

Département
de la
Vendée

Commune de
NALLIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

RÈGLEMENT (EXTRAIT)

ÉLABORATION	0.0	prescrite	le : 22-09-2005
ÉLABORATION	0.0	arrêt du projet	le : 18-07-2007
ÉLABORATION	0.0	approuvée	le : 23-01-2008
Révision simplifiée	0.1	approuvée	le : 08-02-2012
Révision simplifiée	0.2	approuvée	le : 08-02-2012
Modification simplifiée	0.3	approuvée	le : 14-09-2011
Modification	0.4	approuvée	le : 08-02-2012
Modification	0.5	approuvée	le : 29-06-2016
Révision Accélérée	0.6	approuvée	le :

ÉTUDES ET RÉALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZÉ)

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Trois secteurs sont créés à l'intérieur de la zone A :

- **le secteur Ai** correspondant d'une part aux zones agricoles de la plaine calcaire à protéger en raison de la présence d'oiseaux à protéger, et d'autre part aux secteurs Sud du centre bourg en marge de la frange bâtie. Dans le secteur Ai, toute construction est interdite (y compris le logement de fonction).
- **le secteur An** correspondant à une exploitation agricole existante implantées au sein du périmètre Natura 2000. Un règlement spécifique est créé limitant au strict minimum la constructibilité de cette zone. Seule les extensions des exploitations en place sont autorisées.
- **un secteur Ae** correspondant au périmètre de protection de 500 mètres autour du parc éolien autorisé au Nord de la Commune. Dans ce secteur, toute construction est interdite (y compris le logement de fonction).
- **un secteur Afe** identifiant la ferme équestre du Moulin de Racaudet.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment :

- a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc.
- c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes soumis à déclaration.
- d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.
- f) Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A 2.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation exceptés ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article A2, à condition qu'il ne soit pas réalisées dans une zone humide ou inondable.
- h) L'ouverture de carrières et de gravières.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
La maison de l'exploitant sera autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole (surveillance du cheptel, gardiennage, ...)
 - qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un ensemble déjà bâti (hameau, village existant) parmi les plus proches du siège d'exploitation. A défaut, ils seront contigus des bâtiments constituant le siège d'exploitation,
 - en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, la maison de l'exploitant ne pourra être autorisée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
- b) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...)
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaires à l'exploitation agricole (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- f) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) 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.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone.
- h) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, réserves de substitution, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
Dans les secteurs concernés par Natura 2000 (Ai, An et Ae), les réserves de substitution doivent être d'usage collectif.
- i) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- j) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Dans le secteur An sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions liées et nécessaires **aux exploitations agricoles existantes**
La maison de l'exploitant sera autorisée sous réserve :
- qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole (surveillance du cheptel, gardiennage, ...).
 - qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un ensemble déjà bâti (hameau, village existant) parmi les plus proches du siège d'exploitation. A défaut, ils seront contigus des bâtiments constituant le siège d'exploitation,
 - en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, la maison de l'exploitant ne pourra être autorisée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation,
 - dans le cas d'exploitation sous forme sociétaire, le nombre de logement de fonction sera étudié au cas par cas.
- b) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à **une exploitation agricole existante** (sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale.
- e) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles.
- f) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- g) Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- h) Les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.

Dans les secteurs Ai sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les travaux et aménagement d'intérêt collectif ne relevant pas de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Sont également autorisées, les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.

Dans le secteur Ae sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La création des parcs éoliens dès lors qu'ils sont autorisés dans le cadre de la réglementation en vigueur. *TEXTE RAJOUTE***
- b) Les installations liées au parc éolien.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une opération autorisée dans la zone.
- d) Les réserves de substitution, à condition être d'usage collectif.

Dans le secteur Afe sont autorisés, dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les aménagements et constructions strictement liés et nécessaires à une exploitation agricole à vocation équestre.
- b) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles liés et nécessaire à une exploitation agricole à vocation équestre (sous réserve qu'ils n'entraient pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes).
- c) Le développement d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension ou aménagement des bâtiments existants et ce dans le prolongement d'une exploitation agricole à vocation équestre.
- d) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre des réglementations applicables aux activités autorisées dans le secteur Afe.
- e) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à la réglementation en vigueur, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une exploitation agricole à vocation équestre ou à une opération autorisée dans la zone.
- g) La maison de l'exploitant qui ne sera construite qu'après réalisation des bâtiments de l'exploitation agricole à vocation équestre.
- h) L'extension des logements existants sans création de logement supplémentaire et la création de bâtiments annexes aux constructions d'habitation (garage, buanderie, atelier, piscine, abris de jardin...).
- i) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- j) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

Les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies à créer doivent avoir un minimum de 4 mètres de largeur.

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.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès privatifs pourront être interdits sur les sections à protéger.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou de réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voie publiques ou privées.

2. Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 949,
- 25 mètres de l'axe des autres Routes Départementales et autres voies publiques ou privées,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publique.

3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 949.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

De manière générale, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitations doivent être éloignées de 4 mètres minimum.

Des implantations différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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 A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R11-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

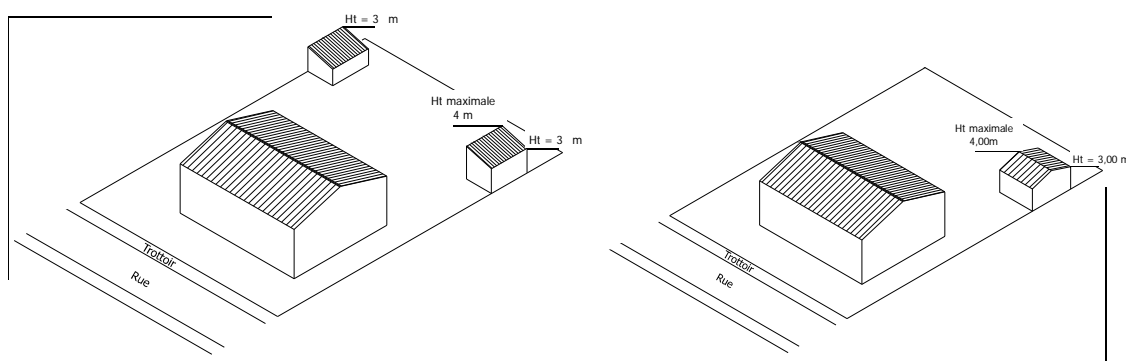
Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.



Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Des hauteurs différentes seront autorisées pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine et doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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 d'aspect.

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percement par rapport à la surface des façades.

L'architecture contemporaine devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Une attention particulière sera portée pour les projets de construction en ossature et bardage bois.

2. Aspect des constructions

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Les maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonnerie environnantes.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres (ton pierre locale).

Toiture

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront toutefois être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 mètre en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

Les vérandas et les toitures terrasses sont exemptées de cette règle.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les équipements publics ainsi que les extensions d'habitations peuvent être exemptés de la réglementation sur les toitures.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Les annexes et extension

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieur à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement par la création d'un écran végétal.

Les annexes en bois ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment principal, leur superficie devra être inférieure à 20 m² et leur toiture sera soit en bois, soit en shingle (vert ou rouge), soit en tuile.

D'une manière générale, la toiture des annexes peut être autorisé en matériaux composite imitation tuiles de pays.

Toutefois, l'utilisation de la tôle ou tout matériaux de récupération est interdite.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, toute édification de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

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

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

