



PRESENTATION PLUI

03/06/2026



Qu'est-ce que le PLUi ?

- Le PLUi fixe les grandes orientations d'aménagement, le zonage et les règles d'usage des sols pour l'ensemble des 26 communes du territoire (horizon de planification jusqu'en 2040).
- Entrée en vigueur le 16/11/2025
- Il remplace le RNU (Règlement National de l'Urbanisme), cadre applicable à défaut d'un PLU depuis décembre 2020, et sert de référence pour l'instruction des demandes d'urbanisme

Les autorisations d'urbanisme

- PC (Permis de Construire) :

Délai d'instruction : 3 mois dans le cadre d'une maison individuelle et de ses annexes – cerfa à remplir (servicepublic.fr)

pour travaux de création de surface

Pour les maisons :

<150 m² : non soumis à architecte

>150 m² : architecte obligatoire

Pour les annexes :

>40 m² : attenantes à la maison

>20 m² : non attenantes à la maison

Les autorisations d'urbanisme

- DP (Déclaration Préalable de Travaux) :

pour certains travaux de petite ou moyenne importance

Délais d'instruction : 2 mois – Cerfa à remplir (servicepublic.fr)

Si création de surface :

<5m² : pas de demande

Entre 5 et 20 m² : surface créée non attenante à la maison (abri de jardin, garage...)

Entre 20 et 40 m² : surface créée attenante à la maison (véranda)

Entre 10 et 100 m² pour les piscines

Les autorisations d'urbanisme

- PD (Permis de Démolir) :

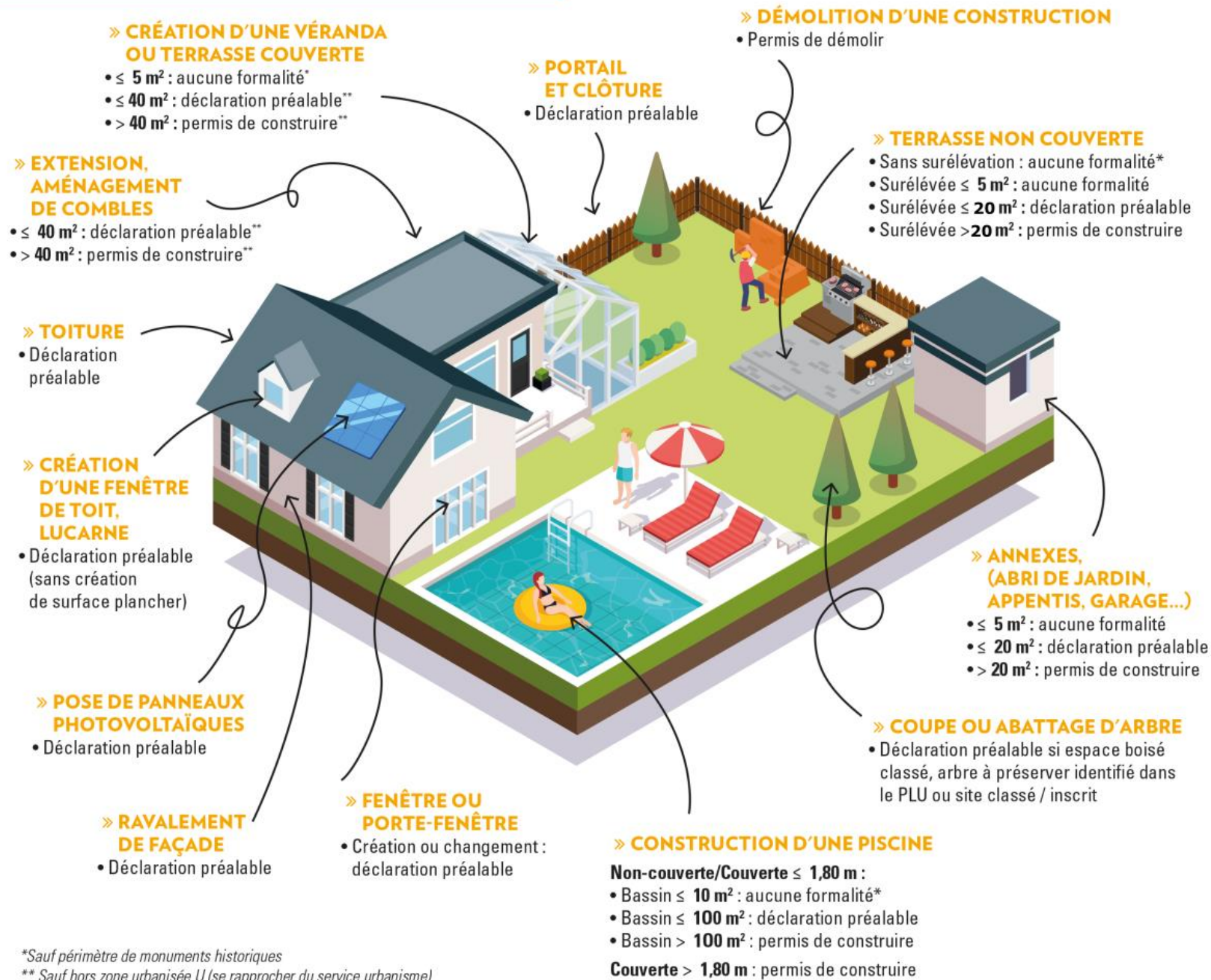
Délai d'instruction : 3 mois

- PA (Permis d'Aménager) :

Création de plusieurs lots sur une unité foncière. Permet d'organiser et aménager un terrain (voirie et réseaux)

Délai d'instruction : 4 mois

QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?



Le zonage

Patrimoine naturel et paysager

- Mare, mouillère et étang (L151-23)
- Haie (L151-23)
- Espace boisé classé (L113-1)
- Espace vert protégé aménageable (L151-19)
- Espace vert protégé strict (L151-19)
- Bande de protection des lisières boisées (L151-23)

