

**APP**

APPROBATION

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE  
COMMUNE DE

**LOUDES**



**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**RÈGLEMENT**

**1.2**

**REVISION**

**PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil  
Municipal du 3 juillet 2008

**ARRET DE PROJET**

Délibération du Conseil  
Municipal du 24 mai 2012

**APPROBATION**

Délibération du Conseil  
Municipal du

**MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES  
DECLARATIONS DE PROJET - MISES A JOUR**

- 1 \_\_\_\_\_
- 2 \_\_\_\_\_
- 3 \_\_\_\_\_
- 4 \_\_\_\_\_
- 5 \_\_\_\_\_

# SOMMAIRE

## **TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	16

## **TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	31

## **□ TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
--------------------------------------	----

## **□ TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	44
--------------------------------------	----

## **□ ANNEXES**

ANNEXE 1 / EVALUATION DES BESOINS EN STATIONNEMENT	51
--	----

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ● **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Loudes.

## ● **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par la commune,
- Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive. Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées au Service Régionale de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.
- Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme,
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi bruit du 31 décembre 1992,
- La loi paysage du 8 janvier 1993,
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,

## ● **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre 2 du règlement,
- Zones à Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre 3 du règlement,
- Zones Agricoles (A) qui font l'objet du titre 4 du règlement,
- Zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 5 du règlement.

## ● **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L 123-1-9 1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme : « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ».

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**UB**

**UC**

**UI**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les secteurs bâtis les plus anciens du centre bourg de la commune où 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 leur caractère et leur animation.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE UB1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles.
- Les dépôts et aires de stockage à l'air libre si leur superficie dépasse 5m<sup>2</sup> ou qu'ils sont visibles depuis d'extérieur de la propriété.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à UB2.
- Les carrières.

### ● **ARTICLE UB2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée...).
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UB11.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station service...) et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité ou gêne

et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur les voies publiques existantes.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Si le réseau collectif est de type unitaire, le raccordement ultérieur en séparatif devra être prévu.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'accord du propriétaire du réseau et de l'exploitant sera nécessaire avant tout raccordement à la station de traitement après avoir vérifié que le réseau et la station sont en mesure d'accepter et de traiter ces eaux.

En ce qui concerne les eaux non domestiques l'accord du gestionnaire des réseaux et de la station de traitement sera nécessaire avant tout raccordement ; il prendra la forme d'une convention entre l'industriel et le gestionnaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de toitures seront envoyées dans le réseau public réservé aux eaux pluviales. En revanche, si le réseau est unitaire des exutoires spécifiques devront être déterminés.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et ni aux qualités paysagères du centre ancien.

#### ● **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ● **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **REGUL**

- Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle ; dans ce cas l'implantation est libre à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée et que la continuité bâtie soit assurée par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 1,30 mètres.
  - Les garages pourront s'implanter en retrait maximum de 4,50 mètres.
  - S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pourront être implantées en tout point de la marge de recul de 4,50 mètres lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

#### ● **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront respecter une marge de recul minimale de 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ● **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

#### ● **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.



## ● **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne doit pas dépasser 12 mètres. De plus, en bordure des voies, elle sera définie par rapport à la hauteur des constructions voisines existantes augmentée ou diminuée d'un étage.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

## ● **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

### **SONT INTERDITS :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### **PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.
- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

### **TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).
- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **MURS ET ENDUITS :**

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

#### **LES DEVANTURES DE MAGASINS :**

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

#### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.
- Lorsqu'une clôture est édiflée, elle sera composée d'un mur d'une hauteur minimale d'1,30m, surmonté ou non d'une grille, et doublé ou non d'une haie.

#### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**

Lorsqu'un projet est, par sa modernité, délibérément de nature à modifier fortement le site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### ● **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
  - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

- Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

### ● **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales, à raison d'un arbre pour cinq places. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Pour les opérations d'aménagement permettant la création de plus de 4 lots, il sera exigé :

- soit un espace public planté d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement et positionné de manière à jouer un rôle actif dans la vie du quartier,
  - soit la plantation des voies internes du lotissement avec des arbres de haute tige.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs d'extension du chef-lieu et aux hameaux. Les constructions y sont édifiées en ordre plus ou moins continu. Elle est destinée principalement à l'accueil d'habitations.

Le sous-secteur UCa correspond aux secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement (bourg de Loudes, Lestrade et Vendos).

La zone UC de Lestrade et Coubladour est concernée par les abords de la RN 102 classée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2009, qui sont soumis aux dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Certaines parcelles de la zone UC à Pralhac sont concernées par les dispositions de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE UC1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions et installations à usage agricole non mentionnées à l'article UC2.
- Les dépôts et aires de stockage à l'air libre si leur superficie dépasse 5m<sup>2</sup> ou qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à UC2.
- Les carrières.

### ● **ARTICLE UC2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée...).

- Les extensions et modifications de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UC11.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station service...) et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur les voies publiques existantes.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Si le réseau collectif est de type unitaire, le raccordement ultérieur en séparatif devra être prévu.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'accord du propriétaire du réseau et de l'exploitant sera nécessaire avant tout raccordement à la station de traitement après avoir vérifié que le réseau et la station sont en mesure d'accepter et de traiter ces eaux.

