



# FOIRE AUX QUESTIONS Sur le PLUi

Version mise à jour le 30 octobre 2020

Regardez si vous trouvez votre question dans la liste ci-dessous. Si oui, cliquez dessus et vous arriverez directement à la réponse.

Vous ne trouvez pas la réponse à votre problème ? Envoyer votre question par mail à l'adresse [plui@cc-hvs.fr](mailto:plui@cc-hvs.fr). Vos messages permettront de mettre à jour cette foire aux questions.

## Table des matières

<b>LEXIQUE</b>	<b>4</b>
1. Il y a un terme que je ne comprends pas dans le règlement du PLUi. Où trouver une explication ?	4
<b>PROJET D'ABRI DE JARDIN</b>	<b>4</b>
2. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?	4
3. Y a-t-il des règles particulières pour les abris de jardins ?	4
<b>PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE ANNEXE</b>	<b>4</b>
4. Faut-il demander une autorisation de construire pour une annexe, quelle qu'elle soit : abri de jardin, garage, piscine, etc... et si oui, laquelle ?	4
5. Y a-t-il des règles particulières pour les annexes ?	4
<b>PROJET DE PISCINES</b>	<b>5</b>
6. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?	5
7. Quelles sont les règles à respecter si je souhaite installer une piscine ?	5
<b>PROJET DE CLÔTURE :</b>	<b>6</b>
8. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?	6
9. Quelles sont les règles à respecter si je souhaite faire une clôture ?	6
10. S'il existe déjà un vieux mur de clôture, est ce que je peux le faire tomber ?	6
11. Si je veux construire un bâtiment en limite de la rue, est ce que je peux faire tomber le mur ?	7
12. Si le terrain est entièrement clos de murs, est ce que je peux supprimer tous les murs ?	7
13. Est-ce que le mur peut être surélevé ?	7
14. Est-ce que le mur peut être surmonté d'un dispositif complémentaire (bois, grillage, autre...) ?	7
15. Est-ce que je peux ériger un mur de 2 mètres ?	7
16. Si un muret est repéré sur le plan au titre de l'article L 153-19 du Code de l'urbanisme (ligne marron sur le plan), que puis-je en faire ?	8

17.	<i>A quelle clôture ai-je droit entre chez moi et mon voisin ?</i>	8
18.	<i>Y a-t-il une règle qui fixe la couleur des enduits des murs de clôture ?</i>	8
	<b>PROJET D'EXTENSION OU DE BÂTIMENT ANNEXE EN ZONE A</b>	8
19.	<i>Puis-je faire une extension ou un bâtiment annexe en zone A ?</i>	8
	<b>PROJET D'EXTENSION OU DE BÂTIMENT ANNEXE EN ZONE N</b>	9
20.	<i>Puis-je faire une extension ou un bâtiment annexe en zone N ?</i>	9
	<b>AUTRES BOIS A PRESERVER</b>	9
21.	<i>Dans les «autres bois à préserver (article L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) » tels qu'indiqués sur la légende des documents graphiques du PLUi, que puis-je faire ?</i>	9
	<b>PROJET DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES</b>	9
22.	<i>Y a-t-il des règles particulières pour l'installation de panneaux photovoltaïques ?</i>	9
	<b>PROJET DE CLIMATISEURS</b>	10
23.	<i>Y a-t-il des règles pour implanter le climatiseur ?</i>	10

**Vous ne trouvez pas la réponse à votre problème ? Envoyer votre question par mail à l'adresse [plui@cc-hvs.fr](mailto:plui@cc-hvs.fr). Vos messages permettront de mettre à jour cette foire aux questions.**

## LEXIQUE

1. Il y a un terme que je ne comprends pas dans le règlement du PLUi. Où trouver une explication ?

Réponse : il existe un lexique au début du règlement ([lien vers le règlement](#)) qui précise les définitions de ces mots.

## PROJET D'ABRI DE JARDIN

2. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?

