

DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
**COMMUNE DE LANDERONDE**



## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n ° 5 Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire, André BULTEAU

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Elaboration (POS)	/	/	/	28 février 1985
Modification 0-1	12 novembre 1992	/	/	22 juillet 1993
Révision 1	20 avril 1997	/	27 mai 1999	16 septembre 1999
Modification 1-1	/	/	/	8 juillet 2004
Révision simplifiée 1-2	/	/	/	18 mai 2006
Révision simplifiée 1-3	5 février 2009	/	/	09 juillet 2009
Révision 2 (PLU)	8 mars 2007	4 décembre 2008	16 Décembre 2010	18 Juillet 2011

## **IV. La zone agricole**

## La zone A et les secteurs Ah et Ai

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

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières et aux activités agritouristiques.

La **zone Ai** correspond au secteur agricole inconstructible situé en frange Est, Ouest et Sud du bourg.

En application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments classés en **secteur Ah** peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la valorisation du patrimoine et sous réserve du respect des périmètres sanitaires (article L. 111-3 du Code Rural).

#### RAPPEL

- Pour les bâtiments identifiés en Ah, la démolition de tout ou partie du bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment à protéger, identifié au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

1.2 - **En zone AI** : Toute construction nouvelle autres que celles mentionnées à l'article 2.9

1.3 dans les zones humides : les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

#### En zone A :

2.1 - Les constructions et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (PMPOA, PMPLEE, IC...).

2.2 - Les logements de fonction et leurs annexes (abri de jardin, piscine, garage...) à condition :

- qu'ils soient implantés en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation agricole ou sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir ;
- qu'il s'agisse de l'activité principale du chef de l'exploitation agricole ;
- en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.3 - Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserves :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisères de boisements identifiés au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - Dans le secteur AH, Le changement de destination des bâtiments agricoles à condition :

- qu'ils n'aient plus aucun usage agricole. Ce changement d'usage sera constaté par la Chambre d'Agriculture de la Vendée avant toute demande.
  - et qu'ils soient représentatifs de l'architecture traditionnelle locale où qu'ils aient un caractère architectural avéré.
  - Et qu'il n'entrave pas le développement des activités autorisées dans la zone.

L'extension maximale autorisée est de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à date d'approbation du présent PLU.

2.5 - La pratique du camping à la ferme soumis à autorisation, conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale existante.

2.6 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion hydraulique du milieu ou aux aménagements d'intérêt collectif.

2.8 - Les travaux et aménagements d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels.

#### **En secteur Ai :**

2.9 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et ne soient pas à l'origine de nuisances pour le voisinage.

## **Article A3 : Accès et voirie**

---

### **I. Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui :

- ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- ont des accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suivantes :

- être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration ;
- satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,5 m de hauteur.

### **II. Voirie**

3.4 - Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- être adaptée à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes ;
- avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres ;
- son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

3.5 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter, dans leur partie terminale, un dispositif permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## **Article A4 : Desserte par les réseaux**

---

### **I. Alimentation en eau potable**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.

4.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

## **II. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

4.3 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute installation ou construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Un prétraitement pourra être imposé.

4.7 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité démontrée, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## **III. Electricité et télécommunications**

4.9 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.10 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront, de préférence, être enterrés.

## **IV. Collecte des déchets urbains**

4.11 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

---

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur nécessite une superficie minimale de terrain de 600 m<sup>2</sup> en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

*Information : Dans ce cas, la superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le*

*fonctionnement de l'installation d'assainissement (plantation d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation de terrain...).*

*Les travaux liés à l'assainissement individuel doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services compétents.*

## **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1 - Les constructions, leurs annexes et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des RD ;
- 5 m de l'axe des autres voies publiques et privées existantes ou projetées (dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement) ;
- 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celle-ci ;
- dans les villages ou hameaux, afin de permettre une insertion respectant le tissu existant ;
- pour des raisons de sécurité.

6.2 - Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

6.3 - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation 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 A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (élevages ou engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge de recul par rapport aux limites des zones U, AU et des secteurs Nh. Cette marge est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur).

7.2 - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A9 : Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A10 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1 - La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir les logements de fonction est fixée à 8 mètres au faîtage et limitée à R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus un étage et des combles).

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas dépasser 5 m au faîtage.

10.3 - La hauteur maximale des bâtiments utilitaires et des constructions à usage collectif n'est pas limitée, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

## **Article A11 : Aspect extérieur**

---

### **a) Dispositions générales**

11.1 - 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.

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du tissu urbain traditionnel.

11.2 - Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées ; de même que l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

11.3 - Toute construction nouvelle ainsi que les adjonctions devront s'intégrer à l'environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes ;
- la qualité et la pérennité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale.



## **b) Constructions à usage d'habitation**

11.4 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

## **c) Bâtiments à usage professionnel et agricole**

11.5 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites.

11.6 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites ce qui n'exclue pas les panneaux photos voltaïques.

11.7 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Un bardage métallique prépeint de coloris sombre (vert foncé ou brun) est conseillé pour une meilleure intégration paysagère.

## **d) Constructions annexes aux habitations**

11.8 - Pour les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardin...), il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant, de même ton que l'existant et utiliser des matériaux traditionnels (bois, parpaing enduits, pierre...).

## **e) Clôtures**

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

11.9 - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les clôtures végétales constituées d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) pouvant être doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- les clôtures minérales constituées par un muret en pierres de pays ou en parpaings enduits sur les deux faces surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits).

11.10 - **En bordure d'espace public**, seules sont autorisées les clôtures composées d'un muret de hauteur maximum de 0,80 m pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille de fer forgé, grillage...) doublé ou non d'une haie vive d'essences locales à dominante feuillus (le cupressus et le thuya sont proscrits) et ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 mètres.

*Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.*

## **Article A12 : Stationnement des véhicules**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des emprises publiques et des voies.

## **Article A13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés**

---

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, autant que possible, par des plantations équivalentes.

13.2 - Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales et la diversification des essences sur un même linéaire devra être assurée - *Cf. Liste de végétaux à privilégier en annexe 1.*

13.3 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

## **Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.