

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UB

*Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.*

#### Identification :

*La zone UB* correspond aux extensions urbaines de l'agglomération au cours de ces 50 dernières années environ, ainsi qu'au développement urbain réalisé, au cours de la même période, à l'écart de l'agglomération en appui sur des noyaux bâtis anciens dans les secteurs des Sablons, de Marcé, Le Pont Boisseau, L'Humelaye, La Charbonnais, Santenay, La Cognarderie, Les Prateaux de Marcé, l'Echelle, Le Pot Blanc, L'Ouche Courtin et Touvois.

La zone UB est à dominante d'habitat pavillonnaire (sauf dans quelques parties de l'agglomération où des ensembles collectifs ont été édifiés) ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies

*Cette zone est à vocation mixte* : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités, notamment viticoles, compatibles avec la proximité d'habitations.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour Le Bourg de Paille, la frange nord de Marcé, Le Pont Boisseau, L'Humelaye, La Charbonnais, Santenay, Les Prateaux de Marcé, l'Echelle, Le Pot Blanc, L'Ouche Courtin et Touvois. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, il est créé un secteur *UBa* pour les identifier.

*Cette zone borde pour un certain nombre de sites la RD749, dans une section où les conditions de sécurité routière sont délicates* (voie sinueuse entre le rond-point de Marcé et la limite nord du territoire communal).

*Bien que déjà bâtie, cette zone recèle encore de nombreux espaces intéressants dans une logique de densification, qui font l'objet d'une identification en secteurs particuliers : UB1 La Villatte, UB2 Les Fontaines, UB3/b1 Route du Tapis, UB4 Le Pavillon, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes, UB7 Le Clos de la Lande, UB8 Marcé Le Grand Ereau, UB9a Santenay, UB10a Touvois Nord.*

*Cette zone, qui accueille un tissu urbain dense, recèle également des espaces de respiration (parcs, vignes), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle et l'affirmation de l'identité viticole de la commune.*

Pour certains sites à l'écart de l'agglomération (Le Pont Boisseau, Les Prateaux de Marcé, l'Echelle, Le Pot Blanc, L'Ouche Courtin, partie sud du Sablon), la présence de noyaux bâtis anciens et la trame parcellaire ont conduit majoritairement à une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation, générant une forme urbaine spécifique. Il est ainsi créé un secteur *UBo* et un sous-secteur *UBao* pour différencier ces ensembles bâtis.

*Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation* (zone « b » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion) au niveau de la partie sud de l'agglomération et de la partie sud du secteur du Sablon (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique). Des secteurs et sous-secteurs sont ainsi créés en fonction du niveau d'aléa : *UB/b1, UB/b2, UBo/b1, UB3/b1, UB5/b1 Le Canal et UB6/b1 Le Clos des Coursannes.*

*En outre, une toute petite partie est classée en zone « a1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion (PPRi) entre l'avenue Jean Causeret et la rue de l'Aumône.*

**Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte** (cf. cartographie figurant dans le Rapport de présentation), notamment au sud du bourg (Coursannes, Moulin de l'Aumône, le Canal...) et des Sablons, au Pont Boisseau, à Santenay, en frange nord de Marcé et à Touvois où la nappe est sub-affleurante.

**Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible et très ponctuellement aléa moyen aux abords du Changeon – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).** Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).** Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

### **Destination :**

**La zone UB**, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de **la zone UB** s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

**Des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des secteurs UB1 La Villatte, UB2 Les Fontaines, UB3/b1 Route du Tapis, UB4 Le Pavillon, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes, UB7 Le Clos de la Lande, UB8 Marcé Le Grand Ereau, UB9a Santenay, UB10a Touvois Nord** correspondant aux sites présentant un potentiel de densification, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles.

Pour le sous-secteur UB9a Santenay, des prescriptions environnementales spécifiques sont définies compte tenu de sa localisation à l'écart de l'agglomération à proximité du Changeon.

### **Les espaces de respiration à préserver font l'objet de mesures de protection :**

- soit au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, afin de permettre un minimum d'évolution (extension, annexe ...) aux propriétés bâties liées à ces parcs et jardins ;
- soit au titre de l'article de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme, afin de préserver leur vocation de terrains cultivés en vigne.

**Pour le secteur UBo et le sous-secteur UBao**, des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales à usage d'habitation pour respecter la trame bâtie existante au niveau des ces hameaux.

