



COMMUNE DE LOUBEYRAT

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

○ EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

BUREAU D'ETUDES REALITES & DESCOEUR

49 rue des Salins, 63000 Clermont Fd

T : 04.73.35.16.26 / M : scp.descoeur@wanadoo.fr

## 1. Intitulé du projet et état d'avancement

Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	<i>Modification simplifiée n°1 du PLU</i>
Quelle est la commune concernée par le projet ?	<i>Commune de LOUBEYRAT (63)</i>

En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	<i>Sans objet</i>
Date prévisionnelle d'arrêt du projet ?	<i>Sans objet</i>

## 2. Identification de la personne publique responsable

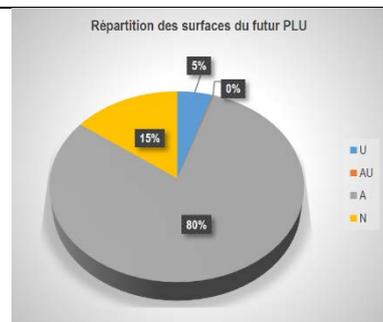
Identification du demandeur	
Qui est la personne publique responsable ?	<i>Monsieur le Maire</i>
Coordonnées :	<i>Mairie Le bourg 63410 Loubeyrat</i>

Identification de la personne ressource	
Bureau d'études	<i>Bureau d'études REALITES &amp; DESCOEUR</i>
Coordonnées :	<i>49 rue des Salins, 63 000 Clermont Fd Tél : 04.73.35.16.26 Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr</i>

## 3. Caractéristiques générales de votre projet

Si votre territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme tel que SCoT, PLU ou carte communale : ce document en vigueur sur votre territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur pour un projet de PLUi) a (ont)-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?		
<input checked="" type="checkbox"/> <i>Oui</i>	<input type="checkbox"/> <i>Non</i>	<i>SCoT du Pays des Combrailles</i>

Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?	
Au dernier recensement général de la population, combien d'habitants sont concernés ?	<i>1297 habitants en 2016 (source INSEE)</i>
Quelle est la superficie de la commune ?	<i>23.93 km<sup>2</sup></i>
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.	<p><i>Superficie des surfaces PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones urbaines : 127.63 ha</li> <li>- Zones à urbaniser : 4.16 ha</li> <li>- Zones agricoles : 1927.66 ha</li> <li>- Zones naturelles : 358.88 ha</li> </ul>



Quelles sont les objectifs du projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?
<i>Par arrêté en date du 23 juillet 2020. (voir annexe 1), la commune de Loubeyrat a reconnu l'intérêt de procéder à la modification simplifiée n°1 de son PLU. Cette modification simplifiée est principalement motivée afin de soutenir le développement de l'activité agricole sur le territoire en permettant aux agriculteurs présents de pérenniser leurs exploitations.</i>

<b>Quelles sont les grandes orientations d'aménagement ?</b>	
Cette modification simplifiée concerne 3 points :	
- adaptation et création de zones agricoles constructibles Ac afin de tenir compte des besoins actuels de certains agriculteur dont la réflexion a muri depuis l'approbation du PLU.	
- adaptation de certaines règles du règlement d'urbanisme sujettes à interprétation ou posant des soucis lors de l'instruction des permis de construire.	
- modification d'un périmètre de réciprocité agricole.	

<b>Le projet est-il en lien avec d'autres procédures ?</b>	
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :	<i>Non.</i>
Le projet fera t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?	<i>Non.</i>

<b>Quel est le contexte du projet ? Est-il concerné par....</b>	
Une zone NATURA 2000 (ZICO, ZPS, ZCS) ?	<i>Non</i>
Les dispositions de la loi Montagne ?	<i>Oui.</i>
Les dispositions de la loi Littoral ?	<i>Non.</i>
Un SCoT ou un projet de SCoT ?	<i>SCoT du Pays des Combrailles</i>
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ?	<i>Le SDAGE Loire Bretagne adopté le 4/11/2015 par le comité de bassin Le SAGE Allier aval approuvé par arrêté inter préfectoral du 13 novembre 2015.</i>
Autres :	<i>Parc Naturel régional des Volcans d'Auvergne.</i>

#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine.

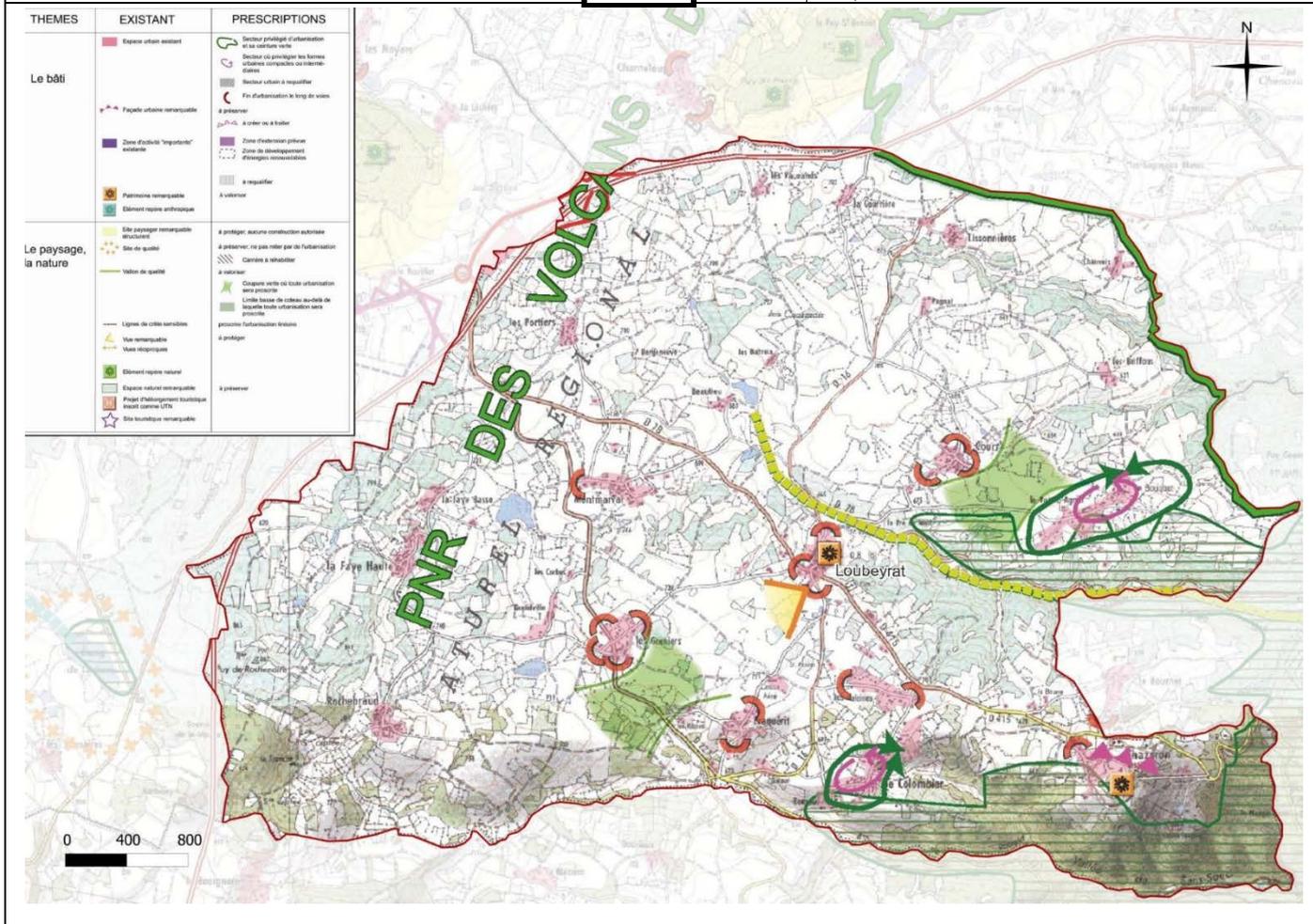
<b>Le projet en quelques chiffres</b>		
Pour les PLU, le projet de PADD affiche-t-il un objectif de réduction de la consommation d'espace ?	<b>Oui</b> <i>mais objectif non chiffré au PADD</i>	<b>Non</b>