En ce qui concerne les eaux non domestiques l'accord du gestionnaire des réseaux et de la station de traitement sera nécessaire avant tout raccordement ; il prendra la forme d'une convention entre l'industriel et le gestionnaire.

En l'absence de desserte par un tel réseau et notamment sur les villages de Lestrade et Vendos, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les eaux de toitures seront envoyées dans le réseau public réservé aux eaux pluviales. En revanche, si le réseau est unitaire des exutoires spécifiques devront être déterminés.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

#### ● **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ● **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les choix d'implantation devront tenir compte de l'alignement constitué par les constructions voisines.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pour lesquelles la marge de recul pourra être portée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Elles ne pourront toutefois pas être implantées dans les marges de recul portées au plan.

- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

#### ● **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées:

- Soit en limite séparative si :
  - la hauteur en tout point de la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres ;
  - la construction nouvelle s'adosse à une construction existante sur la parcelle voisine sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur de celle-ci.
  - il s'agit de constructions mitoyennes.
- Soit en retrait des limites séparatives :

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (Distance : Hauteur / 2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul pourra être ramenée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

● **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

● **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne doit pas dépasser 9 mètres.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères, sur une hauteur maximale de 3 mètres.

→ Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après. En revanche, dans les secteurs proches de l'aérodrome, des contraintes de hauteur pourront être définies.

● **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

**SONT INTERDITS :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

**PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.
- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leurs teintes s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie de paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- En cas de faible pente (<15°), le recours au bac acier pourra être envisagé à condition que le relevé d'acrotère masque la pente.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **MURS ET ENDUITS :**

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

#### **LES DEVANTURES DE MAGASINS :**

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

#### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les murs existants de qualité (appareillage pierre...) seront conservés.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures établies sur une limite donnant sur le domaine public seront constituées :
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage et ne pouvant excéder 2 mètres,
  - Soit d'un muret ne pouvant excéder 1,30 mètre (hors mur de soutènement) éventuellement doublé d'une haie vive ne pouvant excéder 2 mètres.
- Le choix de traitement des clôtures devra être fait :
  - en veillant à la cohérence avec la construction,
  - en tenant compte des caractéristiques des clôtures des parcelles limitrophes.
- Les clôtures établies sur une limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :
  - soit d'une haie doublée d'une grille,
  - soit d'un mur plein enduit des deux côtés.



### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**

- Lorsqu'un projet est, par sa modernité, délibérément de nature à modifier fortement le site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### ● **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour évaluer les besoins, les normes indiquées en annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

Ces places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

### ● **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales, à raison d'un arbre pour cinq places. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Pour les lotissements de plus de 4 lots, il pourra être exigé :
  - soit un espace public planté d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement et positionné de manière à jouer un rôle actif dans la vie du quartier,
  - soit la plantation des voies internes du lotissement avec des arbres de haute tige.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.

On distingue deux sous-secteurs :

- Ula correspondant au secteur de l'aérodrome.
- Ulp<sub>m</sub> correspondant à la zone d'activités la Vio de Loudes, dans laquelle les dispositions du plan masse intégré au présent PLU doivent être respectées.

Le secteur de l'aérodrome est concerné par les dispositions du PEB.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ième</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE UI1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des celles visées à l'article UI2.
- Les opérations groupées et changements de destination à usage d'habitation.
- Les constructions et installations à usage agricole ne correspondant pas à des extensions d'exploitations existantes.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets, de matériaux résiduels ou de machines hors d'usage à l'air libre si leur superficie dépasse 5m<sup>2</sup> ou qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- Dans le sous-secteur Ula sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article UI2.

### ● **ARTICLE UI2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans les zones UI et Ulp<sub>m</sub>

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UI11.
- L'extension modérée, à hauteur de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans la zone U1a

Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol compatibles avec l'activité aéronautique.
- Les constructions liées à l'activité aéronautique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur les voies publiques existantes.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

De plus, en Ulpm :

Les parcelles ne pourront être desservies directement à partir de la RD906. Les dessertes s'effectueront le long des voies internes de la zone.

### ● **ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation productrice d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines. Elle doit être équipée d'un réseau intérieur privé conçu en système séparatif, et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondant selon les directives du service gestionnaire des réseaux. Les entreprises devront respecter les caractéristiques du réseau d'assainissement et s'adapter à ses contraintes. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra

être subordonnée à un pré traitement en fonction de la nature des rejets. La défense incendie de la zone sera assurée par un réseau public branché sur une réserve d'eau alimentée par un ruisseau.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'accord du propriétaire du réseau et de l'exploitant sera nécessaire avant tout raccordement à la station de traitement après avoir vérifié que le réseau et la station sont en mesure d'accepter et de traiter ces eaux.

En ce qui concerne les eaux non domestiques l'accord du gestionnaire des réseaux et de la station de traitement sera nécessaire avant tout raccordement ; il prendra la forme d'une convention entre l'industriel et le gestionnaire.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome réglementaire devra être réalisé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement séparatif obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention et de traitement si nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

Les eaux de toitures seront envoyées dans le réseau public réservé aux eaux pluviales. En revanche, si le réseau est unitaire des exutoires spécifiques devront être déterminés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

### ● **ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ● **ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En UI et UIa : toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'extension d'une construction existante ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

- En UIpm : les dispositions du secteur à plan masse devront être respectées.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

### ● **ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant une marge de recul minimum de 5 mètres.

Elles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la marge de recul pourra être ramenée à 1 mètre si des contraintes techniques le justifient.

