COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2026, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de Trois Moutiers

RÉVISION N°1
PLAN LOCAL URBANISME

DOCUMENT
6. RÈGLEMENT

Concept *Ingénierie*

347, Ave de Limoges CS68640

79 026 NIORT Cedex

Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

info@concept-ingenierie.com

un service de la SAFER Nouvelle Aquitaine

Procédure	Prescription	Approbation
Révision n°1	**7 avril 2015**	**6 juin 2019**
Modification n°1	**19 décembre 2019**	**26/02/2020**
Modification n°2	**24 novembre 2025**	**29/09/2026**

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES. 3
Dispositions applicables à l'ensemble des zones 5
Dispositions graphiques du zonage 9
ZONE U = Bourg et villages 12
ZONE Ua = Urbain ancien 17
ZONE Uh = Zone d'activités 22
ZONE Ut = zone urbaine centre de loisirs 25
ZONE AU = zone à urbaniser 28
ZONE N = zone naturelle 30
ZONE Nt = STECAL du château de la Mothe Chandeniers 35
ZONE A = zone agricole 39
Annexe 1 : Palette des couleurs 45
Annexe 2 : Arrêté assainissement autonome 45
Annexe 3 : Arrêté seuil défrichement 46
Annexe 4 : liste des essences préconisées en Vienne 47
Annexe 5 : Définitions 48

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune des Trois-Moutiers située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du règlement national urbanisme:

- R111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- R111.27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 3/53

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

La zone **U** correspond au tissu urbain existant. Cette zone correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire du bourg et des extensions des hameaux.

La zone **Ua** correspond aux parties agglomérées anciennes du centre bourg. Les constructions y sont denses et généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu.

Une sous zone **Ua1** correspond aux hameaux de Montfray, la Petite fête et la Grande fête où les traits urbains anciens sont moins marqués. Cette zone se caractérise par une réglementation légèrement plus souple.

La zone **Uh** couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités industrielles.

La zone **Ut** est une zone dédiée à l'accueil de « centre de loisirs ».

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

AUa : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone).

AUb : une zone à urbaniser lorsque les équipements desservant la zone auront une capacité suffisante. Une modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : Zone naturelle boisée ou non qu'il convient de protéger.

Np : Zone naturelle protégée.

Nj : Zone naturelle dédiée à l'accueil de jardins.

Nt : STECAL où les constructions sont autorisées.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zone agricole réservée à tout ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole.

Un sous secteur **Ap** caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières. La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Le sous secteur **Ac** est Un secteur de taille et de capacité limité (STEACAL) où la construction d'une habitation est autorisée.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 4/53

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les projets doivent être compatibles avec celles-ci et conformes au règlement.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse et les risques de séisme.

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article - 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En secteur concerné par le risque cavité

Il est recommandé de faire réaliser des études géotechniques par un bureau d'études spécialisé, avant toutes constructions ou aménagements particuliers tels que :

- les aménagements et/ou constructions soumis à permis de construire ou d'aménager. Cette étude devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré, notamment pour les phénomènes d'affaissements/effondrements de cavité. On tiendra compte de la localisation, de la nature des terrains, des cavités pouvant générer des affaissements, des tassements ou des effondrements, du dimensionnement des fondations, la description des confortements voire des comblements des vides sur l'ensemble de la propriété, la gestion des réseaux, la gestion des évacuations d'eau…

- les travaux relatifs aux voies de circulation, aux réseaux et tout autre aménagement d'utilité publique. Ceux-ci devront être réalisés en tenant compte du risque de mouvements de terrain et de l'aléa considéré.

- les travaux relatifs à la réalisation de piscine ou de bassins en eau de plus de 20m².

- tout comblement de carrières ou de cavités souterraines. Ces études devront indiquer le type de matériaux à utiliser et les conditions de leur mise en oeuvre.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 5/53

Chapitre 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation.

Les constructions* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux* d'implantation* des constructions* par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales (*voir cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères*), pièce 6-1.

Hauteur maximale des constructions.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques de l'environnement dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, l'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants (*voir cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères*).

Tout pastiche d'une architecture extérieure à la région est interdit.

Les annexes*, vérandas, garages, remises, celliers et abris de jardin, seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres…).

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

Toitures.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter (*voir cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères*).

Locaux et dispositifs techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la construction* ou dans la clôture* en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs (voir cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères).

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie* sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public sauf dispositions particulières dans le règlement des zones.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs* de production d'énergie renouvelable* intégrés à la construction* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture (*voir cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères*).

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 6/53

Article - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les clôtures

Généralités

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,…).

Dans la mesure du possible, les murs en moellons existants seront conservés.

