

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de secteurs d'urbanisation récente.

Un secteur inondable UBi est délimité. Il prend en compte les contraintes du risque d'inondation.

Des espaces boisés classés bénéficient des dispositions de l'article L 130.1-3 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du patrimoine bâti villageois (murs, bâtiments...), identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

En raison des servitudes de protection des monuments historiques et des monuments naturels et sites (site inscrit Côte Chalonnaise), les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Dispositions générales**

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **1.2 - Dispositions particulières**

##### **- Espaces boisés classés**

Dans les espaces boisés classés définis par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichements prévues à l'article L 311.1 du code forestier, sont irrecevables en application des dispositions de l'article L 130.1 - 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme.

##### **- Zones inondables**

***En secteur UBi***, sont interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de crue centennale,
- tout changement de destination des bâtiments existants qui engendrerait une vulnérabilité supérieure à l'existant,
- le stockage de produit toxique, polluant ou sensible à l'humidité au-dessous de la cote de crue centennale,
- tout remblaiement, aménagement ou construction faisant obstacle à l'écoulement des eaux et dont l'impact n'aurait pas été pris en compte dans le cadre des études hydrauliques.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 - Dispositions générales**

Sont admis :

- les constructions de quelques destinations que ce soit sous réserve des dispositions de l'article UB1 et à condition que :
  - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisance ni de risque pour la sécurité (incendie, explosion, pollution ...),
  - leur insertion dans l'environnement, leur impact visuel et le traitement des accès et des abords soient particulièrement étudiés.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), soumises à déclaration,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transports de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...),
- les dépôts nécessaires à l'exercice des activités économiques, sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.

### **2.2 - Dispositions particulières**

#### **- Patrimoine bâti et paysager**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (mur, bâtiment...) figurant aux documents graphiques et identifié en application de l'article L123.1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L 442-2 du Code l'Urbanisme).

#### **- Zones inondables**

En secteur UB<sub>i</sub>, l'autorisation de construire sera subordonnée au respect des prescriptions spéciales visant à prévenir le risque d'inondation. Les conditions de la mise hors d'eau sont définies par les études hydrauliques (surfaces et hauteurs de remblais tolérés sous réserve qu'ils n'augmentent pas l'inondabilité des biens existants),

*En secteur d'aléa fort, sont admis*

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés à condition de ne pas engendrer une vulnérabilité supérieure à l'existant et de ne pas aggraver les inondations à l'amont ou à l'aval,
- les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- les espaces verts respectant la topographie du terrain naturel,
- les différents ouvrages hydrauliques ou annexes (prise d'eau, captages, rejets...) régulièrement autorisés et qui n'influent pas sur la ligne d'eau de la crue centennale.

*Sur le reste du secteur UB<sub>i</sub>, sont en outre admis*

- les aménagements, remblaiements ou constructions dont l'impact a été pris en compte dans le cadre des études hydrauliques.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES et VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou à une voie privée ouverte à la circulation générale, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil..

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et à l'importance des immeubles qu'ils doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés de façon à dégager la visibilité vers la voie et permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera aménagé sur la voie où la gêne pour la circulation générale sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE par les RESEAUX**

Les branchements des réseaux doivent être enterrés.

#### **Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

Un système de disconnexion doit être installé dans les bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication.

#### **Assainissement – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement adapté à sa composition et à la nature des effluents. Une autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

En l'absence de desserte par un réseau collectif, une étude sera demandée au pétitionnaire pour justifier ses choix quant au dispositif d'assainissement retenu. En cas d'assainissement autonome, le système devra être conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenu.

#### **Assainissement – Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures, et plus généralement, les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres sont convenablement recueillies et canalisées sur les terrains du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : ruisseau, caniveau, réseau pluvial public.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (bassin de rétention, tranchée ou puits de stockage ou drainant...).

Lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agément des services compétents.

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux seront ceux de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations n° 77-284 du 22 Juin 1977 applicable dans la région II et les documents la remplaçant éventuellement.

**Electricité – Télécommunications** : Les réseaux doivent être ensevelis ou dissimulés.

**Gaz** : Les réseaux doivent être ensevelis ou dissimulés.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE des TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée, mais une surface minimale peut être imposée pour réaliser un assainissement autonome, en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Dispositions générales :**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions et les extensions peuvent être édifiées à l'alignement des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. En cas d'implantation en retrait celui-ci est d'au moins 4 mètres.

