

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE NB

Cette zone comprend des terrains situés aux lieudits « Le Gros Bois » et « Mozelle » et à l'ouest du bourg de Solutré de part et d'autre de la voie communale n°5.

Cette zone est desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et des constructions y ont déjà été édifiées.

Elle n'est pas destinée à recevoir une urbanisation organisée mais un habitat dispersé peut y être admis dans la limite de la capacité des réseaux existants et sans qu'il y ait création de charges nouvelles pour la collectivité.

Bien que cette zone ne soit pas spécialement à protéger pour la richesse agricole, une attention particulière doit néanmoins être apportée à la bonne intégration des constructions. A cet effet :

- le secteur NBa correspondant aux terrains situés au lieudit « Le Gros Bois » n'admettra que des constructions dont la hauteur maximum n'excédera pas 5 m mesurés à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ;
 - le secteur NBb correspond aux terrains situés à l'ouest du bourg de Solutré, admettra une construction par unité foncière ; les constructions seront implantées le plus près possible de la VC5 pour sauvegarder la structure du village.
-

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I – Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.1 du code de l'urbanisme, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme (alinéa c et d)

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

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
2. Les constructions à usage agricole et celles liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
3. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants (habitats ou activités), ainsi que la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- 3bis. En zone NBb, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (habitats ou activités), ainsi que la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.



- 4 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 5 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1°) Dans le secteur NB b, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à raison d'un bâtiment par îlot de propriété.

2°) Les installations classées et leur extension sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

NEANT.

II - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 sont interdites et notamment les lotissements, les carrières, les caravanes isolées, les terrains de camping, les terrains de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- 2 - Les chemins privés d'accès directs 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.
- 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.

.../...

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée 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.

2.3 - 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 NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long du C.D. 209 les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe.

Le long des autres voies les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE NB 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.

- 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 NB 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 NB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m mesurés au milieu de la façade aval, à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit. Dans le sous secteur NBa, cette hauteur est limitée à 5m.

ARTICLE NB 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 1m² 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 clôtures seront constituées soit par des haies vives, avec ou sans grillage incorporé, soit par des murs, ne dépassant pas 1,20m 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. Les portails seront de préférence en bois.

ARTICLE NB 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.

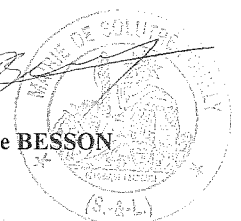
ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis devront être plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0.15, sauf dans le secteur NBb.
2. Dans le secteur NB b il n'est pas fixé de COS.
3. Le COS n'est pas applicable aux bâtiments à usage d'exploitation agricole.



Le dépassement du C.O.S. est autorisé :

- sans limitation pour l'aménagement des bâtiments existants sans augmentation du volume ni de l'emprise, et pour les agrandissements nécessités par la mise aux normes minimales d'habitabilité des logements (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie) ;
- dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit, pour la reconstruction, sur le même terrain et avec la même affectation, d'un bâtiment détruit par sinistre.
- dans la limite maximum de 0,20 pour les autres constructions.

Le dépassement est subordonné au versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application du dernier alinéa dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du Code de l'Urbanisme.