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures* doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec les clôtures* avoisinantes.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Le bord haut de la clôture* est de préférence horizontale,
- Les clôtures* doivent être à redans* en cas de voirie en pente,
- Les murets en agglomérés doivent être enduits.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture* et s'harmoniser avec la construction* principale et les clôtures* environnantes.

Pour les nouvelles clôtures* sont interdits :

- Les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf en limite séparative* lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- En bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article - 3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre incendie, protection civile et brancardage.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets se révèlent nécessaires.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 7/53

Article - 3.2 : Stationnements

Logement.

Il est demandé de prévoir sur l'emprise du terrain le stationnement, selon les normes suivantes :

En zone Ua : Aucune exigence

En zone Ua1 : Une place de stationnement par logement.

Autres zones : 2 places de stationnement par logement.

Autres destinations.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique et des possibilités de fréquentations simultanées.

Article - 3.3 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement.

Eaux usées.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le rapport d'étude de sol à la parcelle, dont le but est de prescrire le dispositif à mettre en oeuvre, réalisée par un bureau d'études, devra être annexé au dossier que le demandeur déposera pour validation auprès du Service Public D'Assainissement Non Collectif (SPANC). L'attestation remise par la SPANC, après instruction, devra obligatoirement être annexée au dossier de permis de construire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peut-être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

Il est exigé une gestion à la parcelle des eaux pluviales par stockage, recyclage ou infiltration… Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Électricité.

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Autres réseaux

Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. En cas d'impossibilités techniques, ils devront avoir un impact visuel limité.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 8/53

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 9/53

Dispositions graphiques du zonage

Haies, arbres et bosquets protégés

Les haies et bosquets protégés relèvent de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies et bosquets repérés à ce titre doivent être maintenus. Dans la mesure du possible, ils ne doivent pas être détruits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres seront conservés ou, le cas échéant, reconstitués dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte.

Dans ce cas, ils seront remplacés par des essences similaires ou des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. Annexe 4). Le remplacement d'essence sera admis pour prendre en compte le changement climatique

Il peut être admis une interruption dans l'alignement d'arbres si l'aspect d'origine n'est pas perturbé et si le projet le justifie.

Les constructions devront respecter le développement de l'arbre en s'implantant à une distance minimale du tronc équivalente à 1,5 x rayon du houppier (partie supérieure) de l'arbre à sa maturité.

-

Emplacement réservé.

Les emplacements réservés relèvent de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Éléments du patrimoine bâti, historique ou paysager protégés

En complément de la protection des monuments historiques classés et des sites inscrits des éléments du patrimoine ont été identifiés en vue d'une protection (au titre des articles L.151-23 L151-19 du CU).

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère, à l'intérêt des bâtiments ou des lieux.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 10/53

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 11/53

ZONE U = Bourg et villages

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone U correspond au tissu urbain existant. Cette zone correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire du bourg et des extensions des hameaux.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre U-1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances.

Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à destination de l'activité industrielle.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux.
- Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- Les travaux d'affouillements et d'exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 12/53

Article U-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (olfactives, sonores, pollutions...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers de la zone (ex : boulangerie, garage...).

Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

Chapitre U2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur U

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Pour l'ensemble de la zone U, excepté en bordure de la RD 347, tout ou partie des constructions peuvent être implantées soit

- à l'alignement
- à cinq mètres (5,00 m.) au moins de l'alignement.

Toutefois, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de cet alinéa, notamment dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

En bordure de la RD 347, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront respecter un retrait minimal de trente cinq mètres (35,00 m.) au moins de l'axe de la voie et les autres constructions un retrait de vingt cinq mètres (25,00 m.) au minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R=H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 13/53

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

- Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage, dont l'implantation est libre.
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…).

Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

La hauteur est limitée à 2 niveaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toutes destinations.

Sont autorisés pour tous les bâtiments, leurs extensions et les annexes :

- les enduits de finition devant s'harmoniser avec les constructions environnantes (enduits de ton clair).
- les parements en pierres apparentes.

Sont autorisés, pour les abris de jardin, les bardages bois.

Sont interdits, pour tous les bâtiments, les matériaux d'aspect tôle.

Pour les vérandas il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Toitures :

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 45° excepté pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda…, les abris de jardin ou dans le cas d'une extension d'une construction pour laquelle une pente plus faible est autorisée. En cas d'utilisation de tuiles romanes une pente de toit inférieure (environ 22°) est autorisée.

Un seul niveau de comble aménagé est autorisé dans la toiture.

Sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux d'aspect tuile et ardoise.

Sont autorisés pour les abris de jardin les couvertures de teinte mate, les matériaux non réfléchissants.

