

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 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUea

Cette zone est destinée à accueillir une unité d'équarrissage et les logements de fonction correspondants.

SECTION I :

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

ARTICLE 1 AUea 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1 AUea2,
- toute autre occupation et utilisation que celles prévues à l'article 1 AUea2.

ARTICLE 1 AUea 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Est seule autorisée une unité d'équarrissage et les logements de fonction correspondants.

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

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUea 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant sur fonds voisin, autorisé par une attestation du propriétaire du fonds sur lequel est établi le passage.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et les voies créées à cet effet doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUea 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Le traitement des eaux usées sera réalisé par une unité autonome adaptée à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur, installée dans l'emprise du secteur.

b) eaux pluviales

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

En l'absence de 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE 1 AUea 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal 25 mètres par rapport à l'alignement.

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

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 AUea 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait est fixé à 35 mètres par rapport aux limites formant périmètre de la présente zone, sauf en limite de la zone Np où le retrait est ramené à 10 mètres. Ces retraits s'appliquent également à l'ensemble des installations, bâties ou non.

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 AUea 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës sur une même propriété.

ARTICLE 1 AUea 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AUea 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout des toitures.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

ARTICLE 1 AUea 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bardages de tôle galvanisée non laquée sont interdits. Les documents relatifs aux demandes d'autorisation de construire doivent obligatoirement comporter une description précise des matériaux et couleurs.

Les logements de fonction non intégrés au volume du bâtiment d'activités peuvent être traités avec un aspect extérieur qui les distingue d'une maison d'habitation.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Toitures :

Les plaques ondulées fibres-ciment employées en couverture seront de préférence de teinte grise, verte ou noire et masquées par un bandeau.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente doivent être laqués. L'emploi de la « tôle ondulée » est interdit. Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

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.

Panneaux - Enseignes - Totem

Ceux-ci peuvent être installés sur le bâti, ou désolidarisés à une distance maximum de 7 mètres du bâti. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

ARTICLE 1 AUea 12 - 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.

ARTICLE 1 AUea 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les dépôts à l'air libre ainsi que l'ensemble des installations et constructions doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives.
- Les arbres de valeur dans les haies existantes seront conservés dans toute la mesure du possible.
- La marge de recul par rapport au périmètre du secteur imposée à l'article 1 AUea 7 doit faire l'objet d'un boisement de feuillus d'essences locales, à l'exception des accès nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.
- Les haies existantes sur le périmètre du secteur doivent être conservées.

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 AUea 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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