Mixité sociale et fonctionnelle

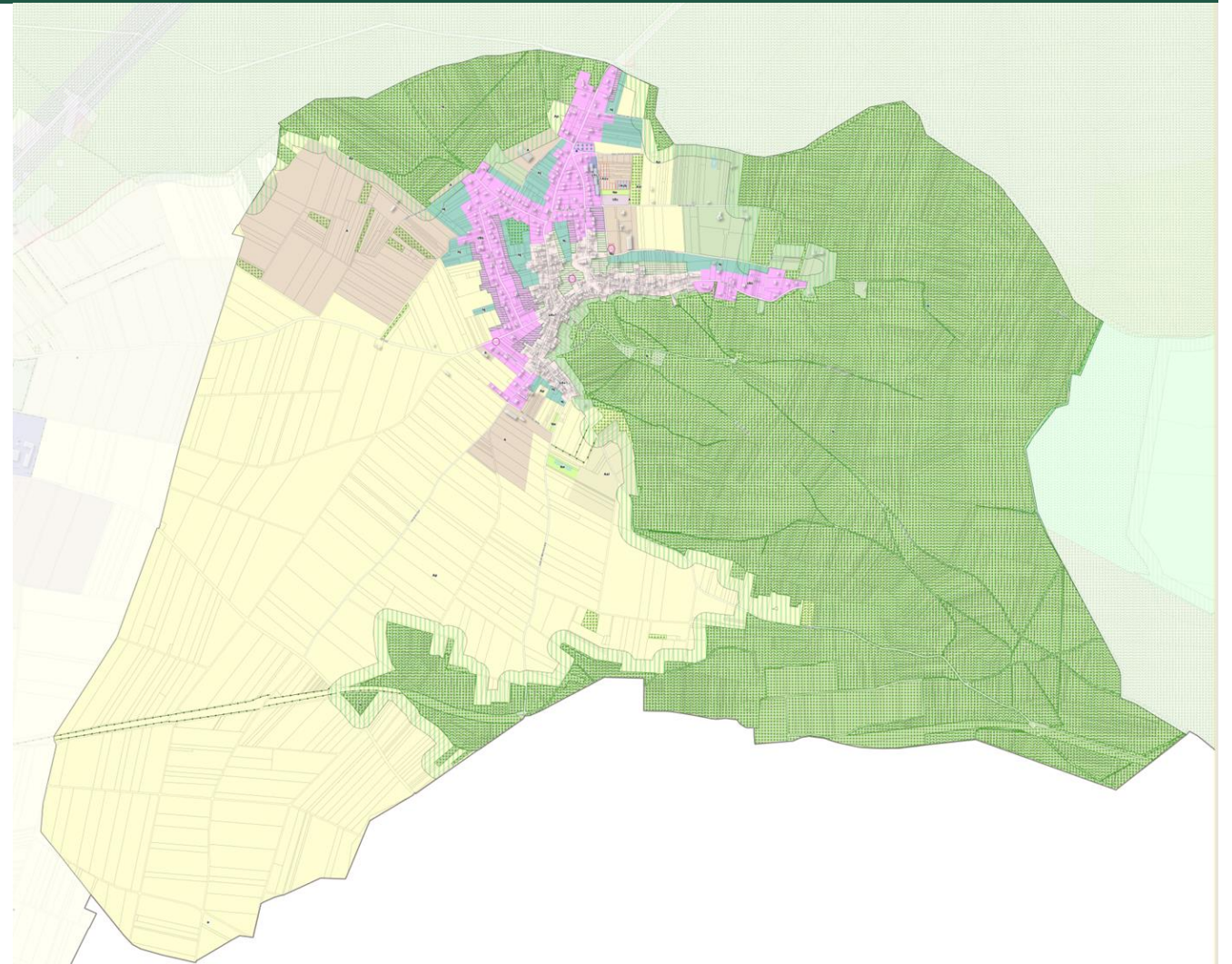
- Emplacement réservé (L151-41 1° à 3°)
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L151-6 / L151-7)

Éléments de contexte

- SUP Forêt de protection
- Plan d'eau
- Parcelle
- Bâtiment

Zonage

- UAv1
- UBB
- UEc
- Uxc1
- 1AUB
- 1AUX
- A
- Ap
- Ael
- N
- Nc
- Ne
- Nj
- Nr



Le périmètre des abords (Bâtiments de France)

Concerne :

L'église et la forêt (bois de la commanderie et de la justice)

