



Commune de HURIEL

P.L.U.

Plan local d'urbanisme approuvé le 29 octobre 2025

Modification simplifiée n°1

Exposé des motifs

Dossier pour approbation

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
Mise à disposition du public.....	3
Approbation de la modification simplifiée.....	3
Transmission et communication du dossier de PLU modifié.....	3
CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS.....	4
Objectifs de la modification simplifiée	4
Modification de l'article DG9.....	5, 6 , 7
Modification des dispositions applicables à la ZONE URBAINE Ub/Ubp/Uh	8
Modification des dispositions applicables à la zone A/Ap/Ac	9, 10
Modification des dispositions applicables aux zones naturelles	11

INTRODUCTION

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HURIEL concerne la partie réglementaire des constructions.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection éditée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- Ne porte pas sur la destination générale des sols ;
- Vise à modifier un élément mineur ;

Les conditions des mises en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par le septième alinéa de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Consultation des personnes publiques associées (PPA)

La procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la consultation des PPA :

- Le dossier sera transmis le 29 avril 2026 à :
 - Préfet de l'Allier
 - Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
 - Président des Chambres Consulaires (Chambre des Métiers, de Commerce et d'Industrie et d'Agriculture
 - Président de la Communauté de Communes des Pays d'Huriel
 - Direction Départementale des Territoires

Mise à disposition du public

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme (créé par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'évolution du PLU).

La mise à disposition du publique aura lieu du 18 mai 2026 au 18 juin 2026 inclus.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

- Dispositions Générales Administratives :
 - Article DG9
- Règlement des zones urbaines Ub/Ubp/Uh
- Règlement des zones agricoles A/Ap/Ac
- Règlement des zones naturelles N/Np/Ntp

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Objectifs de la modification simplifiée

Rectifier les articles du règlement qui ne permettent pas l'implantation des bâtiments de faible emprise au sol en toiture bac acier, des pergolas, des carports.

Modification de l'article DG9

3. Toitures

Dans sa rédaction actuelle, le règlement du PLU indique :

- « En dehors du périmètre PVAP, les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines et aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales). La réfection des toitures à l'identique de l'existant est possible. Page 12

Cette règle ne mentionne ni les pergolas, ni les carports, ce qui empêche leur implantation sauf toitures en tuiles.

Il paraît donc préférable de rajouter les pergolas et les carports, afin que les toitures en panneaux sandwichs (les plus fréquentes) soient autorisées.

- « Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :
 - Si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions.
 - Pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure à la construction et dans ce cas limité à une emprise au sol de 30m² » Page 12

Cette règle limite la superficie des pergolas, vérandas et double-carports qui se trouvent généralement entre 35 et 40m².

Il paraît donc préférable d'augmenter la superficie autorisée à 40m².

- « Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, des annexes de moins de 20m², ainsi que d'autres dispositifs de couvrement pourront être autorisés à conditions d'être intégrées dans un projet architectural ». Page 12

Cette règle ne paraît pas assez précise, « projet architectural » est une formule qui semble floue, de plus les toitures en panneaux sandwichs ne sont pas autorisées.

Il paraît donc préférable de rajouter :

- Le bac acier sera autorisé, sur les bâtiments annexes limités à une emprise au sol de 40m².
- « A l'exception des toitures végétalisées ou des couvertures contemporaines à vocation architecturale (zinc, cuivre, ardoise...), les couvertures seront en tuiles plate de terre cuite à emboîtement, des tuiles canal, des petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques plates de couleur terre cuite rouge vieilli nuancé. Hors secteur PVAP, les tuiles de couleur sombre ou noire, comme les tuiles ardoisées seront autorisées ». Page 13

Cette règle comporte le terme : « à vocation architecturale » qui reste trop flou.

Il paraît donc préférable de supprimer « à vocation architecturale ».

5. Clôtures

« Les clôtures sont facultatives ;

Les clôtures anciennes entre espaces public et privé devront être conservés et restaurées.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,90 m.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive champêtre.

Une hauteur du mur bahut supérieure ne pourra être admise que dans le cas où il fait également office de mur de soutènement avec une hauteur maximale de 1.6 m.

Dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur de la nouvelle clôture devra s'inspirer de l'existant. En cas de pente, les clôtures doivent être à redans.

Trois types de clôtures sont conseillés :

- clôture par grillage thermo-soudé d'une hauteur maximale de 1,60 m en secteur résidentiel et 1,80 m en secteur d'activités économiques (zone Ui et AUI) doublé obligatoirement d'une haie composée de végétaux d'essences variées, au moins de même hauteur.
- mur bas de 0,5 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'un grillage ou garde-corps de 1 m maximum.
- mur haut de 1,50 mètre traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'une couverture en tuiles. La réception des eaux pluviales dépendant de cette construction devra s'effectuer à l'intérieure de la propriété privée.