Les matériaux d'aspect tuile ou ardoise ne sont pas obligatoires pour les vérandas. les toitures des vérandas doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 14/53

Ouvertures et menuiseries :

Sont autorisées :

- les volets battants ou les persiennes.
- les volets roulants sous réserve que le coffre soit caché par le linteau.

En architecture contemporaine ou dans le cadre d'une architecture bioclimatique, ou dans le cas de la construction d'édifices publics ou recevant du public, les fenêtres de tout format sont admises.

Constructions destinées au commerce et aux activités de service.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

Article U-2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Clôture :

Hauteur

En limite de voirie principale les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un grillage plastifié vert doublé d'une haie composée d'essences locales, le tout ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de deux mètres (2,00 mètres) maximum
- soit d'un muret enduit ou en pierres naturelles. Si la hauteur est inférieure à 0,80 m, il peut être doublé d'un grillage ou d'une haie.

Les pilastres doivent être constitués dans le même matériau que le mur de clôture. La hauteur du portail doit être inférieure ou égale à la hauteur des pilastres.

Les clôtures en limite séparative seront de préférence végétales. La hauteur est limitée à 2m.

Aspect

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

Soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autre du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 15/53

style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

En limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article U-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Dans le secteur concerné par la restriction d'accès aux abords de la RD 347, identifié sur le plan de zonage :

- La création d'accès nouveaux est interdite.
- Dans le cas où la parcelle a pour seule issue la RD 347, la création d'un nouvel accès sera uniquement tolérée si celui-ci améliore effectivement la sécurité lors des entrées/sorties et sous réserve que l'ancien accès soit supprimé.

Article U-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article U-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 16/53

ZONE Ua = Urbain ancien

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone urbaine Ua correspond au tissu urbain ancien du centre bourg des Trois Moutiers, du village de Bernazay et des hameaux de Beaulieu, Vaon, La Roche Vernaize.

Une sous zone Ua1 correspond aux hameaux de Montfray, la Petite fête et la Grande fête où les traits urbains anciens sont moins marqués. Cette zone se caractérise par une règlementation légèrement plus souple.

La zone est caractérisée par une forte densité bâtie ainsi que par une certaine unité architecturale (hauteur des constructions, matériaux employés…). L'implantation du bâti à l'alignement constitue un front bâti relayé soit par des murs de clôture, soit par des annexes (garages…).

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre U-1– Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application du règlement de la zone U.

Article U-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Il est fait application du règlement de la zone U

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 17/53

Chapitre U2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Règles générales.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Cependant, les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement, à condition :

- qu'elles comprennent un volume en retour* joignant l'alignement et qu'un mur plein ou grille d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,50m) et de deux mètres maximum (2,00m) soit édifié le long de la voie publique sur le reste de la façade du terrain.

- Qu'une annexe ou qu'un mur plein ou grille d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,50m) et de deux mètres maximum (2,00m) soit édifié le long de la voie publique sur le reste de la façade du terrain.

- Qu'une annexe ou qu'un muret enduit ou en pierres de naturelles d'une hauteur inférieure à 0,80 cm doublé d'un grillage ou d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2m soit édifié le long de la voie publique sur le reste de la façade du terrain. Cette disposition n'est possible qu'en zone Ua1.

Dispositions particulières.

Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :

- Une construction nouvelle, une extension et/ou une clôture lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité.

- Une construction nouvelle dont l'implantation en retrait découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles d'angle, parcelles structurées autour d'une placette, parcelles en cœur d'îlot…) justifiant le non-respect de la règle générale.

- L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.

- Les dépendances et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre .

- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R=H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 18/53

- Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage, dont l'implantation est libre

- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…).

Hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

La hauteur est limitée à 2 niveaux à l'exception de l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas accentuer la hauteur du bâtiment.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures…). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit. Les matériaux d'origine, correspondant à l'architecture locale, devront être restitués à l'identique (façades en tuffeau..).

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

Façades :

L'utilisation de l'ardoise en façade est interdite pour les nouvelles constructions.

Les enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes. Les murs de construction doivent être recouverts d'un matériau de finition de ton pierre ou en pierres apparentes. Les tons criards sont interdits.

Les soubassements seront de préférence en pierres apparentes.

Les baies vitrées des façades sur rue sont autorisées pour les commerces et les habitations implantées en retrait et non visibles depuis la rue.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 19/53

Exceptionnellement sont autorisées les saillies formant des éléments architecturaux ou de modénature de la façade. Par contre les boîtes aux lettres et objets techniques doivent être dérobés à la vue ou intégrés au mur de la façade sur rue.

Les annexes implantées à l'alignement reprendront le même langage architectural que la construction principale.

Toitures.

Règles générales.

