

ZONE 1AUE**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE caractérise des espaces d’implantation future d’urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l’extension de la zone d’activités de l’Avenir, située au nord du bourg de Longeville-sur-Mer.

Le secteur 1AUEb correspond à la zone d’extension d’activités commerciales ou artisanales, située en continuité du site de l’actuel supermarché et compatibles avec la proximité des habitations. Cette zone est située à l’Ouest du Bourg, en continuité du site du supermarché actuel.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à développer les activités en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal
- à assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

ATTENTION : Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAU (servitude AC4), se reporter également au règlement de cette dernière.

ARTICLE 1AUE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUE 2.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : Les activités industrielles sont interdites

ARTICLE 1AUE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles (excepté le secteur 1AUEb), artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Elles ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage artisanal ou commercial, à moins d'être en continuité avec ce dernier auquel cas elles pourront être réalisées en même temps.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : sont admises les constructions à caractère artisanal ou commercial, compatible avec la proximité des habitations.

ARTICLE 1AUE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE 1AUE 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau

2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE 1AUE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE 1AUE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (*voir lexique*) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUE 6.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

3. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. **PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUE 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. **PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AUE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. **PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente (recherche d'une harmonie d'ensemble) avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

2. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres).

ARTICLE 1AUE 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés ou intégrés à la haie de clôture.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- 2.1.2. Les clôtures en grillage seront obligatoirement doublées de haies vives d'essences locales, côté espace public.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- 2.1.5. Toute édification de clôture devra soit être prévue dans la demande de permis de construire initiale, soit faire l'objet ultérieurement d'une déclaration préalable.

Pour le secteur 1AUEb uniquement : les clôtures, en limite de l'espace public, devront être constituées de haies vives d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de haies vives ou de grillages obligatoirement doublé de haies vives d'essences locales.

2.2. Stockage

- 2.2.1. Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment. Si ces dernières ne peuvent pas être intégrées au bâtiment, elles doivent être entourée d'une haie vive d'essences locales et ne pas être perceptible depuis l'espace public.
- 2.2.2. Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

2.3. Réseaux téléphoniques

- 2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE 1AUE 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles (au minimum 1 place pour 5 salariés).

Pour le secteur 1AUEb uniquement Les zones de stationnement (véhicules motorisés ou cycles) seront, de préférence, mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE 1AUE 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
5. La surface totale imperméabilisée (constructions et aires de stationnement imperméables) ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle. Dans tous les cas, les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.
6. Tout espace libre devra avoir une fonction afin d'éviter les friches et terrains délaissés.

ARTICLE 1AUE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.