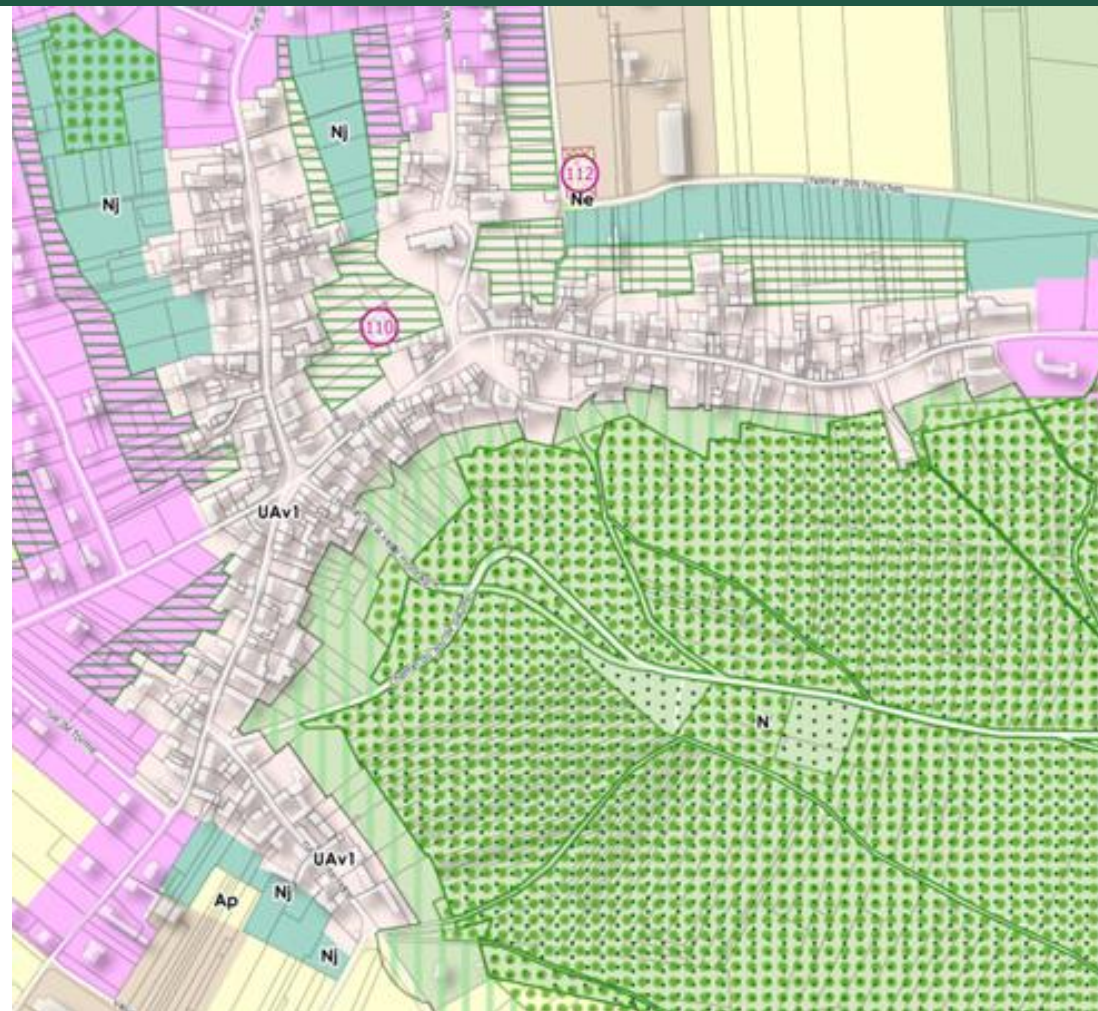
- Anciennement 500 m autour de l'église (co-visibilité)
- Aujourd'hui, tout le village sauf maisons isolées

ZONE UAv1 (vieux village)

- Emprise au sol : 50%
- Hauteur :
 - 10 m au faîtage ;
 - 7 m à l'acrotère ;
 - 6 m à l'égout de toiture

Pour les annexes isolées :

4 m de hauteur (3 m maximum au-delà de la bande constructible)



UAv1

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée à l'alignement de la voie publique.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives :

- 3 mètres, si la façade est aveugle
- 5 mètres dans les autres cas

L'implantation sur les deux limites latérales est autorisée si un accès automobile d'au moins 3 m de large est maintenu ouvert.

UAv1

- Implantation des constructions sur une même unité foncière :

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades en retrait (qui se font face) sont aveugles
- 5 mètres si une des façades de la construction (qui se font face) est aveugle et l'autre non ;
- 10 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

UAv1

- Les menuiseries :
 - Les menuiseries seront en bois ou aluminium devront respecter les teintes du nuancier du règlement. Le PVC est interdit.
 - Les volets battants existants devront être conservés en cas de pose de volets roulants. Les volets autorisés sont en bois ou métal, de type barre ou persienne ; les modèles en « Z » sont interdits.

UAv1

- Les façades :
 - Les façades et pignons devront être réalisés en pierre locale, enduit naturel ou brique adaptée au contexte, avec des teintes conformes au nuancier du règlement.
 - Les bardages bois naturels pour les façades sont autorisés.
 - Les façades devront s'harmoniser avec les constructions voisines et être traitées avec le même soin sur toutes les faces.

