR F et C  
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
Résidence Verlaine, 49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 26 septembre 2014

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2017

### APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 03 juillet 2018

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ... Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 14.01.2020
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## Table des matières

Préambule .....	4
Les zones urbaines.....	6
La zone Ud .....	6
La zone Ug .....	10
La zone Ue .....	14
La zone Ui.....	17
La zone Uj.....	20
La zone UL .....	23
La zone Up .....	26
Les zones à urbaniser .....	29
La zone AUg .....	29
La zone AU .....	30
Les zones agricoles .....	31
La zone A.....	31
La zone Ac.....	34
La zone Ah.....	37
Les zones naturelles.....	40
La zone N .....	40
ANNEXES du REGLEMENT .....	43
Destinations et sous-destinations .....	45
Lexique.....	47
Les Emplacements Réservés .....	50
L'Espace Boisé Classé .....	50
Changement de destination .....	51
L'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	51
L'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	52
Classement sonores des infrastructures de transports terrestres.....	53
Amendement Dupont .....	54
Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets.....	55
Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	61
Proposition de palette végétale (essences à favoriser) .....	62
Liste des espèces végétales à éviter .....	64

## Préambule

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux,
- Etablit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains,
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

et de documents graphiques composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables,
- De planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (secteurs stratégiques, fonctions urbaines, répartition des logements sociaux, hauteurs, coefficient de biotope).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Le présent règlement divise le territoire communal en :

- **Zones urbaines U** : secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  - **La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. C'est une zone multifonctionnelle caractéristique des centres bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
  - **La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. C'est une zone multifonctionnelle (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.). Elle correspond aux extensions périphériques du bourg et repère également les hameaux de la Pauze et de Pessat.
  - **La zone Ue** est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général, liés aux activités administratives, associatives, scolaires, sportives, culturelles ou de loisirs.  
Le secteur **Ue1** concerne le parc et son château.  
Le secteur **Ue2** cible le cimetière.  
Le secteur **Ue3** cible la station d'épuration.  
Le secteur **Ue4** cible l'aire d'autoroute.
  - **La zone Ui** est une zone destinée à l'implantation d'activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôts commerciaux).
  - **La zone Uj** regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation de parcs et jardins. Ils sont identifiés pour leurs qualités paysagère et écologique participant directement à la qualité de vie à Pessat Villeneuve.
  - **La zone Ul** est une zone destinée à recevoir des activités à caractère sportif et/ou de loisirs, avec des équipements d'accueil, d'hébergement et de restauration.
  - **La zone Up** cible les propriétés bâties anciennes constituées d'éléments patrimoniaux intéressants à préserver (architectures bourgeoises entourées de parcs arborés et de jardins d'agrément).
- **Zones à urbaniser AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  - **La zone AUG** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitation, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.  
L'indice \* cible la zone dites « des Echards » dédiée au logement locatif social.
  - **La zone AU** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition soit d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que lorsque toutes les zones AUG seront remplies et elle est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

- **Zones agricoles A** : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  - **La zone A** est une zone agricole non constructible dont les valeurs agronomiques et paysagères des terres sont à protéger de toutes constructions.  
L'indice ✱ indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
  - **La zone Ac** correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. La construction des bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.  
Le secteur Ac\* cible un site agricole sur le village de PESSAT.
  - **La zone Ah** correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) d'activités industrielles en lien avec la vocation agricole du territoire.
  
- **Zones naturelles et forestières N** : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.  
L'indice ▲ indique la présence d'un moulin protégé au titre de l'article L.151-19.

Le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

## Les zones urbaines

# La zone Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. C'est une zone multifonctionnelle caractéristique des centres bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X (sous condition)	-d'être des constructions artisanal (R151-27) - de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R.421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul maximal de 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. **Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la règle d'implantation sera imposée que sur la voie assurant la desserte véhicule de la construction principale. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture**

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas :

\*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

\*Les projets d'extension et de surélévation,

\*Les parcelles dites « en drapeau »,

**\*Les annexes à l'habitation.**

Sous réserve de l'accès aux réseaux enterrés, de ne pas nuire à la sécurité des usagers des voies et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépassé 30 cm à compter de l'alignement, dans les cas suivants :

- \*Utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- \*Utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- \*soit en jouxtant au moins une limite séparative,
- \*Soit avec une marge de recul minimale de 2 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture sauf pour les constructions en limites séparatives, ainsi que :

- \*Pour l'extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante,
- \*Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- \*Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- \*Pour la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,
- \*Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

- Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

Cependant :

- \*Pour les constructions neuves, la côte de niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère du projet peut atteindre celle de l'égout de toiture ou de l'acrotère situé en façade sur rue de la construction voisine.
- \*Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la côte de niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère du projet peut atteindre celle de l'égout de toiture ou de l'acrotère situé en façade sur rue de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

● Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- **Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.**
- Les parements de qualité en pierre seront conservés.
- Les couvertures des toitures en pente seront **en tuile de teinte rouge uniforme ou tout autre matériau similaire par sa forme, son aspect et sa couleur à la tuile de teinte rouge uniforme sur une pente comprise entre 15% à 50% maximum.**
- Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales, et dans le cadre d'extensions de bâtiments existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent.
- D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
  - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
  - \* les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal.
  - \* les piscines, les serres et les verrières.
  - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - \* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - - soit de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.20m et crépis en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement,
  - - soit de murs pleins maçonnés et crépis en respectant les couleurs du nuancier surmontés d'un dispositif d'une hauteur maximale totale de 1.20m,



- -soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.
  - Les clôtures séparatives seront constituées soit de murs pleins maçonnés d'une hauteur maximale de 1.80m **crépés de part et d'autre en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement**, soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ~~ou non~~ d'une haie vive (cf. palette végétale essence à favoriser), soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ~~ou non~~ d'une haie vive (cf. palette végétale essence à favoriser).
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 20% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les haies mono essences sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
- Stationnement :
  - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :
    - \*Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement ou hébergement,
    - \*Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - \*Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou d'une restructuration d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.  
La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinées à l'habitation.  
Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
  - Assainissement :  
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :  
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones urbaines

# La zone Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. C'est une zone multifonctionnelle (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

Elle correspond aux extensions périphériques du bourg et repère également les hameaux de la Pauze et de Pessat.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X (sous condition)	- d'être des constructions artisanal (R151-27) - de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 3m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas :

\*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- \*Les projets d'extension et de surélévation,
- \*Les parcelles dites « en drapeau »,
- \*Les annexes à l'habitation.

Sous réserve de l'accès aux réseaux enterrés, de ne pas nuire à la sécurité des usagers des voies et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépassé 30 cm à compter de l'alignement, dans les cas suivants :

- \*Utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- \*Utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- \*soit en jouxtant au moins une limite séparative,
- \*Soit avec une marge de recul minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture, sauf pour les constructions en limite séparatives, ainsi que :

- \*Pour l'extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante,
- \*Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- \*Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- \*Pour la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,
- \*Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

- Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

● Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- **Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.**
- Les couvertures des toitures en pente seront **en tuile de teinte rouge uniforme ou tout autre matériau similaire par sa forme, son aspect et sa couleur à la tuile de teinte rouge uniforme sur une pente comprise entre 15% à 50% maximum.**
- Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales, et dans le cadre d'extensions de bâtiments existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent.
- D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
  - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
  - \* les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal.
  - \* les piscines, les serres et les verrières.
  - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - \* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - - soit de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.20m et crépis en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement,
  - - soit de murs pleins maçonnés et crépis en respectant les couleurs du nuancier surmontés d'un dispositif d'une hauteur maximale totale de 1.20m,
  - -soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.

- Les clôtures séparatives seront constituées soit de murs pleins maçonnés d'une hauteur maximale de 1.80m **crépis de part et d'autre en respectant les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement**, soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ~~ou non~~ d'une haie vive (cf. **palette végétale essence à favoriser**), soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ~~ou non~~ d'une haie vive (cf. **palette végétale essence à favoriser**).
  - Les clôtures en limite séparative avec un cours d'eau devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
    - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
    - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
    - Les citernes en bord de cours d'eau, si elles ne peuvent être enterrées, doivent être arrimées pour éviter tout risque d'être emportées par une crue.
    - Les haies mono essences sont interdites.
    - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
    - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
    - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
    - Le terrain aux abords du cours d'eau ne doit pas être décaissé.
    - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
    - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
      - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
    - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
  - Stationnement :
    - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :
      - \*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement,
      - \*Pour toutes les autres destinations de constructions autorisées: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Stationnement des cycles :  
Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.  
Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.  
Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup>.
      - \*Pour les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement minimum par logement ou hébergement,
      - \*Pour les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bureaux : 1 emplacement minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.  
La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinées à l'habitation.  
Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.  
Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :

- Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
- Assainissement :  
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :  
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones urbaines

# La zone Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général, liés aux activités administratives, associatives, scolaires, sportives, culturelles ou de loisirs.

Le secteur Ue1 concerne le parc et son château.

Le secteur Ue2 cible le cimetière.

Le secteur Ue3 cible la station d'épuration.

Le secteur Ue4 cible l'aire d'autoroute.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	D'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées en secteurs Ue2 et Ue3.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X (sous condition)	Cette sous destination n'est autorisée qu'en secteur Ue1.
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (sous condition)	Cette sous destination n'est autorisée qu'en secteur Ue1.
	Hébergement hôtelier et touristique		X (sous condition)	Cette sous destination n'est autorisée qu'en secteur Ue1.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus, en secteurs Ue1, Ue2, Ue3 :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Implantation libre.
- Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  
Elle ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée sur les secteurs Ue2, Ue3 et Ue4.  
La hauteur est portée à 6m sur le secteur Ue1.  
Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.  
~~Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.~~
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.
  - Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales, et dans le cadre d'extensions de bâtiments existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal.
    - \* les piscines, les serres et les verrières.
    - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
    - \* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Secteurs Ue1 et Ue2 : Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.80m. Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées soit de murs pleins maçonnés d'une hauteur maximale de 1.80m, soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ou non d'une haie vive, soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ou non d'une haie vive.
  - Secteurs Ue3 et Ue4 : Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les haies mono essences sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
  - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Stationnement :
  - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Stationnement des cycles :  
Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup>.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
  - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
  - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones urbaines

# La zone Ui

La zone Ui est une zone destinée à l'implantation d'activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôts commerciaux).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

\*Aux débords de toiture, sauf pour les constructions en limite séparatives.