- **ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

- **ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL**

- En UI et UIa, il n'est pas fixé de règle particulière.
- En UIpm, la surface couverte ne pourra excéder plus de 60% de la superficie du terrain.

- **ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial.

- En UI, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- En UIa et UIpm, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères...) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour des impératifs techniques liés à la nature de l'activité dans la limite de 15 mètres en UI et UIa et 10 mètres en UIpm.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

- **ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

**RÈGLES GÉNÉRALES :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**ADAPTATION AU TERRAIN :**

- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.  
Si des plates-formes sont nécessaires, leur orientation devra être parallèle aux courbes de niveau des terrains.
- Les talus devront être remodelés de manière à se raccorder selon des surfaces adoucies avec le terrain naturel ou bien être traités sous forme de murets rustiques dans l'esprit des terrasses traditionnellement mises en oeuvre dans la région.
- Les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2m des limites séparatives, sauf dans le cas de murets qui pourront se trouver en limite séparative.

#### **VOLUME :**

- Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures (côtés d'accès, côté de vie...) et tenir compte des contraintes liées à la géographie (orientation, vents dominants...) Le caractère et la fonction des bâtiments pourront être affirmés par le parti architectural choisi.

#### **TOITURES :**

- Les toitures devront :
  - soit comporter 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 10% et 40% en fonction du type de matériaux utilisés. Les toitures à une seule pente doivent être adossés au bâtiment principal;
  - soit être du type toiture-terrasse pour les bâtiments annexes, c'est-à-dire d'un volume moins important que le volume principal.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines).
- Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.
- Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **FAÇADES :**

- Les façades devront faire l'objet d'une conception et d'une réalisation soignées, avec une attention particulière portée à la proportion et à l'ordonnancement des ouvertures.

#### **COULEURS - MATÉRIAUX :**

- Les façades des bâtiments seront réalisées :
  - soit en pierre de pays apparente
  - soit en maçonnerie avec des enduits sombres dont la couleur se rapprochera des tons pierre dominant dans le secteur
  - soit en bardage bois de teinte naturelle ou traité aux sels métalliques
  - soit en bardage métallique de couleur sombre.
- Les huisseries et certains éléments de structure de façade devront être d'une couleur voisine de celle des façades ; pour ces éléments, les couleurs vives sont donc interdites.
- Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
- L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.
- Les éléments techniques particuliers (silos, cheminées, ventilation, serres, capteurs solaires...) pourront faire l'objet d'un traitement architectural spécifique destiné à exprimer leur fonction tout en s'intégrant à la composition d'ensemble.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **LOCAUX ANNEXES - EXTENSIONS :**

- Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

#### **CLOTURES :**

- La clôture des lots n'est pas obligatoire.
- Les clôtures seront en grillage galvanisé avec habillage plastique vert doublé d'une haie vive. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdites.
- A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété, destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles.

#### **ENSEIGNES :**

En Ulpm, les dispositions réglementaires complémentaires suivantes s'imposent :

- Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Les dispositifs publicitaires et enseignes détachés des bâtiments sont interdits hormis ceux disposés sur les murets de clôture.
- Le système de murs situé à l'entrée peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du mur.

#### ● **ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT ET STOCKAGE**

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

La surface des emplacements devra être suffisante pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées en annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

Les aires de stockage doivent être localisées de manière à ne pas être visible depuis les voies. Elles seront masquées par des aménagements paysagers adaptés (haies, murets, talus...) conformes aux dispositions de l'article UI13.

#### ● **ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées. Ces plantations devront assurer l'ombrage des aires et créer des écrans destinés à masquer les véhicules et les aires de dépôt pour les vues depuis les voies externes et les voies internes. Un arbre de haute tige est exigé pour 5 places de parking. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'aire de stationnement.
- En UI, les talus et les limites séparatives devront être plantés.
- En Ulpm, conformément au plan masse, les zones non constructibles, les talus, les limites avec l'emprise publique et les limites séparatives devront être plantés avec des espèces buissonnantes pour les zones non constructibles et des espèces arbustives et buissonnantes en limite séparative et en limite avec l'emprise publique.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ● **ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**AUa**

**AUI**

**AU'**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa est une zone urbaine insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle correspond aux zones d'extensions de l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil d'habitat individuel ou collectif, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La distinction AUa1 et AUa2 correspond à un phasage d'urbanisation.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE AUa1 - SONT INTERDITS**

- Les activités artisanales susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs...).
- Les constructions et installations à destination industrielle.
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les dépôts et aires de stockage à l'air libre si leur superficie dépasse 5m<sup>2</sup> ou qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnés à AUa2.
- Les carrières.

### ● **ARTICLE AUa2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

#### **Conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation :**

- La zone AUa2 « La Caire » ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone AUa1 « Les Chaussades » aura été urbanisée.
- Le projet doit prévoir la réalisation d'au moins 3 logements.

- Le projet doit respecter les orientations d'aménagement (pièce 2.2 du PLU).
- Les constructions ou aménagements envisagés ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Le financement des équipements nécessaires doit être assuré.