UAv1

- Les toitures :
 - Les toitures en pente devront être en tuiles terre cuite brun rouge vieilli, avec des toits à deux versants de 35° à 45° sans débord sur pignon.
 - L'ardoise est admise uniquement en rénovation ou extension d'une toiture existante.
 - Les toitures-terrasses des extensions et annexes devront être végétalisées. Les extensions et vérandas pourront avoir une pente réduite ou un seul versant (max. 4 m au faîtage).
 - Les gouttières devront être en zinc, cuivre ou fonte.

UAv1

- Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques
 - Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement et harmonieusement à la toiture.
- Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables :
 - Au moins 30 % du terrain devra rester végétalisé et 40 % perméable.
- Le stationnement :

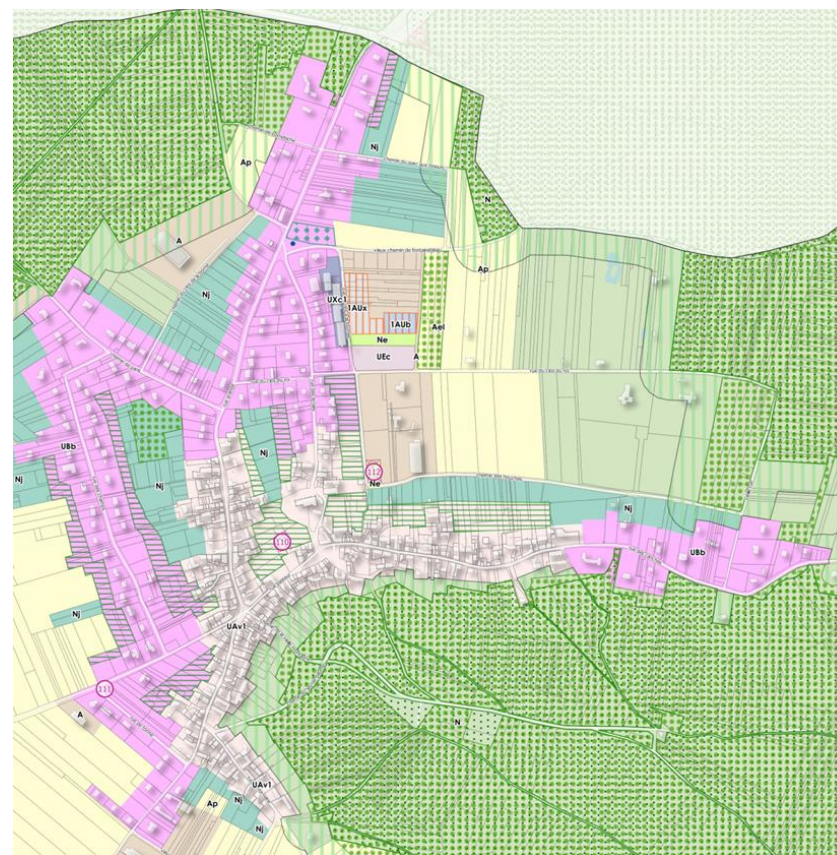
Il sera réalisé hors voie publique pour les constructions neuves, extensions ou créations de logements. Les réhabilitations et annexes ne sont pas concernées.

 - Les logements individuels devront disposer d'au moins 2 places de stationnement

ZONE Ubb (Habitat dispersé) et 1AUb

- Volumétrie et implantation des constructions

- L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est limitée à 30 % du terrain de l'unité foncière.
- La hauteur maximale est de 8 m au faîtage, 4,5 m à l'égout de toiture et 7 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- Les annexes isolées sont limitées à 4 m de hauteur.



UBb

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Les constructions devront respecter un recul minimal de 6 m par rapport à la voie publique, en harmonie avec les bâtiments voisins.
 - Des exceptions sont admises pour les extensions, terrains en retrait, et petites annexes de moins de 20 m².

UBb

- Implantation par rapport aux limites séparatives :
 - La construction principale peut être implantée en limite séparative ou en retrait de 3 m (façade aveugle) à 8 m (avec ouvertures).
- Implantation des constructions sur une même unité foncière :
 - Entre constructions non contiguës, la distance minimale est de 3 m entre façades aveugles, 8 m si une seule façade a des ouvertures et 16 m si les deux ont des vues.

