Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°4
Dossier d'approbation

Réglement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 24/09/2026
Pour la commune,
Le Maire, Jean-Marc Beyrand

Jean-Marc BEYRAND
Maire de Saint Jean de Monts
25 sept. 2026

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023
Modification simplifiée 4	24 septembre 2026

cédégis
Dessiner son territoire

Planen
Urbanisme de projet

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Règlement du PLU de Saint-Jean-de-Monts

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua 24
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone Ub 33
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone Uc 43
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Ue 52
Chapitre 6 – Règlement applicable à la zone Ul 57
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone Us 62
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 66
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone 1AUb 68
Chapitre 2 – Règlement applicable à la zone 1AUc 77
Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe 86
Chapitre 7 – Règlement applicable à la zone 1AUl 91
Chapitre 5 – Règlement applicable à la zone 2AU 96
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 101
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone A 103
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 110
Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N 112

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les dispositions figurant ci-après sont fournies :
- soit à titre d'information (rappels des Codes ou législations) : art 1 à 4.1. ; 8 à 10 et 14
- soit à titre réglementaire, en ajout au règlement individuel des zones : art. 4.2 à 7 ; 11 à 13

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 035-218502342-20260925-2026_074D-DE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS.

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

2.1 Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et des articles R 111.26 à R 111.47 qui sont de portée nationale.
Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, aspect extérieur des constructions
- R 111.26, divisions foncières
- R 111.27 à 29, directives territoriales d'aménagement
- R 111.30 à 32, habitations légères de loisirs
- R 111.33 à 36, résidences mobiles de loisirs
- R 111.37 à 40, caravanes
- R 111.41 à 45, campings
- R 111.46, parcs résidentiels de loisirs
- R 111.47, projets de travaux publics et opérations d'aménagement.

Certains d'entre eux sont détaillés ci-après :

Article R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

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.

Article R 111.21

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.

2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
d) Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

2.3. Règlement sanitaire départemental et art. L111-3 du Code Rural

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départ**[illegible] règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

De plus, demeurent applicables les distances imposées par la réglementation sur les élevages relevant de la **législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, le patrimoine bâti et paysagers (bois, haies et fossés) au titre du L.123-1-5-7°), les secteurs à paysager, le recul de 100 m du littoral, les hauteurs limitées autour de l'Eglise et le long de l'Esplanade de la Mer, les lignes d'ancrage et les étiers et canaux générant un recul particulier.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ul et Us délimitées par des tiretés.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.

3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits…) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

4.2. Installations et équipements techniques

Les dispositions du présent règlement ne peuvent pas s'opposer à la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics (arrêts de bus, transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique …), excepté en secteur NdL146-6 où les conditions figurant à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même le recours à des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'économie d'énergie, les règles fixées au présent règlement pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable. Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche. Il en va de même des implantations par rapport aux voies, ou emprises publiques, dans le cas d'opérations de logement sociaux ou aidés

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'UNITE FONCIERE

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.

Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).

ARTICLE 7 – REGIME DES DEMOLITIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES OPERATIONS PORTANT ATTEINTE AU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine paysager** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23h) du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Concernant le patrimoine paysager et hydraulique des fossés, il ne sera accepté aucune suppression de fossé figurant aux documents graphiques.

Concernant le patrimoine paysager des bois et haies, voir aussi article 13 des zones concernées.

Aucuns travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine écologique** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 ne pourra être autorisé.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Concernant le **patrimoine bâti** : tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation de démolir, au titre de l'article 1 (L. 421-1, 5, 7°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS APRES DEMOLITION ET RESTAURATIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, sans changement de destination ni d'affectation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé …, ou bien s'il s'agit d'installation classée non compatible avec le caractère d'habitat des zones U et AU.

Par ailleurs, nonobstant les dispositions réglementaires des différentes zones, la simple restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, est également autorisée.