<b>Si votre projet permet la création de logements, précisez :</b>	
Sur au moins trois recensements, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?	<i>Une évolution démographique en constante augmentation. 1982 : 614 1999 : 862 2007 : 1 107 2012 : 1 198 2016 : 1 297</i>
Combien d'habitants supplémentaires le projet permettra-t-il d'accueillir ? A quelle échéance ?	<i>Sans objet</i>
Combien de logements vacants y-a-t-il sur la commune ?	<i>52 en 2017 (source Insee)</i>
Quel taux de rétention foncière le projet applique-t-il ?	<i>Sans objet</i>
Quel nombre moyen de personnes par ménage le projet applique-t-il ?	<i>Sans objet</i>
Quelle est approximativement, la superficie des zones que le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation ?	<i>Pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la Modification simplifiée n°1</i>
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	<i>Préconisations SCoT : 1000 m<sup>2</sup> par logement.</i>
Par quels moyens le projet prévoit-il de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ?	<i>Il s'agit uniquement de redéfinir certaines zones agricoles constructibles Ac au sein de la zone A afin de tenir compte des besoins actuels exprimés par les agriculteurs.</i>

Espaces agricoles ou forestiers ?			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces boisés classés ?		X	
Des espaces mentionnés au titre de la réglementation des boisements ?		X	
Des espaces agricoles	X		Redéfinition de certaines zones agricoles constructibles Ac au sein de la zone A afin de tenir compte des besoins actuels exprimés par les agriculteurs.
Des zones identifiées comme naturelles ou boisées dans un document d'urbanisme antérieur ?		X	

Milieux naturels sensibles et biodiversité.			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Quels sont les enjeux identifiés ?
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Une zone Natura 2000 (ZICI, ZPS, ZCS) à proximité ?		X	
Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type I ou II ?	X		La commune est concernée par 2 ZNIEFF : - ZNIEFF de type 1 : « Environs de Chazeron » - ZNIEFF de type 2 « Vallée des Prades – Vallée du Sans souci ».

Continuité écologiques			
Y-a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés sur la commune ?  Le vallon entre Loubeyrat et le village de Court est repéré au SCoT du Pays des Combrailles comme vallon de qualité.



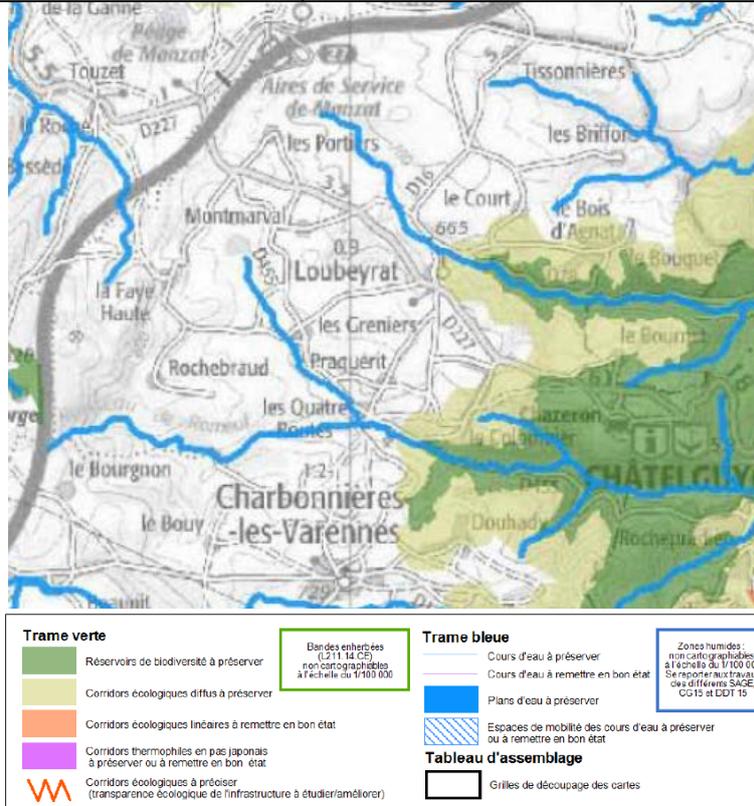
Dans le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- Quels éco-paysages sont identifiés sur votre commune ou à proximité ?
- Quels sont les éléments de la trame verte ?

La commune de Loubeyrat est située dans la région naturelle des Combrailles marquée par un éco-paysage agropastoral.

Le SRCE repère plusieurs cours d'eau à préserver.

L'Est de la commune est concerné par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques diffus du SRCE à réserver.



Extrait du SRCE Auvergne, Atlas cartographique, 2014 – Zoom sur le territoire de Loubeyrat

**Paysage, patrimoine bâti.**

Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Eléments majeurs du patrimoine bâti ?		X	
Site classé ou projet de site classé ?	X		La commune est concernée par le site classé du château de Chazeron.  Les abords du château de Chazeron ont été classés par arrêté le 22 février 1946. La superficie de la zone ainsi protégée est de 1,61 ha.
Site inscrit ou projet de site inscrit ?		X	
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) ?		X	

Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc.... ?	x		<i>Le vallon entre Loubeyrat et le village de Court est repéré au SCoT du Pays des Combrailles comme vallon de qualité.</i>
--	---	--	---