UBb

- Toitures :

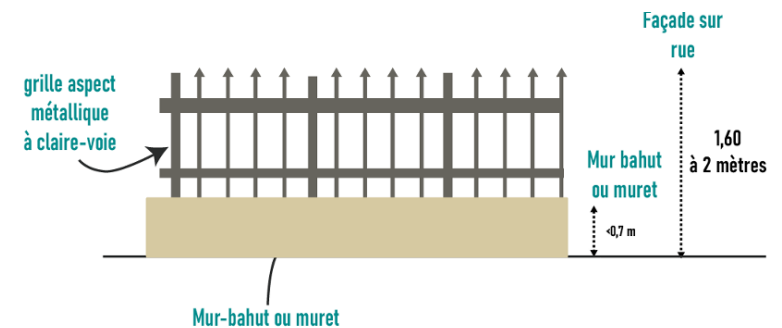
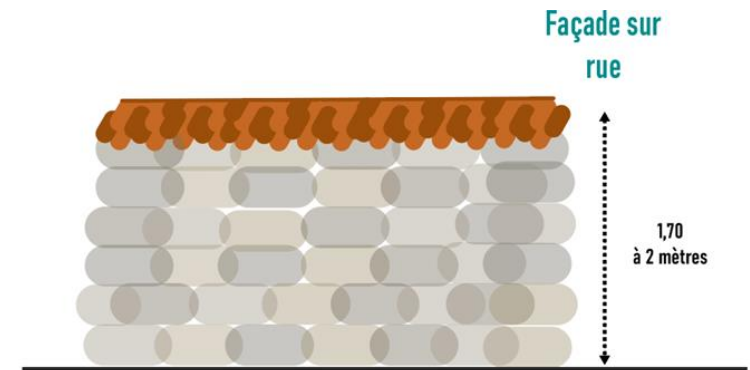
- Les toitures devront être simples et harmonieuses, avec deux versants de 35° à 45°.
- Les couvertures seront en tuiles terre cuite brun vieilli ou en zinc, avec conservation possible des matériaux d'origine en rénovation.
- Les toitures-terrasses devront être végétalisées et les extensions harmonisées avec l'existant.

UXc1 (zone d'activités, rue du clos à la fourrée) ou 1AUX (à urbaniser)

- Emprise au sol : 70%
- Hauteur :
 - 12 mètres au faîtage des toitures à pentes ;
 - 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
 - 9 mètres à l'égout de toiture.
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
 - l'implantation peut-être faite à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 m par rapport à la voie publique.

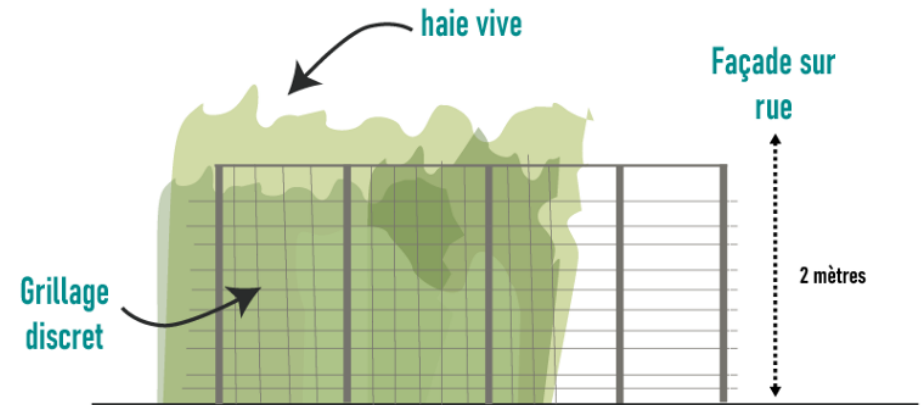
Les clôtures

- Sur la voie publique :
 - Mur en pierre : enduit à la chaux ou à joints largement beurrés, d'une hauteur totale entre 1,70 m et 2 m, surmonté d'un chaperon de tuiles plates.
 - Mur bahut ou muret (1/3) + grille métallique à barreaudage vertical (2/3), d'une hauteur totale entre 1,60 m et 2 m