\*Pour la réalisation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

\*Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...) ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

\*Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

- Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 7 m sur une verticale donnée.  
Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.  
La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.  
~~Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.~~
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.
  - Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales, et dans le cadre d'extensions de bâtiments existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les verrières.
    - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
  - Les clôtures en limite séparative avec un cours d'eau devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - 20% au moins de la surface non bâtie du lot sera réservée aux espaces verts.
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les citernes en bord de cours d'eau, si elles ne peuvent être enterrées, doivent être arrimées pour éviter tout risque d'être emportées par une crue.
  - Les haies mono essences sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les stationnements en surface devront être traités avec des revêtements perméables.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
  - Le terrain aux abords du cours d'eau ne doit pas être décaissé.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
  - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
- Stationnement :
  - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Stationnement des cycles:  
Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup>.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.  
La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.  
Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.  
Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
  - Assainissement :  
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
  - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :  
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones urbaines

# La zone Uj

La zone Uj regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation de parcs et jardins. Ils sont identifiés pour leurs qualités paysagère et écologique participant directement à la qualité de vie à Pessat Villeneuve.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les constructions liées à l'exploitation des jardins (cabanes de jardin, abris, tonnelles, serres, ...) sont autorisées, sous réserve d'une surface maximale de plancher de 20 m<sup>2</sup>.

\*Les piscines et leurs locaux techniques d'une surface maximale de plancher de 20m<sup>2</sup>.

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art. R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Implantation libre.

- Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.

La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - ~~Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.~~
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.
  - Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les piscines, les serres et les verrières.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.20m.
  - Les clôtures séparatives seront constituées soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ou non d'une haie vive, soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ou non d'une haie vive.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Les haies mono essences sont interdites.
  - Les haies devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Sans objet.
  - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux



pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

- Assainissement :  
Sans objet.
  
- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :  
Sans objet.

## Les zones urbaines

# La zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des activités à caractère sportif et/ou de loisirs.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Les nouvelles constructions doivent être édifiées :
    - \*soit en jouxtant au moins une limite séparative,
    - \*Soit avec une marge de recul minimale de 3 m.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture, sauf pour les constructions en limite séparatives.  
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.  
La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - ~~- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.~~
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.
  - Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
    - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
    - Les haies mono essences sont interdites.
    - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
    - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
  - Stationnement :
    - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
    - Stationnement des cycles:  
Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup>.  
Il est demandé 1 emplacement minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.  
La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.  
Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.  
Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

- Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones urbaines

# La zone Up

La zone Up cible les propriétés bâties anciennes constituées d'éléments patrimoniaux intéressants à préserver (architectures bourgeoises, châteaux... entourées de parcs arborés et de jardins d'agrément).

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	*Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que ce changement ne compromette pas les qualités paysagères des sites.
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X (sous condition)	*Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que ce changement ne compromette pas les qualités paysagères des sites. *L'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. *Les annexes de l'habitation sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m². *Les piscines et leurs locaux techniques sous réserve d'une emprise au sol maximale de 20 m².
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Implantation libre.
- Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée pour les annexes autorisées.  
Les extensions peuvent disposer d'une hauteur équivalente au bâtiment existant sur lequel elles se situent.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - ~~Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.~~
  - Les parements de qualité en pierre seront conservés.
  - La suppression des éléments décoratifs originels en façades (moultures, corniches, bandeaux...) est interdite.
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.
  - Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
  - Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales, et dans le cadre d'extensions de bâtiments existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les vérandas, sous réserve d'une bonne harmonie avec le bâtiment principal.
    - \* les piscines, les serres et les verrières.
    - \* les annexes.
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue seront constituées de murs pleins maçonnés avec chapeau arrondi d'une hauteur maximale de 1.20m.
  - Les clôtures séparatives seront constituées soit de murs pleins maçonnés d'une hauteur maximale de 1.80m, soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 1.80m) doublée ou non d'une haie vive, soit d'un muret de 0.50m de haut maximum surmonté d'une clôture légère d'1.30m maximum de haut, doublé ou non d'une haie vive.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les haies mono essences sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Stationnement :
  - Stationnement des véhicules motorisés :  
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

- Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

● Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

- Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



## Les zones à urbaniser

---

### *La zone AUg*

**La zone AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitation, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

L'indice \* cible la zone dites « des Echards » dédiée en partie au logement locatif social.

En application de l'article R151-8° du CU, le règlement n'a pas été défini ; il est donc nécessaire de se reporter au dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Les zones à urbaniser

# La zone AU

**La zone AU** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition soit d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que lorsque toutes les zones AUg seront remplies et elle est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sans objet.

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

### III. Equipements et réseaux

Sans objet.

## Les zones agricoles

# La zone A

La zone A est une zone agricole non constructible dont les valeurs agronomiques et paysagères des terres sont à protéger de toutes constructions.

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières sont interdites à l'exception de l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sans limite de surface.  -Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
	Exploitation forestière		X (sous condition)	
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : * que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique * qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m <sup>2</sup> , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m <sup>2</sup> .  -La construction d'annexes est autorisée, sur la même unité foncière des constructions existantes concernées, à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface totale d'annexes de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.  Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ✪, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### • Volumétrie et implantation des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Implantation libre.

- Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes des habitations ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.

La hauteur des extensions autorisées doit être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### • Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur pente inférieure à 50%.

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

- D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:

\* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

\* les piscines, les vérandas, les serres et les verrières.

\* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

\* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

\* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.

- La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).

- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.

- Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.

- Les clôtures en limite séparative avec un cours d'eau devront permettre le libre écoulement des eaux.

### • Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

- Les citernes en bord de cours d'eau, si elles ne peuvent être enterrées, doivent être arrimées pour éviter tout risque d'être emportées par une crue.

- Les haies mono essence sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
  - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*Concernant les ripisylves : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
    - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
  - Le terrain aux abords du cours d'eau ne doit pas être décaissé.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
  - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
- Stationnement :  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
  - Assainissement :  
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
  - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :  
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones agricoles

# La zone Ac

La zone Ac correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. La construction des bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le secteur Ac\* cible un site agricole sur le village de PESSAT.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Les constructions et installations destinées à l'activité agricole sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à cette activité. -Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole des terrains.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m <sup>2</sup> , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m <sup>2</sup> . *que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.  -La construction d'annexes est autorisée, sur la même unité foncière des constructions existantes concernées, à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface totale d'annexes de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans un rayon de 30 m autour de la construction principale.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
Entrepôt	X			

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.  
Dans le cas d'une construction existante occupant la bande de 0 à 5 m, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 m. Cette marge de recul est portée à 10m en cas de présence d'une habitation sur la parcelle voisine.  
Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux limites séparatives.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture, ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
  - Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle est portée à :
    - \* 6 m pour les maisons d'habitation,
    - \* 8 m pour les serres,
    - \* 10 m pour les bâtiments d'exploitation,
    - \* 15 m pour les silos agricoles.
    - \* 3 m pour les annexes des habitations.
 La hauteur à l'égout de la toiture ou à l'acrotère des extensions autorisées doit être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.  
La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.  
La hauteur est portée à 6 m à l'égout de toiture pour les constructions et installations agricoles en zone Ac\*.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - Pour les constructions à destinations d'habitation, lorsque celles-ci ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme sur une pente comprise entre 15% à 50% maximum.
  - Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* les piscines, les vérandas, les serres et les verrières.
    - \* les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
    - \* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.

- La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
  - Les clôtures en limite séparative avec un cours d'eau devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
    - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
    - Les citernes en bord de cours d'eau, si elles ne peuvent être enterrées, doivent être arrimées pour éviter tout risque d'être emportées par une crue.
    - Les haies mono essence sont interdites.
    - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
    - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
    - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
    - Le terrain aux abords du cours d'eau ne doit pas être décaissé.
    - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
    - En secteur Ac\* : Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite avec une zone urbanisée, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec les habitations présentes.
  - Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
  - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
  - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.



## Les zones agricoles

# La zone Ah

La zone Ah correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) d'activités industrielles en lien avec la vocation agricole du territoire.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique et/ou écologique.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (sous condition)	D'être une activité complémentaire ou d'avoir pour support une exploitation agricole (ex : vente directe).
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X (sous condition)	D'être une activité complémentaire ou d'avoir pour support une exploitation agricole (comme un gîte, un camping, ...).
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.  
Dans le cas d'une construction existante occupant la bande de 0 à 5 m, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec une marge de recul minimale de 5 m.  
Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux limites séparatives.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toiture, ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Hauteur des constructions :  
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle est portée à :
  - \* 8 m pour les serres,
  - \* 10 m pour les bâtiments d'exploitation,
  - \* 15 m pour les silos agricoles.
 La hauteur à l'égout de la toiture ou à l'acrotère des extensions autorisées doit être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.  
La hauteur est libre pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique...) sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - **Pour les constructions à destinations d'habitation, lorsque celles-ci ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre de pays ou le bois en couleur naturelle (non lasuré), leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué en annexe du présent règlement.**
  - Les couvertures des toitures en pente seront de teinte rouge uniforme **sur une pente comprise entre 15% à 50% maximum.**
  - Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
  - D'autres types de formes, pentes, couleurs de toitures et couvertures que celles autorisées ci-dessus sont autorisées pour:
    - \* les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées ...), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
    - \* Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
    - \* Dans le cadre de la réfection de toiture ou la réalisation d'extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle générale, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
  - La couleur blanche est interdite en couverture et en traitement de façade (les menuiseries ne sont pas concernées).
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les haies mono essence sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
- Stationnement :  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

- Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

## Les zones naturelles

# La zone N

La zone naturelle et forestière N correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'indice ▲ indique la présence d'un moulin protégé au titre de l'article L.151-19.

## I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

De plus :

\*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R421-27 du code de l'urbanisme).

\*Le ravalement de façades et les clôtures sont soumis à déclaration préalable.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
Implantation libre.
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Implantation libre.