**Si ces conditions sont respectées les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées:**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée...).
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'il soit strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article AUa11.
- Les entrepôts liés à une activité de vente sur place.
- Les équipements publics ou d'intérêt général
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station service...) et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les clôtures
- Les démolitions
- Les coupes et abattages d'arbres
- Les défrichements

**Certaines constructions et installations sont toutefois autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble des secteurs et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone:**

- L'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **● ARTICLE AUa3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur les voies publiques existantes.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

#### ● **ARTICLE AUa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Le réseau sera de type séparatif avec si possible un exutoire spécifique pour rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel ;

En l'absence de desserte par un tel réseau, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

Lors de travaux importants sur les réseaux unitaires, la possibilité de passer en séparatif doit être étudiée au moins pour les points de collectes de grandes surfaces artificielles (voiries, parking, toitures industrielles...).

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention.

Des bassins tampons seront prévus avant le rejet dans le milieu naturel afin de respecter les débits de fuite fixés au SDAGE ;

Une autorisation administrative sera demandée pour tout rejet d'eau pluviale dans le milieu naturel dont le réseau intercepte les eaux pluviales d'un bassin supérieur à 1ha.

L'autorisation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel peut être donnée soit projet par projet soit à l'échelle de la commune.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

##### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

##### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

#### ● **ARTICLE AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ● **ARTICLE AUa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions devront être implantées :
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
  - Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, les choix d'implantation devront tenir compte de l'alignement constitué par les constructions voisines.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pour lesquelles la marge de recul pourra être portée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Elles ne pourront toutefois pas être implantées dans les marges de recul portées au plan.
- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

#### ● **ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées:
  - Soit en limite séparative si :
    - la hauteur en tout point de la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres ;
    - la construction nouvelle s'adosse à une construction existante sur la parcelle voisine sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur de celle-ci.
    - il s'agit de constructions mitoyennes.
  - Soit en retrait des limites séparatives :

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (Distance : Hauteur / 2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul pourra être ramenée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ● **ARTICLE AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

#### ● **ARTICLE AUa9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ● **ARTICLE AUa10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions comptée de l'épave de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne doit pas dépasser 9 mètres.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères, sur une hauteur maximale de 3 mètres.
- Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### ● **ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

#### **SONT INTERDITS :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### **PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.
- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leurs teintes s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie de paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

### **TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).
- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- En cas de faible pente (<15°), le recours au bac acier pourra être envisagé à condition que le relevé d'acrotère masque la pente.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **MURS ET ENDUITS :**

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

### **LES DEVANTURES DE MAGASINS :**

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

- Les serres e vérandas devront être en harmonie avec le bati existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les murs existants de qualité (appareillage pierre...) seront conservés.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures établies sur une limite donnant sur le domaine public seront constituées :
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage et ne pouvant excéder 2 mètres,
  - Soit d'un muret ne pouvant excéder 1,30 mètre (hors mur de soutènement) éventuellement doublé d'une haie vive ne pouvant excéder 2 mètres.
- Le choix de traitement des clôtures devra être fait :
  - en veillant à la cohérence avec la construction,
  - en tenant compte des caractéristiques des clôtures des parcelles limitrophes.
- Les clôtures établies sur une limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :
  - soit d'une haie doublée d'une grille,
  - soit d'un mur plein enduit des deux côtés.

#### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**

- Lorsqu'un projet est, par sa modernité, délibérément de nature à modifier fortement le site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### ● **ARTICLE AUa12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour évaluer les besoins, les normes indiquées en annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

Ces places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

#### ● **ARTICLE AUa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales, à raison d'un arbre pour cinq places. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Pour les lotissements de plus de 4 lots, il pourra être exigé :
  - soit un espace public planté d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement et positionné de manière à jouer un rôle actif dans la vie du quartier,
  - soit la plantation des voies internes du lotissement avec des arbres de haute tige.

→ Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

→ Il n'est pas fixé de COS

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUI est une zone urbaine insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle correspond aux zones d'extensions de l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil d'activités économiques.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

Le secteur est partiellement concernées par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ième</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE AUI1 - SONT INTERDITS**

- Toute construction à usage d'hébergement collectif, d'habitation et d'annexes.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs...).
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.
- Toute activité autre que celles mentionnées à l'article AUI2.

### ● **ARTICLE AUI2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation et d'annexes sous réserve qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage et au fonctionnement des établissements (celle-ci devront être intégrées à l'architecture des bâtiments principaux).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les lotissements sous réserve qu'ils soient à usage d'activités économiques.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.



- Toutes les activités destinées à la zone, sous réserve qu'à chaque nouvelle implantation un plan paysager soit proposé.
- Les équipements à condition qu'ils soient d'infrastructures.
- Les zones de stockage sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement et à l'image de la zone.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE AUI3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCÈS**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les parcelles ne seront pas desservies directement sur la RD906. Les dessertes s'effectueront le long des voies internes de la zone.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée ou le domaine public.

