

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 7 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée une extension de l'urbanisation, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du P.L.U, ou de Zone d'Aménagement Concerté.

La zone 2 AU comprend les secteurs 2 AUh et 2 AUe : le règlement qui suit est commun à la zone 2 AU et à ces deux secteurs.

### **SECTION I :**

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

##### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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 interdites toutes utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

##### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- les extensions des bâtiments existants.
- les annexes aux bâtiments existants, attenantes ou non au bâtiment principal.
- les serres et installations nécessaires à l'activité de maraîchage.
- les équipements et installations d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi que les infrastructures et superstructures associées
- la reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.

## SECTION II :

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 2 AU 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. 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, et 69 est réglementée en application de l'article L 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 peut être imposée. 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction nouvelle 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 au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur peut être admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et l'opération directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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 s'il existe un réseau séparatif.

#### **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.

#### **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

#### **ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre une installation autonome d'assainissement adaptée à la nature du sol et conforme au règlement sanitaire départemental.

#### **ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 AU 2 ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou privées (visibilité,...).

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

- 100 m de l'axe de la rocade et de la déviation de la RD 948 ;
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation RD 948 et 753.

#### **ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **7.1. Limites séparatives avec les zones A et Np**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à 3,00 mètres par rapport aux limites d'une autre propriété. Cette obligation de retrait ne s'applique pas à l'intérieur d'une même propriété.

##### **7.2. Autres limites**

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 4,50 mètres dans le cas du faîtage 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,
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

## **ARTICLE 2 AU 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.

## **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 2 AU 7.

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

## **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les extensions et les annexes autorisées à l'article 2 AU 2 doivent être composées en harmonie avec le bâti existant.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

### **11.2. Clôtures**

Pour les limites bordant des espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi que pour les limites avec les zones A et Np, la présence d'une haie vive revêt un caractère obligatoire.



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

#### **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

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<sup>er</sup> et II du titre 1<sup>er</sup> livre III du code forestier.

### **SECTION III :**

#### **POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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