

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité qui correspond essentiellement à la partie ancienne et agglomérée des bourgs de SOULTRE et POUILLY, et du hameau de la Grange du Bois.

Elle est affectée essentiellement à l'habitat, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités notamment les activités viticoles.

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

ARTICLE UA 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.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur de toute la zone UA en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, alinéas c et d.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions de quelque destination que ce soit.
- 2 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 3 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 4 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2(a) du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public)

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

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 inconvénient, 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

Interdictions :

- 1 - Les caravanes isolées.
- 2 - Les terrains de camping.
- 3 - Les terrains de stationnement de caravanes.
- 4 - Les carrières.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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 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.
- 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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.

3

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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA 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 UA 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 - Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 3 - Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

16

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

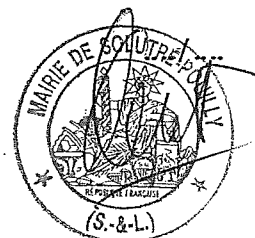
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m mesurés au milieu de la façade aval, à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égoût du toit.

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 talus artificiels sont interdits. Les aménagements extérieurs de terrasses seront réalisés au moyen de murets de soutènement dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m. ~~réalisés~~

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 sur la totalité des bâtiments,
 - les toitures à un seul pan sur les bâtiments de plus de 6 m de large,
 - les débords de toiture en pignon,
- 3.3 - les toits à quatre pans ne sont admis que si la longueur du faîtage est le double de la largeur du bâtiment,
- 3.4 - la toiture ne comportera ni demi-croupe, ni chien assis, ni lucarne rampante. Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site,
- 3.5 - la pente des toitures sera comprise entre 30 et 45 pour cent,
- 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 maconnaises dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du maconnais,
- 3.7 - les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment. 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



Pour le Maire, le 1^{er} adjoint,

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.

5°) Clôtures :

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, avec ou sans un grillage incorporé, soit par des murs, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur, en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal ; leur épaisseur sera d'au moins 0,40 m si leur hauteur est inférieure à 1,20 m. Les portails seront de préférence en bois.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m mesurés au milieu de la façade aval, à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UA 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 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 UA 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 UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques des lotissements, pourront être exigés.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COS

Néant.