Les pentes de toit doivent être comprises entre 40 et 45° excepté pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda…, les abris de jardin ou dans le cas d'une extension d'une construction pour laquelle une pente plus faible est autorisée. En cas d'utilisation de tuiles romanes une pente de toit inférieure (22°) est autorisée.

Pour toutes les constructions et annexes, sauf dispositions particulières, les matériaux d'aspect tuile et ardoise sont obligatoires.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée sont interdites.

Les marquises au-dessus des portes d'entrée sont autorisées.

Dispositions particulières.

Les matériaux d'aspect tuile ou ardoise ne sont pas obligatoire pour les vérandas. les toitures des vérandas doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures des façades principales des nouvelles constructions devront avoir les mêmes proportions que celles des constructions existantes.

Sont autorisés, et sous réserve de respecter la palette des couleurs définies en annexe 1, les volets d'aspect bois, métalliques, PVC.

Article U-2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être à l'alignement et constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres (2,00m), excepté pour les porches des corps de ferme dont la hauteur peut-être supérieure.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- crépi de ton clair reprenant la teinte des enduits environnants.
- pierres apparentes.

Aspects

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

- Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- Soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains, si ces dernières respectent les dispositions du PLU, situées de part et d'autres du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 20/53

Les couvertures des murs de clôture seront réalisées en tuiles mécaniques ou romanes dans le cas d'un chapeau maçonné.

En limite séparative, si la clôture est au contact de terrains non bâtis de la zone agricole ou de la zone naturelle, le mur plein est interdit.

De plus en secteur Ua1

Les clôtures situées en limite de voirie principale peuvent être constituées d'un muret enduit ou en pierres naturelles d'une hauteur inférieure à 0,80 cm doublé d'un grillage ou d'une haie d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépassé une hauteur de 2m.

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article U-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Dans le secteur concerné par la restriction d'accès aux abords de la RD 347 identifié sur le plan de zonage :

- la création d'accès nouveaux est interdite.
- La modification des accès existants, à la rd 347, ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Article U-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article U-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 21/53

ZONE Uh = Zone d'activités

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

« *La zone Uh correspond aux activités économiques existantes. Les zones sont implantées le long de la RD347.*

La zone Uh1 est une zone dédiée à l'accueil de petites industries, d'artisanat et de commerce. »

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre 1-Uh : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article Uh-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
- Les constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements de santé, d'enseignement et d'action sociale.
- Les salles d'art et de spectacles.
- Les équipements sportifs.

Article Uh-2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, s'ils sont liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 22/53

Chapitre 2 - Uh : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article Uh-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de route départementale 347, les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres au moins par rapport à l'axe de la voie.

En bordure des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait de cinq mètres (5,00m) par rapport aux voies publiques.

Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter en limite d'emprise publique ou en retrait d'un mètre minimum.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et leurs extensions doivent s'implanter en retrait, dont la distance par rapport à la limite est au moins égale à la moitié de la hauteur (R=H/2) de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations devront respecter une règle de distance en limite séparative des zones U, Ua, Aua et Aub de 100 mètres.

Les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue et jusqu'à l'égout du toit ou de son acrotère. Elle est limitée à dix mètres (10,00m), sauf exigence technique particulière.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

Article Uh-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Toute construction ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le reste de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines est interdite.

Le choix des matériaux est laissé libre, toutefois, les matériaux réfléchissants sont interdits. La couleur des matériaux extérieurs doit s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les tons clairs sont privilégiés, toutefois des couleurs vives sont autorisées uniquement si elles permettent d'identifier l'enseigne.

Toutes les constructions d'annexes ou d'extensions doivent reprendre le même langage architectural, les mêmes couleurs et matériaux que le bâtiment initial.

Le stockage doit être organisé sur l'arrière de la parcelle : il doit être entouré d'une haie ou être abrité. Dans ce cas, les façades et toitures de l'abri doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 23/53

Article Uh-2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les clôtures.

Toutes destinations

Les clôtures sont acceptées si elles sont constituées ou doublées de haies vives non mono spécifiques. Leur hauteur est limitée à deux mètres (2,00m). En cas de doublement de la haie par un grillage celui-ci doit être implanté à l'intérieur de la propriété privée.

destinées à des équipement s d'intér êt collectif ou de services publics

Les clôtures des occupations ou utilisations du sol destinées à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics auront une hauteur limitée à deux mètres.

Espaces libres et plantations :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Au moins 10% de la surface du terrain doivent être des espaces plantés accessibles aux usagers des bâtiments.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chapitre Uh-3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés.

Article Uh-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Dans le secteur concerné par la restriction d'accès aux abords de la RD 347 identifié sur le plan de zonage :

- La création d'accès nouveaux est interdite.
- La modification des accès existants, à la rd 347, ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Article Uh-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales sauf :

- L'évacuation des eaux industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Article Uh-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 24/53

ZONE Ut = zone urbaine centre de loisirs

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

« La zone Ut est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements de loisir, hébergements touristiques et activités et services associés »

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article Ut-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les installations et constructions destinées à l'habitation.