Lorsque cette restauration correspond à un changement de destination, la nouvelle occupation doit respecter les articles 1 et 2 de la zone concernée.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES SECHERESSE, SISMIQUE ET FEU DE FORET

Concernant le **risque sécheresse**, à savoir de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (la majeure partie de la Commune), à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Concernant le **risque sismique**, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Concernant le **risque feu de forêt**, il est recommandé de débroussailler les terrains tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM 487 du 2 septembre 2010 (dans le rayon de 50 m. des habitations situées jusqu'à 200 m du massif forestier.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique

Article L.1 du Code du Patrimoine :

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 :

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ; c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 441-1 et R. 442-2 du même code ; d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.
Entrent également dans le champ de l'article 1er les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 5
Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8
I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.
II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10
Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

Le financement de l'archéologie préventive

Article L 524-2

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;

b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;

c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

Préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L 524-3

(Loi nº 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L524-3 du Code de Patrimoine.

Les découvertes fortuites

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REPONDANT AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

C_{imp} = Surface imperméabilisée / Surface total

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

Accès :
Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).

Accès principal :
L'accès principal correspond à l'accès véhicule

Acrotère :
Elément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La règle de hauteur à l'égout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.

Alignement :
Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

Annexe :
Une annexe est une construction secondaire à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale *(garage, remise, abri de jardin, atelier,...)*. 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.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifiée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

Bande principale de constructibilité :
La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.

.

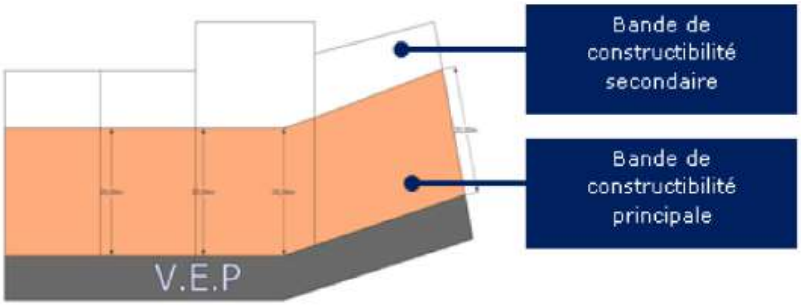


Schéma explicatif des notions de bandes de constructibilité principale / secondaire

L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Clôture :
Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

Coefficient d'emprise au sol :
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

Combles :
Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

Construction :
Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti.
La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.
Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :
Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

Dépendance :
Cf "annexe".
Egout de toiture :
Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.
En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.
En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

Emprises publiques et voies :
Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

Entité :
Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division, etc.

Equipement collectif :
Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, culte,

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

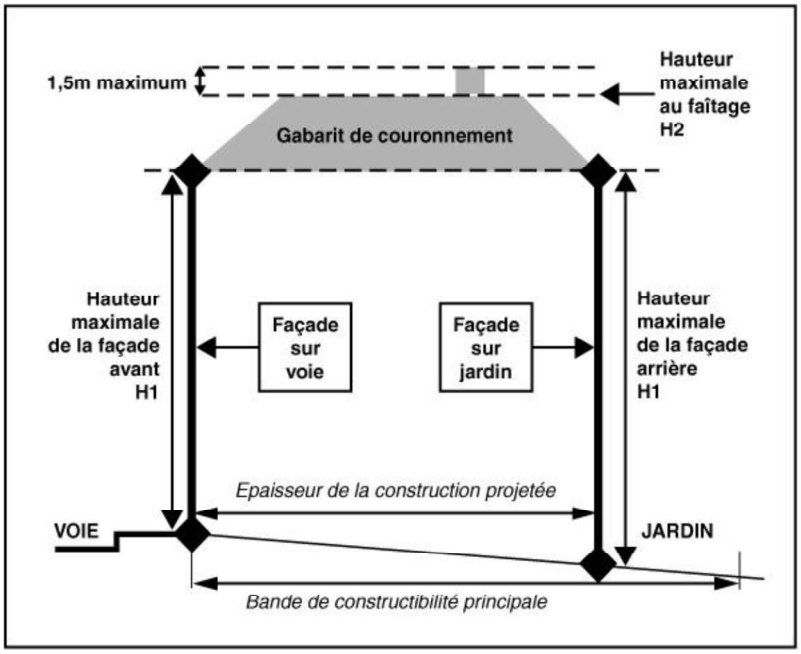
etc. A titre d'exemple, peuvent relever de cette catégorie : les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux jeunes actifs, aux étudiants, aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap, aux personnes et aux enfants. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

Espaces verts :
Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :
L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.

Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des murs porteurs ou murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies …), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul. La façade principale ou la façade sur voie comportent une ou plusieurs ouvertures.
La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

Hauteur des constructions :
Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).
La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
La hauteur au faîtage H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.
Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires …) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Hauteurs des clôtures :
La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Hébergement hôtelier :
Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.

Impasse :
Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

Limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique :
La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (privée ou publique), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :
La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

Logement aidé :
Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements à destination de résidence principale de type logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions.

Lot :
Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non-conforme au regard du présent règlement.

Mur pignon :
Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

Patrimoine :
Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. Les éléments de patrimoine bâtis repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.

Recul :
Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc.

Retrait :
Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Stationnement :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Une place de stationnement standard mesure 5 x 2.50 m.
Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau …) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par tranche de 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).
Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet. Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.
Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.
De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recréées.
Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

Surface de plancher
Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :
1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composant l'assiette du projet d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.
Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.

Véranda :
Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale et qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie :
Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division, etc.) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

ARTICLE 15 – STATIONNEMENT

Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. La règle entrainant le plus grand nombre de place de stationnement à réaliser sera retenue.

En Ua et Ub, 1AUb : En cas d'opérations **comprenant 3 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

En Uc et 1AUc : En cas d'opérations **comprenant 5 logements ou plus**, il doit être prévu une capacité supplémentaire de stationnement commun, à raison d'une demi-place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

Constructions à usage de bureau, restaurant et de commerce :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

- Bureau : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Restaurant : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Commerce : L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts (75%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et assimilé :

Si l'hébergement s'effectue à la chambre : 1 place de stationnement par chambre.

Si l'hébergement s'effectue par le biais de logement : 1 place par logement.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Constructions à usage de camping et Parc Résidentiel de loisirs :

En zones UL, 1AUL :

Une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24 h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- des effectifs présents sur site (besoins des salariés, accueil de visiteurs, etc…)
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Autres constructions :

En zones Ua, Ub, Uc, 1AUb, 1AUc :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En zones Ue, 1AUe :

Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les fonctionnements générant des déchargements sur la voie publique sont interdits.

Des stationnements adaptés aux besoins doivent être aménagés pour les véhicules de livraison, de transport, de services et pour les visiteurs.

En zones UL, 1AUL, A et N :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

Stationnement deux roues :

Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos.

Une surface minimale de 1,5 m² par emplacement vélo est exigée.

Les règles de stationnement vélo s'appliquent au titre de l'arrêté du 30 juin 2022. Aussi, le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment est le suivant :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Constituant principalement un lieu de travail			
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou* **accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour *l'application du II du R. 113-14)*

Les stationnements pourront être réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts. Ils seront aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation à proximité directe permettent d'admettre des constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble.

On distingue à l'intérieur de la zone à urbaniser les zones 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUl et 2AU.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Chapitre 3 – Règlement applicable à la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à vocation d'activités à court ou moyen terme comprenant des terrains peu ou pas équipés, mais dont les voies et réseaux existent à la périphérie en capacité suffisante, et dont l'aménagement doit préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.
Elle se divise en trois secteurs :

- 1AUe1 : secteur d'activités mixtes plutôt orienté vers le secteur secondaire, voire tertiaire,
- 1AUe2 : mixtes plutôt orienté vers le secteur tertiaire, voire secondaire, plus restreintes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

En zone 1AUe1 :

1.1. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2)

1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.4. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.6. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.7. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.8. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.9. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul par rapport aux voises ou de retrait par rapport aux limites séparatives.

En zone 1AUe2:

1.10. Les constructions à usage agricole, de loisirs et d'habitat (sauf évolution de l'existant comme mentionné à l'article 2).

1.11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les nouveaux restaurants.

1.12. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage, de tous biens de consommation inutilisables.

1.13. L'ouverture de carrière ou de gravière, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

1.14. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les aires de camping-cars.

