

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités principalement tertiaires et de service. Elle comprend un secteur UTa dans lequel la hauteur des constructions et les règles de stationnement sont différentes.

SECTION I :

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec les dispositions définies à l'article UT 2 et notamment :

- les constructions isolées, et les opérations susceptibles de compromettre un aménagement cohérent de la zone,
- 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 UT 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.
- les hôtels et les restaurants dans le secteur UTa

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis les bureaux divers (*cabinet d'ingénierie, sociétés de service, cabinets médicaux, établissements de soins, etc...*), unités de recherche, et éventuellement points de vente et ateliers de fabrication correspondant à des technologies propres et à la bureautique, à condition qu'ils ne soient susceptibles d'entraîner aucune gêne et aucun dommage à l'environnement, ainsi que les logements de fonction à caractère obligatoire dans le cadre de l'activité (*service de garde médical par exemple*), ainsi que :

- les hôtels et les restaurants
- les extensions des bâtiments existants.

- la reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.
- 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.
- 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 UT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques adaptées à l'opération 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 collectifs sur les Routes Départementales doivent être limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et les accès privatifs sont interdits.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Pour les porches, une largeur de 4 m peut être imposée.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Les voies créées doivent en outre respecter les principes d'accès et de continuité portés au plan de zonage, y compris pour les liaisons pédestres et cyclables.

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

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Selon la nature de l'activité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

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.

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

4.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

Aucune règle particulière n'est prescrite

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

Dans le cas « d'îlots constructibles », les constructions doivent s'inscrire en totalité à l'intérieur de l'îlot. Un léger débordement pourra être admis pour création de porches.

Dans les autres cas, en l'absence de règlement particulier à l'opération, les constructions doivent être implantées en respectant :

- un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées,
- ou l'alignement des constructions existantes si celles-ci ont un recul inférieur à 5 mètres.

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

Les équipements et installations d'intérêt général, notamment ceux liés à la route, peuvent faire l'objet d'adaptations mineures à la règle précédente compte tenu de l'intérêt général que ces constructions présentent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Limites séparatives avec les autres zones

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point 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 des toits et 4,50 mètres dans le cas du faîtage d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15,00 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 par rapport aux autres limites.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

7.3 Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle visée en 7.1 ci-dessus 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 UT 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 sur une même propriété.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas « d'îlots constructibles ».

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite sauf en UTa où le nombre de niveaux est limité à R + 1 (rez de chaussée plus 1 étage) mais sans limite de hauteur absolue.

ARTICLE UT 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, notamment concernant les pentes de toitures et les matériaux de couverture.

11.2. Clôtures

En l'absence d'un règlement particulier de l'opération, dans le cas « d'îlots constructibles », les clôtures sont interdites sur les portions de périmètre côtés voies. Lorsque les clôtures sont autorisées, elles peuvent être minérales ou végétales, composées en harmonie avec les constructions environnantes et les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 1,20 m ; une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

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

Dans le secteur UTa les parkings seront réalisés par l'aménageur avant commercialisation des terrains. Il ne sera donc pas exigé de stationnement à l'intérieur des lots constructibles.

Dans la zone UT les règles ci-après seront applicables :

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** : 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*).
- **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

- **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 m ²	110/25 = 4,4	⇒ 4 places
	surface de plancher	115 m ²	115/25 = 4,6	⇒ 5 places
- surface stationnement =	25 % surface de plancher			
	300 m ² x 0,25 =	75/25 = 3		⇒ 3 places
	375 m ² x 0,25 =	93,75/25 = 3,75		⇒ 4 places
	480 m ² 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 1 et 2), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres, arbustes et pelouses par l'aménageur.

Les parties « d'îlots constructibles » qui ne sont pas bâties (espaces verts liés au bâti, courettes, ...) doivent être aménagées par le propriétaire dans le même esprit que les parties collectives.

SECTION III :

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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