

Département de la Vendée (85)

Ville de Challans

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Modification n°7

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

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 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUh

Il s'agit de zones à vocation d'urbanisation, comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

SECTION I :

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

ARTICLE 1 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh2 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 1AUh2 :

- 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 1 AUh 2,
- l'implantation des bâtiments agricoles et des élevages,
- les établissements industriels,
- les dépôts de matériaux et matériels,

ARTICLE 1 AUh 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).

Sont admis dans le cadre des opérations précitées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et les équipements publics de proximité liés à l'habitat tels que école, espaces de loisirs etc...
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble.

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...) :

- les extensions des bâtiments existants.
- les constructions à usage d'annexes aux habitations existantes.
- les équipements et installations d'intérêt général.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du titre 1.

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 AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée ayant des 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Hors des limites d'agglomération, 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.

En outre, la création d'accès sur les R.D. 948, 753, 32 et 69 est réglementé en application de l'article R 111 4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès tant collectifs que privatifs sont interdits sur la rocade de contournement de l'agglomération.

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. Pour les porches, une largeur de 4 m peut être imposée.

Pour les autres opérations, 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 1 AUh 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 à un réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est 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 rejetées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE 1 AUh 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Les règles d'implantation sont définies soit par le présent article 1 AUh 6, ou bien par des marges reportées au plan de zonage (*secteur de la Terrière*).

6.2. En agglomération, les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement. En l'absence de règlement particulier de l'opération ou en cas de permis de construire groupé, 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 AUh 7.

6.3. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 m de l'axe des R.D. 948 et 753
- 25 m de l'axe des autres R.D.
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement, et sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci,
- dans les villages et hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant.

6.4. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins :

- 100 m de l'axe de la Rode et de la déviation de la RD 948,
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation R.D. 948 et 753

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité d'infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,

6.5. 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 AUh 7

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

6.7. 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 AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Limites séparatives avec les autres zones, sauf zones Np, 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 avec la zone Np

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. Cette obligation de retrait ne s'applique pas à l'intérieur d'une même propriété.

7.3. 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.

7.4. 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 AUh 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 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les opérations à vocation d'habitat, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface des parcelles créées.

ARTICLE 1 AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre aux limites séparatives telle que décrite en 1 AUh 7.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de ruissellement de la voie au droit de la façade.

10.1.1 Cas général

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à R + 1 (rez de chaussée + 1 étage), et 7,00 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes désolidarisés de la construction principale est limitée à 4,50 mètres à l'égout des toits sous réserve du respect des dispositions de l'article 1 AUh 7.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure.

10.1.2 Dans le cas d'une opération édifiée sur un terrain dont la superficie est supérieure à 5 000 m², le nombre de niveaux et la hauteur maximale sont portés à R + 2 (rez de chaussée + 2 étages sans combles aménageables pour l'habitat au dessus du 2^{ème} étage) et 10,00 mètres.

ARTICLE 1 AUh 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.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m², les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

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

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des extensions seront réalisées en tuiles ou en zinc avec une pente maximale de 35 % pour les tuiles et 50% pour le zinc.

En cas de recours à la tuile, celle-ci devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat dans lequel s'insère le projet, notamment par le recours à une tuile d'aspect similaire à celle utilisée pour la couverture des bâtiments voisins.

En cas de recours au zinc, son utilisation devra être ponctuelle et sera limitée à la couverture des volumes secondaires de la construction (constructions neuves ou extensions).

Les volumes en toiture terrasse et les toitures à faible pente ne sont envisageables, pour les constructions et les extensions, que si ils ne constituent pas le volume principal de la construction, sauf en cas de justification par une démarche visant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, toitures végétalisées...) où ils sont autorisés pour les volumes principaux et les volumes secondaires.

Les annexes des habitations telles que garages, remises à matériels, etc..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 et couvertes par des matériaux non autorisés par le présent règlement pourront être couvertes par les matériaux autorisés ou par le matériau utilisé pour la couverture du bâtiment existant, y compris en cas de toiture terrasse.

Les vérandas sont exemptées de la règle relative aux matériaux de couverture.

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

11.2. Clôtures

- Règle générale

- Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant, et les clôtures existantes ;
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

A l'alignement sur voie de desserte ainsi que sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que des voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des murets bas traités comme les murs de la construction, couronnés ou non par une ligne de tuiles creuses renversées.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Des constitutions différentes ainsi qu'une hauteur jusqu'à 1,80 m peuvent être admises.

Les murs en panneaux de béton préfabriqués sont interdits sauf dans le cas d'un seul panneau en soubassement de clôture.

- **Sur les limites séparatives** les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive. Des constitutions différentes peuvent être admises.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain.

Pour les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que les voies et chemins piétonniers, la présence d'une haie vive est souhaitée.

Les haies comportant des arbres de haut jet doivent être conservées dans toute la mesure du possible, et les clôtures ne doivent pas porter atteinte aux arbres.

Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

- **En limites séparatives avec les zones A et Np**, les clôtures auront de préférence un caractère principalement végétal.

11.3. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions peuvent être admises après une étude architecturale cas par cas.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT

Les équipements publics ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

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

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

Il est exigé, sous réserve de dispositions plus favorables fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- **Maisons individuelles** : deux places par maison
- **Logements collectifs** : 1.5 place par logement, avec arrondi à l'entier supérieur en cas de nombre impair (ex : 5 places pour 3 logements)
- **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)*.
- **Commerces**
 - la surface affectée au stationnement doit être équivalente à la surface de plancher des surfaces de vente

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	

ARTICLE 1 AUh 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.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Cette règle s'applique également aux opérations de remembrement urbain effectuées en vue de créer des parcelles constructibles à vocation principale d'habitat.

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 AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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