

Commune de

# PARAY-SOUS-BRIAILLES

(Département de l'Allier)



## 5. REGLEMENT

Arrêté par DCM du 16 juin 2017

Approuvé par DCM du : 26 janvier 2018

Modification simplifiée n°1 par Arrêté du Maire du 8 avril 2024 et DCM du 31 mai 2024

Approbation par DCM du 27 septembre 2024

**APTITUDES AMENAGEMENT**

Espace Saint Louis- Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

# Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales</b> .....	2
Dispositions générales administratives .....	3
Dispositions générales techniques .....	6
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	19
Dispositions applicables à la zone U .....	20
Dispositions applicables à la zone UH .....	25
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	29
Dispositions applicables à la zone AU (1AU et 2AU) .....	30
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	34
Zone A y compris Ae .....	35
<b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles</b> .....	41
Zone N y compris NL et Nca .....	42

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES  
ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES  
TECHNIQUES

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PARAY SOUS BRIAILLES, dans le département de l'Allier.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

## ARTICLE DG 2

### PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

## ARTICLE DG 3

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comporte :

- La zone U est une zone urbaine mixte du centre-bourg ;
- La zone UH est une zone urbaine correspondant aux zones d'habitat du hameau de SAULMINS r a c c o r d é e s partiellement à l'assainissement collectif ;

- 2. Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU suivantes sont immédiatement constructibles dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation

La zone à urbaniser comporte :

- La zone 1AU principalement réservée au développement résidentiel urbanisable à court ou moyen terme ;
- La zone 2AU principalement réservée au développement résidentiel urbanisable à moyen ou long terme et soumis à une modification ou révision du PLU ;

- 3. Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte le STECAL :

- Ae : zone agricole à vocation économique

- 4. Les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les STECAL :

- NL : zone naturelle de sports et loisirs.
- Nca : zone naturelle correspondant à l'exploitation de carrière (extraction de granulats).

Sur le plan figure également :

- Les périmètres de protection des captages d'eau potable : se reporter au plan des servitudes d'utilité publique ;
- Les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : éléments de patrimoine bâti, zones humides ;
- Les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les marges de recul applicables (articles L.111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme) le long des routes classées à grande circulation (RD 46)

- Les espaces boisés classés
- Le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation « Plaine d'Allier » approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2008.

## ARTICLE DG 4

### ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 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.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE DG 5

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 6

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

# DISPOSITIONS GENERALES

## TECHNIQUES

### ARTICLE DG 7

### ACCES ET VOIRIE

L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

1. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
4. En bordure des routes départementales :
  - Les nouveaux accès seront interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés ;
  - Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité ;
  - La création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite aux normes du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du code de la Voirie Routière.

5. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique. En cas de difficulté motivée le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Département.

La commune est traversée par plusieurs routes départementales :

- RD46 classée dans le réseau structurant du département (grande liaison) : utilisation des accès existant, pas de nouvel accès possible ; marge de recul de 75m
- RD142 classée dans le réseau secondaire (desserte principale de bourg) : limitation au maximum les nouveaux accès et distances de visibilité le cas échéant ; marge de recul : 10m
- RD219 et RD442 classées dans le réseau secondaire (desserte locale) : pas de prescription particulière.

**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE DG 8**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Pour toutes les constructions dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usagers sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

**Assainissement :**

Pour les zones d'assainissement collectif :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.
3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
4. Dans chacune des zones du règlement, il doit être rappelé que tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscine privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Pour les zones d'assainissement non collectif :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.  
Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).
2. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers.
3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
4. Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales ;
- La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

5. Concernant le rejet des eaux des riverains : dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux. Le Département pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

#### **Réseaux secs :**

##### Electricité :

Les réseaux de distribution électriques et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE DG 9

**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****Principes Généraux :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs
- Intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes

initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à 1,2m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.

Les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

## **2. Volumes**

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

## **3. Toitures**

Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines, aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales), aux abris de jardin ou aux garages.

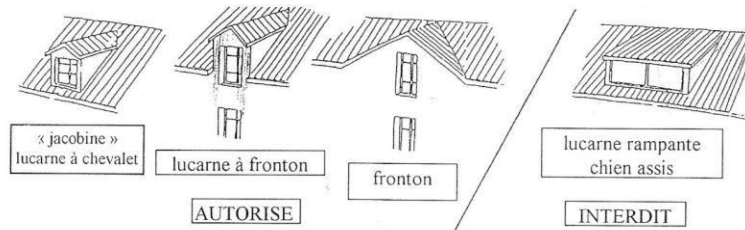
Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente minimum de 30%. La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage.

