

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

La zone AUg autorise les constructions destinées à l'hébergement et aux soins des personnes âgées.

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

ARTICLE AUg1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les hébergements et les équipements de soins destinés aux personnes âgées dépendantes
- les constructions d'habitations protégées offrant un logement et un accompagnement aux personnes qui n'ont pas besoin d'un traitement hospitalier à temps plein
- les aires de stationnement ouvertes au public
- 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
- les équipements d'intérêt général

ARTICLE AUg2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AUg1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUg3 - 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 :

5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
6. 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 AUq4 - 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 AUq5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AUq6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades des constructions nouvelles doit être implanté en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la route départementale 109.

ARTICLE AUq7 - 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 ou à l'acrotère) 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 AUq8 - 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 AUq9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE AUq10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à:

- 9 m à l'égout des toits ou à l'acrotère pour les hébergements collectifs destinés aux personnes âgées dépendantes (EHPAD)
- 6 m à l'égout des toitures pour les autres constructions à usage d'habitation

ARTICLE AUq11 - 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.

Les règles établies autorisent la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE AUq12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUq13 - 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 m² 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).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).