- Hauteur des constructions :  
Sans objet.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
  - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
  - Les clôtures sur rue et séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.
  - Les clôtures en limite séparative avec un cours d'eau devront permettre le libre écoulement des eaux.
  - Les éléments bâtis repérés dans le règlement graphique par un triangle▲, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*La destruction est interdite.
    - \*Les travaux de rénovation, réhabilitation doivent être respectueux de l'identité architecturale de la construction.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
  - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
  - Les citernes en bord de cours d'eau, si elles ne peuvent être enterrées, doivent être arrimées pour éviter tout risque d'être emportées par une crue.
  - Les haies mono essence sont interdites.
  - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
  - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
  - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
    - \*Concernant les ripisylves : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
    - \*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des espaces boisés classés, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
  - Le terrain aux abords du cours d'eau ne doit pas être décaissé.
  - L'aménagement des limites séparatives avec un cours d'eau ne devra engendrer de pollution du cours d'eau.
- Stationnement :  
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
  - Accès :  
Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
  - Voirie :  
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.  
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Desserte par les réseaux :
  - Eau potable :  
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
  - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

- Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

# ANNEXES du REGLEMENT

## Nuancier de couleurs

	<b>WEBER</b>	<b>PAREXLANKO</b>	<b>PRB</b>



## Destinations et sous-destinations

Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques (R151-30 et 33) pour les 5 destinations et 20 sous-destinations suivantes (R151-27 et 28). **Liste fermée.**

25 novembre 2016

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 51 sur 145

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR : LHAL1622621A

*Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.*

*Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

*Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.*

*Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.*

*Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Art. 2.** – La destination de construction « habitation » prévue au 2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**Art. 3.** – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Art. 4.** – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Art. 5.** – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

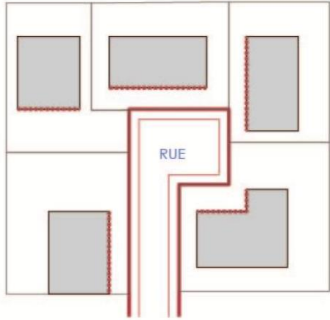
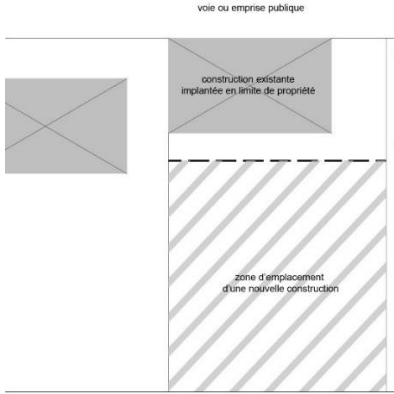
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

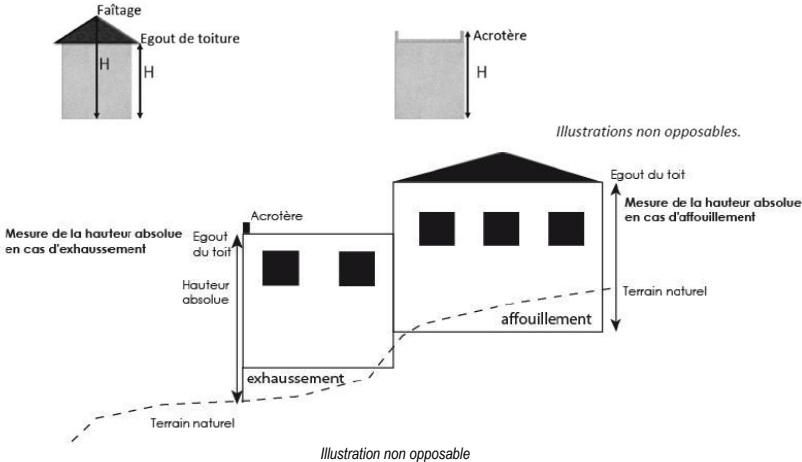
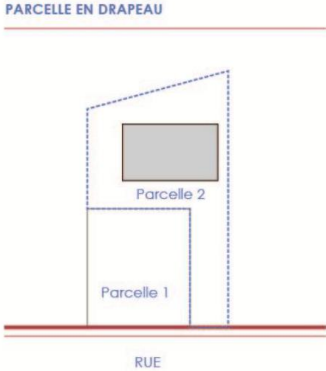
**Art. 6.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :  
*Le directeur de l'habitat,  
 de l'urbanisme et des paysages,*  
 L. GIROMETTI

## Lexique

<b>Accès</b>	Espace donnant sur la voie privée ou publique carrossable.
<b>Acrotère</b>	Elément de façade (en général en maçonnerie) situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.
<b>Alignement</b>	<p>Limite entre le terrain du projet et le domaine public ou une voie privée.</p>  <p style="text-align: right;"><i>Illustration non opposable</i></p>
<b>Annexe</b>	<p>Annexe :</p> <p>Sont considérées comme des annexes, les constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;</li> <li>o non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;</li> <li>o dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, car port, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).</li> </ul> <p><del>Construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Ne pas être affectée à un usage d'habitation,</del></li> <li><del>— Etre affecté à un usage d'abris, de réserve, de local technique, ...</del></li> <li><del>— Ne pas être contiguë à la construction principale.</del></li> </ul>
<b>Clôture</b>	Une clôture enclos un terrain et le sépare des propriétés voisines ou/et du domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.
<b>Construction principale</b>	Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> .
<b>Construction en second rang</b>	<p>Construction située à l'arrière d'une construction existante sur une même parcelle.</p>  <p style="text-align: right;"><i>Illustration non opposable</i></p>
<b>Éléments architecturaux</b>	Sont considérés comme des éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que les portiques, les auvents, les bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.
<b>Emprises publiques</b>	Il s'agit là de tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques tels les places et placettes, les voies ferrées, les canaux, les jardins publics...

<p><b>Espace libre</b></p>	<p>Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.</p>
<p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée sur une verticale donnée, à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p>  <p><i>Illustrations non opposables.</i></p> <p><i>Illustration non opposable</i></p>
<p><b>Limite séparative</b></p>	<p>Limites entre propriétés voisines, hors limites avec l'espace public.</p>
<p><b>Parcelle en drapeau</b></p>	<p>Parcelle située en arrière d'une autre et ayant un accès sur le domaine public.</p>  <p><i>Illustration non opposable</i></p>
<p><b>Recul et retrait</b></p>	<p>Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les emprises publiques, les voies ou les limites séparatives. Ce recul se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites.</p>
<p><b>Surface de plancher</b></p>	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</li> <li>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</li> <li>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</li> <li>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</li> <li>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</li> <li>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</li> <li>8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li> </ol> <p>(Article R111-22 du code de l'urbanisme)</p>





## Les Emplacements Réservés


Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.


Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

**2 Emplacement Réservé est définis au PLU de Pessat Villeneuve.**

<p><b>ER1</b></p> <p>Situation : bourg de Villeneuve, avenue Saint Roch.</p> <p>Zone : Ug.</p> <p>Objet : élargissement de l'avenue.</p> <p>Référence cadastrale de la parcelle concernée: B 970.</p> <p>Superficie : 345 m<sup>2</sup> (largeur 3m).</p> <p>Bénéficiaire : Commune.</p>	
--	---

<p><b>ER2</b></p> <p>Situation : limite communale sud, à proximité du cours d'eau.</p> <p>Zone : N.</p> <p>Objet : réhabilitation et aménagement du Moulin.</p> <p>Référence cadastrale de la parcelle concernée: YD 54.</p> <p>Superficie : 1115 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bénéficiaire : Commune.</p>	
---	--

## L'Espace Boisé Classé

Un EBC est mis en place sur le secteur boisé de la zone N du centre bourg, afin de le préserver.

Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des espaces boisés classés, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## Changement de destination

Une étoile ★ signale ces constructions au plan de zonage du PLU et rappelle que le règlement autorise leur changement de destination.

La notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF ou CDNPS au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).

- Zone agricole à avis conforme de la CDPENAF

La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).

- Zone naturelle à avis conforme de la CDNPS

La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

**Château de la Mothe** – situé au cœur des espaces agricoles, ce petit château fait partie d'un ensemble de bâtiments d'un domaine agricole. Les 2 bâtiments composant le site sont identifiés comme pouvant changer de destination.

Cadastre : YC 61.

Zonage du PLU : zone A.



## L'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article L151-19, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La présence d'un moulin (datant des années 1700, début 1800), localisé sur la parcelle YD54 (en limite communale sud), est identifiée et protégée au titre de l'article L.151-19 :

- Sur le plan de zonage, il est identifié par un triangle.
- Les dispositions réglementaires dans la zone N :
  - La destruction est interdite.
  - Les travaux de rénovation, réhabilitation doivent être respectueux de l'identité architecturale de la construction.





## L'article L151-23 du code de l'urbanisme

Article L151-23, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 – art.81

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

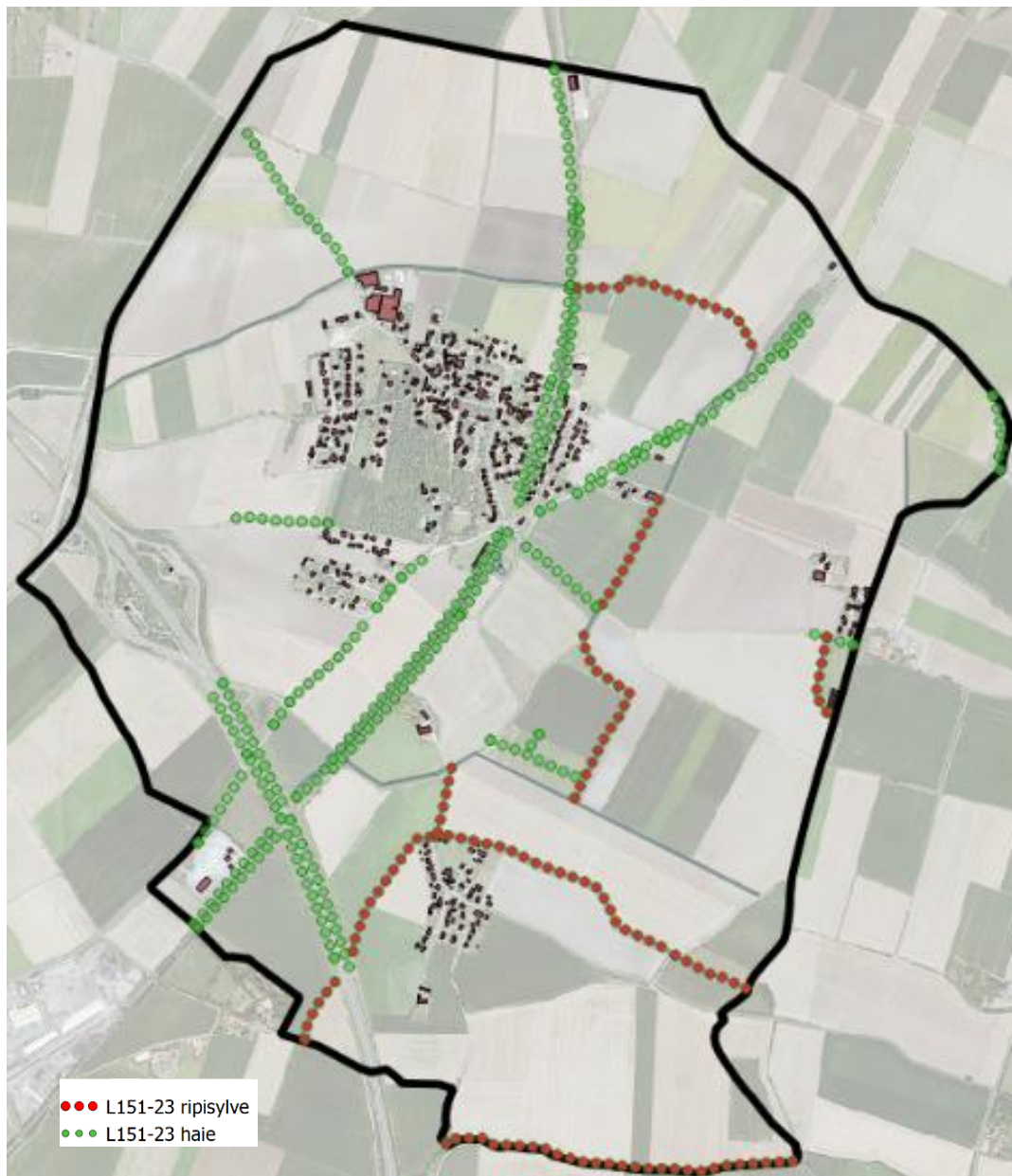
Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :

La ripisylve de l'Ambène par exemple est identifiée au plan de zonage et doit être préservée voire renforcée.