Les clôtures

- Sur la voie publique :
 - Grillage discret doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 essences variées
- En limites séparatives :
 - Grillage avec ou sans soubassement (20 cm max) doublé d'une haie vive (essences recommandées)
 - Mur en pierre ou enduit chaperonné de tuiles plates
 - Treillages pérennes en bois



Les clôtures en plastique, plaques de béton ou métalliques sont interdites. La brande est acceptée.

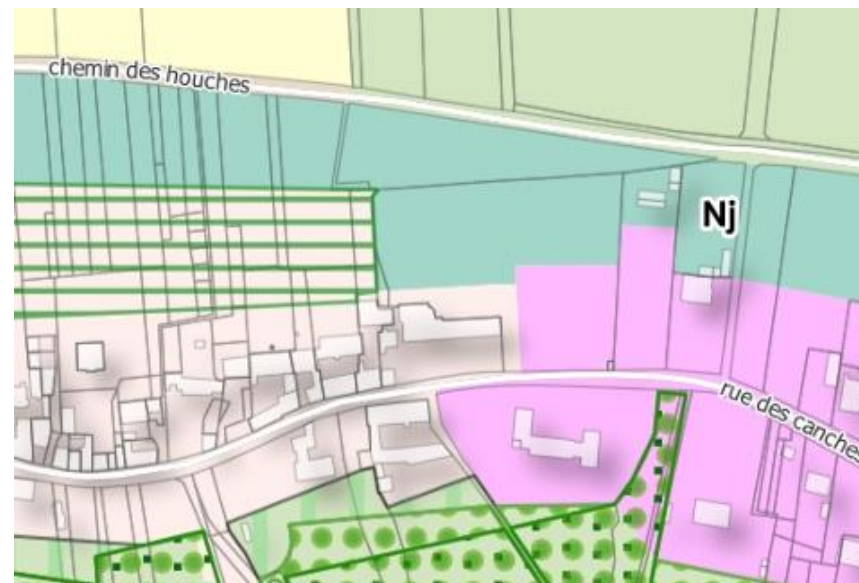
EVPA (espace vert protégé aménageable)

- Pas de nouvelle construction principale
- Sont autorisés :
 - Annexes hors stationnement (20m² et 3m de hauteur)
 - Extensions de construction existante (30m² maximum)
 - Piscines non couvertes (35m² maximum)
 - Cuves enterrées eaux pluviales
 - Aires de stationnement perméables, arborées, 3 places maximum si pas réalisables ailleurs
 - Aires de jeux et bassins naturels



ZONE Nj (jardin)

- Sont admises uniquement les annexes (hors piscine) aux constructions d'habitation déjà existantes dans la zone Nj si :
 - Directement implantées sur la même unité foncière
 - Pas affectées au stationnement
 - Une par unité foncière
 - Emprise totale maximum 12 m²
 - Hauteur 3 m



ZONE N (Naturelle)

- Installations et logement liés à l'exploitation forestière
- Les annexes à une construction principale existante à usage de logement dans la limite de 30m² d'emprise au sol et de 30% de l'emprise au sol initiale de la construction avant extension.
- Hauteur pour exploitation forestière 12 m; 4 mètres pour annexes isolées (implantation à 20 mètres de la construction principale)



Ne (Zone naturelle d'équipements)

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Sont autorisés les stationnements à condition qu'ils soient perméables et arborés et qu'ils soient intégrés et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels du paysage
- Constructions : hauteur limitée à 10 mètres; emprise au sol limitée à 100 m²
- Clôture en haie d'essence diversifiées doublée ou non d'un grillage souple, ou grillage souple support de plantes grimpantes ou clôture agricole
- 10% doit être traitée en surface pleine terre et végétalisée et 20 % en surface perméable