#### **VOIRIES**

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

### ● **ARTICLE AUI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Le gestionnaire du réseau fixe en concertation avec l'abonné les diamètres et la nature de la canalisation de branchement ainsi que l'emplacement du compteur.
- Un disconnecteur sera mis en place dans tous les cas d'utilisation d'eau potable pour des usages industriels.
- Les forages et pompages en sous-sol sont interdits.
- Conformément à l'article R.1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

#### **ASSAINISSEMENT**

- Il est imposé un branchement distinct pour les eaux usées, les eaux industrielles (eaux issues des procédés et processus industriels), et les eaux pluviales.
- Eaux usées :
  - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
  - Le raccordement se fera par l'intermédiaire d'un regard dit « regard de branchement » à la jonction du réseau privatif et du réseau public.
- Eaux industrielles :
  - Les rejets d'eaux industrielles doivent être séparés des eaux usées domestiques et des eaux pluviales jusqu'à leur point de rejet en limite de domaine public.
  - Le rejet des eaux industrielles est soumis à autorisation du gestionnaire de la zone et à l'établissement d'une convention qui fixera les conditions d'acceptation des effluents et le réseau (eaux usées ou eaux pluviales) dans lequel aura lieu le rejet.
  - En aucun cas les effluents rejetés n'auront de caractéristiques plus nocives que la composition d'un effluent domestique, et ce, quel que soit le paramètre désigné (DBO5, DCO, ph, etc...). Des installations de traitement des eaux industrielles sont donc à prévoir par l'acquéreur.

- La jonction avec le réseau public se fera par l'intermédiaire d'un regard dit « regard d'eaux de industrielles» placé en amont du regard de branchement du réseau concerné par le rejet.

→ Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir au maximum la rétention des eaux sur celui-ci.

- Pour les lots supérieurs à 4 000 m<sup>2</sup>, il sera demandé un traitement de dépollution adapté des eaux pluviales. L'acquéreur devra mettre en place un système de gestion des eaux pluviales (type bassin de rétention).

- Dans le cas où la surface totale du lot dépasserait 1 hectare et la surface imperméabilisée dépasserait les 70 % de la surface totale du lot, l'acquéreur devra constituer un dossier Loi sur l'Eau conforme à la loi en vigueur.

- Le système de rétention sera dimensionné en fonction du débit maximal admissible sur le réseau public. Ce débit est donné par le gestionnaire de la zone.

→ Electricité - téléphone

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visible (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des entablements, génoises, saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum, en cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades, et peints ou enduits.

→ Défense Incendie

Lorsque les besoins en défense incendie ne peuvent être satisfait par le réseau public, l'acquéreur constituera à sa charge les réserves complémentaires demandées par les services de secours et d'incendie.

● **ARTICLE AUI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AUI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

→ Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou aux emprises publiques.

→ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou respecteront une marge de recul minimale de 1 mètre.

→ Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

→ Le long de la RD906 classées à grande circulation, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

● **ARTICLE AUI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

→ Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 5 m ou directement en limite de propriété.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul pourra être ramenée à 1 mètre.

● **ARTICLE AUI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AUI9 - EMPRISE AU SOL**

→ La surface couverte ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

## ● **ARTICLE AUI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum est fixée à la cote 874 NGF.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est libre. En revanche, dans les secteurs proches de l'aérodrome, des contraintes de hauteur pourront être définies.

## ● **ARTICLE AUI11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage de la commune et de la zone, et dans le souci de créer une zone d'activité aux caractéristiques paysagères et architecturales soignées qui soit porteuse d'une image valorisante.

### **1) ADAPTATION AU TERRAIN**

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.
- Les talus devront être remodelés de manière à se raccrocher selon des surfaces adoucies avec le terrain naturel, ou bien traités sous forme de murets rustiques dans l'esprit des terrasses traditionnellement mises en œuvre dans la région.
- Les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites séparatives, sauf dans le cas de murets qui pourront se trouver en limite séparative.

### **2) VOLUMES**

- Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, l'orientation, les vents dominants, côté d'accès, côtés de vie, ....
- Le caractère et la fonction industrielle des bâtiments pourront être affirmés par le parti architectural choisi.

### **3) TOITURES**

- Les toitures peuvent être :
  - soit de type 2 versants soit à 1 seul versant de pente comprise entre 10 et 30 %.
  - soit des toitures terrasses ou des toitures à scheds.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines).
- Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.
- Les toitures végétalisées et les installations de production d'énergie solaire sont autorisées.

### **4) FAÇADES SENSIBLES**

- Les façades orientées vers les voies internes et périphériques sont considérées comme sensibles et devront faire l'objet d'une conception et réalisation soignées.

### **5) COULEURS ET MATÉRIAUX**

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs dominantes du paysage (gamme de verts et gamme d'ocres à choisir parmi les références suivantes : références RAL 8001, 8023, 8024, 1011, 6005, 6011, 6016, 6021, 6032 ou dans une gamme de gris industriel (RAL 9002, 9006, 9007, 9018).
- Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment. En cas d'emploi de bardage métallique ou autres, celui-ci sera posé de préférence de manière horizontale. L'utilisation de bardages à ondes verticales avec des bandes de couleurs différentes est interdite.
- Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.

- L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.
- Les éléments techniques particuliers (silos, cheminées, ventilation, serres, capteurs solaires, ...) pourront faire l'objet d'un traitement architectural spécifique destiné à exprimer leur fonction tout en s'intégrant à la composition d'ensemble.

