TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau historique du village de Notre-Dame de Mésage, ainsi qu'aux hameaux existants: St-Sauveur et le quartier du Pont. La restauration des immeubles anciens, leur réhabilitation, ainsi que leur extension ou construction nouvelle, y est favorisée dans la mesure où ceci se fait dans le respect de la silhouette générale du bâti, d'une amélioration ou valorisation des lieux, ainsi qu'une complémentarité de la vocation centrale existante.

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

Article UA.1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA.2.

Le sous-secteur UAb correspond au hameau de St-Sauveur et au quartier du Pont.

Dans le sous-secteur UAari sont admis exclusivement tous les équipements de sport, de loisirs et de tourisme, y compris les constructions à usage hôtelier.

Dans le sous-secteur UAcri sont admises exclusivement les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations à vocation sportive (centre équestre...).

L'indice "r" correspond à l'existence de risques naturels (ri = risque d'inondation, re = risque d'effondrement), se reporter au dossier des risques naturels joint en annexe.

Article UA.2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements du sol et les exploitations de carrières,
- les terrains de camping-caravaning et le stationnement de caravanes isolées,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations et travaux divers (tels qu'ils sont définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme), tels garages collectifs de caravanes et occupations ou utilisations du terrain durant plus de trois mois, dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3: ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I) sont applicables.

Article UA.4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

2. ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune. Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine

seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher **directement** sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

^{*} ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

. Eaux usées non domestiques

Les installations*, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont susceptibles d'être soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité **suffisant**e pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Rappel: dans les zones où il conviendrait de traiter le premier flot d'orage par suite de l'usage qui est fait des surfaces minéralisées, ce premier flot (exclusivement) pourra, après convention avec les intéressés, être envoyé dans le réseau d'eaux usées pour être traité.

3 - ELECTRICITE

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Le réseau basse tension sera réalisé en souterrain.

4 - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré.

^{*} ne figurant pas à la nomenclature des établissements classés.

Z.UA

Commune de Notre-Dame de Mésage

Article UA.5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1.000 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA.6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans la zone UAb, les constructions doivent s'implanter à l'alignement indiqué au document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

<u>Articule UA.7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à trois mètres.
- 2 Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la réhabilitation des bâtiments existants.

Toute dépassée de toiture au-delà de la limite parcellaire se fera avec l'autorisation du voisin.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UA.8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA.9: EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UA, le coefficient d'emprise au sol (CES) ne doit pas excéder 50 % de la surface de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UAb, le coefficient d'emprise au sol est de 0,80 (80 %).

Toutefois pour les parcelles antérieurement construites et pour lesquelles l'emprise au sol des bâtiments est supérieure au coefficient fixé ci-dessus, le coefficient d'emprise au sol pris en compte est celui résultant de la situation préalable de fait.

Article UA.10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum de construction sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m.

Toutefois, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, le dépassement de cette hauteur maximum peut être -exceptionnellement- autorisé.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas sur l'ensemble des zones UA aux équipements publics ainsi qu'aux équipements sportifs autorisés dans les zones UAa et UAc.

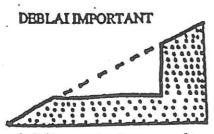
Article UA.11: ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

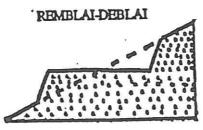
Par suite de l'existence de bâtiments ou sites classés, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les murs de clôture anciens, préexistant à l'opération, seront conservés et restaurés.

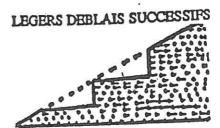
• Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions
Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan "coupe" (de limite à limite) comportant toutes cotes et courbes de niveaux nécessaires devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel et de montrer la qualité de l'intégration au site de la construction. L'application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants.



à éviter, surtout pour y placer des constructions initialement prévues pour terrain plat.



éviter un remblai trop important qui apparaitrait comme un mouvement de terrain artificiel.



adaptation plus facile à la pente. Il est recommandé d'utiliser des constructions décalées par demi-niveaux.

Implantation des garages

Pour éviter les rampes d'accès (peu pratiques, coûteuses, inesthétiques, dangereuses à leur point de sortie sur la rue) et limiter les terrassements, les garages doivent être à un niveau le plus proche possible de celui de la rue.

• Toiture et enduit

Pour les toitures, leur faîtage sera préférentiellement perpendiculaire à la courbe de niveau. Leur couleur sera celle de la terre cuite patinée à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille. Enduit : aucune tyrolienne, enduit gros grain, enduit à reliefs, enduit peint ne seront admis. Sa couleur sera de teinte gris beige et non blanc cassé.

Article UA.12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

a) Pour les habitations : <u>2 emplacements par logement public ou privé</u> dont, une place en garage couvert.

Pour tout établissement public ou privé, la surface doit être suffisante pour assurer le garage des véhicules de livraison ou de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle et aménagée de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

- b) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement par tranche de 25 m² de surface nette de bureau.
- c) Pour les constructions à usage commercial, il est exigé un emplacement de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Article UA.13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages) à l'usage des occupants de l'immeuble, à l'exclusion de toute autre utilisation ou occupation.

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UA, il n'est pas fixé de COS ; les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

Article UA.15: DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS est autorisé pour la reconstruction, à l'identique, des surfaces d'un immeuble détruit par un sinistre.