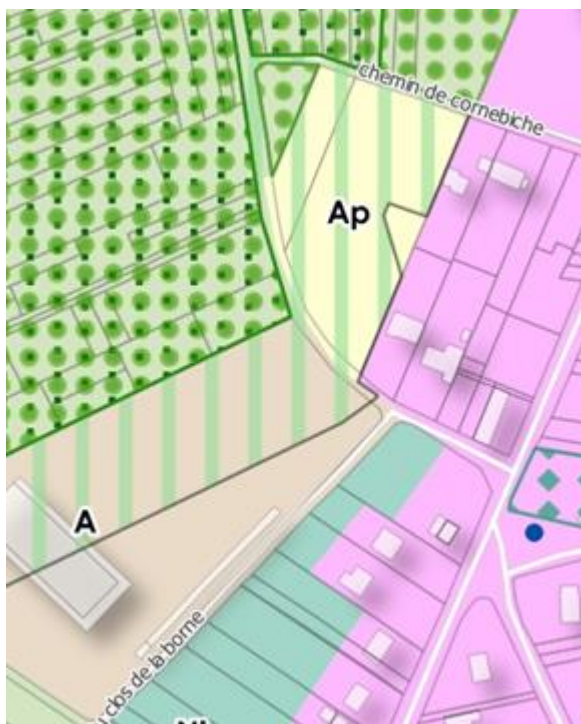


ZONE A (Agricole)

- Un logement est autorisé si nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et intégré dans un bâtiment à proximité de l'exploitation (rayon de 50 m) et possédant le même accès
- Pas plus de 30 m² d'emprise au sol pour les annexes aux habitations existantes et pas plus de 30% de l'emprise au sol pour les extensions des constructions existantes
- Pas plus de 12 mètres de hauteur totale et 15 mètres pour les installations ponctuelles (silos, élévateurs)



ZONE AP (Agriculture protégée)



- Plus de construction nouvelle sauf annexes de construction existante (30 m², 4 m de hauteur ou hauteur maximum de la construction existante et 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale avant extension)
- Locaux techniques des administrations publiques de 100 m² d'emprise au sol et de 10 m maximum de hauteur si les constructions ne peuvent être implantées hors de la zone AP, compatible avec activité agricole, pastorale ou forestière et intégration dans l'environnement.

ZONE Ael (Agricole dédiée à l'élevage)

- Installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière (32 m² par surface d'un hectare et 3m de hauteur) et locaux techniques des administrations publiques (100m² et 10m hors antenne) si elles ne peuvent s'implanter hors de la zone AEL et ne sont pas incompatibles avec exploitation agricole, pastorale ou forestière et qu'elles s'intègrent à l'environnement
- Constructions doivent être implantées à 10 mètres les unes des autres
- Façade agricole en bardage bois, toiture des constructions agricoles en couleur brun rouge vieilli

La qualité d'éleveur est définie par sa déclaration de création d'une entreprise agricole. Les règles d'hygiène, de sécurité et de salubrité sont encadrées par l'ARS (Agence Régionale de Santé).



Clôtûres Zones N et A

- Clôtûres en haie d'essences diversifiées doublée ou non d'un grillage souple, grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces, éléments en bois naturel verticaux et/ou horizontaux, clôture agricole, mur plein si dans le prolongement mur existant.
- Clôtûres perméables à la libre circulation de la faune (**espace de 30 cm de hauteur au dessus de la surface du sol**) et la clôture ne doit pas faire plus de 1,20M. Les habitations et les exploitations agricoles et forestières peuvent être entourés d'une clôture étanche édifiée à moins de 150 m de la limite de l'habitation ou de l'exploitation.

EBC (Espace Boisé Classé)

- Protection de boisement (haies, alignement d'arbres, ensembles boisés)
- Défrichage interdit
- Coupe et abattage d'arbres soumis à autorisations préalables sauf arbres dangereux ou malades, ou opérations légales de débroussaillage