Les installations et constructions destinées à l'industrie.

Les installations et constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article Ut-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage,

- les installations classées soumises à déclaration et/ou autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'hébergement.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 25/53

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ut-2-1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique sous réserve du respect de la marge de recul inconstructible figurant au règlement graphique.

Les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

Article Ut-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini, après travaux, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est limitée:

- à 6,00m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement touristique,
- à 9,00m, hauteur mesurée à l'égout de toiture, pour les unités d'hébergement dans les arbres.
- à 22,00m, hauteur mesurée au point le plus haut, pour les équipements de loisirs et collectifs.

La cheminée de la chaufferie peut dépasser ces limites de hauteur.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3m.

Article Ut-2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les clôtures

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

Les clôtures devront intégrer des systèmes de trappes permettant la circulation du petit gibier.

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des projets doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 26/53

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 27/53

ZONE AU = zone à urbaniser

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone AUa est une zone destinée à une urbanisation à court terme. L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

LA zone AUb est une zone à urbaniser lorsque les équipements desservant la zone auront une capacité suffisante. Une modification du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre AU-1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1-AU – Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone U.

Article 2-AU – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes à l'habitation d'une taille de 50m² d'emprise au sol maximale,

A L'exception des constructions mentionnées à l'alinéa précédent, les constructions* admises en zone U y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Chapitre AU-2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chapitre AU-3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 28/53

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 29/53

ZONE N = zone naturelle

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, 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.

Un sous secteur Ni correspond à la zone N soumise au risque inondation.

Un sous secteur Np de protection renforcée.

Un secteur Nj distingue les terrains cultivés à protéger. Il ne pourra y être admis que des constructions d'abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m² d'emprise au sol, par parcelle cultivée.

Rappel R151-25 du code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées en zone N:

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 30/53

Chapitre N-1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière ou autres que celles mentionnées à l'article 1-2.

De plus en zones Ni et Np

Le principe général est l'inconstructibilité en dehors des installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus en zone Nj

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Article N-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite de:

- 50% de l'emprise au sol des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 30% de l'emprise au sol des constructions, supérieures à 100m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- que la densité bâtie* soit limitée au maximum à 1.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une emprise au sol totale de 50m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- que la densité bâtie* soit limitée au maximum à 1.

Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que :

- la taille du bassin n'excède pas 50m^2 d'emprise au sol.
- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol.

Le changement de destination des constructions existantes, repérées sur le règlement graphique, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 31/53

environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Sont uniquement autorisés en zone Nj

Les abris de jardins à condition que leur superficie n'excède pas 10m² d'emprise au sol, par parcelle cultivée.

Leur regroupement sera recherché.

Sont uniquement autorisés en zone Ni

Les aires de stationnement sont autorisées sans exhaussement, les voies d'accès, les parkings ainsi que les aires de toute nature doivent être arasées au niveau du terrain naturel.

Les travaux d'affouillement nécessaires à l'entretien des canaux du parc du château de la Mothe Chandeniers.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En bordure des voies classées à grande circulation, il convient de respecter les dispositions symbolisées sur le plan de zonage.

Constructions destinées à l'habitat

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance* de retrait identique au recul constaté est exigée. Si les constructions* voisines présentent des reculs différents, une distance* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux est exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :

- Une construction nouvelle dont l'implantation en retrait découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles d'angle, parcelles structurées autour d'une placette, parcelles en cœur d'îlot…) justifiant le non-respect de la règle générale.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 32/53

- L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.

Autres destinations

Pas de règle particulière.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R=H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Hauteur maximale des constructions.

La hauteur est limitée à deux niveaux.

L'extension* d'une construction* peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur* existante.
- Soit avec une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximum est fixée à 2,50 mètres, notamment en secteur Nj.

Article N-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

EN zone Nj, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10m².

Article N-2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

En secteur Ni les clôtures formant obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement sont interdites.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 33/53

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article N-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Dans le secteur concerné par la restriction d'accès aux abords de la RD 347 identifié sur le plan de zonage :

- la création d'accès nouveaux est interdite.

- La modification des accès existants, à la rd 347, ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Article N-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article N-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 34/53

ZONE Nt = STECAL du château de la Mothe Chandeniers.

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle et forestière (zone Nt) correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Rappel L151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chapitre 1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article Nt-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances.

Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'activité industrielle.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux.
- Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

L'extension des constructions existantes en dehors du secteur défini sur le plan masse (pièce 5c)

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 35/53

Article Nt-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions* nouvelles ou l'extension des bâtiments existants sous réserve

- de respecter les dispositions figurant au plan masse (pièce 5c) et notamment l'emprise au sol
- que la densité bâtie* soit égale à 2.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas aux caractéristiques paysagères du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nt-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions

Tout bâtiment devra s'implanter dans la continuité de l'alignement de l'aile nord du château (voir plan masse, pièce 5c)

Tout nouveau volume devra avoir en symétrie axiale, de part et d'autre de l'axe central du domaine, un volume semblable.

Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments de référence (H) identifiés sur le plan masse (pièce 5c)

Article Nt-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 36/53

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article Nt-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Nt-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Nt-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 37/53

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 38/53

ZONE A = zone agricole

Extrait du rapport de présentation

Rappel R151-22 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.

Rappel R151-23 du code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières. La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur Ac identifie un STECAL ou une construction est autorisée.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 39/53

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article A-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A
Sont interdites les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou autres que celles mentionnées à l'article 1-2.

De plus, en secteur Ap
Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Article A-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel, elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences sanitaires. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite de:

- 50% de l'emprise au sol des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 30% de l'emprise au sol des constructions, supérieures à 100m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- que la densité bâtie* soit limitée au maximum à 1.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une emprise au sol totale de 50m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- que la densité bâtie* soit limitée au maximum à 1.

Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que :

- la taille du bassin n'excède pas 50m^2 d'emprise au sol.
- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol.

Le changement de destination des constructions existantes, repérées sur le règlement graphique, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 40/53

De plus en secteur Ac
Les constructions destinées à l'habitation sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- que la densité bâtie* soit limitée au maximum à 1.

Chapitre A-2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article A-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En bordure des voies classées à grande circulation, il convient de respecter les dispositions symbolisées sur le plan de zonage.

Constructions destinées à l'habitat

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance* de retrait identique au recul constaté est exigée. Si les constructions* voisines présentent des reculs différents, une distance* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux est exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul peut être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

Toutefois, il existe des dispositions particulières pour :

- Une construction nouvelle dont l'implantation en retrait découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles d'angle, parcelles structurées autour d'une placette, parcelles en coeur d'îlot…) justifiant le non-respect de la règle générale.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 41/53

- L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est libre.
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.

Autres destinations

Pas de règle particulière

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R=H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Hauteur maximale des constructions.

Constructions destinées à l'habitat .

La hauteur est limitée à deux niveaux.

L'extension* d'une construction* peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur* existante.
- Soit avec une hauteur* maximale de 2 niveaux*.

Autres destinations

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Article A-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de la surface du terrain.

Toitures :

Les toitures de bâtiments neufs pourront être réalisées en tuiles de teinte naturelle, ou en ardoises ou en bacs acier prélaqués.

Article A-2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales.

Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 42/53

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article A-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Dans le secteur concerné par la restriction d'accès aux abords de la RD 347 identifié sur le plan de zonage :

- la création d'accès nouveaux est interdite.
- La modification des accès existants, à la rd 347, ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles sont également interdites. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

Article A-3.2 : Desserte par les réseaux

Les effluents non domestiques peuvent être raccordés au réseau en cas de prétraitement adapté et sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau.

Article A-3.3 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les dispositions générales.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 43/53

VI Les . Annexes

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 44/53

Annexe 1 : Palette des couleurs

Menuiserie (volet…).

- Blanc,
- Beige,
- Marron,
- Bordeaux
- Bleu clair
- Vert clair
- Gris bleu
- Gris ardoise

Portails et portes d'entrée

- Brun rouge
- Anthracite.

Annexe 2 : Arrêté assainissement autonome

Deux arrêtés réglementent l'implantation des systèmes d'assainissement individuel dans la Vienne :

- Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur «http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036&dateTexte=&categorieLien=id »

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur « http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=12D8F16C7F9730871D6A18CECBC5BB73.tpdjo03v_3?cidTexte=JORFTEXT000021125109&dateTexte=20130710 »

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 45/53

Annexe 3 : Arrêté seuil défrichement

Arrêté n°DDAF/SFEE/2005/68 en date du 03 février 2005 fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

ARTICLE 1er : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 : Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 mars 2005. Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 : Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours soit gracieux, auprès du Préfet de la Région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne, soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche et des Affaires Rurales, soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

Fait à Poitiers le 03/02/2005

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture

de la Vienne,

François PENY

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 46/53

Annexe 4 : liste des essences préconisées en Vienne

Conformément aux recommandations de l'office national des forêts il conviendra de proscrire la plantation de frênes, ces derniers étant touchés par des champignons pathogènes, actuellement incurables.

