

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes en périphérie des deux agglomérations (centre-bourg de Bréhal et quartier de Saint-Martin de Bréhal). Ce tissu urbain est principalement composé d'habitat individuel sous forme pavillonnaire (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager,...)

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage qui intègre les zones Uc de Saint-Martin de Bréhal.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.
- Dans les zones inondables figurant aux documents graphiques : application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales.
- Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe figurant aux documents graphiques (carte 5D): application des dispositions de l'article 11 des dispositions générales.
- Dans les zones submersibles figurant aux documents graphiques (carte 5E) : application des dispositions de l'article 12 des dispositions générales.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

De manière générale, la zone Uc admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement sans augmentation des nuisances. Ces extensions doivent être subsidiaires par rapport à l'existant :
 - maximum 50% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de moins de 100m² d'emprise au sol.
 - maximum 30% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de plus de 100m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec la proximité de l'habitat.
- L'extension des bâtiments existants ou les constructions nouvelles liées aux activités conchylicoles existantes, si elles sont situées à proximité immédiate de l'activité existante. Ces extensions doivent être subsidiaires par rapport à l'existant :
 - maximum 50% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de moins de 100m² d'emprise au sol.
 - maximum 30% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de plus de 100m² d'emprise au sol.
- L'extension modérée des bâtiments existants, dans la limite de :
 - maximum 50% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de moins de 100m² d'emprise au sol.
 - maximum 30% de l'emprise au sol de la construction existante pour les bâtiments de plus de 100m² d'emprise au sol.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral ou les sentiers touristiques.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries d'une longueur supérieure à 30 m.

Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une

gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Principe général :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront **soit à l'alignement, soit en retrait de 10 m maximum par rapport à celui-ci.**

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Principe général :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de la limite séparative.
- **Les constructions annexes légères (abri de jardin, appentis)** ne sont pas concernées par les dispositions de cet article.
- **Dans le cadre de permis groupé valant division ou de lotissement**, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;
- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .
- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **éléments architecturaux en saillie** des façades et des toitures, et ne créant pas de surface de plancher.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

En zone Uc, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et **un plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.

- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent sur les secteurs suivants :

Secteur	UC
Hauteur maximale H1	7 m
Hauteur maximale H2	12 m

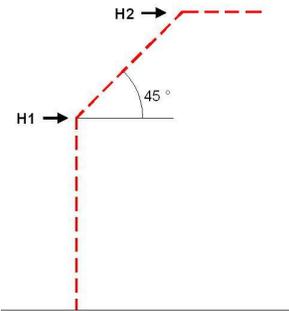


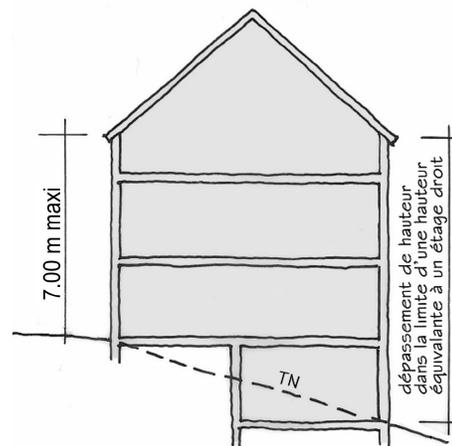
Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.3 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

10.6 - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **dans la limite de 0,30 mètres.**

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures :

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- restauration de constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Sont interdits l'emploi de panneaux de béton plein ou évidés ainsi que les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les clôtures maçonnées ou grillagées devront prévoir des passages pour la petite faune (percées à travers un mur de clôture, maille du grillage supérieure à 10cm, surélévations ponctuelles du grillage).

- Clôtures sur voies et emprises publiques : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,60 m),

- soit de murets en pierres de pays ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimale de 0,40 m, surmontés, le cas échéant, de palissade, de lisse ou bien d'une haie végétale. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.

- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,60 m ;

- Clôtures en limites séparatives: ces clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 1.60 m.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, implantés en limite de l'espace public, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Stationnement des véhicules automobiles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de construction, avec au minimum une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

12.1.2 – Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement par logement.

12.1.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :

Trois places pour 100 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les établissements artisanaux et industriels

Une place pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 pour 2 emplois.

12.1.5 - Pour les établissements commerciaux

5.1. Commerce courants : 1 place pour 50 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé.

5.2. Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, débits de boisson et restaurants :
une place de stationnement par chambres
une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5.3. Supermarché

10 places par 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé. Pour les supermarchés d'une surface de vente supérieure à 1000 m², l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.1.6 - Pour les professions libérales de santé

Deux places par praticien.

12.1.7 - Résidences pour personnes âgées

Une place pour deux lits minimum

12.1.8 - Pour les constructions destinées à d'autres usages (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacles, culte, etc...) le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera appréciée par rapport aux chiffres ci-dessus.

12.1.9 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

12.2 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **Logements collectifs ou résidences communautaires** : 1 emplacement par logement ou chambre créé.

- **bureaux** : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

Modalités d'application pour les deux roues

- La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'essences allergisantes listées dans l'annexe du règlement doit être limitée pour respecter les préconisations figurant dans cette annexe.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% de la surface devra être traitée en espace vert commun à tous les lots.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

SECTION 3 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.