

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A recouvre des espaces agricoles, non équipés. Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Les carrières peuvent être admises.

Un secteur **Ae** concerne les espaces à préserver de toute construction afin de permettre la réalisation d'aménagements routiers futurs.

Un secteur **Ai** concerne les zones inondables connues.

Objectif recherché :

Assurer l'exploitation des richesses naturelles dans les meilleures conditions.

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'intérieur du périmètre de protection autour du SILO indiqué sur les plan sont interdits les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les établissements recevant du public, les voies de communication.

Dans la zone A sauf en secteur Ae et Ai sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

1. les bâtiments d'exploitation et d'habitation nécessaires à l'activité agricole et liés directement à l'exploitation. Les habitations devront être construites à proximité des bâtiments d'exploitation sauf en cas d'impératifs techniques ou fonciers à justifier.
2. dans le cas du transfert ou de la création d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante à celle des bâtiments d'habitation.
3. les activités agri-touristiques liées à des sièges d'exploitation agricole existants.
4. les équipements et constructions publics d'infrastructure et les équipements d'intérêt général.
5. les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone.
6. les aires naturelles de camping et leurs équipements, liés à une exploitation.

7. les exhaussement et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagements hydrauliques (réseau pluvial) ou création de réserve incendie.
8. les carrières dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur
9. l'aménagement de bâtiments agricoles existants destinés aux loisirs non liés à une activité professionnelle agricole (ex: box à chevaux).
10. les annexes aux constructions à usage d'habitation existante.
11. Les constructions en sous-sol sont interdites.

Dans le secteur Ae sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

1. les aménagements et la création de voiries publiques.
2. l'extension des activités existantes.
3. les équipements et constructions publics d'infrastructure et les équipements d'intérêt général.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises sous condition:

1. les piscines liées à une habitation existante à condition d'être située à proximité de l'habitation

Dans le secteur Ai:

Les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole le sont à condition de prendre toutes les précautions nécessaires à leur mise hors d'eau et sous réserve de l'avis des services compétents.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. 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.
2. 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.
3. toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

4. les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.
5. aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

Voirie :

1. les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.
3. les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau :**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence du réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. **Assainissement :**

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, actuellement inexistant.

A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront en règle générale conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

3. Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution) :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées et eaux vannes).

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édiflée à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales et chemins ruraux (cette distance est mesurée au nu de la façade).

Toutefois, dans les hameaux, les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent s'implanter au nu des constructions voisines existantes.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 6 m à l'égout (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'infrastructure ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE A11 -ASPECT EXTERIEUR

1. Rénovation, aménagement ou extensions de constructions existantes :

Respecter la typologie de la construction (habitation ou bâtiment agricole) dans les proportions des volumes, la distribution et les dimensions des ouvertures et dans le choix des matériaux et couleurs.

2. Bâtiments agricoles :

Les constructions devront prendre en compte l'environnement et utiliser

- soit des matériaux traditionnels (maçonnerie enduite, tuiles, bois naturel)
- soit des matériaux plus légers (tôles, bardages métalliques, fibro-ciment...) : il y aura lieu de rechercher alors des couleurs s'harmonisant avec l'environnement immédiat ; en zone naturelle, pour les façades les couleurs foncées sont préférables : gris anthracite, vert sapin, bleu ardoise, brun sépia ou noir. Les toits peuvent présenter les mêmes couleurs ou rester dans une gamme de gris clair.

1. Constructions neuves à usage d'habitat:

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés (ou matériaux d'apparence identique) à un ou deux versants, avec une pente voisine de 30 %. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les dépendances, les toits seront couverts en matériaux de ton "tuile".

Façades :

Pour les constructions principales, les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des gris-jaunes,

gris ocrés ou blancs cassés. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...); la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre ainsi que les bardages bois peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture. Les abris de jardins en bois sont admis.

Ouvertures :

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc et gris clair, les volets seront dans les tons pastels de la gamme des gris, verts, bleus. Les couleurs vives et incongrues (rouge, jaune vif, violet...) sont prohibées, La couleur des ferrures sera la même que celle des menuiseries.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, leur installation sera admise à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage). Les ouvertures comportant des volets roulants devront obligatoirement être munies de volets pleins et battants (sauf pour les grandes baies vitrées).

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction ; elles ne devront pas être perçues directement depuis l'espace public.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau de la chaussée.

Une cote supérieure sera admise :

- si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette pente sera déterminée par la pente minimale des réseaux.
- dans les zones de marais pour la mise hors d'eau des bâtiments.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

3. Clôtures :

Hors environnement de constructions existantes anciennes, les clôtures maçonnées sont interdites ; en zone naturelle, les clôtures devront rester très simples.

Les haies arbustives d'espèces locales non taillées sont recommandées ainsi que la replantation de véritables bandes boisées en relation avec le parcellaire et l'orientation.

1. Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels environnants. La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2m le long des voies et emprises publiques,
- 2m le long des limites séparatives.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction à l'intérieur des parcelles bâties doivent être entretenues, et si possible plantées.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.