

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 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUe

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal, de bureau et de service.

SECTION I :

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

ARTICLE 1 AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone 1 AUe et secteur 1 AUeb

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à caractère autre qu'industriel, artisanal, commercial, de bureau et de service, ou liées au karting, notamment :

- l'ouverture de carrière et de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions ou installations de la zone.
- les terrains de camping-caravanage, et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1 AUe2,
- les enseignes lumineuses clignotantes.

Secteur 1 AUec

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à caractère autre qu'artisanal, commercial, de bureau et de service, ou liées au karting, notamment :

- les occupations et utilisations du sol à caractère industriel,
- l'ouverture de carrière et de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions ou installations de la zone.
- les terrains de camping-caravanage, et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1 AUe2,

Secteur 1 AUezr

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à caractère autre qu'artisanal, commercial, de bureau et de construction ou installation liés aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :

- les occupations et utilisations du sol à caractère industriel,

- l'ouverture de carrière et de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions ou installations de la zone.
- les terrains de camping-caravanage, et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
- les constructions à usage d'habitation

ARTICLE 1 AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol admises doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble portant sur un terrain d'une superficie minimale de l'ordre de 1 hectare, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseau propres aux opérations sont supportées par l'aménageur.

Une superficie inférieure peut être exceptionnellement autorisée sur justifications fournies par l'aménageur (reliquat de zone, ou totalité d'un îlot, de moins de 1 hectare par exemple).

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 dans le cadre des opérations précitées :

Zone 1 AUe et secteur 1 AUeb

1.1.1 les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de bureau et de service.

1.1.2 les logements de fonction destinés à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone, à condition que ces logements soient intégrés au volume construit pour l'activité ou implantés en position « d'accueil » dans l'ensemble bâti (« conciergerie » par exemple).

Secteur 1 AUec

1.1.1 les constructions et installations à usage artisanal, commercial, de bureau et de service.

1.1.2 les logements de fonction destinés à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone, à condition que ces logements soient intégrés au volume construit pour l'activité ou implantés en position « d'accueil » dans l'ensemble bâti (« conciergerie » par exemple).

Secteur 1 AUezr

1.1.1 les constructions et installations à usage artisanal, commercial, de bureau et de construction ou installation liés aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation soit compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le secteur 1 AUezr.

1.1.2 l'extension des habitations et de leurs annexes, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 250 m² de surface de plancher globale après extension et sous réserve du respect des règles de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Tous secteurs

Sont admis en dehors des opérations précitées sous réserve d'être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et avec les infrastructures existantes (voirie, réseaux...) :

1.2.1 les équipements techniques liés aux services publics.

1.2.2 les extensions des habitations existantes dans la zone à la date d'approbation de la révision N° 2 du P.O.S. (28.09.1998), ainsi que les annexes à ces habitations non accolées au bâtiment principal à condition qu'elles se situent sur la même parcelle que le bâtiment principal.

1.2.3 La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.

1.2.4 Les constructions et installations liées au karting

1.2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi que les infrastructures ou superstructures associées

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tous secteurs

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. Tout accès sur la rocade est interdit. Tout accès direct sur la R.D. 753, R.D. 32 et la R.D. 948 est interdit.

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 AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous secteurs

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées dans un réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif, les eaux usées pourront être rejetées dans une unité de traitement adaptée à l'utilisation et à l'occupation prévues, sous réserve du strict respect des règles applicables en matière de protection de l'environnement. Les installations devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors service et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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.

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

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1 AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Tous secteurs

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Zone 1 AUe et secteur 1 AUec

- Les règles d'implantation sont définies soit par le présent article 1 AUe 6, ou bien par des marges reportées au plan de zonage (*secteur du Bois David notamment*).

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la rocade et de la déviation de la RD 948,

- 75 mètres de l'axe des routes à grande circulation RD 948 et 753.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'habitations existantes et aux annexes autorisées à l'article 1AUe 1, ni aux installations liées au karting .

Par rapport à la R.D. 753, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal défini par un trait pointillé gras au plan de zonage pour les lots en bordure de la RD753, l'implantation du bâti principal se fera de façon partielle ou totale sur la ligne d'accroche indiquée sur les plans de zonage.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de **5 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 logements de fonction des activités dont la présence d'une personne est obligatoire de façon permanente, sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume bâti de l'activité et situés sur l'arrière de la construction par rapport à la RD753.

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...).

Secteur 1 AUezr

Les règles d'implantation sont définies soit par le présent article 1 AUe 6, ou bien par des marges reportées au plan de zonage.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 32, et avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 948.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, ce retrait par rapport à la voirie sera porté à 10 mètres dans le cas d'un bâtiment dépassant les 9 mètres de haut.

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...).

Secteur 1 AUeb

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 948 (future 2x2 voies).

Les installations (parkings, clôtures, ...) doivent être implantées en retrait d'au moins 45 mètres par rapport à l'axe de la route départementale (future 2x2 voies).

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront **être implantés selon les mêmes règles**.

Les stations essence et les bâtiments de gardiennage devront **être implantés selon les mêmes règles que les constructions**.

Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 948.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

Tous secteurs

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 10 mètres pour les constructions autres que les habitations implantées sur un terrain jouxtant une ou plusieurs maisons d'habitation qui ne sont pas des logements de fonction. Il est ramené à 3,00 mètres pour les extensions d'habitations existantes et les annexes autorisées à l'article 1AUe1.