**Pour le secteur UBa et le sous-secteur UBao**, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif**.

**Pour les secteurs et sous-secteurs concernés par le risque d'inondation** (UB/b1, UB/b2, UBo/b1, UB3/b1 route du Tapis, UB5/b1 Le Canal et UB6/b1 Le Clos des Coursannes) **des dispositions spécifiques sont notamment édictées en termes de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).**

**Pour la partie classée en zone « a1 » au PPRi, une trame spécifique** (« limitation de la constructibilité du fait d'un classement en zone « a1 » au PPRi ») **est reportée au Règlement – Document Graphique pour restreindre les occupations et utilisations du sol autorisées.**

**Entre le rond-point de Marcé et la limite nord du territoire communal, la création d'accès automobiles directs est interdite sur la RD749.**

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1/UB                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UB.

**Pour les terrains identifiés par la trame « limitation de la constructibilité du fait d'un classement en zone « a1 » du PPRi » au Règlement – Document graphique**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UB.

**Dans le reste de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles, d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les bungalows.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

### **ARTICLE 2/UB                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine bâti ou végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame de la zone inondable figurant aux plans de zonage), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. ; et notamment pour les constructions nouvelles à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation ;

- **pour les terrains identifiés au titre de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme**, de mettre en œuvre un programme de logements comportant au minimum 50% de logements aidés ;
- **pour le secteur UB1 La Villatte :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition du bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-10° du code de l'urbanisme,
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne ;
- **pour le secteur UB2 Les Fontaines :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
- **pour le secteur UB3/b1 Route du Tapis :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération d'un seul tenant ;
- **pour le secteur UB4 Le Pavillon :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
- **pour le sous-secteur UB5/b1 Le Canal :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
  - de mettre en œuvre un programme intégrant au minimum 30% de logements aidés (dont au moins la moitié de logements locatifs sociaux) en application de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme ; ces éléments de programme n'ayant pas de valeur si un équipement collectif (ex. : maison de santé ...) était réalisé ;
- **pour le sous-secteur UB6/b1 Le Clos des Coursannes :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
- **pour le secteur UB7 Le Clos de la Lande :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
- **pour le secteur UB8 Marcé Le Grand Ereau :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte ;
- **pour le sous-secteur UB9a Santenay :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération se réalisant d'un seul tenant ;
- **pour le sous-secteur UB10a Touvois Nord :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte ;

**ne sont admis pour les terrains identifiés par la trame « limitation de la constructibilité du fait d'un classement en zone « a1 » du PPRi » au Règlement – Document graphique, que :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup> ;
- Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998.

- Les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
  - de ne créer qu'un seul logement,
  - de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et fenêtres,
  - de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
  - de ne pas creuser de sous-sol.
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les abris de jardin, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>.
- Les piscines non couvertes.

**ne sont admis pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme que :**

- Les annexes aux habitations, d'une emprise au sol d'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**dans le secteur UBao, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1 UB, ainsi que sous conditions :**

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations (constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage, aux activités viticoles ...).

**dans le reste de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article 1 UB, ainsi que sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires à usage d'activités agricoles liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3/UB                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, et être compatible avec la destination des constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

***En outre pour le secteur UB2 Les Fontaines***, la création d'accès automobiles directs sur la rue de l'Aumône est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le secteur UB3/b1 Route du Tapis***, la création d'accès automobiles directs sur la route du Tapis est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le secteur UB4 Le Pavillon***, la création d'accès automobiles directs sur la VC n°104 est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le sous-secteur UB5/b1 Le Canal***, la création d'accès automobiles directs sur l'avenue J. Causeret est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le sous-secteur UB6/b1 Le Clos des Coursannes***, la création d'accès automobiles directs sur la rue de la Concorde est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le secteur UB8 Marcé Le Grand Ereau***, la création d'accès automobiles directs sur le chemin de la Barre est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le sous-secteur UB9a Santenay***, la création d'accès automobiles directs sur la rue de la Gitonnière est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre pour le sous-secteur UB10a Touvois Nord***, la création d'accès automobiles directs sur la RD 749 est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

***En outre, la création d'accès automobiles sur la RD 749 est interdite***, sur la portion comprise entre le rond-point de Marcé et la limite communale nord.

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

***En outre pour le secteur UB1 La Villatte***, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis l'avenue de St Nicolas qui se dédoublera pour déboucher en 2 points sur la rue de l'Oye qui Cosse conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le secteur UB2 Les Fontaines**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de l'Aumône, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le secteur UB3/b1 Route du Tapis**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer qui réalisera un bouclage entre la route du Tapis et la Cité de la Grande Prairie conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le secteur UB4 Le Pavillon**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la VC n°104, le débouché sur cette voie devant se faire au niveau du carrefour avec la rue des Chantiers afin de n'avoir qu'un seul aménagement de carrefour, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le sous-secteur UB5/b1 Le Canal**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de la Petite Gare, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Une liaison douce devra être aménagée vers l'avenue J. Causeret depuis l'intérieur de l'opération.

