

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

## **V. La zone naturelle**

## La zone N et le secteur Nh

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

La **zone N** est une zone naturelle 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'espaces naturels ou de zones humides. Sont notamment incorporée au zonage N les zones humides répertoriées au Sage et dont la cartographie est annexée au présent règlement.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

Le **secteur NI** est une zone naturelle réservée à la confortation des équipements de loisirs autour des étangs de pêche, permettant l'accueil de constructions liées aux opérations touristiques, aux loisirs, aux campings, aux résidences et hébergements hôteliers, aux chambres d'hôtes, aux gîtes ou aux villages de vacances.

#### RAPPEL

- En secteur Nh, la démolition de tout ou partie d'un 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 N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

1.2 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 N2 : 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 N :

2.1 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions, travaux et aménagements :
  - d'intérêt public et/ou liés à une mission d'intérêt public, nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
  - directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
  - liées et nécessaires aux services publics, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports

- collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...)
- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### En zone Nh :

2.2 - L'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination dont la création est interdite.

La surface de cette extension autorisée ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.3 - L'aménagement, la restauration et l'extension des habitations et annexes existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement et qu'ils se fassent en harmonie avec l'existant.

2.4 - La construction d'annexes à condition qu'elles jouxtent la construction principale (sauf pour les bassins de piscines). Les piscines et les vérandas sont autorisées.

2.5 - Pour les bâtiments justifiant d'un intérêt architectural et patrimonial, le changement d'usage destiné à créer un nouveau logement est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité ;
- qu'il n'engendre pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural ;
- que soit conservé l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux ;
- que l'assainissement soit réalisable.

#### En zone Nl :

2.6- La construction de bâtiments à condition d'être des hébergements touristiques, des résidences et hébergements hôteliers, chambres d'hôtes, gîtes, villages de vacances, où accessoires aux activités de loisirs, et de campings,

### **Article N3 : Accès et voirie**

---

#### **I. Accès**

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie 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.

## **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.

Sur une longueur limitée, cette prescription de largeur pourra être réduite sous réserve que les conditions d'accès des moyens de sécurité soient assurées.

- 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.

## **Article N4 : 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 construction nouvelle générant des eaux usées, doit les évacuer par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. S'il n'existe pas, elles devront être raccordées à un système d'épuration autonome, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et entretenu régulièrement.

4.4 - 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 pré-traitement pourra être imposé.

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

## **b) Eaux pluviales**

4.7 - 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**

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

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

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

4.10 - 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 N5 : 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 N6 : 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 :

- 20 mètres des berges des cours d'eau et étiers ;

6.2 - Dans les autres cas, lorsque les constructions situées de part et d'autre du projet sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction ou l'extension doivent respecter cet alignement. Si les maisons de part et d'autre sont implantées en recul ou en l'absence de constructions existantes à proximité, la nouvelle construction ou l'extension devront avoir un recul minimal de cinq mètres. Cette règle s'applique également à l'alignement des voies nouvelles privées.

6.3 - Pourront déroger à ces règles, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et au paysage :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- 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
- les autres réseaux d'intérêt public ;

## **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh et Nl, les 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 du toit, sans être inférieure à 3 mètres ( $d / H/2$  avec minimum de 3 m).

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 N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article N9 : Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article N10 : 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 - En secteur Nl, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 9 mètres.

10.2 - En secteur Nh, la hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction existante.

10.3- La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage, au droit des limites, sauf pour les établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

10.4 - 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 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 N11 : 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 existantes : aménagement, restauration et extension

11.4 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

11.5 - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant, qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.

11.6 - Les constructions existantes dont les façades sont à l'origine en parement de pierre en bon état, aucun revêtement complémentaire ne sera exigé. Dans le cas contraire, les maçonneries doivent présenter un parement teinté dans la masse ou peint, de finition talochées ou grattées (aspect fin).

11.7 - Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

### b) Bâtiments annexes et dépendances

11.8 - Pour les bâtiments annexes et dépendances 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...).

11.9 - Les annexes et dépendances aux habitations pourront avoir des toitures aux degrés de pentes différents de ceux des corps principaux de bâtiments. Ces toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect similaire à celui de la construction principale ou d'imitation tuiles pour les abris de jardins.

11.10 - Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projets d'annexes venant s'accoler à un bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

### **c) Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

11.11 - **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).

11.12 - **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.

## **Article N12 : Stationnement des véhicules**

---

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

## **Article N13 : 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.

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 N14 : 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.