\*Concernant les ripisylves : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace. De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage, des ouvertures dans les haies, ripisylves et alignements d'arbres sont autorisées.

\*Concernant le maillage bocager (haie bocagère, alignement d'arbres) : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.





## Classement sonores des infrastructures de transports terrestres

L'A71 et la RD2009 sont classées comme infrastructures bruyantes.

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a conduit notamment à un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement sont déterminés :

- des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage de ces infrastructures,
- les niveaux sonores que les constructeurs seront tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs,
- les isollements acoustiques de façade requis.

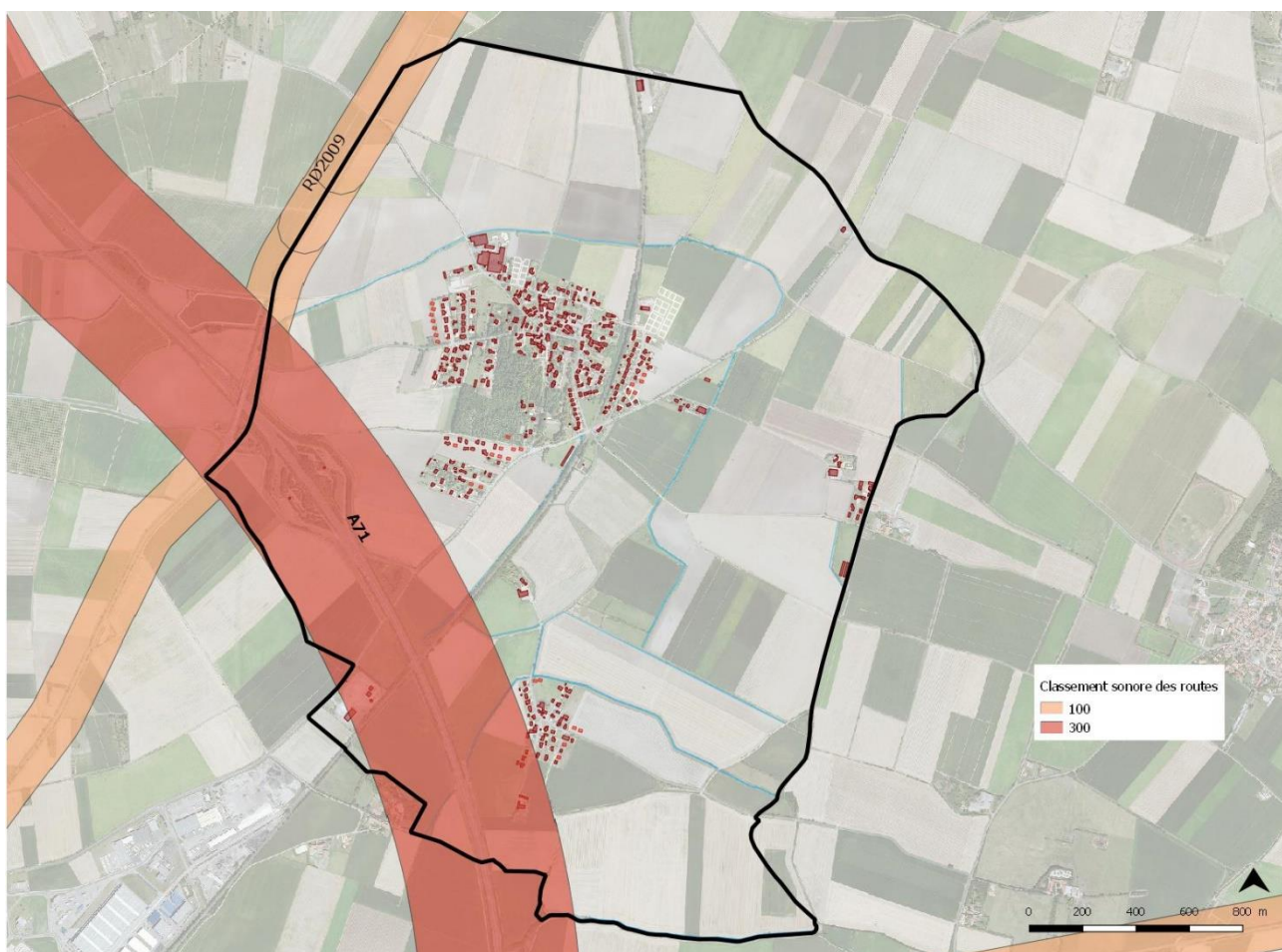
Ce classement sonore des infrastructures de transports terrestres a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2014 (*consultable sur : <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/les-infrastructures-de-transport-terrestre-a3707.html>*).

Le code de l'environnement prévoit que pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification des voies existantes, s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore.
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.
- Les maîtres d'ouvrage de certains bâtiments d'habitation neufs dont le permis de construire a été demandé à compter du 1er janvier 2013, doivent désormais fournir à l'achèvement des travaux une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique. Sont concernés les bâtiments collectifs ainsi que les maisons individuelles accolées (ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci) lorsqu'elles font l'objet d'un même permis de construire. relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitations neufs.

**L'A71 est classée en catégorie 1.** La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à **300 mètres** (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche). Le tissu environnant à prendre en considération dans le calcul des isollements de façade pour cette infrastructure est un "tissu ouvert". Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions acoustiques qui s'y appliquent devront être reportés à titre d'information sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme (article R 123-11 du code de l'urbanisme).

**La RD2009 est classée en catégorie 3.** La largeur des secteurs affectés par le bruit es fixé à **100m**.



## Amendement Dupont

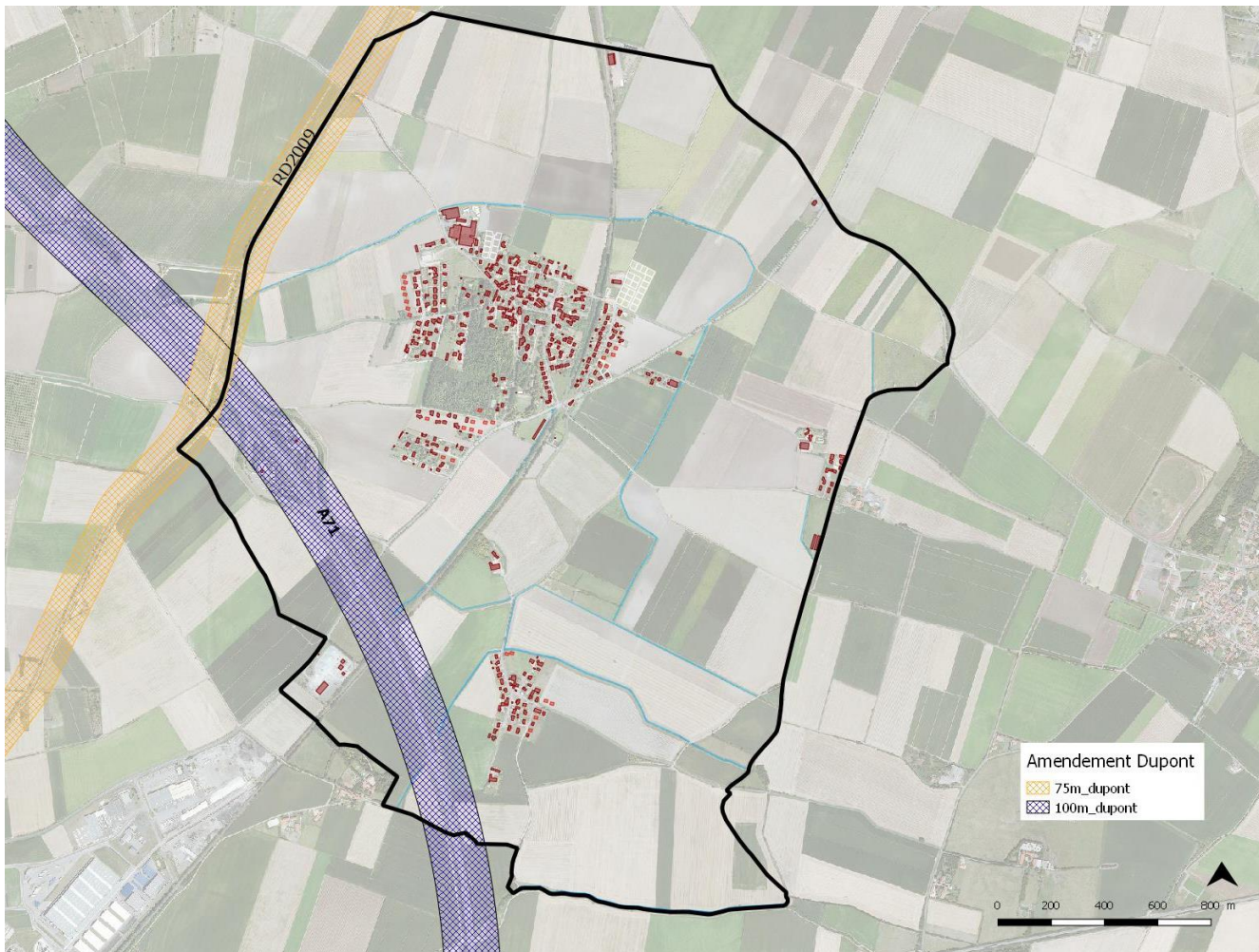
L'urbanisation le long des routes importantes constitue un enjeu pour le territoire. La loi n°95-101 du 02/02/1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement, a introduit un article L111-6 dans le Code de l'Urbanisme, qui vise à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières très fréquentées.

La commune est concernée par ces dispositions en ce qui concerne deux voies :

- la RD2009 est soumise à une marge de recul de 75m de part et d'autre de son axe.
- l'A71 est soumise à une marge de recul de 100m de part et d'autre de son axe.

Cette marge de recul est inconstructible.

La marge de recul instituée n'a pas pour effet de stériliser les espaces bordant les infrastructures routières. Bien au contraire, l'aménagement qualitatif de ces espaces situés aux abords immédiats de l'agglomération doit être stratégique, puisqu'ils vont être le support d'une nouvelle urbanisation et la nouvelle "vitrine" de la ville ou du bourg. Cette bande de reculement permet aux projets urbains de prendre en considération le paysage environnant et l'intégration harmonieuse des infrastructures. L'inconstructibilité de cette bande vise l'intégration paysagère de ces zones transitoires. L'espace ainsi libéré permet soit de maintenir une activité agricole existante, soit d'en créer une, facilitant l'intégration des infrastructures routières.





# Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets

## Assainissement

### Rappel des textes réglementaires :

Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 : les communes sont tenues de définir les zones de leur territoire relevant d'un assainissement collectif et celles relevant d'un assainissement individuel.

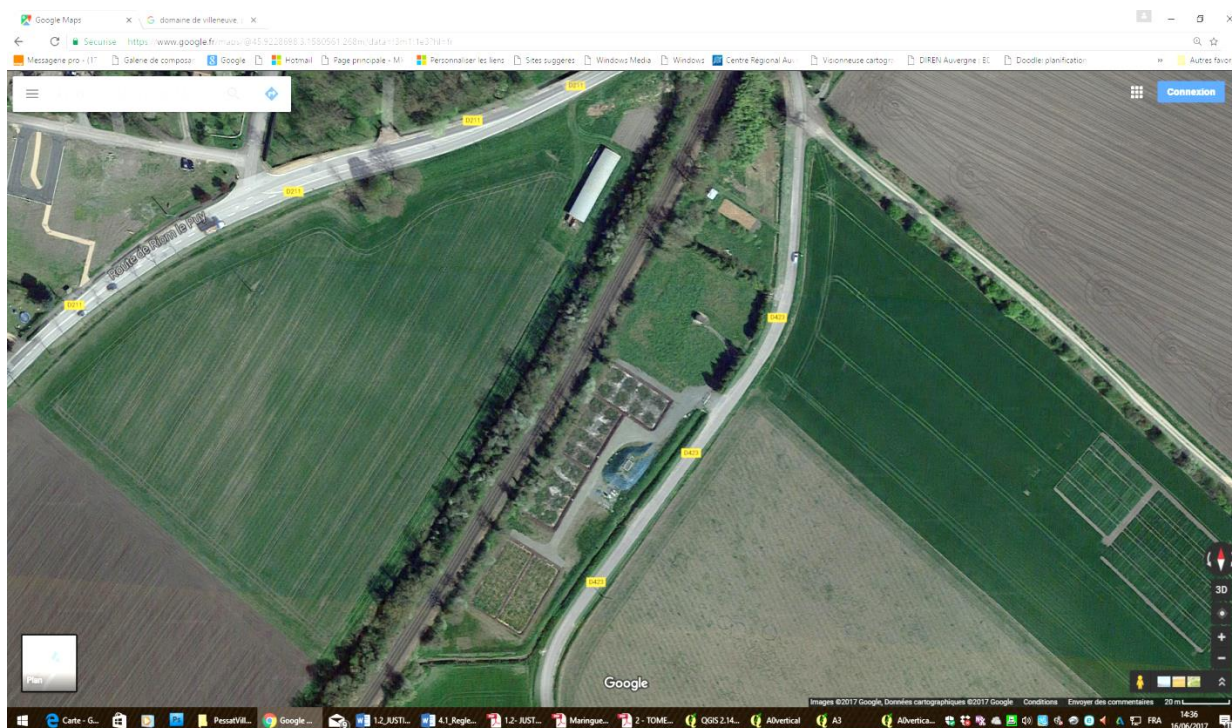
### L'assainissement collectif :

- Le réseau d'assainissement :

Le réseau d'assainissement est géré par la commune de Pessat Villeneuve et entretenu par la SEMERAP.

- Le traitement des eaux usées

La commune est raccordée à une station d'épuration implantée au sud du bourg, en fonctionnement depuis septembre 2016. Elle est de type filtres plantés de macrophytes et écoulement vertical à 2 étages étanches, d'une capacité de 850 EH (106 m<sup>3</sup>/j ; 51 kg DBO<sub>5</sub>/j). Les avantages des macrophytes sont multiples : pas de boues, mais un compost de qualité ; aucun risque d'odeur ; simplicité d'entretien (faucardage annuel) ; faible coût d'exploitation ; parfaite intégration paysagère ; très bonnes performances épuratoires ; bonne adaptation aux variations de charges.



Source : Google maps

Le réseau d'assainissement collectif du bourg de Villeneuve est de type séparatif. Le diamètre des collecteurs eaux usées est de 200. Celui des eaux pluviales est de 300 ou 160.

Conformément à l'article 35 de la loi sur l'Eau de 1992 et aux codes des collectivités territoriales (art L.2224-10), la commune de Pessat-Villeneuve a délimité son zonage d'assainissement (collectif, non collectif) :

- Dans la zone collective, la commune doit assurer la collecte et l'épuration des eaux usées domestiques. Elle se charge également de la gestion, de la valorisation ou du stockage des boues résiduelles d'épuration.
- Dans la zone non collective, la commune est tenue de vérifier la conception et la bonne exécution des installations d'assainissement individuel, ainsi que leur bon fonctionnement.



*Zonage d'assainissement sur le bourg de Villeneuve*

**Rappels des obligations :**

**L'assainissement collectif et la commune :**

Conformément à la Loi sur l'Eau, la municipalité est responsable de l'épuration des eaux usées de sa commune. Elle doit prendre en charge la totalité des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (réseaux, stations, traitement des boues).

**L'assainissement collectif et le particulier :**

Le Code de la santé publique précise que le raccordement des immeubles aux égouts est obligatoire dans un délai de 2 ans après leur mise en service et que tous les branchements sont à la charge exclusive du propriétaire (art. L.1331-1 et 1331-4). De plus, il incombe au propriétaire d'évacuer séparément eaux pluviales et eaux usées.

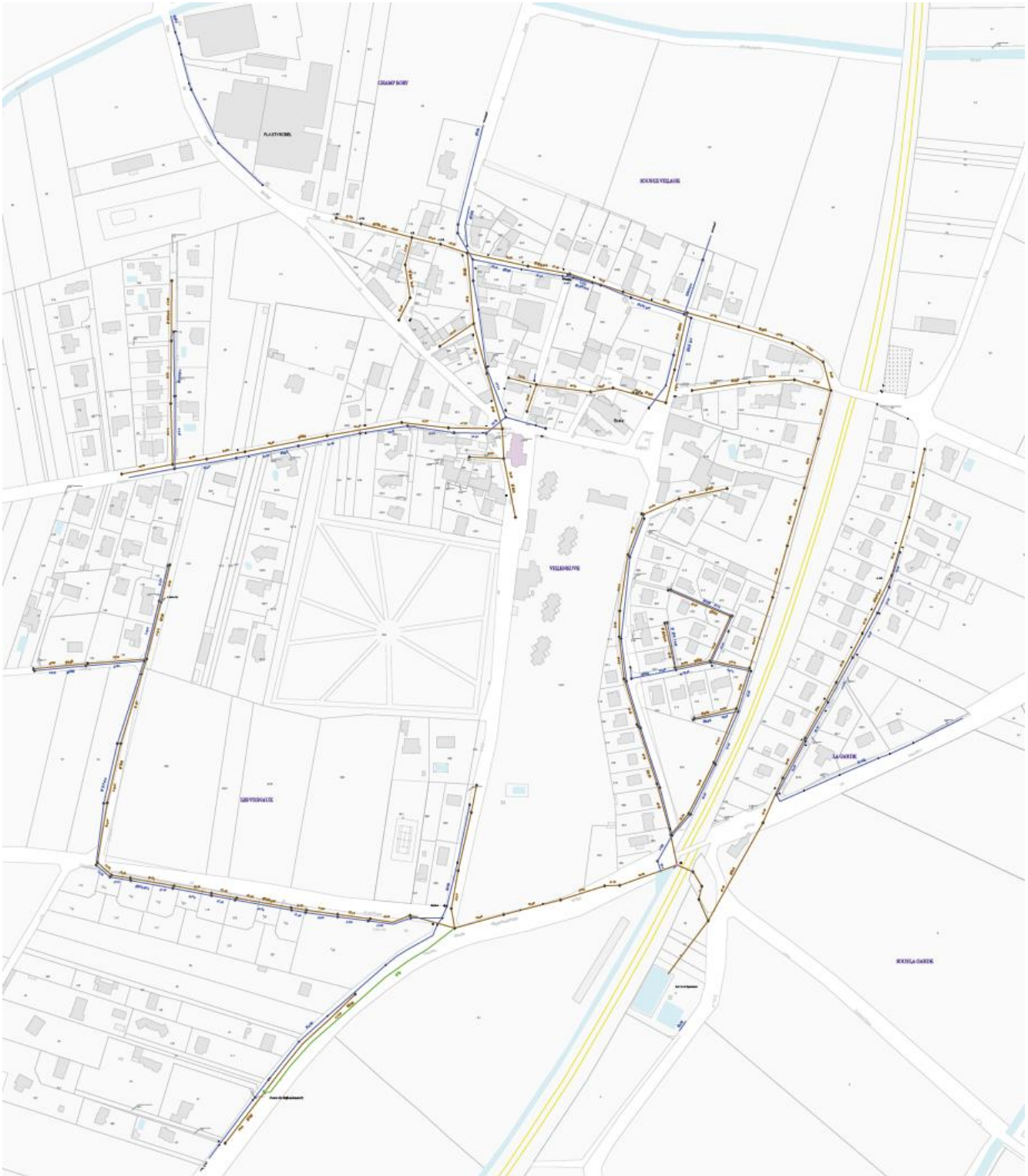
**L'assainissement individuel et la commune :**

Depuis le 1er janvier 2006, la commune doit mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif.

**L'assainissement et le particulier :**

Le Code de la santé publique précise que les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un système d'assainissement autonome, dont les installations seront maintenues en bon état (art. L.1331-1).





**Légende de la carte**

**Collecteur ASS**

- |  |   |
|--|---|
|  Collecteur intercommunal  |  Collecteur eaux usées |
|  Collecteur eaux pluviales |  Collecteur unitaire   |
|  Collecteur refoulement    |  Canal bâti            |

Les eaux pluviales :

En application de la Loi sur l'Eau, il est à rappeler qu'en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent se déverser dans le réseau d'eaux usées, ni être connectées à un dispositif d'assainissement individuel.