Des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles ne sont toutefois pas autorisées en limite de zone, ni, lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'activité, en limite des terrains supportant des maisons à usage d'habitation qui ne sont pas des logements de fonction.

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

Tous secteurs

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

Secteur 1 AUezr

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Tous secteurs

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tous secteurs sauf 1AUEzr

- le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 1 AUe1 sont limités à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout des toitures.

- la hauteur des autres constructions édifiées à moins de 100 mètres par rapport à l'axe de la rocade et à moins de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 753, est limitée à 8 mètres.
- aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments autres que les habitations édifiés à une distance supérieure.

Secteur 1 AUezr

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.
- Aucune règle particulière n'est prescrite pour les équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones 1 AUe et secteur 1 AUec

11.1. Cas général

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).

11.2. Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D.948 et R.D. 32

En raison de l'impact visuel sur cette voie, toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le soin requis pour des façades principales. Les matériaux qualitatifs sont recommandés (bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre).

La qualité architecturale d'ensemble doit être plus particulièrement recherchée.

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.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Tous secteurs sauf 1AUEzr

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.

Secteur 1 AUezr

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

En cas de clôture : Elles seront obligatoirement doublées d'une haie bocagère. Elles seront réalisées en barreaudage vertical bois ou treillis galvanisé (mailles rigides) non peint ou teintes de gris. La haie pourra être composée d'Aubépine, Merisier, Charme, Noisetier. A cette palette pourra s'associer des arbustes persistants tels que les Laurier Tin et du Portugal, le Troène, le houx et l'Osmanthe. Le mélange d'essences est à préférer, sans dépasser 5 essences.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,5 mètre.

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.

Secteur 1 AUeb

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions offriront une ligne architecturale simple et sobre.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisés en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupresus sont interdits.

Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques.

Secteur 1 AUezr

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées devront être harmonisées et soignées.

ARTICLE 1 AUe 12 - STATIONNEMENT

Tous secteurs sauf 1AUezr

Les équipements publics 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.

- **Logements** : 2 places par logement.
- **Bureaux** (y compris ceux liés à une activité commerciale) : la surface affectée au stationnement doit être équivalente de la surface de plancher.
- **Professions médicales** : Trois places par cabinet, (*le cabinet étant le bureau dans lequel le praticien exerce*).
- **Commerces**
 - **ameublement et assimilés** : la surface affectée au stationnement doit atteindre au moins 25 % de la surface de plancher des surfaces de vente
 - **autres commerces** : la surface affectée au stationnement doit être équivalente à la surface de plancher des surfaces de vente
 - **surfaces professionnelles** (par exemple ateliers, laboratoires...) : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois.
- **Restaurant** : Trois places pour 10 m² de salle à manger
- **Hôtel** : Une place par chambre
- **Hôtels-Restaurants**, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.
- **Espaces de réunions** : dans le cas d'espaces adjoints à un complexe hôtelier ou de restauration, il n'est pas exigé de place supplémentaire par rapport à celles requises dans le cadre de l'activité de l'établissement auquel ils sont rattachés.

Dans le cas d'espaces indépendants, il est exigé une place de stationnement pour 5 m² de salle de réunion

- **Établissements industriels et artisanaux y compris leurs bureaux** : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois avec les exigences minimales suivantes :

- 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, ainsi que celui des visiteurs

- **Cette liste n'est pas limitative.** La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

- **Lorsque l'exigence est formulée en termes de surface de plancher**, il est demandé une place supplémentaire dès lors que la différence entre le quotient surface de plancher/25 et un nombre entier de places atteint 0,5, exemples :

- surface stationnement = surface de plancher 110 m² 110/25 = 4,4 ⇒ 4 places
surface de plancher 115 m² 115/25 = 4,6 ⇒ 5 places

- surface stationnement = 25 % surface de plancher
300 m² x 0,25 = 75/25 = 3 ⇒ 3 places
375 m² x 0,25 = 93,75/25 = 3,75 ⇒ 4 places
480 m² x 0,25 = 120/25 = 4,8 ⇒ 5 places

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 au 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.

En secteur 1AUezr

Les équipements publics 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.

- Commerces

Dans tous les cas, il est à rappeler que les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme s'appliquent et que, de ce fait, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement ne pourra dépasser les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Toutefois, les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE 1 AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous secteurs

- Les dépôts à l'air libre 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.

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.

En outre, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de la rocade et de 75 m par rapport à l'axe de la R.D. 753

- Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une recherche qualitative mettant en valeur tant le bâti que l'ensemble de la zone, notamment par une végétalisation appropriée
- L'espace compris entre le bâti et la R.D. 753 doit faire l'objet d'un aménagement paysager d'accompagnement. Les aires de stationnement et les dépôts y sont interdits, sauf s'ils s'inscrivent dans un aménagement spécifique de lieux particulièrement étudiés au plan qualitatif (ex : lieux d'exposition)

Le traitement doit être simple, avec une part très prépondérante de surfaces engazonnées régulièrement entretenues, éventuellement complétées par quelques bouquets d'arbustes à faible développement, et quelques arbres de haute tige composés avec le bâti et ne formant pas alignement.

SECTION III :

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tous secteurs

Non réglementé.