Ressource en eau			
<b>Captages</b>			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	
Autres captages prioritaires ?		x	
<b>Usages</b>			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Dans les deux cas, précisez.....
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ?	x		<p><i>La production d'eau potable est gérée par le SIAEP de Sioule et Bouble qui fournit la commune à partir des captages situés sur les hameaux de Louchadières et Peschadoires. De ce fait, la commune fait appel à des ressources extérieures afin de s'alimenter en eau et n'utilise plus les captages situés sur la commune.</i></p> <p><i>Il existe 3 anciens captages d'eau potable gérés par le SIAEP Sioule et Morge: Sagne Martin, La Sagne et La Tronche abandonnés sur le territoire communal (cf. carte de localisation ci-jointe). Il convient de les considérer comme des secours potentiels.</i></p> <p><i>La commune de Loubeyrat est alimentée par 2 réseaux:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SIAEP Sioule et Morge</li> <li>- Manzat - La Coussidière.</li> </ul> <p><i>Selon la commune la population raccordée au réseau est de 332 habitants.</i></p> <p><i>Les gros consommateurs ou activités particulières raccordées au réseau sont listés ci-après :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Camping</li> <li>- 1 Auberge</li> </ul> <p><i>Le camping fonctionne en période estivale, il est composé de 12 bungalows (100% de réservation) et 50 emplacements (20 réservés en moyenne).</i></p> <p><i>La population présente sur le camping est estimée à 96 personnes (32 sites d'hébergement à raison de 3 personnes par site).</i></p> <p><i>La ressource en eau potable est suffisante.</i></p>
Le système d'assainissement a-t'il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ?	x		<p><i>L'assainissement collectif et non collectif est réalisé en régie par la commune. L'ensemble des réseaux et ouvrages est géré en régie directe.</i></p> <p><i>La commune de Loubeyrat dispose d'une station d'épuration au bourg (1200 EQH) achevée en 2019.</i></p> <p><i>Le système d'assainissement présente une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire.</i></p>

Sols et sous-sol			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ?		x	
Anciens sites industriels et activités de service ?		x	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrière ?		x	

Risques et nuisances			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	x		<i>Selon DDRM2012 :</i> - Feu de forêt - Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent) - Phénomène lié à l'atmosphère - Séisme Zone de sismicité: 3 - Transport de marchandises dangereuses
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'approbation ?		x	
Nuisances ?	x		<i>L'A89 est classée en catégorie compte tenu de son niveau sonore.</i>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	x		<i>Arrêté préfectoral du 9 janvier 2014 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Puy-de-Dôme.</i>

Air, énergie, climat			
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		x	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		x	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

## 5. Annexes

Elaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI.	<input type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur.	<input type="checkbox"/>
	Le cas échéant, une première version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration.	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet impactant un PLU.	Le dossier de projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint.	<input type="checkbox"/>
Pour tous.	Délibération prescrivant la procédure.	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 1</i>
Pour tous.	Cartographie du PADD ou esquisse du plan de zonage si elle existe et autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, EBC, risques...).	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 2</i>
Autres, précisez...	Modifications envisagées dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°3 -Document provisoire-	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Annexe 3</i>

# Arrêté de prescription de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Loubeyrat

République Française  
DÉPARTEMENT DU PUY DE DOME

## COMMUNE de LOUBEYRAT

**ARRETE n°20/054 du 23/07/2020**  
Engageant la modification simplifiée n°1 du plan local  
d'urbanisme de Loubeyrat

**Le Maire de la Commune de LOUBEYRAT**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L153-37 et L153-46 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 4 mars 2016 ;

### ARRETE

**ARTICLE 1 :**

Il sera engagé la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Loubeyrat.

**ARTICLE 2 :**

Cette modification simplifiée concerne :

- l'adaptation et la création de zones agricoles constructibles afin de répondre favorablement aux différents projets des exploitants agricoles dont la réflexion a mûri depuis l'approbation du PLU,
- la modification d'un périmètre de réciprocité agricole,
- des adaptations mineures du règlement,

**ARTICLE 3 :**

Le projet de modification simplifiée et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public pour une durée d'un mois.

**ARTICLE 4 :**

Des informations relatives au projet de modification simplifiée peuvent être demandées auprès de M. le maire de Loubeyrat.

**ARTICLE 5 :**

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

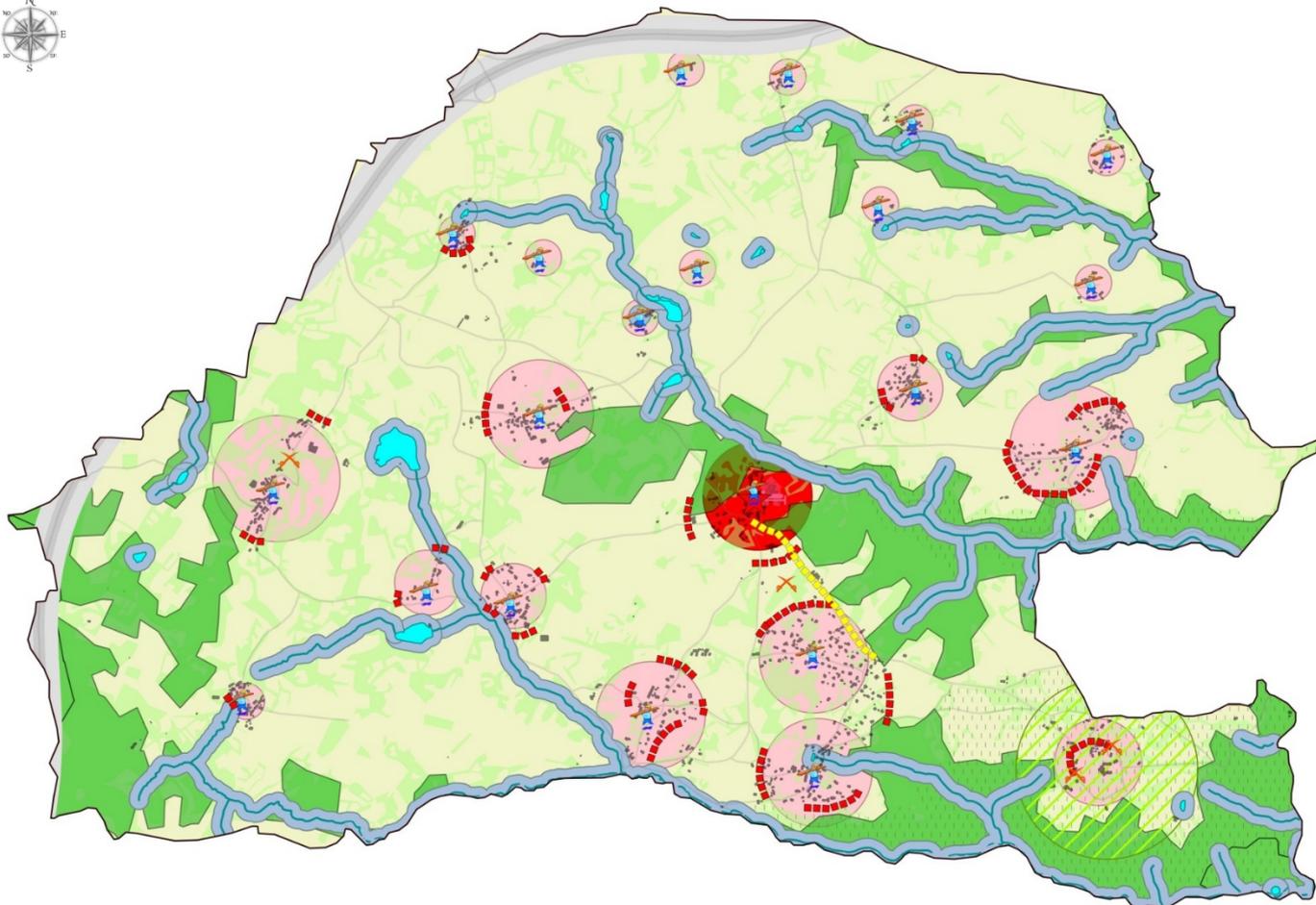
Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au sous-préfet de RIOM,
- au directeur départemental des territoires.