#### **6) LOCAUX ANNEXES – EXTENSIONS**

- Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

#### **7) CLÔTURES**

- La clôture des lots n'est pas obligatoire.
- Seules les clôtures par grillage galvanisé avec habillage plastique vert ou de couleurs foncées sont autorisées. La hauteur ne devant pas excéder 2m.
- Les clôtures en plaque de fibro ciment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdites.
- Les haies en séparation de lots seront composées d'un mélange d'arbres d'essences locales (frênes, érable, merisier, hêtre, saule blanc, tremble, ...) et d'arbustes d'essences locales (noisetier, charme, saule marsault, alisier, prunelier, sureau à grappes, ...).
- Les haies de thuyas et de cyprès sont interdites.
- A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles. H : 2m.

#### **8) ENSEIGNES – PUBLICITÉ**

- En complément des dispositions réglementaires générales s'exerçant sur la publicité, les règles suivantes sont imposées sur la zone à plan masse :
  - la publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.
  - les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principales.
  - les dispositifs publicitaires et enseignes détachés des bâtiments sont interdits (hormis ceux disposés sur le muret de la clôture).
  - le système de mur situé à l'entrée et décrit au paragraphe 7 peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du mur.
  - la clôture grillagée ne pourra servir de support à une enseigne ou de la publicité
  - les enseignes lumineuses sont interdites.

### ● **ARTICLE AUI12 - STATIONNEMENT**

- Les places de stationnement devront être prévues à l'intérieur de chaque lot, en dehors des emprises publiques.
- La surface des emplacements devra être suffisante pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.
- Les aires de stockage doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis les voies. Elles seront masquées par des aménagements paysagers adaptés (haies, murets, talus, ...) conformes aux dispositions de l'article AUI13.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ● **ARTICLE AUI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies internes et aires de stationnement et de stockage doivent être aménagées et plantées.
- Des haies pourront servir d'écran pour masquer les dépôts, elles seront constituées d'un mélange d'arbres et d'arbustes d'essences locales que l'on peut tailler (charme, hêtre, pin sylvestre, prunelier, alisier, saule marsault, ...).

- Les plantations ornementales pourront être constituées d'arbres (hêtre pourpre, hêtre fastigié, sorbier des oiseleurs, sorbier torminal, bouleau verruqueux, pin sylvestre, pin de Weymouth, pommiers à fleurs, cerisiers à fleur, érable de Cappadoce) et d'arbustes (laurier du Portugal, kalmia latifolia, viorne obier, rhododendrons rustiques, genévrier, spirées à fleurs blanches, rosiers buissons à fleurs simples, bruyères ornementales).

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE AUI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle est destinée à l'accueil d'équipements sportifs, touristiques ou de loisirs.

En zone AUL, tous les modes d'occupation au sol est provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU permettant de définir les dispositions techniques, architecturales et paysagères garanties de la qualité des aménagements.

En zone AUL\*, l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE AUL1 - SONT INTERDITS**

#### **En zone AUL :**

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article AUL2.

#### **En zone AUL\* :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des celles visées à l'article AUL2.
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.
- Les opérations groupées et changements de destination à usage d'habitation.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de matériaux usagés, machines hors d'usage. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

## ● **ARTICLE AUL2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

### **En zone AUL :**

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements.
- Les abris pour animaux dans la limite de 20m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils ne soient pas liés à une exploitation agricole
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **En zone AUL\* :**

#### **Conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation :**

- Le financement des équipements nécessaires doit être assuré.
- Les constructions ou aménagements envisagés ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

#### **Si ces conditions sont respectées les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :**

- Les équipements sportifs et de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs, de loisirs (tels que salle polyvalente), de détente ou d'hébergements (notamment les Habitations Légères de Loisirs, à l'exclusion des résidences secondaires)
- Les constructions et logements de fonction nécessaires au fonctionnement de ces équipements
- Les terrains de camping et de caravanning (y compris les constructions destinées au fonctionnement commun de ces installations)
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures
- Les démolitions
- Les coupes et abattages d'arbres
- Les défrichements

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ● **ARTICLE AUL3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur les voies publiques existantes.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

#### ● **ARTICLE AUL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Si le réseau collectif est de type unitaire, le raccordement ultérieur en séparatif devra être prévu.

En l'absence de desserte par un tel réseau, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

##### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

##### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

#### ● **ARTICLE AUL5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ● **ARTICLE AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle; Dans ces cas la marge de recul existante ne devra pas être réduite.
  - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.



→ Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

#### ● **ARTICLE AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions devront être implantées:

▪ Soit en limite séparative si :

- la hauteur en tout point de la construction nouvelle ne dépasse pas 4 mètres ;

- la construction nouvelle s'adosse à une construction existante sur la parcelle voisine sans pouvoir dépasser 1,2 fois la hauteur de celle-ci.

▪ Soit en retrait des limites séparatives :

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (Distance : Hauteur / 2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul pourra être ramenée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### ● **ARTICLE AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

#### ● **ARTICLE AUL9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ● **ARTICLE AUL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne doit pas dépasser 10 mètres.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères...) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

→ Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après. En revanche, dans les secteurs proches de l'aérodrome, des contraintes de hauteur pourront être définies.

#### ● **ARTICLE AUL11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

##### **SONT INTERDITS :**

→ Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

→ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

##### **PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

→ Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.

→ Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

- Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leurs teintes s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie de paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

#### **TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).
- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **MURS ET ENDUITS :**

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

#### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les murs existants de qualité (appareillage pierre...) seront conservés.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures établies sur une limite donnant sur le domaine public seront constituées :
  - Soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage et ne pouvant excéder 2 mètres,
  - Soit d'un muret ne pouvant excéder 1,30 mètre (hors mur de soutènement) éventuellement doublé d'une haie vive ne pouvant excéder 2 mètres.
- Le choix de traitement des clôtures devra être fait :
  - en veillant à la cohérence avec la construction,

- en tenant compte des caractéristiques des clôtures des parcelles limitrophes.
- Les clôtures établies sur une limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :
  - soit d'une haie doublée d'une grille,
  - soit d'un mur plein enduit des deux côtés.

#### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :**

- Lorsqu'un projet est, par sa modernité, délibérément de nature à modifier fortement le site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### ● **ARTICLE AUL12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

#### ● **ARTICLE AUL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales, à raison d'un arbre pour cinq places. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ● **ARTICLE AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## □ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole et aux usages annexes.

Les abords de l'aérodrome sont concernés par les dispositions de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ième</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### ● **ARTICLE A1 - SONT INTERDITS**

- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article A2.

### ● **ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations, travaux, équipements et aménagements divers destinés à la mise en valeur agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.
- Les constructions et équipements à usage agricole y compris les locaux de transformation et de vente à la ferme liés à l'exploitation existante.
- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'elles soient strictement nécessaires une exploitation agricoles ;
  - que le pétitionnaire ait touché les aides à l'installation ou qu'il soit installé depuis plus de 3 ans.
- L'aménagement de bâtiments existants pour permettre l'accueil touristique à la ferme sous réserve qu'il constitue une activité accessoire à l'exploitation agricole.
- Les locaux de transformation et de vente à la ferme sous réserve d'être en lien étroit avec une exploitation agricole existante et d'en demeurer l'accessoire.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les panneaux photovoltaïques à condition qu'ils soient implantés sur les bâtiments existants ou à créer et nécessaires à l'exploitation agricole. Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les démolitions.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements.

Aux abords de l'aérodrome les dispositions du PEB devront être respectées.

### ● **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse, si elles sont nécessaires, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Si le réseau collectif est de type unitaire, le raccordement ultérieur en séparatif devra être prévu.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'accord du propriétaire du réseau et de l'exploitant sera nécessaire avant tout raccordement à la station de traitement après avoir vérifié que le réseau et la station sont en mesure d'accepter et de traiter ces eaux.

En l'absence de desserte par un tel réseau, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Les eaux de toitures seront envoyées dans le réseau public réservé aux eaux pluviales. En revanche, si le réseau est unitaire des exutoires spécifiques devront être déterminés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements,

généralistes ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, généralistes ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **● ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. De plus :
  - Le long de la RN102 et de la RD906 classées à grande circulation, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Toutefois, les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole devront respecter une marge de recul de 50 mètres à partir de l'alignement de ces voies.
  - Le long des autres voiries départementales cette marge de recul est portée à 10 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle; Dans ces cas la marge de recul existante ne devra pas être réduite.
  - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

#### **● ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées:
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait des limites séparatives en respectant la règle suivante: la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $\text{Distance} = \text{Hauteur} / 2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle; Dans ces cas la marge de recul existante ne devra pas être réduite.
  - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul minimum pourra être réduite à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **● ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

- Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

## ● **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ● **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial est fixée à :

- 7 mètres pour les habitations,
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, gardes-corps, acrotères...) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

→ Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour les structures techniques liées à l'exploitation agricole dans la limite 15 mètres
- Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après. En revanche, dans les secteurs proches de l'aérodrome, des contraintes de hauteur pourront être définies.

## ● **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

### **SONT INTERDITS :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

### **PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.
- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie de paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

### **TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).
- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **MURS ET ENDUITS :**



Pour les habitations :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

Pour les bâtiments agricoles :

- Les bardages sont autorisés :
  - bardage bois de teinte naturelle ou traité aux sels métalliques
  - bardage métallique de teinte sombre se rapprochant de celle des constructions environnantes.
- Les couleurs claires sont interdites.
- Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

#### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants. Elles seront composées de haies vives éventuellement doublées de grillages ou de barrières en bois à lisses horizontales.
- Les murs de pierre sèche devront, dans la mesure du possible, être conservés et remis en état.

### ● **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement.

### ● **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il sera planté, à proximité des bâtiments, des arbres de haute tige. Ces plantations seront effectuées soit sous forme de petits bosquets, soit en alignement selon la disposition des lieux.
- Les talus d'une hauteur supérieur à 0,80 mètres seront plantés d'une végétation buissonnante.

- Les espaces libres devront être soignés et entretenus notamment en cas de vue depuis la voie publique.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

N

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le PLU de Loudes distingue un sous-secteur Nc correspondant à la carrière de Lanthenas.

Les abords de l'aérodrome sont concernés par les dispositions de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome.

La commune est soumise à un risque sismique faible, de niveau 2.

La commune est soumise à un risque lié au retrait et gonflement des argiles.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Le Code de l'Urbanisme détermine la nature des constructions ou aménagements qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

La commune de Loudes attire l'attention de ses administrés sur le fait que :

- Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable du permis de démolir.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123-1-5 7<sup>ième</sup> du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### ● **ARTICLE N1 - SONT INTERDITS**

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

#### ● **ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone N, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels :

- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les clôtures sous réserve que soit assuré le libre écoulement des eaux.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.
- Les démolitions.
- Les reconstructions à l'identique après destruction accidentelle.
- Les parcs publics de stationnement dans la limite de 20 places.