Réponse : un abri de jardin est une annexe. Voir les règles relatives aux annexes ci-dessous

3. Y a-t-il des règles particulières pour les abris de jardins ?

Réponse : un abri de jardin est une annexe. Voir les règles relatives aux annexes ci-dessous

## PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE ANNEXE

4. Faut-il demander une autorisation de construire pour une annexe, quelle qu'elle soit : abri de jardin, garage, piscine, etc... et si oui, laquelle ?

## PETITES CONSTRUCTIONS, QUELLES AUTORISATIONS ?

### VOICI VENU L'ÉTÉ, LE TEMPS DES PERGOLAS ET AUTRES ABRIS DE JARDIN.

Il faut savoir qu'une construction même démontable peut être soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme.

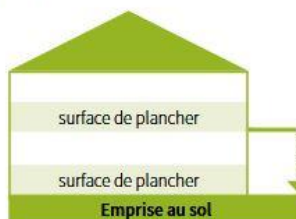
#### DEUX CRITÈRES DÉFINISSENT LE TYPE D'AUTORISATION :

##### 1. Le caractère temporaire ou permanent

Certaines constructions installées temporairement (ex : piscine, pergola,...) peuvent être implantées sans autorisation d'urbanisme pendant un **maximum de 3 mois**. Cette durée passe à 15 jours lorsque vous êtes dans un périmètre de protection d'un monument historique.

##### 2. La surface de votre construction

Deux surfaces sont à prendre en compte à savoir la surface de plancher et d'emprise au sol.



- Votre projet de construction a une surface de plancher et une emprise au sol **inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> = aucune autorisation.**
- Votre projet a une surface de plancher ou une emprise au sol **supérieure à 5 m<sup>2</sup> mais inférieure ou égales à 20 m<sup>2</sup> = déposer une déclaration préalable.**
- Votre projet a une emprise au sol ou une surface de plancher **supérieure à 20 m<sup>2</sup> = déposer un permis de construire.**

#### Les piscines un cas particulier

Le type de demande d'autorisation d'urbanisme est fonction de la taille du bassin et non de son type (hors sol, semi-enterré...):

- Inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, aucune autorisation n'est requise.
- Supérieure à 10 m<sup>2</sup>, une demande de déclaration préalable est obligatoire.

Les formulaires de permis de construire et de déclaration préalable sont disponibles sur le site [Service-Public.fr](#).

#### SERVICE URBANISME

- 7 Boulevard de la Trouillette  
79400 Saint-Maixent l'École
- Sur rendez-vous du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14h à 17h
- Tél. 05 49 76 75 95
- [www.cc-hautvaldesevre.fr](http://www.cc-hautvaldesevre.fr)

5. Y a-t-il des règles particulières pour les annexes ?

Rappel de la définition d'une 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.

Réponse : Il n'y a pas de règle de hauteur et d'implantation pour les annexes en zone UB, UC, UD, AU.

En revanche, il existe des dispositions particulières :

- Dans les zones inondables (lien vers le règlement voir en page 18 et 19 « En zone inondable, indicé « i » et « j »).
- En zone UA uniquement à Saint-Maixent-l'École, ([lien vers le règlement, voir les règles d'implantation en page 24 et les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale en page 29](#))
- Dans les zones A et N, et leurs secteurs lorsque les annexes sont autorisées ([lien vers le règlement voir la règle d'emprise au sol, d'implantation et de hauteur, de qualité urbaine, architecturale, environnementale](#))

## PROJET DE PISCINES

### 6. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?

Réponse : Le type de demande d'autorisation d'urbanisme est fonction de la taille du bassin et non de son type (hors sol, semi-enterré...) :

- Inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, aucune autorisation n'est requise ;
- Supérieure à 10 m<sup>2</sup>, une demande de déclaration préalable est obligatoire ;
- Supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une demande de permis de construire est obligatoire.

Il faut aussi noter que si la piscine est couverte avec un abri de plus d'1,80 m, il faut un permis de construire même si la taille de la piscine est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 7. Quelles sont les règles à respecter si je souhaite installer une piscine ?