Strate arborée :

➢ **en zone à caractère naturel :**

Chêne pédonculé (haies), frêne commun (haies, sol profond), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel), noyer commun, érable champêtre, érable de Montpellier (sol très superficiel), tilleul, charme, fruitiers forestiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), fruitiers domestiques traditionnels sur tige, clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), hêtre (ambiance confinée),…

Dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant),…

➢ **en zone plus « urbaine » :**

Les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, mûriers, érable sycomore (sol profond), tulipier de Virginie (sol profond), …

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres…

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime, douglas ...

*** strate arbustive :**

➢ **en zone à caractère naturel :**

Noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette…

➢ **en zone plus « urbaine » :**

Les mêmes + lilas, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotonéaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, …

A proscrire en zone naturelle :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon…

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 47/53

Annexe 5 : Définitions

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche…

AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

BÂTIMENT.

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION.

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLÔTURES.

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 48/53

CONSTRUCTION (ÉQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Édifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs…

DENSITE BÂTIE

La densité bâtie indique le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface totale du périmètre étudié.

La somme des surfaces de plancher intègre l'ensemble des bâtiments constituant la propriété.

Le périmètre étudié correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales accueillant les bâtiments constituant la propriété.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne… (Liste indicative).

DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives.

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie… mais ne créant pas de surface de plancher.

ÉLÉMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

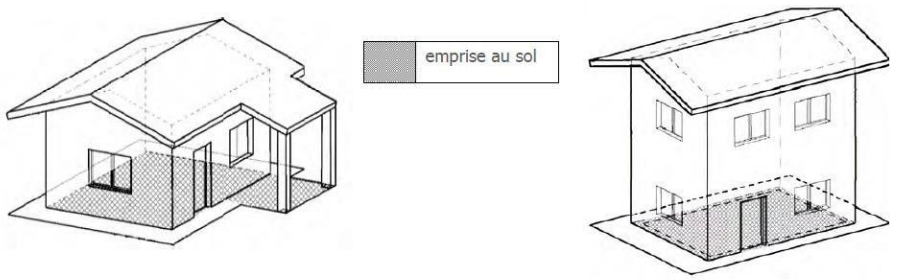
EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.



Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 49/53

ENERGIE RENOUVELABLE

Énergie issue d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts…) qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

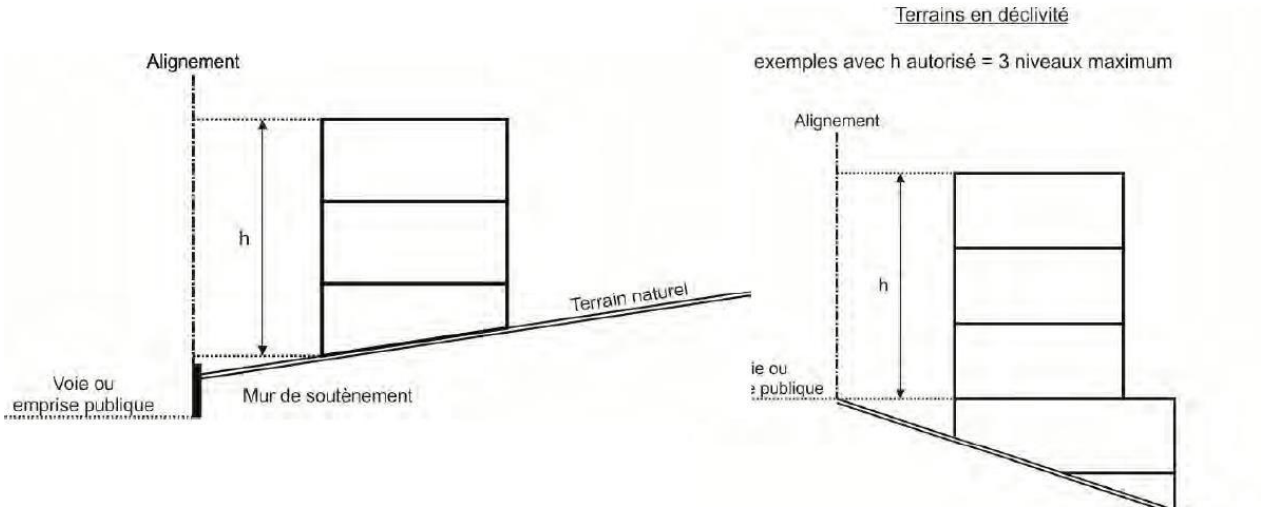
ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

EXTENSION

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.



HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m².

HAUTEUR / NIVEAU

La hauteur est calculée par rapport au sol naturel.

