

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

---

CARACTERE DE LA ZONE II NA :

Cette zone comprend les terrains situés : aux lieuxdits 'Le grand Pré, et Le Bois Sansonnet'.

Ces terrains, insuffisamment équipés, sont destinés à recevoir un développement organisé, de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel

De ce fait, les constructions isolées y sont pratiquement toutes interdites. Par contre, les constructions groupées pourront y être réalisées sous forme de lotissements ou de groupements d'habitation dans lesquels pourront être incorporées des activités commerciales, artisanales ou de bureau, compatibles avec le caractère de la zone, de même que les installations liées à l'exploitation viticole.

Dans cette zone l'urbanisation est possible immédiatement à la double condition que les opérations concernant un terrain d'une superficie minimum d'un hectare ou la totalité de la zone NA II et que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

---

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

---

ARTICLE II NA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article L 441.1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal ;
- 2 - les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures ;
- 3 - Les autres constructions et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après ;
- 4 - les affouillements et exhaussements du sol.

.../...

III - Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, les installations liées à l'exploitation viticole, les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, ne sont admises que s'ils sont réalisés dans le cadre des lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation. La surface de plancher hors-oeuvre nette des constructions à usage commercial, artisanal, de bureau ou de service ne peut excéder 300 m<sup>2</sup>.
- 2 - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est au moins d'un hectare, ou représentant la totalité de la zone NA II.

ARTICLE II NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - Rappels : NEANT

II - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article II NA.1 sont interdites et notamment : les installations classées, les terrains de camping, les terrains de stationnement de caravanes, les carrières.

---

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

ARTICLE II NA.3 - ACCES ET VOIRIE -

- 1 - pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du Code Civil ;
- 2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - . dégager la visibilité vers la voie,
  - . permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

- 4 - les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE II NA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - Eaux :

Les constructions et ensembles de constructions groupées doivent être alimentés en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent concerner des terrains ayant une superficie minimum d'un hectare ou représentant la totalité de la zone II NA.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à . 5 m de l'alignement des voies existantes.

.../...

- 2 - Toutefois, dans les lotissements, et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

ARTICLE II NA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 3 - Il est toutefois possible d'implanter une façade aboutissant à une limite séparative et formant avec elle, un angle aigu au moins égal à 45°.

ARTICLE II NA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

- 1 - les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
- 2 - Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m mesurés au milieu de la façade aval, à partis du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

**ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1°/ Par son aspect extérieur,** la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

**2°/ Adaptation au terrain naturel :** la conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les aménagements extérieurs : décaissements, remblaiements doivent être réalisés à minima et doivent être portés par des murets de soutènement.

**3°/ Formes :**

3.1 - la surface au sol des constructions devra s'inscrire dans une trame de proportion rectangulaire.

3.2 - Sont interdits :

- les toitures terrasses non végétalisées,
- les toitures terrasses végétalisées sur le bâtiment principal,
- les toitures recouvertes de matériaux tels que le zinc et le cuivre sur le bâtiment principal,
- les toitures à un seul pan sur les bâtiments de plus de 6m de large,
- les débords de toiture en pignons.

3.3 - les toits à quatre pans ne sont admis que si la longueur du faîtage est le double de la largeur du bâtiment, et que le bâtiment comporte au moins deux niveaux en façade.

3.4 - La toiture ne comportera ni demi-croupe, ni chien assis, ni lucarne rampante.

3.4 bis -Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture (et sans saillie) et sont admises dans la limite de 1m<sup>2</sup> chacune, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration.

3.4 ter - Des éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture du site, peuvent être implantés soit en façade, soit en toiture, de préférence sur les dépendances.

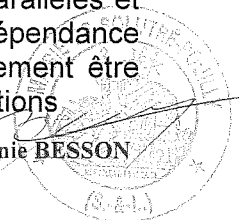
3.5 - la pente des toitures sera comprise entre 30 et 45 % sauf dans le cas des toitures végétalisées (sous forme de terrasse ou non) et des couvertures zinc ou cuivre, où une pente différente est autorisée sans toutefois excéder 45%..

3.6 - à l'exception des toitures existantes qui pourront être restaurées à l'identique, les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles canales, ou mâconnaises dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais. Toutefois, dans le cas des extensions, les éléments de liaison et les bâtiments créés pourront être couverts par :

- des toitures végétalisées (sous forme de terrasse ou non),
- des matériaux tels que le zinc ou le cuivre,

Sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration.

3.7 - les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment, parallèles et couverts par la toiture. Toutefois, les escaliers adossés à un mur ou une dépendance perpendiculaire au bâtiment principal pourront être autorisés sans obligatoirement être couverts. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations



nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui feront néanmoins l'objet d'une étude sérieuse d'intégration paysagère et architecturale. Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit, seront en bois ou métallique, à barreaux verticaux sans galbe.

#### **4°/ Matériaux et teintes :**

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment est interdit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois,
- les volets bois extérieurs sont recommandés,
- la teinte des murs devra se rapprocher de celles des pierres des enduits traditionnels de la région, les enduits gris ciment ou blancs sont interdits- voir nuancier annexé.
- la teinte des menuiseries sera en accord avec le nuancier annexé. La couleur blanche est interdite.

#### **5°/ Clôtures :**

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain naturel.

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, avec ou sans grillage incorporé, soit par des murs, ne dépassant pas 1,80m de hauteur, en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal ; leur épaisseur sera d'au moins 0.40m si leur hauteur est inférieure à 1.20m. Les portails seront de préférence en bois.

### **ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors-œuvre nette ; elle sera au minimum de :
  - 100% pour les constructions à usage commercial
  - 50% pour les autres activités,
  - 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. 30% au moins de la superficie des terrains doivent être plantés.
3. Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques des lotissements, pourront être exigés.
4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0.25 pour les lotissements et ensembles de constructions groupées.

### **ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COS**

Néant.

Vu pour rester annexé à ma délibération du 14 avril 2010.

Le Maire : Annie BESSON