**En outre pour le sous-secteur UB6/b1 Le Clos des Coursannes**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de la Concorde, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Une liaison douce devra être aménagée vers la zone 1AUB1 depuis l'intérieur de l'opération.

**En outre pour le secteur UB7 Le Clos de la Lande**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer entre les rues C. Colomb et des Sables, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le secteur UB8 Marcé Le Grand Ereau**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis le chemin de la Barre, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le sous-secteur UB9a Santenay**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de la Gitonnière, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

**En outre pour le sous-secteur UB10a Touvois Nord**, la desserte de l'opération s'effectuera à partir d'une voie à créer depuis la rue de Beauregard, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

## **ARTICLE 4/UB                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le déversement d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

**Dans les secteurs et sous-secteurs UBa, UBao et UB10a Touvois Nord**, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs d'eaux usées, sans traitement préalable, dans le réseau collectif d'eaux pluviales est strictement interdit.

**Dans le sous-secteur UB9a Santenay**, il est recommandé que les eaux usées de l'ensemble des logements de l'opération soient traitées à partir d'un dispositif commun d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur. **Dans le cas où un tel dispositif ne serait pas mis en place**, toute construction, pour être autorisée, doit alors être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs d'eaux usées, sans traitement préalable, dans le réseau collectif d'eaux pluviales est strictement interdit.

**Dans le reste de la zone UB**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

#### Eaux résiduaires liées à certaines activités (hors activités viticoles) :

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux au réseau public d'assainissement, la construction ne sera pas autorisée.

#### Les effluents viticoles :

Le rejet des effluents viticoles pré-épurés peut être autorisé après l'accord des services compétents.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. ***Cette récupération des eaux pluviales, pour un usage autorisé, est particulièrement recommandée dans le sous-secteur UB9a Santenay.***

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

**4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les logements groupés et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

**ARTICLE 5/UB****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Dans les secteurs et sous-secteurs UBa, UBao et UB10a Touvois Nord*, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*Dans le sous-secteur UB9a Santenay*, la superficie du terrain affecté au dispositif d'assainissement non collectif commun à l'ensemble des logements doit être suffisante pour réaliser un système respectant les normes en vigueur.

*Dans le reste de la zone UB*, cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 6/UB****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Dans les secteurs et sous-secteurs UB1 La Villatte, UB2 Les Fontaines, UB4 Le Pavillon, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes, UB7 Le Clos de la Lande et UB9a Santenay,**

**Expression de la règle**

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, des constructions devront être implantées à l'alignement pour structurer l'espace public ; les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.



*Cependant dans le secteur UB2 Les Fontaines, par rapport au nouvel alignement de la rue de l'Aumône, les constructions principales devront être implantées à l'alignement.*

*Cependant dans le secteur UB7 Le Clos de la Lande, par rapport aux rues C. Colomb et des Sables, les constructions principales devront être implantées à l'alignement.*

*Cependant dans le sous-secteur UB9a Santenay, par rapport à la rue de La Gitonnière, les constructions principales devront être implantées à l'alignement.*

**Dans les secteurs UB3/b1 Route du Tapis, UB8 Marcé Le Grand Ereau, et le sous-secteur UB10a Touvois Nord,**

**Expression de la règle**

Par rapport aux voies de desserte à créer, un élément bâti (une annexe ou tout ou partie de la construction principale) doit être implanté à l'alignement. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte à créer.

Par rapport aux voies existantes, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**Dans le secteur UBo, le sous-secteur UBo/b1, le sous-secteur UBao et le reste de la zone UB,**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

*En outre dans le secteur UBo et les sous-secteurs UBo/b1 et UBao, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées de manière à respecter l'implantation des habitations anciennes, soit une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné.*

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 7/UB**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

***Dans les secteurs et sous-secteurs UB1 La Villatte, UB2 Les Fontaines, UB3/b1 Route du Tapis, UB4 Le Pavillon, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes, UB7 Le Clos de la Lande, UB8 Marcé Le Grand Ereau, UB9a Santenay et UB10a Touvois Nord :***

Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites.

Les autres constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Cependant, dans le secteur UB2 Les Fontaines**, les constructions principales à usage d'habitation doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite avec les parcelles n°1058, 1059, 1060 et 1061, afin de prendre en considération la présence d'un fossé en limite sud du site.