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existantes.
- Les annexes liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, d'une surface maximale de 40m<sup>2</sup>.
- Les panneaux photovoltaïques à condition qu'ils soient implantés sur les bâtiments existants ou à créer. Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aux abords de l'aérodrome les dispositions du PEB devront être respectées.

Dans la zone Nc, seuls sont autorisés :

- Les défrichements
- Les carrières.
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière, y compris les installations et constructions nécessaires aux activités de criblage, concassage, lavage et stockage des matériaux extraits.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ● **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...),
  - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants,
  - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse, si elles sont nécessaires, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration. Si le réseau collectif est de type unitaire, le raccordement ultérieur en séparatif devra être prévu.

En ce qui concerne les eaux domestiques, l'accord du propriétaire du réseau et de l'exploitant sera nécessaire avant tout raccordement à la station de traitement après avoir vérifié que le réseau et la station sont en mesure d'accepter et de traiter ces eaux.

En l'absence de desserte par un tel réseau, un dispositif de traitement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur sera imposé. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire en séparatif sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Les eaux de toitures seront envoyées dans le réseau public réservé aux eaux pluviales. En revanche, si le réseau est unitaire des exutoires spécifiques devront être déterminés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti ni aux qualités paysagères du site.

#### **ELECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATIONS :**

- Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés, ou en cas d'impossibilité technique ponctuelle, pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. De plus :
  - Le long de la RN102 et de la RD906 classées à grande circulation, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
  - Le long des autres voiries départementales cette marge de recul est portée à 10 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle; Dans ces cas la marge de recul existante ne devra pas être réduite.
  - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Le long des voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être implantées:
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait des limites séparatives en respectant la règle suivante: la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (Distance : Hauteur / 2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle; Dans ces cas la marge de recul existante ne devra pas être réduite.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul minimum pourra être réduite à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

● **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions devront être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

● **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En zone N :

- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne doit pas dépasser 7 mètres pour les bâtiments d'habitation, 9 mètres pour les bâtiments agricoles.
- Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés s'il n'y a pas aggravation de la dérogation ainsi que les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après. En revanche, dans les secteurs proches de l'aérodrome, des contraintes de hauteur pourront être définies.

En zone Nc :

- La hauteur sera définie par les impératifs techniques liés à la nature de la construction projetée.

● **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

**SONT INTERDITS :**

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

**PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES :**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les éléments caractéristiques de l'architecture ancienne tels que génoises, encadrements en bois ou en pierre de taille des ouvertures, devront être maintenus.
- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie de paysage urbain et naturel avoisinant.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**TOITURES :**

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

- Les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles canal ou romane de couleur rouge, sauf les bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront être recouverts d'un matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile de teinte rouge.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **MURS ET ENDUITS :**

Pour les habitations :

- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente doit être constitué avec un mortier de chaux de grain grossier et dans une teinte se rapprochant de la couleur du mortier local. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façades.
- Pour les maçonneries de pierre, le rejointement sera réalisé au mortier de chaux naturelle au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les matériaux contemporains en façades tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale en fonction de l'environnement bâti immédiat. Ces façades en matériaux contemporains ne pourront être autorisées que dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'homogénéité du tissu bâti existant tel que celui-ci peut être perçu à courte et longue distance.

Pour les bâtiments agricoles :

- Les bardages sont autorisés :
  - bardage bois de teinte naturelle ou traité aux sels métalliques
  - bardage métallique de teinte sombre se rapprochant de celle des constructions environnantes.
- Les couleurs claires sont interdites.
- Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre.

#### **DESCENTES D'EAU :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES :**

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

#### **EXTENSIONS :**

- La volumétrie et le traitement architectural des extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### **CLÔTURES :**

- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants. Elles seront composées de haies vives éventuellement doublées de grillages ou de barrières en bois à lisses horizontales.
- Les murs de pierre sèche devront, dans la mesure du possible, être conservés et remis en état.

### ● **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement

### ● **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.



- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il sera planté, à proximité des bâtiments, des arbres de haute tige. Ces plantations seront effectuées soit sous forme de petits bosquets, soit en alignement selon la disposition des lieux.
- Les talus d'une hauteur supérieur à 0,80 mètres seront plantés d'une végétation buissonnante.
- Les espaces libres devront être soignés et entretenus notamment en cas de vue depuis la voie publique.
- Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour cinq places. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ● **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

# ANNEXES

La surface des aires de stationnement comprenant à la fois les parkings à l'air libre et les garages couverts, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, peut être calculée en fonction de la surface de plancher. Elles sont au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- 50% pour les autres activités.

Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

- Etablissements hospitaliers : 50 places de stationnement pour 100 lits.
- Lycées et C.E.S. : 1 place de stationnement pour 20 élèves.
- Ecoles primaires : 1 place de stationnement par classe + 1 place par emploi administratif.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre + 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes peuvent être minorées ou majorées suivant la nature exacte des activités exercées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, se référer aux équipements auxquels ils sont le plus directement assimilables.