1.15. Le stationnement isolé ou groupé de caravanes et le garage collectif de caravanes.

1.16. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.17. Les entrepôts non liés à une activité autorisée sur place.

1.18. Les industries.

1.19. Les parcs photovoltaïques ou éoliens.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

1.20. Les expositions extérieures de produits à vendre sur une surface supérieure à 10% de la surface du terrain. Elles sont interdites quelle que soit leur surface dans les zones de recul [illegible] par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'aménagement" du présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et devront porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 2,5 hectares à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront toutefois également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).
Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les extensions et les bâtiments annexes seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, jusqu'à 200 m^2 d'emprise au sol cumulée nouvelle.

2.2. Les loges destinées à la surveillance, la maintenance, ou la direction des établissements, à condition qu'elles soient limitées à une par unité foncière, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher soit inférieure où égale à 35 m² et à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'activités les accueillant.

2.3. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.4. Les aires de stockage et dépôts liés à l'activité principale sous réserve d'un aménagement paysager.
2.5. Les équipements collectifs et d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3– ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.
Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ou accès, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

Le nombre d'accès est limité à un par entité.
La largeur des accès n'est pas règlementée et sera adaptée au besoin du projet.
Toute création d'accès pourra être refusée pour des raisons de sécurité et de fluidité.
Pour les groupes de garages et aires de stationnement, un seul accès est autorisé. Toutefois, si le projet le justifie et que les accès sont distants de 10 m, mesurés entre les axes, plusieurs pourront être autorisés. Une aire d'évolution est également imposée afin de sécuriser et de fluidifier la circulation interne et les accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.2. Voirie

Quand la voie est existante, sa largeur d'emprise doit être d'au moins 4 m pour autoriser la réalisation de logements ou d'activités supplémentaires. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, ni aux annexes, ni au changement de destination sans aggravation de la non-conformité.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Les nouvelles voies principales devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 10 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m.
Les autres voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise supérieure ou égale à 8 m et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.
Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin et permettent généralement un bouclage viaire au sein de l'opération. Elles constituent avant tout des axes majeurs.
Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Le réseau de voirie desservant l'opération devra être compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système spécifique agréé.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.
Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.
Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.
Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux doivent être établis en souterrain.
Ces dispositions s'appliquent également dans le cas de reprise, de restructuration ou de déplacement de réseaux.

4.4. Déchets

Pour toute nouvelle opération un local déchet pourra être exigé.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.)

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprise publiques.

6.2. Dispositions particulières :

Lorsque le projet concerne un équipement collectif (hors le long de la RD38bis), un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain situé en angle de voie (hors RD), le recul s'applique sur le côté de l'accès principal ou celui qui présente le plus de sécurité. Pour l'autre limite, le recul sera supérieur ou égal à 4 m.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du paragraphe 6.1 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.),
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives, uniquement s'il ne s'agit pas d'une limite de zone 1AUe. Dans ce cas des murs coupe feu seront exigés, et la hauteur sera limitée à 7 m à l'égout sur cette limite.

Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions du présent article pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m. est imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage et 10 m à l'égout.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 085-218502342-20260925-2026_074D-DE

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples. Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.
Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne…etc.) sont interdits.
Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huisseries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées. La palette des couleurs applicable aux zones d'activités est celle des bâtiments d'activités. Les bâtiments isolés d'activités sur le territoire ne sont pas concernés.
Les bâtiments d'activités présenteront des volumes simples et des toitures adaptées au projet architectural.
Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).
Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

11.2. Clôtures

La hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas réglementés pour les équipements publics ou collectifs.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une haie vive ou :

- en façade : mur plein enduit ou peint d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m et surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ;
- en limite latérale ou arrière : grillage avec ou sans soubassement, vert de préférence.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
Les plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 15 des dispositions générales concernant les règles dédiées au stationnement.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagés, traités en espaces verts individuels ou communs et plantés.
En l'absence de mur, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts.
Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.
Pour les plantations protégées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement, une demande d'autorisation de coupe est obligatoire. Ces autorisations ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.
En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.