

Commune de Longues-sur-Mer

Plan Local d'Urbanisme

Réglement écrit

Janvier 2008



SOMMAIRE

Titre I Dispositions générales

Chapitre I Champ d'application, portée et contenu du règlement

- I Champ d'application territorial
- II Champ d'application matériel

Chapitre II Division du territoire en zones

I Les différentes zones

- 1) *Les zones urbaines*
- 2) *Les zones à urbaniser*
- 3) *Les zones agricoles*
- 4) *Les zones naturelles*

II Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Titre II Règles applicables pour les différentes zones

Dispositions applicables à la zone U

Dispositions applicables à la zone 1 AU

Dispositions applicables à la zone 2 AU

Dispositions applicables à la zone N

Dispositions applicables à la zone A

Annexes

Titre I

Dispositions générales

Chapitre I CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longues-sur-mer.

II Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...)

Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).

Protection du patrimoine et découvertes archéologiques

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse Normandie (service régional d'archéologie 10 rue Bailey 14052 CAEN Cedex, tel 02 31 46 39 19). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Chapitre II **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

I Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine dense du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine de densité moyenne de hameaux significatifs
- la zone Uc : zone urbaine de densité moyenne ou faible des petites entités bâties
- la zone UL : zone urbaine parc résidentiel de loisir

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone d'urbanisation immédiate à vocation d'habitat
- la zone 2 AU : zone d'urbanisation future soumise à conditions

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle
- la zone Nt : zone naturelle de développement léger du tourisme
- la zone Np : zone naturelle de protection du patrimoine bâti remarquable
- la zone Ns : zone naturelle stricte

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole

II règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Art 2 extensions mesurées

Un extension mesurée doit être comprise comme ne dépassant pas un seuil de 30% supplémentaire par rapport à la surface hors œuvre nette initiale.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- o le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- o l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- o l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Art 3 effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Art 4 construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 édifices vétustes ou détruits par sinistre

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Art 6 changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Art 7 adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art 8 emprise

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Titre II

Règles applicables pour les différentes zones

Dispositions applicables à la zone U

La zone U est d'une manière générale caractérisée par un tissu urbain dense et continu.

Elle comprend les secteurs

- **Ua d'urbanisation dense au centre bourg**

Un sous secteur Ua1 d'urbanisation pavillonnaire

- **Ub d'urbanisation des hameaux les plus significatifs de Marigny et Fontenailles**
- **Uc d'urbanisation des petites entités bâties du Planet, Le Mesnil, La Buhennerie et proche du Fumichon**
- **UL d'urbanisation en parc résidentiel de loisir**

Elle est affectée à la construction d'habitation, à leur extension et tous travaux permettant de rendre un immeuble à la vocation d'habitat ou de service.

Elle accueille donc les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité (hors hypermarché), l'artisanat compatible avec le voisinage des habitations, les bureaux et les services.

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1000 m².
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Installations génératrices de bruits.
- Affouillement et exhaussement visés à l'article R 442-2-c CU.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules désaffectés.

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.

Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies

ouvertes au public

○ **Accès**

➤ *Terrains enclavés :*

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ *Desserte :*

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

○ **Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article U 4 desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

Le raccordement est rendu obligatoire dans les deux ans qui suivent la mise en œuvre du réseau d'assainissement collectif. Les cas de dérogation sont exceptionnels et soumis à l'avis de Bayeux Intercom.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur Ua :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.
- Un retrait pourra être autorisé avec un minimum de 3 m si la propriété est suffisamment large et close en façade afin d'assurer « la continuité du domaine bâti sur rue », par un mur haut réalisé en matériaux traditionnels destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit conformément aux dispositions de l'article 11 du présent chapitre I.
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les bâtiments d'équipement public et de service public ainsi que les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

Pour le sous-secteur Ua 1 :

Les constructions devront être implantée à l'alignement de fait des constructions environnantes.

Pour le secteur Ub :

- les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait avec un minimum de 3 m.
- S'il existe un « alignement de fait des constructions avoisinantes », celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement.

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Longues sur mer**

Pour le secteur Uc :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement pour le hameau du Planet.
- Pour les autres entités bâties, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- S'il existe un « alignement de fait des constructions avoisinantes », celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions.