Rappel de la définition d'une piscine dans le règlement du PLUi : « Une piscine de plus de 10m<sup>2</sup> est considérée comme une construction annexe. L'emprise au sol d'une piscine correspond à la surface du bassin. La surface plancher intervient lorsqu'il s'agit de construire une piscine couverte par un abri dont la hauteur est supérieure à 1,80m et/ou un local technique. La surface plancher se calcule à partir du nu intérieur des parois de l'abri, en ne tenant pas compte des surfaces sous une hauteur inférieure ou égale à 1,80m et du bassin de la piscine. »

Réponse : Les piscines de plus de 10m<sup>2</sup> sont donc considérées comme des annexes à l'habitation. Pour l'implantation des piscines, suivre les règles applicables aux annexes quand il y en a.

Des exceptions :

- Pour les terrains situés en zone UA (uniquement à Saint-Maixent l'École), le bassin devra être implanté à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement de la voie et 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Pour les terrains situés dans les zones A et N et leurs secteurs, lorsqu'elles sont autorisées, l'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Pour plus de détails, il est nécessaire de se reporter au règlement de ces zones A et N et de leurs secteurs du PLUi.

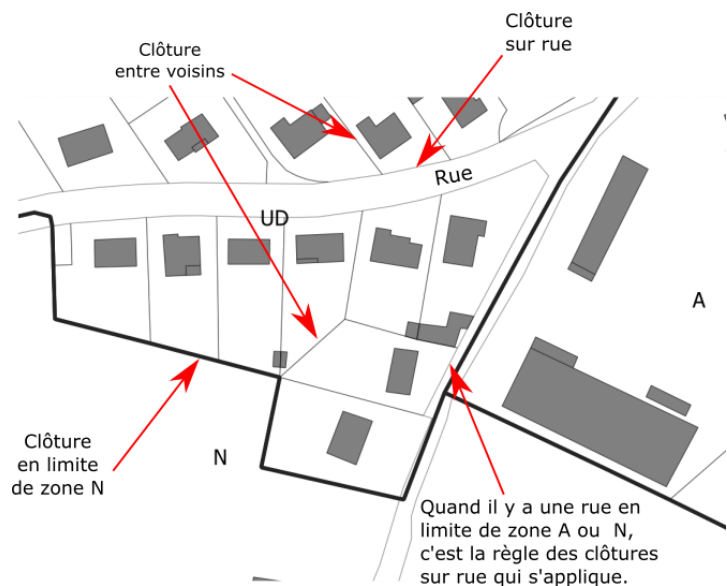
## PROJET DE CLÔTURE :

### 8. Faut-il demander une autorisation d'urbanisme et si oui laquelle ?

Réponse : l'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable dans toutes les zones du PLUi, sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, dans les cas suivants :

- pour les clôtures sur rue,
- pour les clôtures en limite de zone A et N.

Les clôtures entre voisins ne sont pas soumises à déclaration préalable.



Dans tous les cas, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable.

### 9. Quelles sont les règles à respecter si je souhaite faire une clôture ?

Réponse : il faut regarder le règlement de la zone dans laquelle se trouve votre terrain dans le chapitre relatif à la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, voir le paragraphe consacré aux clôtures. Les règles sont différentes selon la zone où est située le projet

- Attention, dans les zones inondables indicées « i » : « l'implantation de nouvelles clôtures pleines, en particulier les murs, faisant obstacle à l'écoulement et à l'étalement des eaux est interdite. » (Définition : Une clôture pleine est une clôture qui ne permet pas de voir à travers. Ainsi une clôture constituée d'un mur est une clôture pleine à la différence du grillage)

### 10. S'il existe déjà un vieux mur de clôture, est ce que je peux le faire tomber ?

Réponse :

S'il est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U., ligne marron sur le plan), passer à la réponse à la question 16.

S'il n'est pas repéré, le règlement prévoit quand même, le plus souvent (à vérifier dans le règlement de la zone où se trouve votre projet) : « Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction nouvelle. »

A noter que des dispositions particulières sont instaurées dans la zone UA à Saint-Maixent l'Ecole.