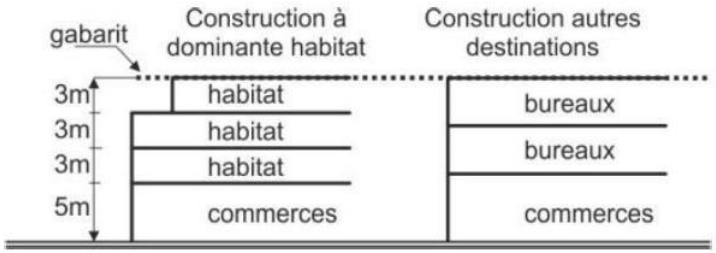
Pour l'ensemble des zones, les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 50/53

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau. Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1er niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 5 mètres.

Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3m par niveau. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 5 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.



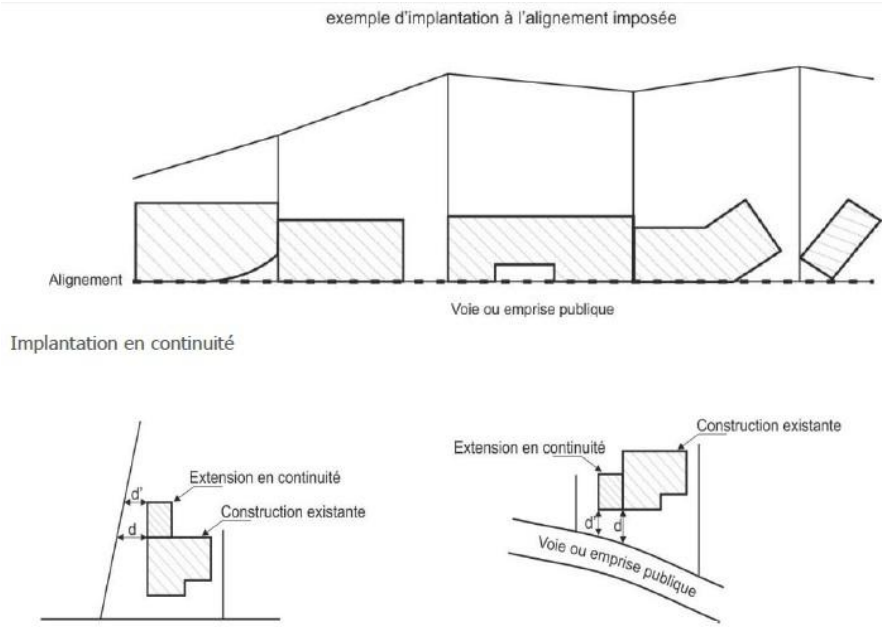
Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faitage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en déclivité, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

IMPLANTATION DU BÂTI

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées concernent une façade en totalité ou partiellement (cf exemples ci-après).



LIMI TE D'I MPL ANTATIO N DU BÂTI

Limite sur laquelle doit être implantée la construction en totalité ou partiellement (elle peut-être différente de l'alignement). Ces limites d'implantation matérialisées sur les documents graphiques peuvent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par un « principe de front urbain ».

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 51/53

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

MARGE DE RECUL

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

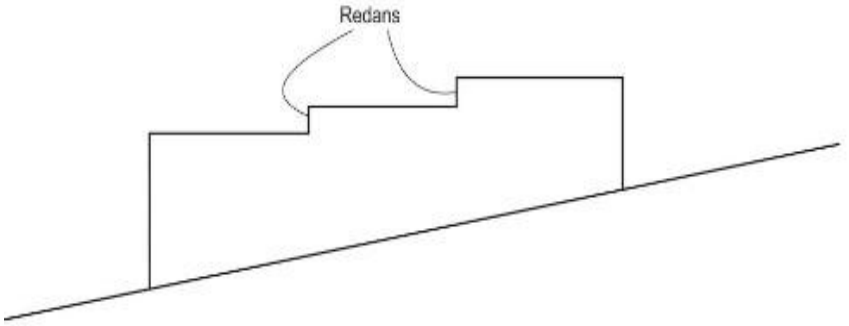
Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par les règles d'implantation de chacune des zones.

MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

REDANS OU REDENT

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.



REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

SAILLIE

Partie d'un immeuble qui avance sur la voie publique ou sur le terrain voisin.

SURFACE ECOAMENAGEABLE (OU COEFFICIENT DE BIOTOPE).

Il s'agit de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco–aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 52/53

préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité.

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

TOITURE VEGETALISEE.

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Elle est généralement constituée des éléments suivants :

- La structure portante : en bois, béton, acier, la pente ne peut dépasser 35°.
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines.
- La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10mm de hauteur.
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines).
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

VOIE.

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quelle que soit son statut)

VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manoeuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.

Chaîne d'intégrité du document : C2 39 82 AC 85 80 81 89 80 B0 C5 B9 F8 C5 A7 2F
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189280
Page 53/53