Fait à LOUBEYRAT, le 23/07/2020

Le Maire  
  
Sébastien BLANC  
Pour le maire et par délégation,  
le conseiller municipal délégué  
Pierre EVRAÏN

*Transmission Sous-Préfecture de Riom le 27/07/2020*



Les orientations du PADD

Territoire d'accueil

- Répondre aux besoins en terme de Logements
- Economiser le foncier
- ✂ Maitriser la croissance urbaine

Territoire vivant

- ★ Conforter le bourg centre developement des services et équipements
- ★ Permettre le developement des services et équipements (EHPAD)
- Organiser un territoire mobile

Territoire dynamique

- ✂ Permettre l'accueil et le developement des artisans
- Conforter la vocation agricole

Territoire soucieux de son environnement

- Préserver renforcer les Trames Bleues et Vertes
- Préserver mettre en valeur les corridors écologiques
- Préserver mettre en valeur le site de Chazeron
- Préserver mettre en valeur les paysages

Note

- Emprise bâtie
- Emprise hydrographique
- Emprise routière
- A89
- Marge de recul A89

## Projet de modifications envisagées dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée n°3

### POINT 1 : Modification, suppression et ajout de certaines zones agricoles constructibles

Lors de l'élaboration du PLU de Loubeyrat, une enquête agricole menée auprès des agriculteurs et une réunion d'échanges et d'informations en partenariat avec la Chambre Départementale d'Agriculture, ont permis de préciser les besoins actuels et à venir des exploitants. Un zonage Agricole constructible Ac a ainsi été défini.

Il s'avère aujourd'hui que la réflexion de certains exploitants en termes d'évolution de leurs structures, s'est affinée et précisée.

La commune de Loubeyrat, consciente des enjeux portés sur son territoire par la vocation agricole, souhaite soutenir cette filière avec notamment, le développement des activités présentes qui, à terme, peuvent être génératrice d'emplois locaux.

Il est donc proposé de redéfinir les limites de certaines zones Ac et d'en créer de nouvelles, limitées en superficie.

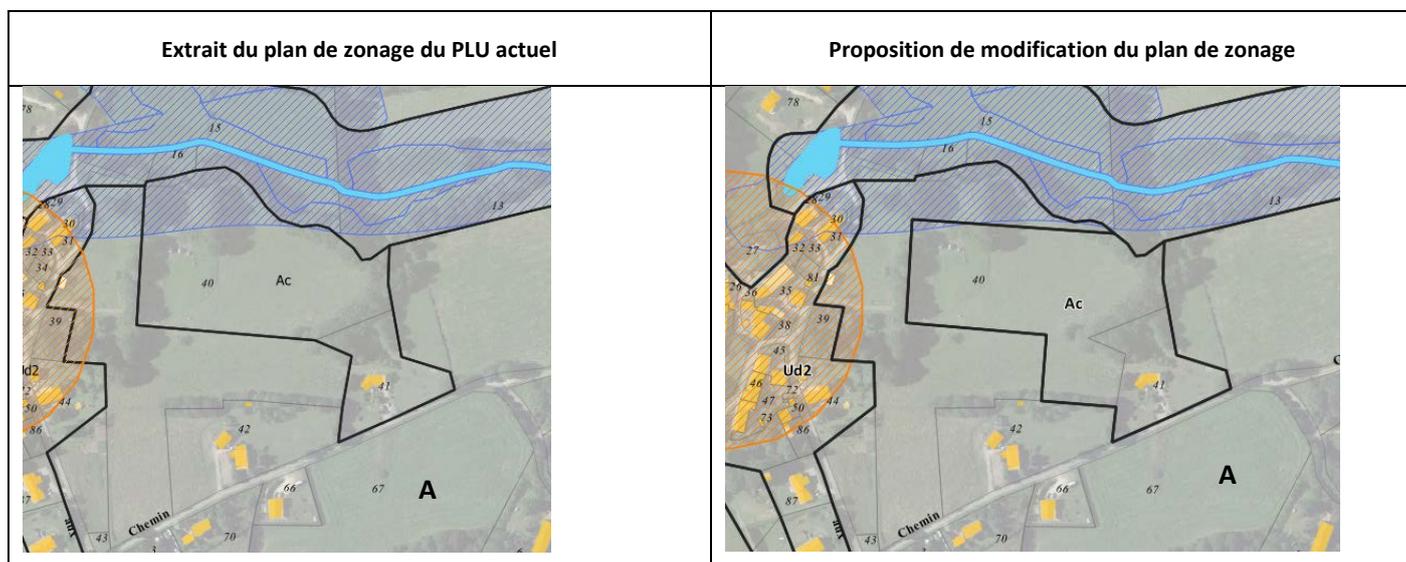
Ces modifications de zonage :

- Ne modifient pas les orientations du PADD puisqu'elles sont compatibles avec objectifs affichés dans le PADD, à savoir :
  - **« Conforter la vocation agricole »**
    - Permettre le développement des exploitations agricoles.
    - Maintenir des zones agricoles autour des bâtiments existants pour ne pas limiter leur développement.
- Ne réduisent pas d'EBC, de zone naturelle ou de zone agricole, puisque au contraire elles permettent d'assoir la vocation agricole du territoire,
- Ne diminuent pas les possibilités de construire puisqu'elles ne concernent pas un secteur constructible U et que, au contraire, elles permettent de conforter les espaces agricoles constructibles,
- Ne réduisent pas la surface de zones U ou AU, puisqu'elles ne concernent que la zone agricole,
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone, puisque au contraire, la surface des zones agricoles constructibles Ac est réduite de 0.77 ha au profit de la zone agricole A.