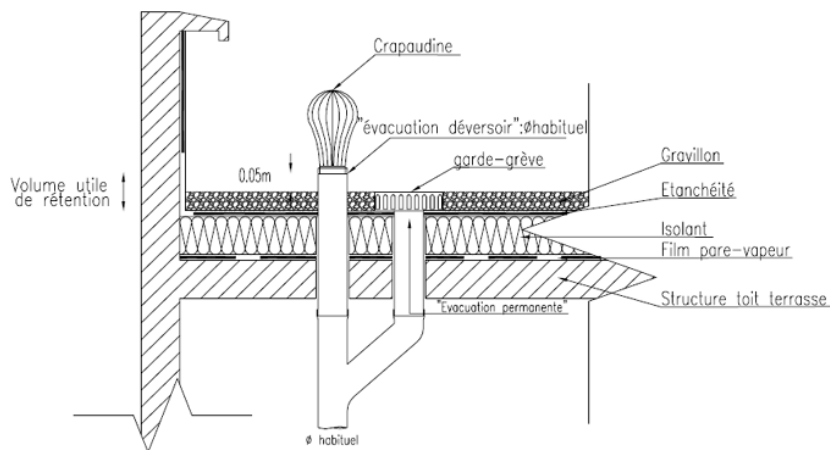
Si la commune souhaite poursuivre son développement, elle doit adopter une nouvelle stratégie qui repose sur :

- une organisation multifonctionnelle et rationnelle des espaces publics sollicités pour mieux gérer les eaux pluviales
- une organisation de l'espace qui maîtrise l'écoulement des eaux résultant des épisodes pluvieux, même exceptionnels, qui peuvent provoquer, en site plat, des submersions du milieu urbain.

**Les solutions compensatoires** pourront s'orienter vers la sollicitation d'espaces publics (terrains de sport, aires naturelles inondables...), lesquels peuvent stocker des volumes très importants.

➔ Les outils techniques d'aménagement : Solutions alternatives au « tout tuyau »

- o La voirie, les espaces collectifs, mais qui, par leur localisation spatiale, leur orientation, leur fonction même et leur équipement de surface, aident à acheminer l'eau via des zones prévues à cet effet. Ces espaces urbains jouent un rôle déterminant dans les mécanismes de cantonnement des débordements. Il faut donc inonder là où c'est possible et acceptable, pour réduire les inondations là où leurs effets ne sont pas souhaitables.
- o Une circulaire du 8 février 1973 préconise un minimum de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Chaque commune ou communauté peut définir une superficie réservée aux espaces libres et plantations. On peut retenir qu'une superficie de 10 à 15 % de la surface totale d'un lotissement est, ou devrait être, réservée aux espaces verts.
- o Exemples : Les chaussées à structure réservoir, les puits d'infiltration, les noues, les bassins d'orage sec ou en eau, les tranchées d'infiltration, ...
- o Les bâtiments publics et privés peuvent participer aux solutions compensatoires : Les toits stockants.



Principe de toits stockants

➔ Les emplacements réservés du PLU peuvent être l'occasion de définir des espaces réservés au stockage d'eaux pluviales.

➔ Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (Article L. 123-2 – c du code de l'urbanisme).

➔ Le règlement du PLU peut comporter des mesures liées à la maîtrise du ruissellement et, plus généralement, du risque d'inondation. Selon les cas, on peut trouver dans le règlement :

- o une obligation de mise à la cote des constructions par rapport à la voirie,
- o un débit de pointe à ne pas dépasser,
- o l'exigence de mesures compensatoires avec, éventuellement, « le mode d'emploi »,
- o l'exigence d'un recul par rapport aux ruisseaux,
- o la limitation de l'emprise au sol des bâtiments...

Les textes réglementaires pouvant faciliter la mise en place de solutions pour le ruissellement pluvial :

Le Code de l'Environnement et le Code Général des collectivités territoriales imposent deux types de mesures :

- A l'échelle communale, les collectivités doivent procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (Article L. 2224-10 du Code Général des collectivités locales + Article L. 123-1 – 11° du Code de l'Urbanisme + circulaire du 12 mai 1995 Art. 1.2).
- A l'échelle d'un projet d'aménagement soumis aux procédures prévues aux articles L. 214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement, ce dernier doit s'accompagner de mesures compensatoires des impacts qu'il occasionne.

#### Le Zonage Pluvial :

- En application de l'article L. 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, les communes doivent délimiter les zones:
  - o où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
  - o où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement..

Ces délimitations peuvent se faire dans le cadre des plans locaux d'urbanisme. (Article L. 123-1 – 11° du Code de l'Urbanisme + circulaire du 12 mai 1995 Art. 1.2).

Source : *Guide méthodologique pour la prise en compte des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, CETE sud-ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002. Les solutions compensatoires en assainissement pluvial, CETE sud-ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002.*

## Plan du réseau d'assainissement

*Voir Planche 5.1*

## Eau Potable

### Introduction

L'eau, ressource indispensable à l'homme et la vie en général a longtemps été considérée comme une ressource inépuisable, pure et gratuite. Nécessaires aux activités humaines, (usages domestiques, agriculture, industrie, loisirs...), les volumes d'eau utilisés par l'homme ont décuplé depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Aujourd'hui, la ressource en eau est soumise au développement industriel et urbain et à l'emploi massif de produits chimiques (pesticides, engrais, détergents). A travers ses utilisations, et avec l'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresse, l'eau est aujourd'hui de plus en plus rare, chère et très souvent polluée.

### Données locales :

La commune de Pessat Villeneuve est alimentée en eau potable à partir des infrastructures du SIAEP de la Plaine de Riom. Le service technique est attribué par délégation à la SEMERAP.

L'eau qui alimente le réseau communal provient de captages situés hors de la commune :

- le captage gravitaire du Goulet de Volvic,
- les pompages dans la nappe alluviale de l'Allier au niveau de Limons (5 puits), renforcés par l'exploitation des puits de la nappe du confluent Dore Allier (6 puits) situés sur les communes de Limons et de Mons.

La qualité de l'eau est suivie par des contrôles de l'ARS.

Les analyses réalisées régulièrement permettent de contrôler la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. Les conclusions sanitaires rendues par l'ARS en 2013 montrent que la qualité de l'eau est bonne mais qu'elle peut encore être améliorée. (L'eau peut présenter un caractère agressif vis-à-vis des réseaux de distribution. L'eau peut présenter ponctuellement des dépassements en arsenic.)

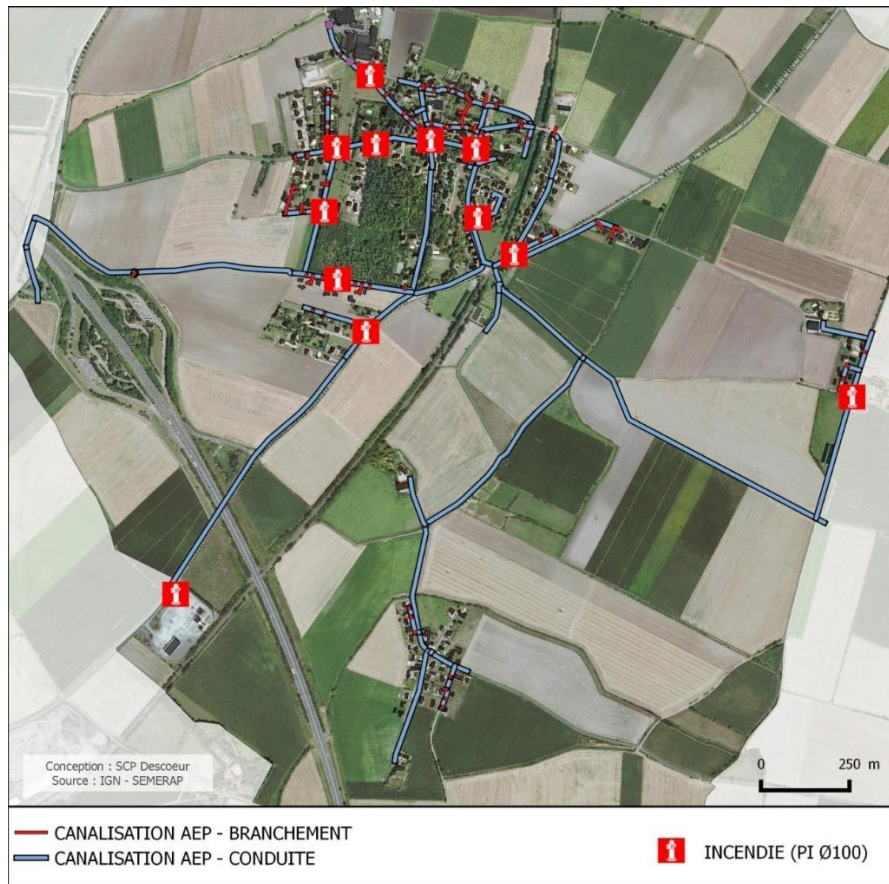
Les matériaux utilisés pour le réseau de distribution le plus récent sont en PVC et Polyéthylène haute densité (diamètre 25, 63 et 75).

La partie du réseau la plus ancienne n'est pas renseignée. Elle est probablement en fonte.

La protection incendie est assurée par la présence de bouches incendie.

## Plan du réseau d'eau potable

*Voir Planche 5.2*



## Les déchets ménagers

La gestion des déchets ménagers est assurée par le Syndicat du Bois de l'Aumône (SBA), deuxième organisme public chargé de la collecte des déchets ménagers et assimilés dans le département du Puy de Dôme.

- Collecte du bac vert le LUNDI, sauf Chemin de la Pause le VENDREDI
- Collecte du bac jaune tous les quinze jours le JEUDI, sauf Chemin de la Pause le MARDI.
- Collecte du verre : aux points d'apport volontaire. Il en existe 2 sur la commune :
  - \*route de la Croix de Fer à Villeneuve.
  - \*sur le village de Pessat, RD 423



verre,

bourg de Villeneuve...



...village de Pessat

Collecte du

Tous les foyers sont invités à protéger l'environnement en triant leurs emballages. Le Syndicat du Bois de l'Aumône met en place un certain nombre d'équipements sur son territoire pour assurer la collecte des déchets ménagers et assimilés de ses usagers. La déchetterie la plus proche est celle de Riom, avenue Hector Berlioz.

Le niveau de service proposé correspond à celui des zones périurbaines du département.



## Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

INTITULE	ACTE QUI L'A INSTITUE	SERVICE RESPONSABLE
<b><u>A5 - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.</u></b>	<b><u>Eau potable</u></b> Conventions passées entre le SIAEP Plaine de Riom et les propriétaires des terrains concernés.	SIAEP Plaine de Riom
	<b><u>Assainissement</u></b> Conventions passées entre la commune et les propriétaires des terrains concernés.	Commune de Pessat Villeneuve
<b><u>AC1 – Servitudes de protection des Monuments historiques</u></b> Code du patrimoine : articles L621-1 à L621-29 et L621-30 à L621-32.	Château de la Pause, inscription MH par arrêté du 7/02/1994 Croix du Buisson, inscription par arrêté du 27/12/1972	UDAP du PDD  Architecte des Bâtiments de France Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - Puy-de-Dôme (UDAP) Hôtel de Chazerat 4, rue Pascal, 63 000 Clermont Fd
<b><u>EL11 – Interdiction d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération</u></b> Code de la voie routière, article L.151-3 ; code de la route, article L.418-7.	Autoroute A71	<i>Société des autoroutes Paris Rhin Rhône</i> 36 rue Docteur Schmitt 21850 Saint Apollinaire.
<b><u>I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques</u></b> Code de l'Energie, article L323-10.	Lignes électriques HT 63kV Riom-Aigueperse-Gannat DUP du 13/04/1976.	RTE Rue des Cuirassiers BP3011 69399 Lyon cedex 03
	Diverses lignes MT aériennes et souterraines.	ENEDIS 1 rue de Châteaudun BP 66 63018 Clermont Fd Cedex 9
<b><u>INT1 - Servitude de voisinage des cimetières</u></b> Code général des collectivités locales article 2223-5.	Cimetière de Pessat Villeneuve. Cette servitude de voisinage, qui permet à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de délivrer des permis de construire en tenant compte de la proximité du cimetière, frappe les terrains non bâtis, sur une distance de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés.	Commune de Pessat Villeneuve
<b><u>T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer</u></b> Code des transports, article L2231-1 et suivants – Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.	Section ferroviaire n°58046 de Riom à Gannat.	<i>SNCF Immobilier</i> Direction immobilière territoriale Sud Est Campus Incity 116 cours Lafayette CS 13511 69489 Lyon cedex 03

### Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Voir Planche 5.3

## Proposition de palette végétale (essences à favoriser)

### ARBUSTES BUISSONNANTS

Noisetier,  
Prunellier,  
Amélanchier du Canada ou ovalis,  
Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce  
sauvages,  
Aubépine,  
Bourdaïne,  
Eglantier,  
Houx,  
Lierre,  
Saules,  
Camérisier à balais,  
Genêts,  
Fusain d'Europe,  
Cornouiller.



Noisetier



Prunellier



Aubépine



Bourdaïne



Houx



Cornouiller

### ARBUSTES INTERMEDIAIRES

Erable champêtre,  
Sorbier des oiseaux,  
Saulé marsault,  
Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier  
sauvages,  
Sureau noir ou rouge,  
Alisier blanc,  
Charmille,  
Bouleaux,  
Cytise,  
Cerisier tardif,  
Aulne glutineux,  
Saules,  
Osier,  
Néflier.  
Genévrier commun.



Erable champêtre



Sorbier des oiseaux



Alisier blanc



Charmille



Osier



Néflier

### ARBRES

Frênes,  
Erable plane ou sycomore,  
Merisier,  
Tilleul de hollande ou des bois,  
Hêtre,  
Châtaignier,  
Noyer,  
Chêne pédonculé/ sessile ou rouge d'Amérique,  
Marronnier,  
Orme résistant à la graphiose,  
Peupliers (noirs ou américains),  
Tremble,  
Saulé blanc.



Frêne



Erable plane



Merisier



Tilleul



Noyer



Chêne pédonculé



Saulé blanc



Peuplier

**ESSENCES ORNEMENTALES**

Berberis persistants,  
Buis,  
Cotonéaster divers,  
Bois joli, T  
Troène,  
Mahonia,  
Piéris,  
Laurier noble,  
Pervenche.



*Buis*



*Cotonéaster*



*Troène*



*Piéris*



*Laurier noble*



*Pervenche*

**PLANTES GRIMPANTES**

Chèvrefeuille,  
Vigne,  
Vigne vierge,  
Glycine,  
Clématite,  
Hortensia grim pant,  
Lierre,



*Chèvrefeuille*



*Vigne*



*Glycine*



*Clématite*



*Lierre*



*Hortensia grim pant*

**PLANTES VIVACES**

Aster,  
Centaurée,  
Coreopsis,  
Iris,  
Rose trémière,  
Rosier,  
Valériane des jardins,  
Tulipes,  
Narcisses,  
Jacinthes,  
Lys.



*Aster*



*Centaurée*



*Coréopsis*



*Iris*



*Rosier*



*Lys*



## Liste des espèces végétales à éviter

Espèces exotiques invasives et essences allergènes

### Plantes à pollens allergisants :

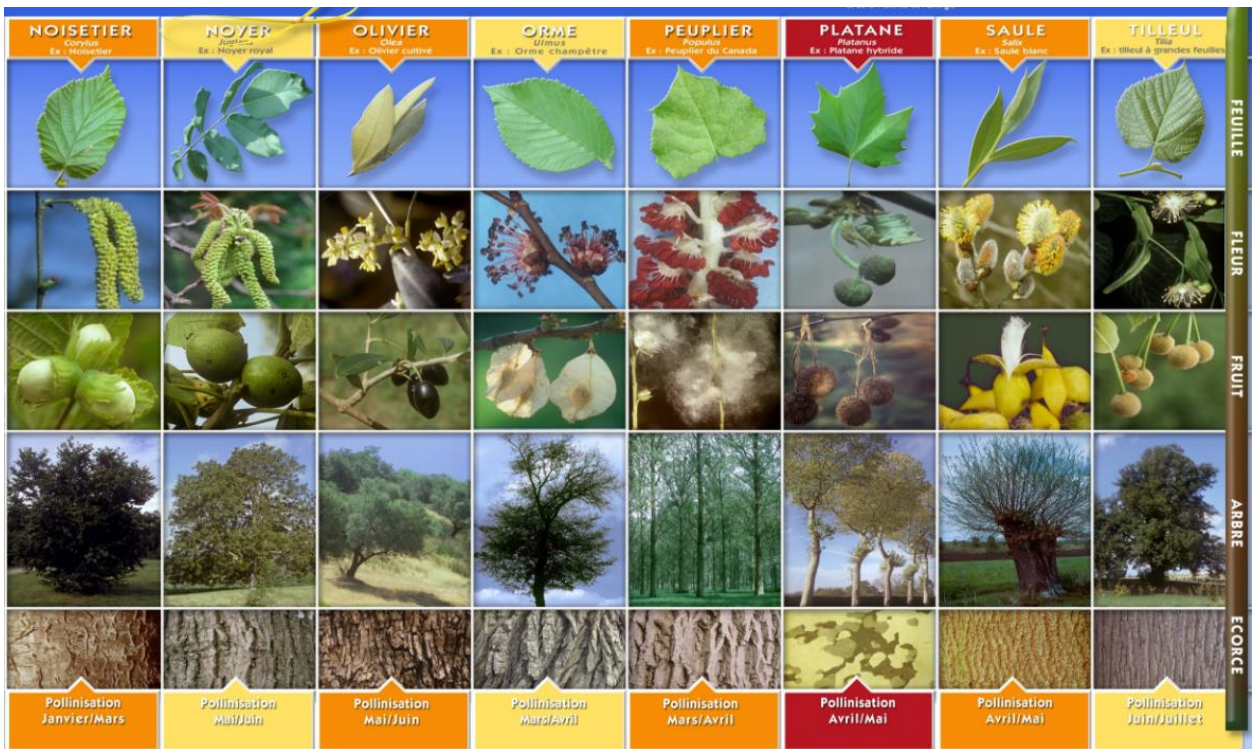
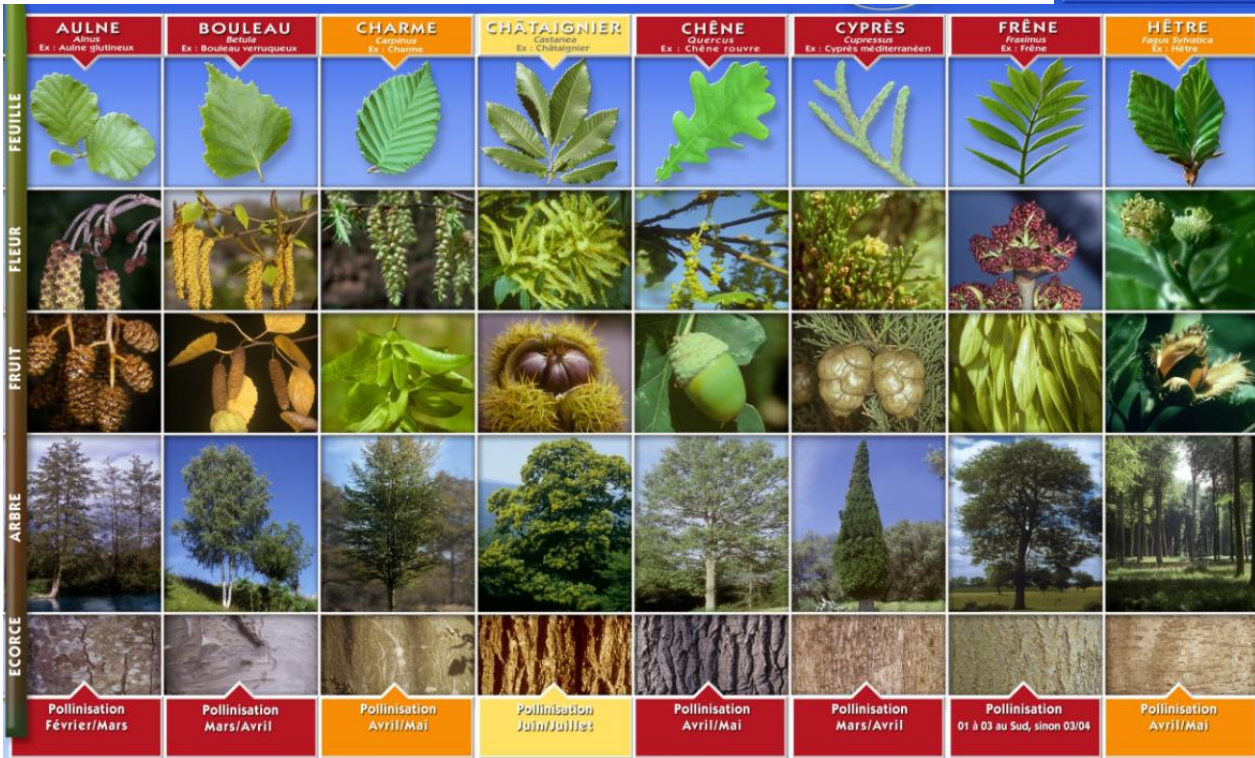
(Source : réseau national de surveillance aérobiologique)

**RISQUE ALLERGIQUE**  
lié au pollen d'arbre

Faible :

Moyen :

Fort :



**Espèces exotiques envahissantes :**

 (Source : Espèces exotiques envahissantes en Auvergne - <http://eee-auvergne.fr/>)