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 limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m,
- ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec garde-corps.

Les tuiles seront des tuiles mécaniques (plates).

- Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales).
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



#### 4. Couleurs/matériaux

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades seront choisis dans des gammes de teintes compatibles avec celles des anciens enduits traditionnels à la chaux. Une gamme de tons « chauds » est autorisée.

Sont interdits les enduits de couleur blanc ainsi que toutes les couleurs vives, sauf pour des contraintes de nature commerciale pour les bâtiments d'activités et à condition de limiter à une façade et moins de 20% des surfaces es façades.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

#### 5. Clôtures

1. Les clôtures sont facultatives ;
2. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
3. 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.
4. Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.  
Elles seront constituées :
  - Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal etc.
  - Soit par un mur bahut de 0,6 mètre 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 clôtures pourront être doublées d'une haie vive champêtre.

Dans le cas de reconstruction de clôtures plus élevées ou pleines, ces dernières ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagés pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, etc..).

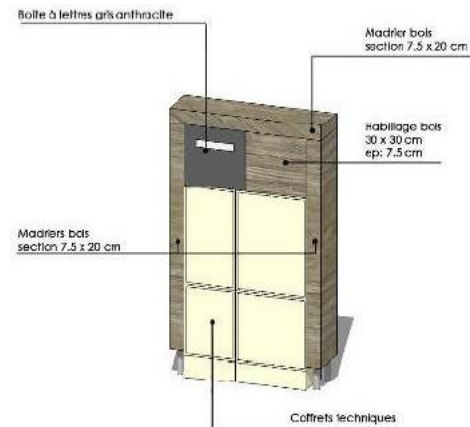
## 6. Éléments techniques

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres seront intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint.

Si la façade est à l'alignement, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.



## 7. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

## 8. Implantation des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 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 1.60 m (cf. annexe 3).

## B – RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS

### La notion de bâtiments anciens

*Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.*

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes. La restauration des bâtis anciens devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés.

La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Les fermetures en arrière des piliers ainsi que les éléments vitrés seront privilégiés. Il en sera de même en cas d'intervention sur une porte de granges, la structure et l'aspect d'origine seront respectés, le murage partiel des portes de granges sera limité au soubassement et à hauteur de 1 m. Des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

## C – AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toits à faible pente sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

## D - VEGETAUX

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

- **Arbustes :**

Troène champêtre, charmille, noisetier, prunellier, érable champêtre, cornouiller sanguin, fusain, néflier, sureau, viorne, buis, épine blanche... .

- **Arbustes à fleurs :**

Forsythia, sureau, groseillier à fleurs, rosier rugueux, seringat, boule de neige, lilas, deutzia, viorne, églantier... .

- **Arbustes à fruits :**

Cassissier, groseillier, framboisier, noisetier, néflier... .

• **Arbres de haut jet :**

Erable champêtre, charme, chêne sessile, chêne pédonculé, frêne, merisier des bois, érable sycomore, orme résistant, tilleul, marronnier, châtaignier, bouleau blanc, saule blanc, aulne, alisier, sorbier domestique, peuplier tremble, platane, noyer, mûrier... .

• **Arbres à fruits :**

Pommier, poirier, cerisier... .

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

**ARTICLE DG 10**

**ELEMENTS REMARQUABLES**

En référence à l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

**Eléments bâtis remarquables du paysage (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

Désignation	Lieu-dit	N° sur le plan de zonage
Tour de Villemouze	Villemouze	1
Ancien moulin	Moulin Courtais	2
Maison de maître et Dépendances	Les Billets	3
Château de Cordeboeuf et Dépendances	Cordeboeuf	4
Eglise	Le bourg	5
Château Vert	Château Vert	6
Maison de maître	Champ Follet	7

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

**Zones humides (cf. plan de zonage) identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## ARTICLE DG 11

## DEFINITIONS

**AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS** : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

1. Aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2 mètres ou si la superficie est inférieure à 100m<sup>2</sup>,
2. Déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et la hauteur supérieure à 2 mètres sans dépasser 2ha,
3. Permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2 mètres et la superficie supérieure à 2ha.

