

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

## TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE

### **CARACTERE DE LA ZONE N (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme) :**

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- \* Le secteur Nh, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions,
- \* Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- \* Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages, et son sous secteur Np1 dans lequel est autorisé les aménagement de voirie pour des raisons de sécurité,
- \* Le secteur Nc réservé au cimetière,
- \* Le secteur Ngv, destiné à accueillir les gens du voyage, ainsi qu'une hélistation,
- \* Le secteur Nst, destiné à accueillir des activités de traitement et stockage de matériaux inertes,
- \* Le secteur Nf destiné à accueillir des activités de ferrailleur.

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

### **Article N. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Tous secteurs**

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

## Article N. 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

### 1 Sont admises sans conditions:

#### Tous secteurs

- 1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- 2 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi que les infrastructures et superstructures associées.

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

#### Secteur Nh

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale après extension et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du code rural.
- 2 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.
- 3 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 4 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 5 La construction d'abris de jardin et d'annexes liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 6 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 7 La création d'activités touristiques (*fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîte rural et formules dérivées*) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.
- 8 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>, et sous réserve de ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 9 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants et leur extension en vue de créer un logement, seulement dans les bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, à condition qu'il n'occasionne aucune gêne aux activités agricoles.
- 10 Les centres équestres ainsi que leurs structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments existants.

- 11 les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'entretien des milieux naturels et notamment le réseau hydrographique.

#### En secteur Nc

- 1 Les équipements et aménagements et constructions liés et nécessaires au cimetière.

#### En secteur Ngv

- 1 Les équipements et aménagements et constructions liés et nécessaires à la création d'une hélistation.
- 2 Les équipements et aménagements et constructions liés et nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

#### En secteur NL

- 1 Les équipements et aménagements à usage sportif, touristique et de loisirs.
- 2 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### En secteur Np

- 1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 3 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;
- 4 **Les aménagements légers destinés aux loisirs ou à la maîtrise de l'eau, ainsi que les petits abris de jardin d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>. Toutefois, toute ouverture de nouvelles surfaces en eau est interdite.**

#### En sous secteur Np1

1. Les aménagements de voirie liés à des questions de sécurité routière.

### **En secteur Nst**

- 1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de stockage et de transformation de matériaux inertes, tels que sable, graviers,...).

### **En secteur Nf**

- 1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de stockage et de transformation de ferrailles et métaux.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N. 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **Tous secteurs**

##### **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.

##### **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.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

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

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

### **Tous secteurs**

#### **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'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article N. 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.**

### **Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

### Tous secteurs sauf Nh

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

	Habitations 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.

### Secteur Nh

6.2 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

### Tous secteurs

6.3 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 N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**Tous secteurs**

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 demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

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

7.2 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 N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

**Tous secteurs**

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

**Article N. 9 - EMPRISE AU SOL.**

**Tous secteurs**

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

**Article N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

**Tous secteurs**

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

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

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

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

### **Tous secteurs**

#### **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 flot, 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.

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.

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

#### **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.

## **Article N. 12 STATIONNEMENT.**

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 N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.**

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 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

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