#### **6.2 - Dispositions particulières :**

##### **- zones inondables**

En secteur UBi, l'implantation des bâtiments sera conforme aux prescriptions des études hydrauliques. Une bande de 4 mètres de largeur à compter de la rive du ruisseau Le Giroux sera maintenue libre de toute construction, mur ou haie susceptible de faire obstacle au flux d'écoulement des eaux et de restreindre le champ d'inondation.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1 - Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 3 mètres et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H / 2 \geq 3 \text{ m}$ ). ?

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

#### **7.2 - Dispositions particulières :**

##### **- zones inondables**

En secteur UBi, l'implantation des bâtiments sera conforme aux prescriptions des études hydrauliques.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT aux AUTRES sur une MEME PROPRIETE**

### **8.1 - Dispositions générales :**

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.

Les pièces de séjour seront de préférence orientées au Sud.

Pour les piscines non couvertes, aucune disposition minimum n'est requise.

### **8.2 - Dispositions particulières :**

#### **- zones inondables**

En secteur UBi, l'implantation des bâtiments sera conforme aux prescriptions des études hydrauliques.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE au SOL des CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dispositions générales :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf en zone inondable.

### **9.2 - Dispositions particulières :**

#### **- zones inondables**

En secteur UBi, l'implantation des bâtiments sera conforme aux prescriptions des études hydrauliques.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au point le plus élevé de la construction, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets doivent s'intégrer dans l'environnement existant, respecter le caractère particulier du village de Mercurey et représenter une extension naturelle du hameau ou quartier concerné.

Les constructions s'inspireront de l'architecture existante (trame, organisation et géométrie du bâti, matériaux...) et de la culture locale (économie viticole, mode de vie, climat, végétation...).

Les créations architecturales novatrices feront l'objet d'un examen particulier. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## **1 - Constructions nouvelles**

### **Volume, façades et toitures**

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume s'intégrant dans une trame orthogonale et rectangulaire, avec une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles s'adapteront au terrain naturel, les talus artificiels et les décaissements apparents de plus de 30 cm sont interdits, sauf prescriptions particulières en zone inondable (mise hors d'eau),
- les extensions respecteront la trame et l'organisation du bâti existant,
- les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect similaires au bâtiment principal,
- les panneaux solaires, serres, vérandas doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les superstructures surajoutées,
- les châssis vitrés en toiture seront encastrés dans le plan de couverture, sans saillie au-dessus des matériaux de couverture, de dimension inférieure à 80 x 100 cm, positionnés harmonieusement par rapport aux percements de la façade et à raison de deux par pan de toiture maximum,
- la proportion de toiture en façade n'excèdera pas 2/5<sup>ème</sup> de la hauteur totale de la construction (schéma annexé au règlement),
- les toitures à deux pans auront deux mêmes pentes,
  - comprises entre 80 et 110 % pour les constructions à usage d'habitation,
  - d'au moins 30% pour les bâtiments annexes ou à usage d'activités,
- les toitures à quatre pans sont autorisées pour les bâtiments principaux dont la longueur est égale à 1,5 fois la largeur et pour les bâtiments annexes,
- les toitures plates sont autorisées si elles sont accessibles (terrasses, solarium) ou végétalisées,
- les auvents et vérandas seront conçus en harmonie avec les façades sur lesquelles ils s'appuient et présenteront des matériaux coordonnés à ceux du bâtiment principal,
- les débords en pignon sont interdits (chevron de rive autorisé).

### **Matériaux de couverture**

La couverture sera réalisée au moyen :

- de tuiles plates en terre cuite, de ton brun rouge nuancé,
- d'autres types de tuiles ou d'ardoise, si en rapport avec une construction existante sur le terrain,
- de zinc,
- de cuivre naturel ou pré-patiné.

### **Traitement des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'enduit, tels que agglomérés de ciment, est interdit.

Sont préconisés :

- les enduits de finition talochée, de ton uniforme et soutenu suivant le nuancier annexé au règlement (les angles ne seront pas pourvus de réglette),
- l'appareillage de pierres sèches ou jointoyées au mortier de chaux clair.

Sont également autorisés :

- le bardage bois, finition brut, peint ou huilé (vernis interdit),
- le bardage en fibrociment ou en acier galvanisé ou pré-oxydé,
- le béton brut.