**Cependant, dans le sous-secteur UB6/b1 Le Clos des Coursannes**, les constructions principales à usage d'habitation doivent respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite avec les parcelles n°1994, 1996, 1371 et 89, afin de préserver une zone tampon autour de l'exploitation viticole conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Cependant, dans le sous-secteur UB3/b1 Route du Tapis**, les constructions principales à usage d'habitation doivent respecter un recul minimal de 20 mètres de la limite du secteur UC/b1 pour préserver un espace tampon par rapport au parking existant.

**Dans le reste de la zone UB**, les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Exceptions :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

#### **ARTICLE 8/UB**

#### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 9/UB**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

*Pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..*

#### **ARTICLE 10/UB**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

##### **Expression de la règle :**

**Dans les secteurs et sous-secteurs UB1 La Villatte, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le reste de la zone UB**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ; sauf pour les équipements pour lesquels la hauteur maximale est portée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE 11/UB                    ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

**En application de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 2 à 4) s'appliquent, (sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre), à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.**

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

**Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet** doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies, tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 2 à 4) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique**, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France

### **2. Façades**

#### *2.1 Aspect*

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief ( finition broyée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés, sous réserve de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis broyés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte foncée sobre (ardoise, anthracite ...), ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels ( finition chaulée puis broyée). Le blanc pur est interdit.

#### *2.2 Menuiseries*

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions.

### **3. Toitures**

#### **3.1 Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :**

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

#### **3.2 Autres constructions :**

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

L'utilisation de petites tuiles plates traditionnelles (densité minimale : 75 tuiles au m<sup>2</sup>) ne sera autorisée que dans le cas où effectivement ce matériau est utilisé de manière dominante sur les constructions principales proches. Dans ce cas l'association tuiles / ardoises sur une même toiture est autorisée.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

*Lucarnes et châssis de toiture :*

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations.

### **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lices, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- \* soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- \* soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement ou prolongeant un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées sur voie afin de conférer une identité à l'opération.

**La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée.**

**Cependant, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.**

#### **ARTICLE 12/UB REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

*En outre, dans les secteurs et sous-secteurs UB1 La Villatte, UB2 Les Fontaines, UB3/b1 Route du Tapis, UB4 Le Pavillon, UB5/b1 Le Canal, UB6/b1 Le Clos des Coursannes, UB7Le Clos de la Lande, UB8 Marcé Le Grand Ereau, UB9a Santenay et UB10a Touvois Nord, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.*

- **Pour les établissements commerciaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement par chambre ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;
- **Pour les établissements artisanaux** : une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

#### **ARTICLE 13/UB ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

*En outre dans le sous-secteur UB3/b1 Route du Tapis, une haie d'essences mixtes, intégrant des essences persistantes, doit être plantée en frange sud (en limite du secteur UC/b1), conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique.*

*En outre dans le sous-secteur UB6/b1 Le Clos des Coursannes, une haie d'essences mixtes, intégrant des essences persistantes, doit être plantée en frange nord du secteur, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique.*

*En outre dans le sous-secteur UB9a Santenay, des haies d'essences mixtes doivent être plantées en franges nord et sud du secteur, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique. En façade sur la rue de la Gitonnière, une haie d'essences mixtes devra également être plantée, en accompagnement des éléments bâtis qui viendront s'implanter à l'alignement.*

*En outre dans le sous-secteur UB10a Touvois Nord, une haie d'essences mixtes doit être plantée en façade sur la RD749, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique.*

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage à protéger :**

*Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (réalisation d'un accès, passage de réseaux, aménagement d'un chemin, extension d'une construction existante, implantation d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

*Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger* doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

*Les arbres isolés remarquables (platanes) identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger avenue du Général de Gaulle* doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

*En outre dans le secteur UB8 Marcé Le Grand Ereau*, l'espace à mettre en valeur d'un point de vue paysager figurant au Règlement – Document graphique, devra, à partir de la végétation existante au niveau de la mare à conserver, être aménagé afin à la fois de favoriser l'émergence d'une végétation caractéristiques des milieux humides assurant l'intégration de cette nouvelle frange bâtie tout en préservant des ouvertures visuelles sur la vallée. Cet espace pourra aussi intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'opération.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE 14/UB                      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Dans les secteurs et sous-secteurs UB/b1, UB3/b1, UB5/b1, UB6/b1, UBo/b1*, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.9.

*Dans le secteur UB/b2*, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.6.

*Dans le reste de la zone UB*, cet article n'est pas réglementé.

### ***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

#### **ARTICLE 15/UB                      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Dans le sous-secteur UB9a Santenay*, les constructions à usage d'habitation devront répondre à la norme maison passive.

*Dans le reste de la zone UB*, cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 16/UB**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.