Pour le secteur UL :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées en rapport avec l'alignement préexistant et en fonction de l'implantation prévue au projet initial.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur Ua :

- Les constructions doivent être édifiées en limite séparative au moins sur l'un des côtés.
- Les façades latérales percées de baies principales servant à l'éclairage des pièces d'habitation doivent être écartées de la limite séparative d'une distance minimale de 3 m.
- Si ces façades sont percées de baies principales, leur distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2 m. Il est précisé que les baies de cuisines sont assimilées pour l'application du présent article à des baies principales.
- Les constructions en adossement aux bâtiments anciens sont autorisées

Pour le sous-secteur Ua 1 : les constructions doivent être implantées au minimum en retrait de 3 mètres.

Pour le secteur Ub, :

- L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative elle doit être implantée en retrait de 3 m minimum.
- Les constructions en adossement aux bâtiments anciens sont autorisées.

Pour le secteur Uc :

- Les constructions seront obligatoirement édifiées soit en limite séparative, soit en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives de la parcelle.
- Les constructions en adossement de bâtiments anciens sont autorisées.

Pour le secteur UL :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées en rapport avec l'alignement préexistant et en fonction de l'implantation prévue au projet initial.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

- pour le secteur Ua : 60% de la parcelle
- pour le secteur Ub : 50% de la parcelle
- Pour le secteur Uc du Planet : 50% de la parcelle
- Pour le reste du secteur Uc : 30% de la parcelle

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser R+1+ Combles sans dépasser une hauteur de 11mètres.

Les bâtiments à usage collectif public pourront s'élever jusqu'à R +2 sans dépasser une hauteur de 14mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel c'est-à-dire le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction de transformation artificielle importante modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les sous-sols ne sont pas interdits. Toutefois, compte tenu de la nature du sous-sol, ceux-ci sont déconseillés et en tout état de cause, toutes précautions devront être prises pour limiter les risques d'inondation.

Article U 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Esthétique générale

Les constructions ne devront pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti de la parcelle à bâtir.

Les constructions en bardage bois sont autorisées.

Façades

- La largeur et la hauteur des percements devront être en cohérence avec celles des constructions traditionnelles et de qualité sauf pour les projets d'architecte moderne et qualitatif.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, essentage d'ardoises) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint.
- Toute peinture, ou enduit coloré, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- Le traitement des parements doit être de qualité égale sur l'ensemble des façades.
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour réaliser les enduits.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique ou faux pans de bois sont interdites.
- Les vérandas, sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant et à condition de respecter les dispositions des articles 6 et 7 de ce chapitre.
- Les bétons apparents sont autorisés s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulés avec soin en vue de rester bruts.
- Les constructions d'intérêt public ne sont pas soumises aux obligations ci-dessus.

Toiture

- Les matériaux de couverture recommandés sont : la tuile plate ou mécanique, l'ardoise naturelle ou l'ardoise fibrociment teinté noir-bleuté à l'exception des projets qui seraient situés dans un secteur particulier qui justifierait un autre choix.
- Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Si la toiture est à deux pentes, l'inclinaison devra être comprise entre 40 et 50°.
- Les toitures à un seul versant auront une pente supérieure à 30°.
- Pour les toitures en zinc, la pente pourra être inférieure à 30°
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'architecture moderne et qualitative. Elle ne doit pas présenter plus du tiers de la surface totale de la toiture.
- Pour les vérandas, toutes toitures seront acceptées à condition de respecter l'esthétique générale de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés

En ce qui concerne les clôtures

Dans les secteurs où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement, les clôtures doivent être traitées avec soin et harmonie.

Les murs repérés sur le règlement graphique seront à préserver ou à reconstruire à l'identique.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 2 m, sauf pour les murs en pierre qui pourront avoir une hauteur jusqu'à 3 m (avec permis de construire).

Aux abords des carrefours et giratoires, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m pour permettre d'optimiser la visibilité.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- Les matériaux de fortune

Sont interdits sur voie :

- Les grillages non cachés par une haie végétale

En Ua, hors Ua 1, les clôtures devront être réalisées sous forme de mur.

En secteurs Ub et Uc, dans les secteurs nouvellement construits, les clôtures, en dehors des murs devront être doublées d'une haie végétale.

Article U 12 Aires de stationnement

Pour l'ensemble de la zone U, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - trois places de stationnement par logement sur la parcelle privative en secteur Ub et Uc
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative en secteur Ua

- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

- **Pour les établissements commerciaux :**
 - **Commerces courants :**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
 - **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle

- **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Il sera également nécessaire de prévoir la mise en place d'équipements pour le stationnement des vélos devant les établissements publics et sportifs.