### **Menuiseries extérieures**

Fenêtres, volets et portes seront de dimension plus haute que large et réalisés en bois ou en métal dans des tons neutres suivant le nuancier annexé au règlement.

### Réseaux et installations diverses de confort

- Les gaines, tubes et câbles d'alimentation ou d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public.
- Les branchements des réseaux doivent être enterrés.
- Les mâts et antennes de toute nature (télévision, téléphonie mobile, réception satellite) sont interdits en façade et en toiture sur rue et doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.
- Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles du domaine public.

### Les clôtures

Les clôtures participent à l'équilibre paysager du village, leur hauteur et leur aspect devra s'inscrire dans la continuité des constructions et clôtures environnantes.

Sont autorisés :

- les murs en pierres sèches du pays (non jointoyés ou jointoyés au mortier de ton clair),
- les haies vives composées d'essences locales, doublées à l'intérieur de la parcelle d'un grillage sur potelets,
- les clôtures en bois (motif sobre),
- les portails, portillons et garde-corps seront réalisés en bois ou en métal (acier ou fonte).

Références pour les murs de pierre :

- formes locales d'appareillage et de mise en œuvre (dossier « Cœur de Village » de Mercurey, chapitre Les murs),
- entretien, restauration et technique de construction (livret « Les murs aujourd'hui », CAUE 71).

Essences préconisées pour les haies vives :

Cornouiller sanguin, Charme commun, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Amélanchier, Noisetier commun, Cornus alba, Viburnum lantana, Eglantier, Erable champêtre, Cerisier de Ste Lucie, Buis, Houx.

## 2 – Bâtiments existants

Les travaux sur le bâti existant respecteront autant que possible l'architecture des bâtiments et les éléments caractéristiques de l'époque de leur construction (éléments décoratifs, équipements).

### Couverture

- La couverture sera de ton brun rouge nuancé.
- Le choix des tuiles sera en rapport avec l'époque de construction du bâtiment ou en rapport avec une construction existante sur le terrain.
- Pour les toitures ayant conservées des petites tuiles plates bourguignonnes, la réfection se fera avec des petites tuiles plates en terre cuite, 65 unités au m<sup>2</sup>, de ton brun rouge nuancé.
- Les châssis d'éclairage en toiture seront encastrés dans le plan de couverture, sans saillie au-dessus des matériaux de couverture, de dimension inférieure à 80 x 100 cm, positionnés harmonieusement par rapport aux percements de la façade et à raison de deux par pan de toiture maximum.

### Façades

- L'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse ou recevra un badigeon de chaux coloré, selon le nuancier déposé en mairie.
- Les pierres de taille encadrant des portes et fenêtres seront laissées apparentes.
- Les enduits viendront mourir sur les encadrements sans surépaisseur ni surcharge.
- Les pierres de chaînage d'angle seront laissées apparentes seulement si cela correspond à la conception initiale de la construction,
- Les bardages seront repris dans les mêmes matériaux et finitions (bois, fibrociment ou acier).
- Les dimensions des nouvelles baies reprendront celles des baies existantes.

- Les menuiseries extérieures actuelles seront si possible conservées et restaurées, sinon doublées à l'intérieur.
- Les nouvelles menuiseries seront en matériaux correspondant à l'époque de construction, reprendront les mêmes profils et seront peintes selon le nuancier annexé au règlement.

## **ARTICLE UB 12 - AIRES de STATIONNEMENT des VEHICULES**

### **12.1 - Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions ci-dessous sont une adaptation des préconisations du plan de déplacements urbains de l'agglomération chalonnaise en faveur des mobilités alternatives (cf. page 2).

#### **Véhicules motorisés (automobiles, motos, scooters)**

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement

#### **Deux roues non motorisés**

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (possibilité d'intégrer ces places dans les garages, un local par entrée d'immeuble collectif),
- pour les autres constructions : au moins une place pour 100 m<sup>2</sup> SHON

### **12.2 - Dispositions particulières :**

Pour les opérations de logements locatifs sociaux, les dispositions du décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 - article 1<sup>er</sup> - s'appliquent, à savoir :

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

Pour les commerces et équipements cinématographiques, les dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme s'appliquent, à savoir :

*L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce, ou une place de stationnement pour trois fauteuils.*

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et PLANTATIONS**

Les surfaces non imperméabilisées, libres de toute construction, circulation, stationnement ou aires de jeux, et aménagées en espace vert, doivent représenter au moins 30 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,50.