

ZONE UA**CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte, située principalement dans le cœur historique du Bourg de Longeville-sur-Mer. C’est une zone essentiellement composée de logements et qui renferme également les principales places publiques de la commune.

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l’implantation des bâtiments présentent un intérêt à préserver. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes souvent accompagnées par des éléments de petit patrimoine.

Dans cette zone, les voies sont marquées soit par l’alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. Il existe également des impasses ou venelles délimitées par des murs qui témoignent du traitement varié des limites de l’espace public et constituent des chemins de découverte de ces cœurs historiques.

L’aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l’architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l’habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l’installation d’activités compatibles avec l’habitat

L’ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

ARTICLE UA 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 UA 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale 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 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 et les groupements d'habitations.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- 2.2. Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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 UA 6.

ARTICLE UA 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UA 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 11 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence (recherche d'une harmonie d'ensemble) avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

3. EXCEPTION

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

ARTICLE UA 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités***Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, 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.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

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,...).

2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

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 UA 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.
2. Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.
3. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UA 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. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UA 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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