

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 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE

### **CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :**

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend le secteur AS où les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités de carrières sont autorisés.

### **Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural**

*LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux*

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

### Article A. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

#### Zone A et secteur AS

#### Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes (*abris de jardin, garages, piscines,...*) et leur extension, sous réserve que ces constructions soient implantées au plus près des bâtiments d'exploitation, ou aux abords d'un hameau le plus proche.
- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité agricole permanente et principale.
- 5 La création d'activités touristiques (*fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte rural et formules dérivées*) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.
- 6 La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du code de l'urbanisme.
- 7 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.
- 8 les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures et superstructures associées
- 9 les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'entretien des milieux naturels et notamment le réseau hydrographique.

- 10 La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par sinistre dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

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

### **Secteur AS**

#### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

- 1 Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux activités de carrières.
- 2 Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

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 A. 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **Zone A et secteur AS**

##### **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.

L'autorisation d'occupation 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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

##### **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.

## **Article A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **Zone A et secteur AS**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En, l'absence de réseau public, une alimentation par forage ou puits particuliers peut être autorisée, dans le respect du règlement sanitaire et des autres réglementations en vigueur. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

#### **2. Assainissement**

##### **2.1. Eaux usées**

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

##### **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.

#### **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 A. 5 - SUPERFICIES MINIMALES 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 3 à 14 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

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 A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

### **Zone A et secteur AS**

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations, serres maraîchères et autres installations	Bâtiments agricoles
RD 753, RD 948, RD 32	75 m	75 m
Autres RD	35 m	35 m
Autres voies	10 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **Zone A et secteur AS**

7.1 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 hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **Article A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

### **Zone A et secteur AS**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## **Article A. 9 - EMPRISE AU SOL.**

### **Zone A et secteur AS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### **Zone A et secteur AS**

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes non agricoles ne doit pas excéder 4.50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes non agricoles.

## **Article A. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.**

### **Zone A et secteur AS**

#### **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. 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.

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

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.

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

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles avec une pente maximale de 35 %. Pour les extensions des habitations, les couvertures seront identiques à celles des bâtiments existants sauf dans le cas de vérandas.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole.

Les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captage de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente de toiture.

### **3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### **4. Façades**

Les façades de ton neutre sont seules autorisées pour toutes constructions autres que les constructions à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que les habitations.

## **Article A. 12 - STATIONNEMENT.**

### **Zone A et secteur AS**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

### **Zone A et secteur AS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 toutes 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 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **Zone A et secteur AS**

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