**ALIGNEMENT** : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

**ANNEXE** : Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- Être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...
- Ne pas être contiguë à une construction principale.

**AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION** : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitutions d'essences forestières.

**DEFRICHEMENT :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**SURFACE DE PLANCHER :**

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la

construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## ARTICLE DG 12

## ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

La liste et la cartographie des entités archéologiques connues à ce jour sont annexées au PLU.

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U  
UH

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U**

## **CARACTERE DE LA ZONE U**

Cette zone correspond au centre-bourg de PARAY SOUS BRIAILLES.

Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services, équipements...

### **ARTICLE U 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les carrières ;
5. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage, le stationnement des caravanes

### **ARTICLE U 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine ;
2. Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE U 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

## ARTICLE U 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et d'assainissement.

## ARTICLE U 5

### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE U 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles sont à implanter en accord avec les constructions voisines.
2. Les constructions nouvelles devront s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement du bâti existant ;
  - Soit en retrait de 3m minimum.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les équipements collectifs ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

- Soit en limite séparative :
  - Si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
  - Si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
  - À l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
- 3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE U 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3m.

## ARTICLE U 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 10 m.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
  - Des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - L'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10m : la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;

## ARTICLE U 11

### ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## ARTICLE U 12

### STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé une place de stationnement par logement (hors garage).
2. Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

## ARTICLE U 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.
2. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
4. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales.
5. Dans les lotissements ou les groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE U 14

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques, sous réserve des dispositions des articles 6 et 7.

**ARTICLE U 15**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH**

## **CARACTERE DE LA ZONE UH**

Il s'agit d'une zone de hameau, principalement d'habitat extérieur au bourg dans laquelle les constructions nouvelles sont autorisées.

Le sous-secteur UH\* n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif.

### **ARTICLE UH 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel et commercial ;
3. Les carrières ;
4. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage, le stationnement des caravanes

### **ARTICLE UH 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine ;
2. Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE UH 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UH 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

## **ARTICLE UH 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH 6**

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

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à au moins 5m de l'alignement des voies
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

## **ARTICLE UH 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4m.

Dans les autres cas, deux constructions non contiguës devront respecter une distance au moins égale à 3m.

## **ARTICLE UH 9**

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 50% maximum.

## **ARTICLE UH 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.
2. Cette hauteur ne peut excéder 9m ;
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour :
  - L'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 9m : la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

## **ARTICLE UH 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## **ARTICLE UH 12**

### **STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place par logement (hors garage).

## **ARTICLE UH 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.
2. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
4. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales.

## **ARTICLE UH 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques, sous réserve des dispositions des articles 6 et 7.

## **ARTICLE UH 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

2AU

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU** et **2AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante future d'habitat. Son urbanisation est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour cette zone.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à court terme et à dominante d'habitat,
- La zone 2AU à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme.

La zone 1AU est immédiatement constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

L'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les carrières ;
5. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage, le stationnement des caravanes

## **ARTICLE AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine ;
2. Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE AU 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

### **ARTICLE AU 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et d'assainissement.

### **ARTICLE AU 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 6**

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

1. Les constructions nouvelles devront s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies ;
  - Soit en retrait de 3m minimum.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AU 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
1. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AU 8**

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.
2. Cette hauteur ne peut excéder :
  - 9m pour les habitations
  - 12m pour les équipements publics
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

**ARTICLE AU 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

**ARTICLE AU 12**

**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé une place de stationnement par logement (hors garage) +0,5 place par logement en espace commun pour les groupes d'habitation de + de 10 logements.

**ARTICLE AU 13**

**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.
2. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
4. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales.
5. Dans les lotissements ou les groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE AU 14

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE AU 15

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

Ae

# DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE **A**

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :

- Un STECAL Ae correspondant à une activité économique existante en zone agricole

L'indice i indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Plaine de l'Allier ».

L'indice p indique que le secteur se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable.

