

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 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUL

La zone 1 A.U.L est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de tourisme et de sport.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

La zone 1 AUL comprend le secteur 1 AULv du secteur de la Verrie.

SECTION I :

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

ARTICLE 1 A.U.L 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U.L 2, et notamment dans le secteur 1 AULv les installations à usage d'hébergement telles que bungalows, mobil-hones, caravanes,...

ARTICLE 1 A.U.L 2 - OCCUPATION ET UTILISATION 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 sans conditions :

Zone 1 AUL

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
- 3 Les annexes des constructions pré-citées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

1. Les installations classées sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
 3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
 4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Secteur 1 AULv

- 1 Les installations à usage d'hébergement autres que bungalows, mobil-homes, caravanes,...

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.L 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les accès et les voies créés à cet effet doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Une largeur d'emprise de 4 mètres lorsqu'ils desservent un seul logement, et 6 mètres au-delà peu être imposée.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

ARTICLE 1 A.U.L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

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 public quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus de 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 A.U.L 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.L 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.L 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance minimum de 4 m. peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.L 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1 A.U.L 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, et le nombre de niveaux à R+1 (rez de chaussée + 1 étage).

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE 1 A.U.L 11 - ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

1. Généralités

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

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Secteur 1 AULv

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Zone 1 AUL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1 A.U.L 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

- 2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés trois places pour 10 m² de salle,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m² de surface de plancher,

ARTICLE 1 A.U.L 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

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

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.L 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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