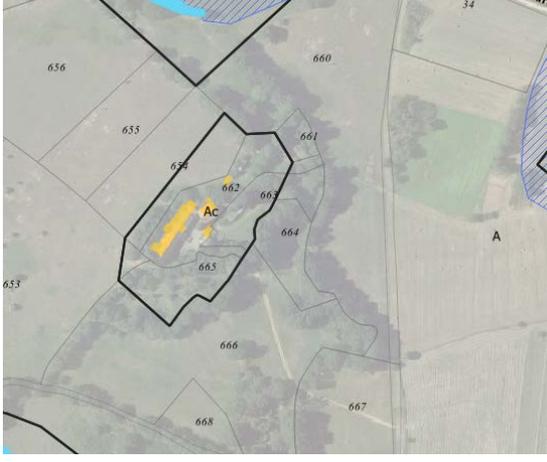
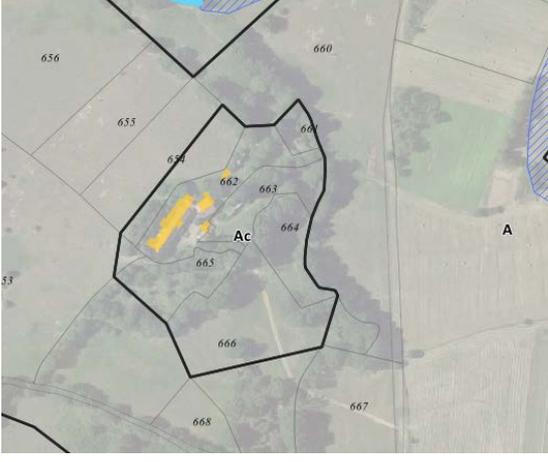
- Surface Ac au PLU actuel : 70.59 ha
- Surface Ac après modification : 69.82ha

#### 1.1 – Modification de certaines zones Ac

Secteur Est du village de « les Portiers » :



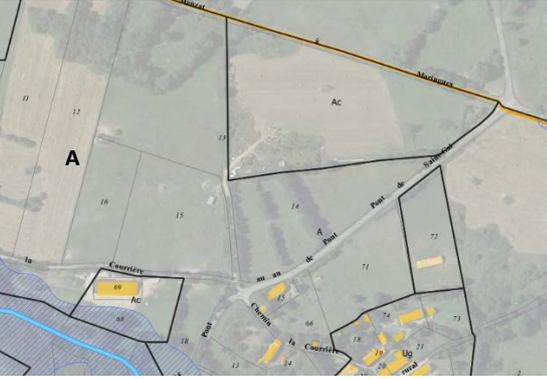
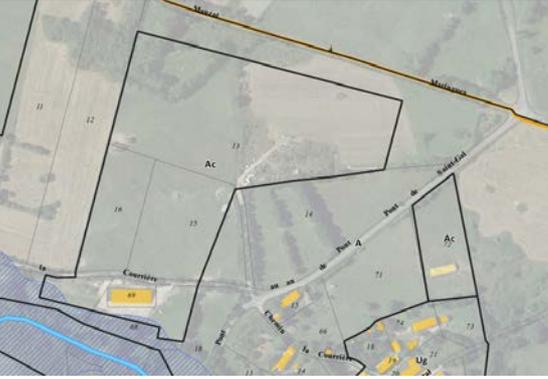
**Secteur Nord du village de « Beaulieu » :**

Extrait du plan de zonage du PLU actuel	Proposition de modification du plan de zonage
	

**Secteur Ouest du village de « Bois d'Argnat » :**

Extrait du plan de zonage du PLU actuel	Proposition de modification du plan de zonage
	

**Secteur Nord du village de « Tissonnières » :**

Extrait du plan de zonage du PLU actuel	Proposition de modification du plan de zonage
	

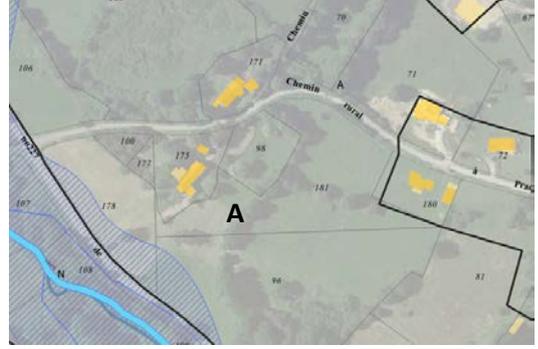
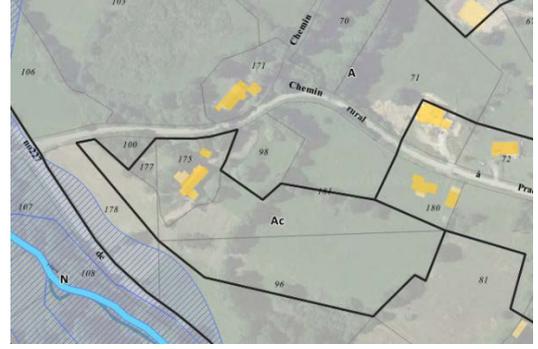
**Secteur Nord du hameau de « La Courrière » :**

Extrait du plan de zonage du PLU actuel	Proposition de modification du plan de zoning
	

**1.2 – Création de zones Ac**

**Secteur Ouest de « Praquérit »**

Un exploitant souhaite développer une activité équine sur des terrains situés à l’Ouest du village de Praquérit, à proximité de la RD455.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel	Proposition de modification du plan de zoning
	

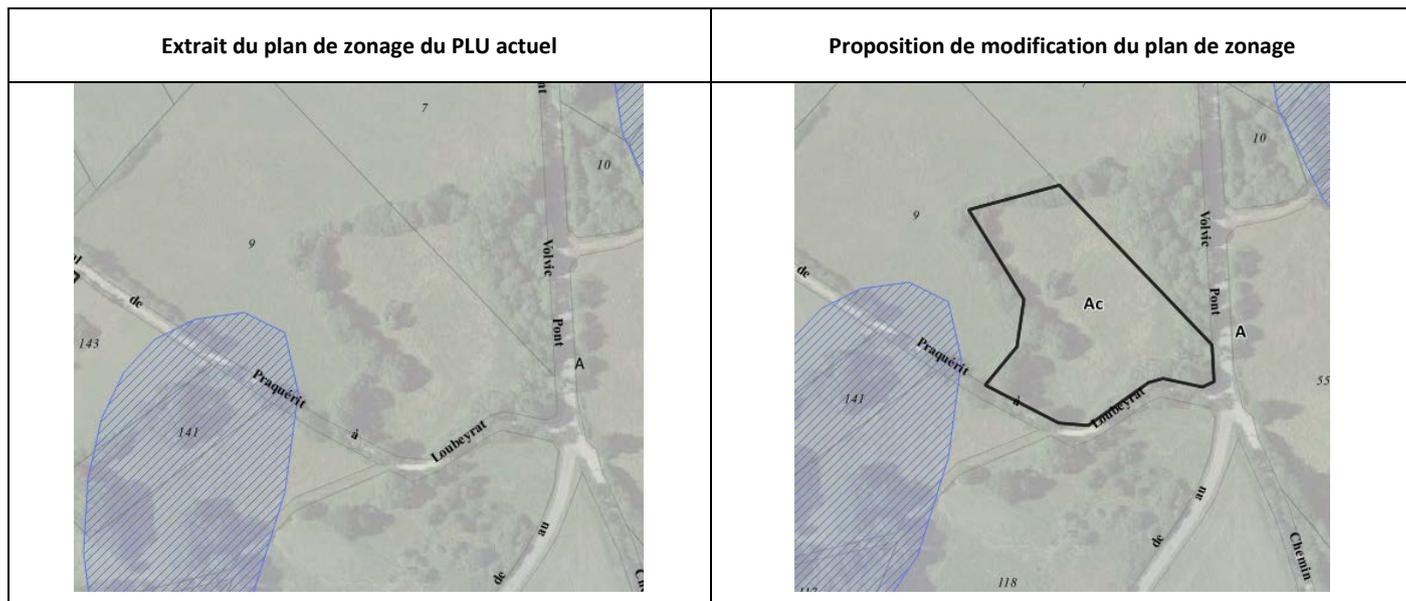


Vue actuelle du secteur depuis la RD455



### Secteur Est de « Praquérít »

Une nouvelle zone Ac accessible depuis la RD16 est définie à l'Est de Praquérít. Délimitée par une haie d'arbres existante, elle permettra la construction d'un bâtiment de stockage.