## **ARTICLE A 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **En zone A :**

1. Toute construction ou installation non nécessaire et non liée à l'activité agricole
2. Les constructions à vocation, industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale ;
3. Les carrières ;
4. Les hôtels ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de camping et de caravanage (sauf camping à la ferme), les habitations légères de loisirs ;

#### **En zone Ae :**

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation commerciale ;
3. Les carrières ;
4. Les hôtels ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs ;

**ARTICLE A 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone A :**

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants. Sont exclus les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont l'emprise est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Pour les habitations existantes dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

7. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 50 m maximum du bâtiment principal.
8. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
Le bourg	ZX	133
Les Billets	ZY	10
La Boire Bretet	YA	1
Les Fossés	ZV	110
Les Dupuis	ZV	50
Les Dupuis	ZT	33

Les Pacauds	ZT	56
Les Foucauds	ZW	85
Les Michards	ZW	24
Le Rondet	ZN	19
Les Caissons	ZP	30
La Robine	ZS	1
La Robine	ZT	30
La Tuilerie	ZW	118
Les Graves	ZR	13
Bonnefond	ZO	15
Bonnefond	ZN	31
Les Fribourgs	ZW	31

9. Les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

**En zone Ae :**

1. Les constructions et extensions de bâtiments à vocation d'activités économiques liées et nécessaires à l'activité existante ;

**En zone A(i)**

Les constructions ne sont admises que si elles sont conformes avec les dispositions du PPRNi « Plaine de l'Allier »

**En zone A(p)**

Les constructions ne sont admises que si elles sont conformes avec les dispositions du périmètre de protection des captages d'eau potable.

**ARTICLE A 3**

**ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

**ARTICLE A 4**

**DESSERTES PAR LES RESEAUX**

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

**ARTICLE A 5**

**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE A 6

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - L'extension des constructions ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 7

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute nouvelle construction devra respecter par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 8

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE A 9

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE A 10

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
2. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 4,5 mètres pour les constructions annexes ;
  - 15 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11

## ASPECT EXTERIEUR

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

1. **Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **Volumes**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte, beige, gris ou marron et mate ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

3. **Couvertures**

Les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

4. **Façades**

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les couleurs claires sont à proscrire.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

- **Bâtiments d'activités pour la zone Ae :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

## **ARTICLE A 12**

### **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **ARTICLE A 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales.
2. Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.
3. Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.
4. Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).
5. Les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 10).

## **ARTICLE A 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE A 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N  
NL  
Nca

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

## **CARACTERE DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- 2 STECAL NL qui correspond à des secteurs de nature voués aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- 1 STECAL Nca, qui est une zone d'exploitation de carrières ;

L'indice i indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPRNi « Plaine de l'Allier ».

L'indice p indique que le secteur se trouve dans le périmètre de protection des captages d'eau potable

## ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole, industrielle, artisanale, de bureaux, commerciale ;
3. Les carrières en dehors de la zone Nca ;
4. Les entrepôts
5. Les hôtels ;
6. Les parcs d'attractions ;
7. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs (sauf en secteur NL) ;
8. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones naturelles (N, NL et Nca) 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.
- Elles sont conformes avec les dispositions du PPRNPI du périmètre du PPRNi « Plaine de l'Allier » (indice i sur le plan de zonage).
- Elles sont conformes avec les périmètres de protection des captages d'eau potable. (Indice p sur le plan de zonage).

### En zone N :

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
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.
3. La restauration et l'aménagement 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, dont l'emprise est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d’approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

5. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d’emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d’être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.
6. Les abris pour animaux d’une surface maximale de 25m<sup>2</sup>.

**Dans le sous-secteur NL :**

1. Les constructions et installations liées à l’activité touristique, dont hébergement, activités sportives, culturelles ou de loisirs ;
2. Les extensions des installations existantes ;
3. Les aires de jeux ;
4. Les vestiaires, sanitaires et autres commodités ;
5. Les aires de stationnement de véhicule.
6. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
Villemouze	ZB	52

7. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics.

**Dans le sous-secteur Nca :**

1. L’ouverture et l’exploitation de gravières est autorisée à condition de la remise en état complète du site après exploitation suivant le dossier d’autorisation d’exploitation.
2. Les constructions et installations liées et nécessaire à l’exploitation du site.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport électrique.

**ARTICLE N 3**

**ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l’article DG 7.

**ARTICLE N 4**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Se reporter à l’article DG 8.

2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

## ARTICLE N 5

### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à :
  - 5m en zone N et NL
  - 10 m en zone Nca.
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - L'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative, toute nouvelle construction devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 8** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9** **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10** **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone N :**

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 mètres pour les constructions annexes.

### **En zone NL/Nca :**

La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- Dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11** **ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

## **ARTICLE N 12** **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## ARTICLE N 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés
2. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
4. Les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 10).

## ARTICLE N 14

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE N 15

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.