Les clôtures donnant sur le domaine public devront avoir une hauteur maximum de 1,6 m. Elles seront constituées :

- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal etc.
- soit par un mur bahut de 0,8 m en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autre matériau d'une hauteur maximum de 1 m, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les autres clôtures ne donnant pas sur le domaine public pourront être en grillage doublé d'une haie vive.

Dans le cas de reconstruction de clôtures plus élevées ou pleines, ces dernières ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. »

Pages 13 et 14

Cette règle se contredit sur plusieurs points et ne correspond pas à ce qui était demandé dans le précédent PLU.

Il paraît donc préférable de reprendre le paragraphes « clôtures » de la version précédente à savoir :

« Les clôtures sont facultatives ;

Les clôtures anciennes entre espaces public et privé devront être conservés et restaurées à l'identique.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

Les clôtures sur rue devront être réalisées en maçonnerie de 1,5 m de hauteur maximale, complétée par un barreaudage jusqu'à 2m20 maximum.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

Les autres clôtures ne donnant pas sur le domaine public pourront être en grillage doublé d'une haie vive.

Dans le cas de reconstruction de clôtures plus élevées ou pleines, ces dernières ne sont autorisées que si elles s'intègrent dans le site : choix des matériaux, topographie et visibilité.

7. Implantation des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et à condition qu'elle soit bordée d'un mur dont la hauteur ne pourra excéder la hauteur autorisée des clôtures. Un minimum de 3 m des limites est requis sans mur. Page 14

La dernière phrase de cette règle ne paraît pas assez précise.

Il paraît donc préférable de la modifier :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives.

Modification des dispositions applicables à la ZONE URBAINE Ub/Ubp/Uh

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Implantation des constructions

- En particulier, il est exigé que l'épaisseur des nouvelles constructions soit compatible avec celles des édifices voisins, de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'intimité et l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens. A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue. Page 29

Cette règle pénalise les administrés qui n'ont pas d'accès sur l'arrière de leur parcelle (maison sur les deux limites de propriété).

Il paraît donc préférable de la corriger :

En particulier, il est exigé que l'épaisseur des nouvelles constructions soit compatible avec celles des édifices voisins, de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'intimité et l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens.

2.2 Hauteur

- D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction est limitée à celle des constructions voisines les plus élevées, à l'égout comme au faîtage. Elle doit être en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour cela, il peut être exigé une analyse détaillée permettant d'apprécier son impact dans la silhouette du paysage et du faubourg et le maintien des vues remarquables. En particulier, les hauteurs peuvent être limitées dans les espaces concernés par un « Axe, panorama ou séquence de vue », de façon à ce que la vue ne soit pas entièrement masquée.

Cette règle comporte des répétitions.

Il paraît donc préférable de la corriger ainsi :

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction est limitée à celle des constructions voisines les plus élevées, à l'égout comme au faîtage. Elle doit être en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour cela, il peut être exigé une analyse détaillée permettant d'apprécier son impact dans la silhouette du paysage et du faubourg et le maintien des vues remarquables.

Modification des dispositions applicables à la zone A/Ap/Ac

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1 Affectations des sols, constructions et activités interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole	Autorisé en A	Interdit en Ac
	Exploitation forestière		

Habitation	Logement	Sont autorisées : 1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole ; 2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ; 3. Les constructions et installations liées à la diversification des exploitations agricoles : - installations de tourisme à la ferme (gîte rural, chambre d'hôtes...) par aménagement de bâtiments existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50m² ; - camping à la ferme	
	Hébergement		

		- constructions et installations liées à la transformation/vente à la ferme... 4. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ; 5. L'extension des constructions d'habitations existantes est limitée à : - 30m² de surface de plancher pour les habitations d'une surface de plancher comprise entre 60m² et 100m² ; - 30% de la surface de plancher existante pour les habitations d'une surface de plancher supérieure à 100m² dans une limite totale de 250 m² (existant + extension). Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ; 6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).	Interdit en Ac
--	--	---	----------------

Etant donné que chaque parcelle non constructible est classé « Agricole », ce tableau des destinations ne paraît pas complet. Lorsque qu'un administré ayant déjà une maison d'habitation, souhaite installer une annexe en zone A, cela n'est pas possible.

Il paraît donc préférable de modifier :

6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 40m² maximum d'emprise au sol par annexe, et dans la limite de 3 annexes maximum hors piscine.

Modification des dispositions applicables aux zones naturelles

1.2 Affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions particulières :

Dans toutes les zones naturelles les constructions autorisées ci-après ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

• En zone N/Np :

1. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient liées aux constructions autorisées dans la zone ;
3. La restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
4. L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m², et sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m² (existant + extension).
5. Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale ;
6. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 150 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.

Cette règle n'inclus pas la possibilité aux exploitants agricoles, propriétaires de parcelles en zone naturelles d'implanter des abris pour animaux et abris de jardin.

Il paraît donc préférable de rajouter :

7. Les abris pour animaux et les cabanes de jardin dans une limite maximale de 20m² d'emprise au sol.