Noms scientifiques	Noms français	Rareté en Auvergne	Cotation de Lavergne	Echelle de Weber	Invasibilité (Echelle de Weber)
<b>1. ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉSENTANT UN RISQUE POUR LA SANTÉ</b>					
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuille d'armoise	AC	4	28	Invasibilité élevée
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	RR	4	25	Invasibilité intermédiaire
<b>2. ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉSENTANT UN RISQUE POUR LA BIODIVERSITÉ</b>					
<b>► 2.1 ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉCOCUPANTES POUR L'UNION EUROPÉENNE</b>					
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand Lagarosiphon	E	4	33	Invasibilité élevée
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet (subsp. <i>hexapetala</i> )	Jussie à grande fleurs	AR	5	35	Invasibilité élevée
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil	E	4	32	Invasibilité élevée
<b>► 2.2 ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ÉMERGENTES À SURVEILLER PRIORITAIREMENT</b>					
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	R	2 et 2+	27	Invasibilité élevée
<b>► 2.3 ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES</b>					
<i>Reynoutria gr. japonica</i> (incl. <i>R. japonica</i> , <i>R. x bohemica</i> , <i>R. sachalinensis</i> *)	Renouées du Japon (groupe)	C	5	32	Invasibilité élevée
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	CC	5	31	Invasibilité élevée
<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo	PC	4	34	Invasibilité élevée
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante	PC	4	33	Invasibilité élevée
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Verlot	AC	4	32	Invasibilité élevée
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	R	4	32	Invasibilité élevée
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	AC	4	30	Invasibilité élevée
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre aux papillons	PC	4	36	Invasibilité élevée
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus (Bryophyte)	AR	4	non coté	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	RR	4	34	Invasibilité élevée
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Élodée du Canada	AR	4	34	Invasibilité élevée
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Élodée de Nuttall	R	4	34	Invasibilité élevée
<i>Helianthus gr. tuberosus</i> (incl. <i>H. tuberosus</i> , <i>H. x laetiflorus</i> )	Topinambours et Hélianthes (groupe)	AR	4	32	Invasibilité élevée
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	AC	4	29	Invasibilité élevée
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell (incl. subsp. <i>dubia</i> et subsp. <i>major</i> )	Lindernie fausse-gratiolle	PC	4	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	C	4	34	Invasibilité élevée
<i>Panicum capillare</i> L.	Millet capillaire	AC	4	30	Invasibilité élevée
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	E	4	30	Invasibilité élevée
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	PC	4	28	Invasibilité élevée
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage tardif	AC	4	37	Invasibilité élevée
<i>Spiraea gr. douglasii</i> (incl. <i>S. douglasii</i> , <i>S. salicifolia</i> , <i>S. x billardii</i> et <i>S. x pseudosalicifolia</i> )	Spirée de Douglas (groupe)	PC	4	36	Invasibilité élevée
<i>Symphyotrichum gr. novi-belgii</i> (incl. <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. x salignum</i> et <i>S. x versicolor</i> )	Aster de Nouvelle-Belgique (groupe)	AC	4	38	Invasibilité élevée
<i>Xanthium orientale</i> L. (incl. subsp. <i>italicum</i> , subsp. <i>orientale</i> et subsp. <i>saccharatum</i> )	Lampourde à gros fruits	AR	4	24	Invasibilité intermédiaire

 (\*) : Les mentions de *Reynoutria sachalinensis* en Auvergne seraient à confirmer.



Noms scientifiques	Noms français	Rareté en Auvergne	Cotation de Lavergne	Echelle de Weber	Invasibilité (Echelle de Weber)
<b>► 2.4 ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ÉMERGENTES</b>					
<i>Acer saccharinum</i> L.	Erable à sucre	RR	2	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amarante recourbée	PC	2 et 2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Amorphe faux-indigo	E	2 et 2+	29	Invasibilité élevée
<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle	RR	2 et 2+	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclépiade de Syrie	RR	2 et 2+	30	Invasibilité élevée
<i>Bambusoideae</i> (incl. les genres <i>Phyllostachys</i> , <i>Pseudosasa</i> , <i>Sasa</i> , <i>Arundinaria</i> , <i>Semiarundinaria</i> )	Bambous	RR	2 et 2+	29	Invasibilité élevée
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident à feuilles connées	RR	2+	26	Invasibilité intermédiaire
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Barbon andropogon	E	2 et 2+	20	Invasibilité faible
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Brome inerme	R	2	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) Carrière	Cèdre de l'Atlas	AR	2+	22	Invasibilité intermédiaire
<i>Cerastium tomentosum</i> L.	Céraiste tomenteux	PC	2	19	Invasibilité faible
<i>Ceratochloa cathartica</i> (Vahl) Herter	Brome cathartique	PC	2 et 2+	20	Invasibilité faible
<i>Ceratochloa sitchensis</i> (Trin.) Cope & Ryves	Brome de Sitka	PC	2	19	Invasibilité faible
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa	E	2 et 2+	30	Invasibilité élevée
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontal	E	2+	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Cuscuta campestris</i> Yunck.	Cuscute des champs	R	2+	24	Invasibilité intermédiaire
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste	R	2 et 2+	30	Invasibilité élevée
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise à fleurs blanches	R	2	18	Invasibilité faible
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Cytise strié	R	2 et 2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.) Mosyakin & Clemants	Chénopode fausse-ambroisie	AR	2 et 2+	22	Invasibilité intermédiaire
<i>Echinochloa muricata</i> (P.Beauv.) Fernald	Échinochloa épineux	PC	2 et 2+	26	Invasibilité intermédiaire
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertn.	Eleusine des Indes	E	2 et 2+	18	Invasibilité faible
<i>Eragrostis curvula</i> (Schrad.) Nees	Éragrostide un peu courbée	R	2	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Éragrostide pectinée	R	2 et 2+	19	Invasibilité faible
<i>Erigeron blakei</i> Cabrera	Érigéron de Blake	R	2	19	Invasibilité faible
<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tacheté	RR	2 et 2+	27	Invasibilité élevée
<i>Euphorbia prostrata</i> Aiton	Euphorbe prostrée	RR	2+	20	Invasibilité faible
<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó	Euphorbe fausse-euphorbe en baguette	E	2	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub (incl. <i>F. aubertii</i> )	Renouée grimpante de Bal'dzhuan / Renouée d'Aubert	AR	2 et 2+	20	Invasibilité faible
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier à épines triples	RR	2+	24	Invasibilité intermédiaire
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	RR	2 et 2+	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	R	2 et 2+	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	R	2 et 2+	28	Invasibilité élevée
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion	E	2 et 2+	28	Invasibilité élevée
<i>Lepidium didymum</i> L.	Passerage didyme	RR	2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Passerage de Virginie	AC	2	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Ligustrum lucidum</i> W.T.Aiton	Troène luisant	E	2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	E	2+	29	Invasibilité élevée
<i>Lunaria annua</i> L.	Lunaire annuelle	AC	2+	18	Invasibilité faible
<i>Lupinus x regalis</i> Bergmans	Lupin de Russell	AR	2 et 2+	18	Invasibilité faible
<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun	AR	2 et 2+	29	Invasibilité élevée
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre de Glaziou	AC	2	19	Invasibilité faible
<i>Oenothera gr. biennis</i> L. (incl. <i>O. biennis</i> et <i>O. pycnocarpa</i> )	Onagre bisannuelle (groupe)	AC	2	24	Invasibilité intermédiaire
<i>Opuntia humifusa</i> (Raf.) Raf.	Figuier de Barbarie couché	RR	2	24	Invasibilité intermédiaire
<i>Opuntia macrorhiza</i> Engelm. (var. <i>grandiflora</i> )	Figuier de Barbarie à grosse racine	RR	2	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Orthodontium lineare</i> Schwägr.	(Bryophyte)	E	2	non coté	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Panic millet	AR	2	20	Invasibilité faible

Noms scientifiques	Noms français	Rareté en Auvergne	Cotation de Lavergne	Echelle de Weber	Invasibilité (Echelle de Weber)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> (Siebold & Zucc.) Planch.	Vigne-vierge à trois pointes	RR	2+	27	Invasibilité élevée
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté	E	2 et 2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	AR	2 et 2+	30	Invasibilité élevée
<i>Pinus nigra</i> Arnold (incl. subsp. <i>nigra</i> et subsp. <i>laricio</i> )	Pin noir	AC	2+	20	Invasibilité faible
<i>Platanus x hispanica</i> Mill. ex Münchh.	Platane d'Espagne	R	2+	20	Invasibilité faible
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th.Wolf	Duchesnée d'Inde	RR	2+	22	Invasibilité intermédiaire
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise ou Laurier-palme	R	2 et 2+	28	Invasibilité élevée
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier d'automne	RR	2 et 2+	32	Invasibilité élevée
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Pyracantha écarlate	E	2+	22	Invasibilité intermédiaire
<i>Quercus rubra</i> L.	Chêne rouge d'Amérique	PC	2	28	Invasibilité élevée
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	RR	2 et 2+	27	Invasibilité élevée
<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à épis nombreux	E	2+	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Rumex patientia</i> L.	Epinard-oseille	AR	2 et 2+	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Setaria italica</i> (L.) P.Beauv.	Sétaire d'Italie	RR	2+	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	PC	2 et 2+	36	Invasibilité élevée
<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A.Braun	Sorbaire à feuilles de sorbier	E	2+	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep	AR	2 et 2+	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Spiraea japonica</i> L.f.	Spirée du Japon	E	2+	18	Invasibilité faible
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr. ex A.Gray) Wood	Sporobole engainé	E	2+	20	Invasibilité faible
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine à fruits blancs	AC	2	29	Invasibilité élevée
<i>Symphytum x uplandicum</i> Nyman	Consoude d'Upland	PC	2	20	Invasibilité faible
<i>Veronica filiformis</i> Sm.	Véronique filiforme	RR	2 et 2+	19	Invasibilité faible
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Lampourde épineuse	E	2+	20	Invasibilité faible

### ► 2.5 AUTRES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

<i>Amaranthus hybridus</i> L. (incl. subsp. <i>bouchonii</i> , subsp. <i>hybridus</i> )	Amarante hybride	CC	3	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amarante réfléchie	C	3	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Bertéroa blanchi	AC	3	19	Invasibilité faible
<i>Collomia grandiflora</i> Douglas ex Lindl.	Collomia à grandes fleurs	PC	3	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible	R	3	32	Invasibilité élevée
<i>Datura stramonium</i> L.	Datura officinal	AC	3	27	Invasibilité élevée
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	Épilobe à fruits courts	R	3	27	Invasibilité élevée
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Épilobe cilié	C	3	28	Invasibilité élevée
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf. (incl. subsp. <i>annuus</i> et subsp. <i>septentrionalis</i> )	Érigéron annuel	C	4	30	Invasibilité élevée
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Érigéron du Canada	CC	4	30	Invasibilité élevée
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Érigéron de Sumatra	AC	4	28	Invasibilité élevée
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbe maculée	AR	3	22	Invasibilité intermédiaire
<i>Galega officinalis</i> L.	Galéga officinal	PC	3	24	Invasibilité intermédiaire
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoge quadriradiée	AC	3	21	Invasibilité intermédiaire
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Impatiens de Balfour	AC	3	25	Invasibilité intermédiaire
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc ténu	C	3	23	Invasibilité intermédiaire
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	Panic à fleurs dichotomes	PC	3	28	Invasibilité élevée
<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac vinaigrier	AR	3	31	Invasibilité élevée
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole d'Inde	PC	3	21	Invasibilité intermédiaire