

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg ainsi qu'au village des Loges. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions. La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une plus grande banalité comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

La zone UB est partiellement concernée :

- par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le 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 ;
- par le risque sismique (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- par une exposition au radon, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide définie au sens de ces arrêtés.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, à l'exclusion des activités commerciales.

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.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à caractère industriel et les entrepôts,
- les commerces,
- le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières.

En outre, les zones humides identifiées au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservées.

ARTICLE UB 2 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 (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti) 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.
- 3 - Doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

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 concernés par l'existence d'un site archéologique recensé* (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- *pour les terrains situés en zone inondable* (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1, sous réserve :

- pour les constructions artisanales, de répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, et de ne pas engendrer des risques ou insalubrités pour le voisinage,
- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- pour les affouillements et exhaussements de sol, d'être commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 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.

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.

2 – Voirie :

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.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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.

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.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

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.

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

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 et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

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

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les deux 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.

Exceptions :

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état d'une hauteur minimale de 1,70 mètre en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite, sans règle de retrait à respecter.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, en cas de constructions accolées (hauteur des corniches, égout de toiture ou faîtage).

Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à celle autorisée par la règle ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 **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.

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

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 ..., les règles édictées ci-après 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.

2. Adaptation au sol

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.

Une surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction par rapport au sol naturel est autorisée, dans la limite d'une surélévation de 0,40 mètre.

3. Façades

3.1 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 doivent recevoir un parement ou un enduit.

Seuls sont autorisés :

- les constructions en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ainsi que les maçonneries recouvertes de parements donnant l'aspect des murs traditionnels,
- les enduits brossés ou talochés recouvrant uniformément les maçonneries respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire,
- les bardages bois (ou tout matériau de synthèse d'aspect similaire), sous réserve :
 - o de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun),
 - o d'être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels,
 - o de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé, red cedar, acacia ...),
 - o ou de respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire,
- les bardages métalliques, à l'exclusion de la construction principale, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte sombre, ou respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Le dessin et les profils des menuiseries doivent être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les menuiseries doivent être peintes, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

4. Toitures

4.1 Construction principale

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée.

Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Pour la couverture, seuls sont autorisés les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle. Néanmoins, dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

4.2 Annexes à la construction principale et abri de jardin

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. La couverture doit être d'aspect mat et de couleur schiste.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1.20 mètre lorsque ces derniers sont visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², 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, ...).

4.3 Bâtiments d'activités

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte schiste.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

6. 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 à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

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 ; une hauteur supérieure (sans excéder 2 mètres) est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

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 sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UB 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement au minimum par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement au minimum par logement de plus de 3 pièces, à l'exception des logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions d'équipements ou d'immeubles collectifs, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

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

1 - Espaces libres et plantations :

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

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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 boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou 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.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

En outre, **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, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

Enfin, **les zones humides identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 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.