

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 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'activités à caractère industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services.

Elle comprend un secteur UEb, un secteur UEba et UEba1 soumis à des dispositions particulières en rapport avec la proximité de la RD 948 (retrait, accès et caractère architectural), ainsi que le secteur UEc, dans lequel les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées.

SECTION I :

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UE2, et notamment les occupations et utilisations du sol à caractère autre qu'industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services telles que :

- L'ouverture de carrière ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et installations de la zone,
- Les terrains de camping-caravanage, et le stationnement de caravanes soumis à autorisation quelle qu'en soit la durée,
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions et installations à caractère industriel, artisanal, de commerces, de bureaux et de services
- Les constructions et installations à usage de service public. Dans le cas où elles sont liées à un service hospitalier (public ou privé), ces constructions peuvent comporter des logements
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi que les infrastructures et superstructures associées
- Les logements de fonction et leurs annexes destinés à l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à condition que ces logements soient intégrés au volume construit pour l'activité ou implantés en position d'accueil dans l'ensemble bâti (« conciergerie » par exemple).
- La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.

- L'extension des logements existants dans la limite de 40m² de surface de plancher, ainsi que la construction de bâtiments annexes, de garages et d'abris de jardins liés auxdits logements.
- 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
- **Dans le secteur UEc**
 - Sont admises exclusivement les constructions et installations :
 - à usage de commerces, d'activités tertiaires, d'artisanat, de services, de complexes hôteliers
 - à usage de logement et d'hébergement spécifiques : maisons de retraite, auberge de jeunesse,...
 - les logements de fonction et leurs annexes destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone à condition que ces logements soient intégrés au volume construit pour l'activité ou implantés en position d'accueil de l'ensemble bâti (conciergerie par exemple).
 - La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans les conditions de l'article 5 du Titre 1.
 - L'extension des logements existants dans la limite de 40m² de surface de plancher, ainsi que la construction de bâtiments annexes, de garages et d'abris de jardins liés auxdits logements.
 - 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 UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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..

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 et les voies créés à cet effet doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

Pour le secteur UEb, et UEba tout accès sur la R.D. 948 est interdit.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau 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.

En l'absence d'un réseau collectif, les eaux usées pourront être rejetées dans une unité de traitement adaptée à l'utilisation et à l'occupation prévues, sous réserve du strict respect des règles applicables en matière de protection de l'environnement. Les installations devront être conçues de façon à pouvoir être mises hors service et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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 de 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. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

6.1. En dehors du secteur UEb, UEba et UEba1 les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :

- 10,00 mètres par rapport à l'alignement des R.D. 32 , 753, et 948 y compris pour leur continuité en voies communales vers le centre-ville,
- 5,00 mètres par rapport à l'alignement des autres voies

6.2. Pour le secteur UEb les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 948 et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

6.3 Pour le secteur UEba les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 948 et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

6.4. Pour le secteur UEba1 les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 948. Elles pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

6.5. 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Hors secteur UEc

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres. Ce retrait est porté à 10 mètres pour les constructions autres que les habitations implantées sur un terrain jouxtant une ou plusieurs maisons d'habitation qui ne sont pas des logements de fonction.

A l'exception des limites couvertes par une trame « espace boisé classé » ; des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...). Elles ne sont toutefois pas autorisées sur les limites formant périmètre de la zone.

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...).

7.2. Dans le secteur UEc

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres. Ce retrait est porté à 5 mètres pour les constructions autres que les habitations implantées sur un terrain jouxtant une ou plusieurs maisons d'habitation qui ne sont pas des logements de fonction.

À l'exception des limites formant périmètre de la zone, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimum de 4,00 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE2 sont limités à R+1 (rez de chaussée + 1 étage) et 7,00 mètres à l'égout des toitures.
- Dans le secteur UEb, et UEba la hauteur des constructions est limitée à 8,00 mètres à l'égout des toitures.
- Pour les autres constructions ainsi que dans les autres secteurs il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1.Cas général

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bardages de tôle galvanisée non laquée sont interdits. Les documents relatifs aux demandes d'autorisation de construire doivent obligatoirement comporter une description précise :

- des matériaux de couverture et façades
- des couleurs
- des enseignes

Les logements de fonction non intégrés au volume du bâtiment d'activités peuvent être traités avec un aspect extérieur qui les distingue d'une maison d'habitation.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

11.2. Dans les secteurs UEb et UEba en plus des dispositions prévues ci-avant :

En raison de l'impact visuel sur la R.D. 948, toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le soin requis pour des façades principales.

La qualité architecturale d'ensemble doit être plus particulièrement recherchée.

Toitures :

Les plaques ondulées fibres-ciment employées en couverture seront de préférence de teinte grise, verte ou noire et masquées par un bandeau.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente doivent être laqués. L'emploi de la « tôle ondulée » est interdit. Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

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

Clôtures :

La mise en place de clôtures ne constitue pas une obligation.

Sur les voies et espaces publics, les clôtures doivent être réalisées au moyen d'un grillage d'aspect plastifié de préférence blanc, fixé sur des supports également peints de même couleur. Sur les limites séparatives, elles doivent être constituées de potelets galvanisés, grillage à grandes mailles galvanisées.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

Panneaux - Enseignes - Totem

Ceux-ci peuvent être installés sur le bâti, ou désolidarisés à une distance maximum de 7 mètres du bâti. Leur hauteur est limitée à 10 m. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

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

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** (y compris ceux liés à une activité commerciale) : 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**
 - **ameublement et assimilés** : la surface affectée au stationnement doit atteindre au moins 25 % de la surface de plancher des surfaces de vente
 - **autres commerces** : la surface affectée au stationnement doit être équivalente à la surface de plancher des surfaces de vente

- **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

- **Établissements industriels et artisanaux y compris leurs bureaux** : le calcul est effectué au cas par cas selon la nature de l'activité et le nombre d'emplois avec les exigences minimales suivantes :
 - Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour deux emplois.
 - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que celui des visiteurs

- **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 boulevard Schweitzer), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction. Est en particulier concerné par les dispositions du présent article le secteur UEba1.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant le long des voies publiques que sur les limites séparatives,
- 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.

En outre, dans le secteur UEb et UEba :

- Les arbres de valeur dans les haies existantes seront conservés dans toute la mesure du possible.
- Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une recherche qualitative mettant en valeur tant le bâti que l'ensemble de la zone, notamment par une végétalisation appropriée.
- L'espace compris entre le bâti et la R.D. 948 doit faire l'objet d'un aménagement paysager d'accompagnement. Les aires de stationnement et les dépôts y sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans un aménagement spécifique de lieux particulièrement étudiés au plan qualitatif ex : parc de stationnement paysager, lieux d'exposition).
- Le traitement doit être simple, avec une part très prépondérante de surfaces engazonnées régulièrement entretenues, éventuellement complétées par quelques bouquets d'arbustes à faible développement, et quelques arbres de haute tige composés avec le bâti et ne formant pas alignement.

SECTION III :

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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