Une solution intermédiaire peut être envisagée : si j'ai un mur de clôture en pierre mais que je souhaite le refaire car il est détérioré par endroit, je peux le démonter et remonter un mur

en parpaing en me servant des pierres de l'ancien mur pour mettre côté rue en parement. C'est possible car ça permet de garder l'aspect du mur en pierre côté rue.

**11. Si je veux construire un bâtiment en limite de la rue, est ce que je peux faire tomber le mur ?**

Réponse : oui, c'est possible sauf si le mur est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U., ligne marron sur le plan).

**12. Si le terrain est entièrement clos de murs, est ce que je peux supprimer tous les murs ?**

S'il est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U., ligne marron sur le plan), passer à la réponse à la question 16.

Réponse : même s'ils ne sont pas repérés, on ne peut pas supprimer tous les murs. On peut créer une ouverture pour un accès, c'est-à-dire un passage de véhicule (3 à 4 m suffisent). Si le terrain est divisé en 2 ou plus et qu'il faut faire plusieurs accès, en ce cas, il faudra rechercher à regrouper les accès et à limiter la largeur de ces accès ; peut-être faire une entrée sur rue desservant les 2 entrées sur parcelle.

On peut faire aussi faire tomber une partie de mur pour mettre une construction.

**13. Est-ce que le mur peut être surélevé ?**

S'il est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U., ligne marron sur le plan), passer à la réponse à la question 16.

Réponse : S'il n'est pas repéré, oui, il peut être restauré et surélevé. Voir réponse à la question 14.

**14. Est-ce que le mur peut être surmonté d'un dispositif complémentaire (bois, grillage, autre...)?**

S'il est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U, ligne marron sur le plan.), passer à la réponse à la question 16.

Réponse : S'il n'est pas repéré, oui, la clôture peut être complétée par un dispositif plein jusqu'à 1.60 m. Au-delà de 1.60 m de hauteur, seul un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

Cas particulier : en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure, la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.

**15. Est-ce que je peux ériger un mur de 2 mètres ?**

S'il est repéré sur le plan comme muret (article L153-19 du C.U. ligne marron sur le plan), passer à la réponse à la question 16.

Réponse : S'il n'est pas repéré, cela dépend. La hauteur maximum des clôtures pleines (Une clôture pleine est une clôture qui ne permet pas de voir à travers. Ainsi une clôture constituée d'un mur est une clôture pleine à la différence du grillage) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis la rue.

Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine. Dans ce cas, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum non plus pour les clôtures ajourées et les clôtures végétales.

Cas particulier : en cas de prolongement d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure, la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.

Des dispositions différentes seront autorisées ou pourront être imposées en cas de nécessité justifiée par la sécurité (exemple : hauteur limitée en angle de rue).

#### 16. Si un muret est repéré sur le plan au titre de l'article L 153-19 du Code de l'urbanisme (ligne marron sur le plan), que puis-je en faire ?

Réponse : ([lien vers le règlement voir en page 15 «2.2.3 Eléments bâtis d'intérêt paysager»](#)).

Le principe est de conserver les murets repérés. La démolition peut être autorisée de façon exceptionnelle dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique ;
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

En cas de démolition, il faut faire une déclaration préalable.

Des dispositions particulières s'appliquent dans la zone UA à Saint-Maixent-l'Ecole (voir le règlement de la zone UA).

#### 17. A quelle clôture ai-je droit entre chez moi et mon voisin ?

Il n'y a pas de règle pour les clôtures entre voisins à l'intérieur des zones U et AU.

Par contre, si la clôture est en limite d'une zone A ou N,

- Soit ce sera une clôture végétale : « les clôtures seront composées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage sauf dispositions contraires dans les orientations d'aménagement et de programmation. La composition des différentes haies s'appuiera sur la palette végétale d'essence locale ([Cf. Annexe en page 169 du règlement](#)). Les thuyas, les lauriers palmés et les cyprès de Leyland sont interdits ; »
- Soit, lorsqu'il existe des murs anciens, ils seront préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés (même hauteur, même aspect).