### 1.3 – Suppression et réduction de zones Ac

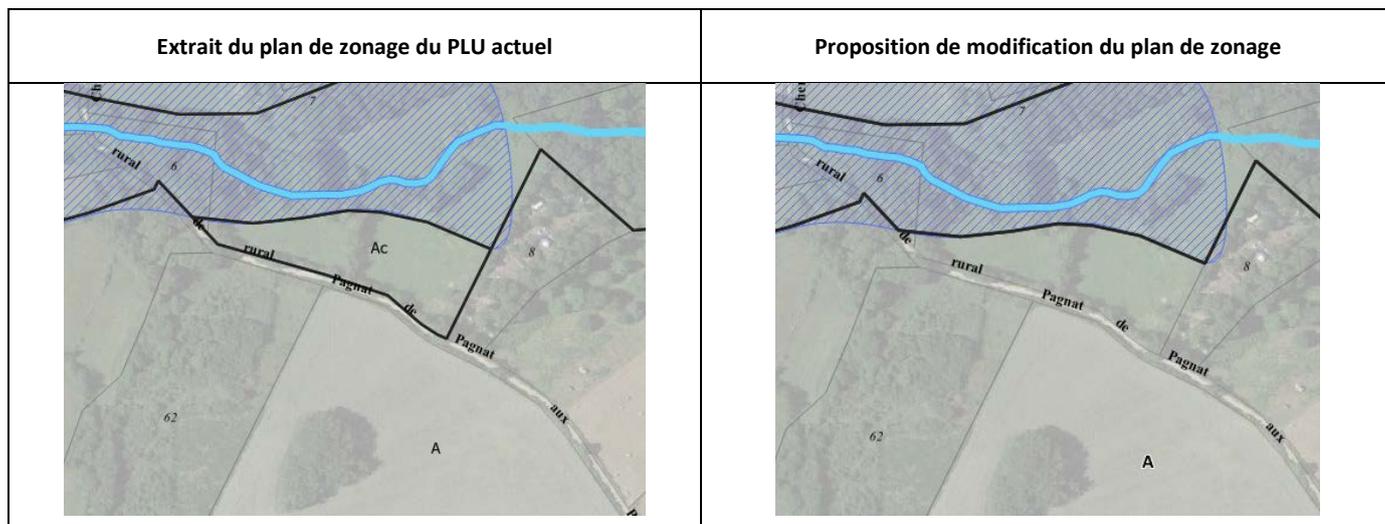
A contrario, il est proposé de supprimer une zone Ac au Nord des Briffonts (parcelle ZW 7) et d'en réduire une autre (parcelle ZW 74) sur le secteur Nord du Bois d'Agnat. Ces zones ont été définies sur des terrains appartenant à la commune dans le but de pouvoir accueillir un ou des agriculteurs qui souhaiteraient venir s'installer sur la commune.

A l'heure actuelle, aucune proposition de ce genre n'a été formulée.

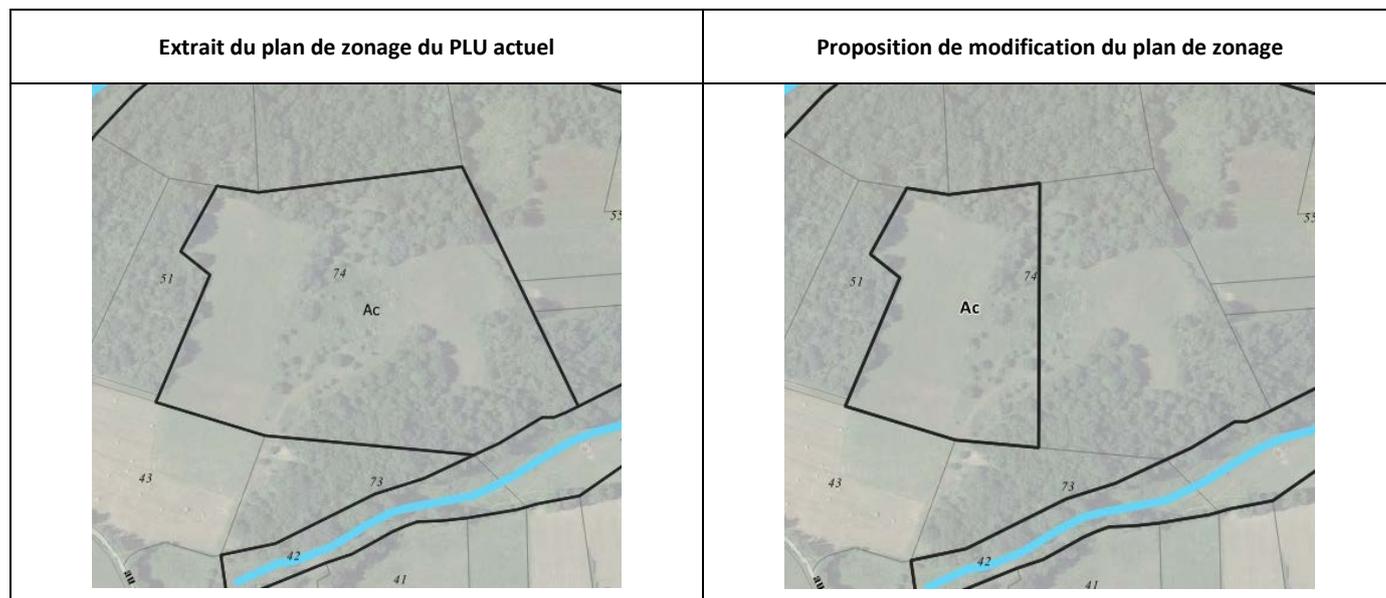
La réflexion des élus a ainsi évolué et dans un souci de maintien de la qualité paysagère des abords du ruisseau des Fourneaux, il est proposé de supprimer la zone Ac au Nord des Briffonts car elle apparaît relativement détachée de toute zone bâtie. L'installation de bâtiments agricoles sur ce site n'est pas souhaitable.

Concernant la zone Ac au Nord du bois d'Agnat (ZW 74), elle présente une vaste superficie de plus de 4 hectares que les élus souhaitent réduire afin d'en exclure la partie Est plus boisée.