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Longues sur mer**

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article U 13 espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m², 5 % de la surface minimum devra être traités en espaces verts commun à tous les lots.

Article U 14 Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone 1AU

Cette zone est urbanisable immédiatement.

Elle est affectée à la construction d'habitation, à la réalisation d'équipements de tourisme et de loisirs au sein de zones non encore urbanisées.

Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles et artisanales et commerciales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, mobil home.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les affouillement et exhaussements visés à l'article R 442-2-c CU excepté bassin de rétention et tampon d'eau pluviale correspondant à la loi sur l'eau.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Un pourcentage minimum de 10% de logements à caractère social devra être atteint dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de l'ensemble de la zone 1 AU.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les opérations réalisées par tranche ou par permis de construire successifs, quelle que soit la dimension de la première tranche, il sera exigé, en espace non privatif, la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec les éventuelles tranches supplémentaires ou opérations mitoyennes.

- **Accès**

- ***Terrains enclavés :***

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

- ***Desserte :***

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

La délivrance des autorisations est subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou utilisateurs des dessertes.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- **Voirie**

L'autorisation sera refusée sur les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle doit également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 1AU 4 desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

- ***Autres réseaux :***

Pour tous nouveaux projets, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou au minimum en retrait de 5 mètres de l'emprise publique.

Dans le secteur de résidence de tourisme, toute construction devra être implantée au minimum à 5 mètres en retrait de l'emprise publique.

Dans le secteur à vocation principal d'habitat, les constructions devront être implantées à l'alignement de l'emprise (trottoir) pour les maisons de ville et en retrait avec un minimum de 5 mètres pour les lots libres.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Aucune construction ne pourra être édifiée dans une bande de 15 mètres de large le long de la zone Ua.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la plus élevée des deux constructions. Cette distance peut être réduite de moitié sans être inférieure à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et fenêtres.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions dans le secteur à vocation principale d'habitat ne devront pas dépasser une hauteur de 12 mètres.

Pour les autres constructions, elles ne devront pas dépasser une hauteur de R+2+C soit 14 mètres.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée.

Dans tous les cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire au sein du volet paysager de l'autorisation.

En ce qui concerne les façades et toiture

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction.

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

En ce qui concerne les clôtures

Pour le secteur à vocation principale d'habitat, les clôtures sont obligatoires et doivent être traitées en haies vives
La résidence de tourisme (Voir Document D'Orientation et d'Aménagement) fera l'objet d'une clôture périphérique doublée d'une haie bocagère.

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la qualité architecturale des bâtiments.

La hauteur maximale sur rue ne devra pas excéder 1,20 m.

Aux abords des carrefours et ronds points, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m pour permettre d'optimiser la visibilité.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Article 1AU 12 Aires de stationnement

Pour la zone 1 AU, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - o deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative
- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - o une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.
- **Pour les constructions à usage de bureaux :**
 - o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - o **Commerces courants :**

**Règlement Plan Local d'Urbanisme
Commune de Longues sur mer**

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement
- **Hôtels et restaurants :**
 - Une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle
- **Pour les salles de spectacles et de réunion :**
 - Des places de stationnement en fonction de la capacité d'accueil.

Il sera également nécessaire de prévoir la mise en place d'équipements pour le stationnement des vélos devant les établissements publics et sportifs.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article 1AU 13 espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts notamment sur la marge de reculement par rapport aux voies publiques.
Les aires de stationnement sus mentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager.

Article 1AU 14 Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Dispositions applicables à la zone 2AU

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation actuellement.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par la procédure de modification lorsque les problèmes inhérents à la desserte de la zone et à son assainissement seront résolus.

Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes activités industrielles ou artisanales dont le voisinage est incompatible avec celui des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les implantations d'habitations légères de loisirs.
- Plus généralement, toutes activités n'étant pas en rapport avec la vocation d'habitation de la zone.

Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU 4 desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AU 12 Aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AU 14 Le coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'un secteur de protection des espaces naturels.

Cette zone est composée des secteurs :

- N** : naturel simple
- Nt** : naturel à vocation touristique
- Np** : naturel de protection du patrimoine remarquable
- Ns** : naturel stricte

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol est interdite dans la zone N sauf ceux admis sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
Les lotissements, au sens de l'article R 315-1 du code de l'urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.

Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés et l'implantation d'habitations légères de loisirs
L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, les bâtiments d'intérêt public et l'extension mesurée des habitations déjà existantes

En secteur Nt, les installations et équipements ne remettant pas en cause le caractère naturel du site inscrit. (Parvis, parking, espaces verts)

En secteur Np, la restauration, construction et aménagement en rapport avec l'Abbaye Saint Marie.

En secteur Ns, l'urbanisation est exclue

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles, qu'elles soient publiques ou privées, devront avoir les caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Il s'agira de voies de desserte adaptées au flux de circulation estival.

Article N 4 desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

- ***Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Le réseau sera géré par un système de noues plantées.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N, les extensions devront être réalisées en conservant l'alignement d'origine des constructions faisant l'objet de l'extension ou l'implantation dominante pour les nouvelles constructions.

L'extension mesurée devra se réaliser en continuité du bâtiment déjà existant.

Les nouvelles constructions et extensions éventuelles devront être implantées en fonction de la ligne dominante d'implantation.
En l'absence de ligne d'implantation dominante, les constructions devront être implantées à 4 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nt, les implantations des aménagements seront réalisées de telle manière que le bon fonctionnement du site de la batterie ne sera pas remis en cause.

L'implantation des aménagements devra être tel qu'il respecte le caractère naturel remarquable du site.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N, les extensions et aménagements pourront être implantées en limite séparative ou à 3 m de la limite séparative.
Si une implantation dominante existe, elles devront être implantées en rapport avec elle.

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait de 3 mètres sauf pour les annexes qui pourront s'implanter en limite séparative.

Dans le secteur Nt, l'implantation des aménagements devra être tel que le bon fonctionnement du site de la batterie ne soit pas remis en cause.

L'implantation des aménagements devra être tel qu'il respecte le caractère naturel remarquable du site.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol du bâtiment ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Nt, cette emprise est ramenée à 20%

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne devra pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et paysager des lieux avoisinants. Elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à celle de la construction déjà existante.

Article N 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 aire de stationnement

Pour la zone N, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **pour les habitations individuelles :**
 - deux places de stationnement par logement sur la parcelle privative

- **pour les immeubles d'habitation collective :**
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement sur la parcelle.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en application des articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Les règles applicables aux constructions non prévues ci-dessus sont celles applicables aux établissements auxquels ces constructions sont les plus assimilables.

Article N 13 espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- **Espaces boisés classés** :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

- **Environnement** :

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être préservés.

Les campings devront nécessairement être paysagers pour se fondre dans leur environnement avec des espèces végétales d'essences régionales de bord de mer. Les arbres à hautes tiges ne sont pas admis sauf s'ils sont protégés par des haies coupe-vent.

Article N 14 Le coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2 pour l'ensemble de la zone
En secteur Nt, le COS est ramené à 0,10

Dispositions applicables à la zone A

La zone A est une zone agricole vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol.

Sont de ce fait interdites dans cette zone, les constructions et installations qui ne sont pas directement nécessaires aux :

- **Ouvrages d'infrastructure de services publics**
- **exploitations agricoles**

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

La zone agricole est inconstructible pour la préservation de la qualité agronomique des sols.
Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article R 123-7 CU

Les constructions à usage agricole sont interdites dans l'ensemble des espaces proches du rivage.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'habitation principale nécessaire à l'exploitant et dans le périmètre immédiat des bâtiments de l'exploitation.
Les équipements d'énergie renouvelable (éolienne...) sous réserve qu'ils ne mettent pas en péril les activités agricoles déjà existantes.
Ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
Le bâtiment étoilé sur le document graphique pourra faire l'objet d'un changement de destination.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- **Accès**
 - **Terrains enclavés :**

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

- **Desserte :**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

○ **Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Article A 4 desserte par les réseaux

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle.

○ **Assainissement**

➤ *Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

➤ *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Le réseau sera géré par un système de fossés.

Article A 5 superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait de l'emprise de la voie :

- de 75 mètres de la RD 514,
- de 10 mètres pour les autres voies

Les bâtiments d'infrastructure pourront être implantés à l'alignement.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 3 m.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article A 11 Aspect extérieur

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 aire de stationnement

Sans objet.

Article A 13 Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

- **Obligation de planter :**

D'une manière générale, les derniers éléments de bocage doivent être conservés. Les talus, avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires, doivent être également conservés ou déplacés.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de hautes futaies.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Obligation de maintenir le premier talus parallèle à la rivière.

Article A 14 Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.