

Département de la Vendée (85)

Ville de Challans

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Modification n°9

Élaboration du P.L.U. : approuvée le 19/07/2006
Modification n°1 : approuvée le 26/02/2008
Révision simplifiée n°1 : 09/11/2009
Modification n°2 : 28/06/2010
Modification n°3 : 14/11/2011
Modification n°4 : 23/07/2012
Modification n°5 : 01/10/2012
Mise en compatibilité : 01/10/2012
Modification n°6 : 22/06/2015
Modification n°7 : 23/06/2016
Modification n°8 : 23/03/2017
Modification n°9 : 19/10/2017

T I T R E 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone A.U se décompose donc en deux secteurs :

- la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 2, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- le secteur 1 AUh à vocation principale d'habitat,
- le secteur 1 AUe à vocation principale d'activités et le sous secteur 1 AUec à vocation d'activités autres qu'industrielles et le sous-secteur 1 AUezr à vocation d'activités à caractère artisanal, commercial, de bureau et de construction ou installation liés aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le secteur 1 AUea destiné à accueillir une unité d'équarrissage et les logements de fonction correspondants,
- le secteur 1 AUL à vocation principale de loisirs,
- le secteur 1 AUs à vocation principale d'activités scolaires, sportives, socio-culturelles et de loisirs.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévisible à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Tant que la zone 2 A.U n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU_s

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à l'implantation d'activités scolaires, sportives, socio-éducatives, et de loisirs.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU_s 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU_s 2 sont interdites, et notamment les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec les dispositions définies à l'article 1 AU_s 2, telles que :

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et engins hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou gravière, les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à une opération d'ensemble telle que définie à l'article 1 AU_s 2,
- l'implantation des bâtiments agricoles et des élevages,
- les établissements industriels,
- les dépôts de matériaux et matériels,
- les terrains de camping-caravanage, ainsi que la pratique du camping-caravanage et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 1 AU_s 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les projets situés à l'intérieur d'un périmètre de protection immédiate ou rapprochée (zone sensible ou complémentaire) figurant aux documents graphiques du règlement et définis en application de l'arrêté préfectoral relatif à la protection des eaux autour des puits de captage de la Vérie, sont soumis au respect des dispositions dudit arrêté, annexé au présent règlement

Sont admis :

- les constructions et installations à usage scolaire, sportif et socio-éducatif , ainsi que les logements de fonction liés aux activités.
- les constructions et installations à usage de loisirs sans hébergement et ouvertes au public.
- les extensions des bâtiments existants.
- les constructions à usage d'annexes aux habitations existantes
- les équipements et installations d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUs 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée de caractéristiques adaptées à l'opération.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement,...).

ARTICLE 1 AUs 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE 1 AUs 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement. En l'absence de règlement particulier de l'opération, ce retrait s'applique également en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux annexes non desservies par la voie concernée. Dans ce cas, l'alignement est assimilé à une limite séparative, et les règles applicables sont celles de l'article 1 AUs 7.

6.2. Voies piétonnes et espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobile : Les règles applicables sont celles prévues à l'article 1 AUs 7.

6.3. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

6.4. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Limites séparatives avec les autres zones et limites séparatives formant périmètre d'opération : Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tous points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,00 mètres, ou 3 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage dans le cas d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15 mètres (annexes incluses)
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles pour les autres limites.

7.2. Limites séparatives créées à l'intérieur de la zone :

En l'absence d'un règlement particulier à l'opération et sauf s'il s'agit d'une opération de constructions groupées, les dispositions du cas général 7.1 sont applicables.

7.3. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1 AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1 AUs 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée

ARTICLE 1 AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1 AUs 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

Il n'est pas fixé de règle de toiture.

11.2. Clôtures

La mise en place de clôtures ne constitue pas une obligation.

Sur les voies et espaces publics, les clôtures doivent être réalisées au moyen d'un grillage d'aspect plastifié de préférence blanc, fixé sur des supports peints de même couleur.

Sur les limites séparatives, elles doivent être constituées de potelets galvanisés, grillage à grandes mailles galvanisées.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

ARTICLE 1 AUs 12 - STATIONNEMENT

Les équipements publics, ainsi que l'extension des équipements scolaires, ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour deux emplois.

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les logements, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logement.
- Pour les constructions existantes, les obligations résultant du présent article sont réputées remplies sur la base de leur affectation en cours ou de la dernière connue si les locaux sont vacants. En cas de réaménagement, d'agrandissement, de changement d'affectation ou encore de reconstruction après démolition, le pétitionnaire ne sera donc tenu de réaliser que le complément en droit acquis tel que défini ci-dessus.

Sauf dans le cas où elles sont réalisées ou prévues dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex : parc tertiaire boulevard Schweitzer), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction.

ARTICLE 1 AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour environ 10 emplacements.

Des écrans boisés doivent être mis en place au périmètre des parcs de stationnement d'une certaine importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toute dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} livre III du code forestier.

SECTION III :

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol.