

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uℓ**

### Caractère de la zone :

La zone Uℓ est destinée à recevoir les équipements publics collectifs de sport, de loisirs, scolaires, culturels. Il couvre également le cimetière et son extension future.

### Objectif recherché :

Maintenir les conditions satisfaisantes d'extension des équipements existants et d'implantation de nouveaux équipements pour créer un aménagement cohérent de toute la zone.

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 Uℓ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

1. les constructions à usage de sport et de loisirs
2. les constructions à usage scolaires et culturels
3. les aires de jeux
4. les aires de stationnement ouvertes au public
5. les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone, des travaux d'aménagement hydraulique (réseau pluvial) ou des réserves incendie
6. les piscines
7. les équipements d'intérêt général

### **ARTICLE Uℓ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article U11.

Les constructions en sous-sol sont interdites.

## **SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Uℓ3 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.

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.

**ARTICLE U44 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.

2. **Assainissement** :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

Important: Il est signalé que le projet de réalisation d'un réseau d'assainissement est en cours de réalisation.

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 :

Pour toute construction ou installation nouvelle les eaux pluviales seront 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)**

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, à la charge du lotisseur.

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

#### **ARTICLE Uℓ5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de surface minimum de terrains.

#### **ARTICLE Uℓ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie des façades des constructions nouvelles doit être implanté à l'alignement ou en retrait.

#### **ARTICLE Uℓ7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de 3, 00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **ARTICLE Uℓ8 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 Uℓ9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas limitée.

#### **ARTICLE Uℓ10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée.

#### **ARTICLE Uℓ11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages de la commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY.

#### **ARTICLE Uℓ12 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 Uℓ13 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 doivent être entretenues, et si possible plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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).

<p><b>SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
--

**ARTICLE Uℓ14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.