

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 8 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UZ

Le présent règlement s'applique au secteur de projet concernant l'îlot situé entre la rue Bonne Fontaine, la rue de la Concorde, la rue de la Noue et la Place du Champ de Foire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme, instituée au titre de l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles ou extensions sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique numéroté 5.5 (secteurs de mixité sociale) en tant que secteurs de mixité sociale de type A :

- > toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 1200 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 25% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique numéroté 5.5 (secteurs de mixité sociale) en tant que secteurs de mixité sociale de type C :

- > toute opération supérieure à 10 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 600 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir
- > toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) et/ou créant une surface de plancher supérieure à 1200 m² à vocation d'habitat comportera au minimum 25% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et les voies créés à cet effet doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,00 mètres.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction nécessitant un besoin d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public 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 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.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des secteurs concernés par l'application d'une marge de reculement figurant aux documents graphiques du règlement, les projets doivent respecter les dispositions ci-dessous.

6.1. Voies existantes

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies existantes en tenant compte des élargissements prévus.

Un débord sur l'espace public d'éléments tels que balcons, saillies, pourra être autorisé, pour les constructions implantées à l'alignement, dans la limite de 80 cm et pour les éléments situés à une hauteur minimale de 5 mètres.

6.1.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'un retrait éventuel n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le bâti existant.

Sauf exception justifiée par le parti architectural ou par l'harmonisation avec les constructions environnantes, les constructions doivent présenter une façade parallèle à la voie.

6.2. Voies et places à créer

La disposition qui suit est applicable aux voies et places publiques ou privées.

Le nu des façades peut être implanté soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites aboutissant aux voies

Les voies prises en compte peuvent être publiques ou privées, existantes ou à créer ; elles doivent être ouvertes à la circulation publique (au moins pour les piétons) et avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres.

Les constructions qui ne sont pas établies sur les limites doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives telles que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus

proche de la limite, soit au moins égale à 0,5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

7.2. Les équipements d'infrastructure et 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 UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Lorsqu'il est fait référence à l'alignement, les voies prises en compte peuvent être publiques ou privées, existantes ou à créer ; elles doivent être ouvertes à la circulation publique (au moins pour les piétons) et avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures. La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant aux orientations d'aménagement, la hauteur maximale des constructions est fixée à : R + 5 + C (rez-de-chaussée + 5 étages + combles) et 18,00 mètres, sur un linéaire maximal de 50% de la longueur du bâtiment ; sur le reste du bâtiment, la hauteur maximale autorisée est de R + 4 sans combles.

10.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires conformément aux dispositions de l'article UZ 7, la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR 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 urbains. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant.

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

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 documents relatifs aux demandes d'autorisation de construire doivent obligatoirement comporter une description précise :

- des matériaux de couverture et façades
- des couleurs, par référence au nuancier RAL ou sur échantillons
- des enseignes

Un intérêt particulier sera apporté pour traiter l'impact visuel des aires de stockage

11.2. Clôtures

- Règle générale

Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

A l'alignement, ainsi que sur les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées :

- soit par un mur bahut enduit comme les constructions, de hauteur maximum 1,20 mètres, surmonté par un dispositif à claire-voie (grille), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis.

- soit par un mur enduit comme les constructions, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Le couronnement des murs sera de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

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

Les panneaux moulés de béton dits décoratifs sont interdits.

ARTICLE UZ 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 :

- **Logement** : 1 place minimum par logement
- **Pour les autres constructions et établissements**, les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier pour les véhicules de livraison, de transport et de services ainsi que pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature du projet, du taux et du rythme de sa fréquentation (équipement public, commerce, bureaux...).

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.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il pourra être fait application des dispositions prévues aux alinéas 4 et suivants de l'article L 421.3 ainsi qu'aux articles R 332.17 à 332.23 du code de l'urbanisme

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6,7,8,9,10 et 13.