### Secteur Nord de « Les Briffonts », parcelle ZW 7:



**Secteur Nord de « Le Bois d'Agnat », parcelle ZW 74 :**



**MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES :**

Le tableau des surfaces est modifié en conséquence :

		Surfaces du PLU approuvé	Surfaces du PLU modifié	Différence
ZONES URBAINES	Ud1	5.24	5.24	0
	Ud2	14.06	14.06	0
	Ug	88.91	88.91	0
	Ue	7.66	7.66	0
	UL	3.44	3.44	0
	Up	4.68	4.68	0
	Ut	3.61	3.61	0
	<b>Total :</b>	<b>127.63</b>	<b>127.63</b>	<b>0</b>

ZONES D'URBANISATION FUTURE	AUg	4.16	4.16	0
	<b>Total :</b>	<b>4.16</b>	<b>4.16</b>	<b>0</b>

ZONES AGRICOLES	A	1 853.09	1 853.86	+0.77
	Ac	70.59	69.82	-0.77
	Ah	0.68	0.68	0
	Am	3.29	3.29	0
	<b>Total :</b>	<b>1 927.66</b>	<b>1 927.66</b>	<b>0</b>

ZONES NATURELLES	N	358.88	358.88	0
	<b>Total :</b>	<b>358.88</b>	<b>358.88</b>	<b>0</b>

## **POINT 2 : Modification de certaines règles d'urbanisme**

### **2.1 – Modification de l'article 2 de la zone A**

L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation est autorisée en secteurs A et Ac à condition notamment que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Or il s'avère que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, comme il n'est fait mention que de la surface de plancher, certains pétitionnaires interprètent cette règle en cumulant pour leur extension, le pourcentage autorisé de surface de plancher et l'emprise au sol de leur extension.

Il est donc proposé d'apporter une précision en matière d'extension de sorte que la superficie de celle-ci soit calculée soit en surface de plancher, soit en emprise au sol.

Il est également proposé de mettre la règle au pluriel afin que la limite surfacique de l'extension autorisée corresponde à la somme total des extensions.

Ainsi, l'article 2 de la zone A est modifié comme suit :

#### **ARTICLE A2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

##### **Secteurs A et Ac :**

*- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*- L'extension (surface de plancher ou emprise au sol) des constructions existantes à vocation d'habitation à condition :*

*\*que ~~cette extension soit limitée~~ ces extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, ~~l'extension pourra~~ les extensions pourront représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.*

*\*que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.*

*\*que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.*

Le reste de l'article est inchangé.

### **2.2 – Article 11 de toutes les zones (sauf Am) : ajout de règles particulières concernant les bâtiments existants**

Dans l'article 11 de toutes les zones (sauf Am), il n'est pas fait mention de règles particulières concernant les bâtiments existants. Ainsi, lors de travaux d'extension, il n'est pas prévu de règles spécifiques notamment en matière de traitement de façades et de pentes de couvertures. Les extensions sont donc soumises aux mêmes règles que les nouvelles constructions et ce, même si le bâtiment d'origine présente des spécificités (par exemple : un bâtiment existant en zone Ug présentant une pente de toiture de 30% doit réaliser une extension avec une pente > à 40% conformément au règlement d'urbanisme).

Il est donc proposé, dans un souci d'insertion paysagère optimale des extensions, de compléter l'article 11 de toutes les zones (sauf Am) afin de tenir compte des spécificités des bâtiments existants.

Ainsi, les règles générales sont complétées comme suit :

#### **ARTICLE 11 DES ZONES Ud, Ug, Ue, Ut, UL, AUg, A, Ah ET N - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **1 - Règles générales :**

- *Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.*
- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.*
- *Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.*

- *La restauration et les extensions de constructions ne respectant pas la règle pourront se faire à l'identique de l'existant.*

#### **ARTICLE Up11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **1 - Règles générales :**

- *Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.*
- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.*
- *Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.*
- *La restauration et les extensions de constructions ne respectant pas la règle pourront se faire à l'identique de l'existant.*

### **2.3 – Article 11 des zones Ud et AUg : Modification du traitement des façades**

L'article 11 des zones Ud et AUg stipule que les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. L'utilisation de la chaux sur uniquement 2 zones du territoire aux caractéristiques architecturales opposées (un secteur abritant majoritairement des constructions anciennes et vernaculaires Ud et un secteur d'extension de l'habitat AUg principalement réservé à du pavillonnaire contemporain) apparaît peu judicieuse et restrictive, d'autant que le surcoût engendré par l'utilisation de ce matériau s'avère prohibitif pour certains habitants. Il est donc proposé de supprimer toute référence à l'utilisation de la chaux.

Ainsi, l'article 11 des zones Ud et AUg est modifié comme suit :

#### **ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **2 - Règles particulières :**

- *Les enduits de maçonnerie seront réalisés ~~à base de chaux~~ avec **une** finition talochée ou lissée.*

#### **ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **2 - Règles particulières :**

- *Façades :*
  - \* *Les façades en bois sont autorisées.*
  - \* *L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).*
  - \* *Les enduits de maçonnerie seront réalisés ~~à base de chaux~~ avec **une** finition talochée ou lissée.*

### **2.4 – Article 11 de toutes les zones : Modification du traitement des clôtures**

L'ancien document d'urbanisme (PLU approuvé le 30/11/2009) précisait dans son article 10 (hauteur des constructions) que la hauteur maximale des murs était de 0.80m et que la hauteur maximale des clôtures était portée à 1.80m. Le traitement des clôtures était complété par l'article 11 (aspect extérieur des constructions, abords, paysage) qui interdisait la teinte blanche pour les clôtures et murs de clôture.

L'actuel PLU prévoit de limiter la hauteur des murs à 0.50 m et celle des clôtures à 2 m. La teinte blanche n'est pas interdite.

Dans un souci de respect de la règle établie depuis la mise en place du premier PLU et afin de lever toutes ambiguïtés de traitement entre propriétés contiguës et désamorcer certains problèmes de voisinage, il est proposé de revenir à la règle initiale imposée par le 1<sup>er</sup> PLU en ce qui concerne la hauteur des murets.

De plus, l'actuel PLU ne prévoit pas de traitement différencié entre les clôtures sur rue et les clôtures séparatives, ce qui se révèle un souci dans le cadre des clôtures situées en frange de bourg (traitement des clôtures entre les zones urbaines et les zones agricoles et/ou naturelles). En effet, dans un contexte paysager fort tel que celui de la commune de Loubeyrat, il est souhaitable que les limites entre parcelle bâtie et espaces agricole et/ou naturel soient prioritairement paysagers.

Ainsi, l'article 11 des zones Ud, Ug, Ue, Ut, UL, Up, AUg, A, Ah, Am et N est modifié comme suit :

#### **ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **2 - Règles particulières :**

- Les clôtures **sur rue** seront constituées :
  - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, de 2 m maximum de haut.
  - soit d'un muret de ~~50cm~~ 0.80m de haut maximum surmonté d'un ~~grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage~~ système à claire-voie ~~d'1.50m~~ d'1.20 m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
- Les clôtures séparatives seront prioritairement végétalisées.
- La teinte blanche est interdite en clôture et murs de clôture.