#### 18. Y a-t-il une règle qui fixe la couleur des enduits des murs de clôture ?

Réponse : Non, pas de couleur en particulier sauf dans la zone UAa : il est exigé un crépissage en harmonie avec la construction existante.

On peut aussi le recommander dans les autres zones même si cela n'est pas écrit dans le règlement.

Attention, dans les périmètres des monuments historiques, il pourra être exigé des dispositions particulières par l'Architecte des Bâtiments de France.

### PROJET D'EXTENSION OU DE BÂTIMENT ANNEXE EN ZONE A

#### 19. Puis-je faire une extension ou un bâtiment annexe en zone A ?

Réponse : comme dans les zones N, voir la réponse ci-dessous



## PROJET D'EXTENSION OU DE BÂTIMENT ANNEXE EN ZONE N

### 20. Puis-je faire une extension ou un bâtiment annexe en zone N ?

Réponse :

Cas n°1 : la construction principale est située en zone N. Puis-je faire une extension ou un bâtiment annexe ?

Dans le cas n°1, le règlement permet l'extension et les constructions annexes sous réserve de respecter certaines règles de surface, de hauteur, d'implantation et d'intégration dans l'environnement.

Cas n°2 : Puis-je faire construire une extension ou une annexe en zone N d'un bâtiment situé en zone U ?

Dans le cas n°2 : Non, les extensions autorisées dans l'article 17.1.4° du règlement ne permettent que les extensions des bâtiments déjà existants situés dans la zone N.

Si un bâtiment est situé dans la zone U et qu'il est limitrophe d'une zone N, il ne pourra pas être fait d'extension dans la zone N et il ne pourra pas y avoir de bâtiment annexe dans la zone N.

## AUTRES BOIS A PRESERVER

### 21. Dans les «autres bois à préserver (article L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) » tels qu'indiqués sur la légende des documents graphiques du PLUi, que puis-je faire ?

Réponse : Le principe est de conserver les espaces boisés identifiés et de préserver les arbres remarquables (repérés sur les plans). Les ronciers peuvent être nettoyés. Tous travaux susceptibles de détruire les éléments à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ainsi, un arbre pourra être enlevé (dessouché) mais cela suppose de déposer une déclaration préalable en mairie et de ne pas détruire l'aspect boisé de l'ensemble.

Des constructions pourront être autorisées si le règlement de la zone où est situé le terrain le permet et à condition de ne pas remettre en cause la préservation de l'ensemble boisé.

Les massifs disposant de documents de gestion durable et les travaux d'entretien ([Lien vers le règlement en page 9, définition de « Entretien d'une forêt »](#)) ne sont pas concernés.

## PROJET DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

### 22. Y a-t-il des règles particulières pour l'installation de panneaux photovoltaïques ?

Réponse : les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les constructions, en toiture dans toutes les zones.

Il n'est pas fixé de règles sur leur taille ou leur implantation mais vous devez rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère ([lien vers le règlement p 16, chapitre 2.3.2. Prescriptions et recommandations relatives à l'insertion architecturale et paysagère](#)).

Toutefois, dans les périmètres de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra les interdire ou imposer des dispositions particulières.

Les fermes photovoltaïques ou parcs photovoltaïques avec une implantation des panneaux au sol sont interdites partout sauf dans trois secteurs particuliers situés à Exireuil et Nanteuil ([lien vers le règlement voir en page 157](#)).

## PROJET DE CLIMATISEURS

### 23. Y a-t-il des règles pour implanter le climatiseur ?

Réponse : Comme indiqué dans le [règlement du PLUi p16 et 17](#), il faut que le climatiseur soit intégré au maximum dans la conception du bâtiment et qu'il soit intégré au maximum dans son environnement. Pour cela, il faut éviter qu'il soit fixé sur une façade vue du domaine public. Sinon, il est nécessaire de mettre un dispositif d'écran pour masquer un peu l'appareil.