#### **ARTICLE 11 DES ZONES Ug ET AUg - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **2 - Règles particulières :**

- Clôtures :
  - \* Les clôtures **sur rue** seront constituées :
    - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, de 2 m maximum de haut.
    - soit d'un muret de ~~50cm~~ 0.80 m de haut maximum surmonté d'un ~~grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage~~ système à claire-voie ~~d'1.50m~~ d'1.20 m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
  - \* Les clôtures séparatives seront constituées d'une clôture légère doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, de 2.00 m maximum de haut. Les murs sont interdits (sauf en cas de dénivelé).
  - \* La teinte blanche est interdite en clôture et murs de clôture.
  - \* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.

#### **ARTICLE 11 DES ZONES Ue, Ut, UL ET Up - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **Règles particulières :**

- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les façades bois sont autorisées.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en traitement de façades (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées),
- La teinte blanche est également interdite en clôture et murs de clôture.
- Les clôtures séparatives seront prioritairement végétalisées.

#### **ARTICLE 11 DES ZONES A ET N - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **2 - Règles particulières :**

- Clôtures :
  - \* Les clôtures **sur rue** seront constituées :
    - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales,
    - soit d'un muret de ~~50cm~~ 0.80m de haut maximum surmonté d'un ~~grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage~~ système à claire-voie ~~d'1.50m~~ d'1.20 m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
  - \* Les clôtures séparatives seront constituées d'une clôture légère doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, de 2.00 m maximum de haut. Les murs sont interdits (sauf en cas de dénivelé).
  - \* La teinte blanche est interdite en clôture et murs de clôture.
  - \* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.

#### **ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

##### **Règles particulières :**

- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les façades bois sont autorisées.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit que ce soit en toiture ou en bardage.
- La teinte blanche est également interdite en clôture et murs de clôture.
- Les clôtures séparatives seront prioritairement végétalisées.

#### **ARTICLE Am11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- *La teinte blanche est interdite en clôture et murs de clôture.*
- *Les clôtures seront prioritairement végétalisées.*

## **2.5 – Modification de l'article 13 de toutes les zones (sauf Am)**

Dans un souci de recherche d'intégration optimale des constructions, mais également dans un souci du traitement paysager des franges de bourg (traitement des clôtures entre les zones urbaines et les zones agricoles et/ou naturelles), le règlement du PLU dans son article 13 précise que les plantations devront être majoritairement d'essences locales et que les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

Afin d'aller plus loin dans ces prescriptions, la municipalité de Loubeyrat souhaite favoriser les haies mixtes de végétaux persistants et caducs sur son territoire.

Ainsi, l'article 13 de toutes les zones (sauf Am) est complété comme suit :

#### **ARTICLE 13 DES ZONES Ud, Uq, Ue, Ut, UL, Up ET AUg - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- *Les haies seront composées d'une mixité d'essences locales à hauteur de minimum 30% de persistants et 70% de végétaux caducs.*
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### **ARTICLE A13 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- *Les haies seront composées d'une mixité d'essences locales à hauteur de minimum 30% de persistants et 70% de végétaux caducs.*

#### **ARTICLE Ah13 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- *Les haies seront composées d'une mixité d'essences locales à hauteur de minimum 30% de persistants et 70% de végétaux caducs.*

#### **ARTICLE N13 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- *Les haies seront composées d'une mixité d'essences locales à hauteur de minimum 30% de persistants et 70% de végétaux caducs.*

## **2.6 – Modification des articles 6 et 7 des zones A (secteur Ac) et N**

L'implantation des nouvelles constructions en secteurs constructibles de la zone agricole (Ac) est autorisée à 7m minimum par rapport à la voie ou les emprises publiques, 10 m en zone N et à 5 m minimum des limites séparatives (secteur Ac et zone N).

Ces distances, même si elles sont justifiées, apparaissent préjudiciables et contraignantes pour certains projets, notamment ceux nécessitant des branchements aux réseaux ou dans le cadre de l'édification d'annexes aux habitations en zone naturelle qui doivent s'implanter à 10 m de la voie et à 5 m des limites séparatives. Dans le cas de parcelles peu étendues, cela s'avère contraignant : l'annexe se retrouvant au milieu de la parcelle.

Il est donc proposé de réduire ces distances à 5 m minimum par rapport à la voie et d'autoriser la construction en limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 m. Ces marges de recul permettent encore l'édification de clôtures et/ou le traitement paysager des limites.

De plus, une erreur matérielle a été relevée dans l'article 6 de la zone A qui fait référence à une marge de recul de 10 m au lieu de 7 m. Cette erreur matérielle est corrigée.

Ainsi, l'article 6 des zones A et N est modifié comme suit :

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~7 m~~ 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de ~~7 m~~ 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de ~~5 m~~ 3 m.*

*Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de ~~10 m~~ 5 m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.*

*Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.*

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

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~10 m~~ 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de ~~10 m~~ 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de ~~5 m~~ 3 m.*

*Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de ~~10 m~~ 5 m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.*

*Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.*

L'article 7 des zones A et N est également modifié comme suit :

#### **ARTICLE 7 DES ZONES A ET N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance minimum d'au moins ~~5 m~~ 3 m des limites séparatives de la parcelle.*

*Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de ~~5 m~~ 3 m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.*

*Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.*

## **2.7 – Modification de l'article 2 de la zone N**

Plusieurs propriétaires (privés ou exploitants agricoles) disposent de terrains situés en zone agricole A ou naturelle N et accueillant des chevaux. Ils souhaitent pouvoir réaliser des abris pour l'hiver pour leurs animaux afin de répondre favorablement à l'article L.124-1 du code rural qui prévoit que « tout animal étant un être sensible, doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce ».

Le règlement des zones A et N interdit toutes nouvelles constructions notamment agricoles, à l'exception de celles nécessaires aux CUMA. Il est donc proposé d'autoriser la construction d'abris à chevaux en zones agricoles A et naturelles N sous certaines conditions.

Ainsi, l'article 2 des zones A et N est complété comme suit :

**ARTICLE 2 DES ZONES A ET N - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- *Les abris à chevaux sous réserve d'être non clos, à raison d'un par unité foncière et sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les articles 10 et 11 des zones A et N sont également complétés afin d'assurer l'insertion paysagère :

**ARTICLE 10 DES ZONES A ET N – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.*

*La hauteur ne peut excéder :*

- *8 m pour les maisons d'habitation,*
- *12 m pour les bâtiments d'exploitation*
- *10 m pour les serres*
- *15 m pour les silos*
- *4 m pour les abris à chevaux.*

**ARTICLE 11 DES ZONES A ET N – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES**

-Constructions à usage agricole :

- *Les bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.*
- *Les façades bois ou autres matériaux sont autorisés*
- *L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit. Les serres ne sont pas concernées par cette disposition.*
- *Les abris pour chevaux devront présenter un aspect bois.*