

II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UA**

Caractère de la zone

La zone UA comprend le vieux village d'Hauteville-sur-Mer, dont on souhaite préserver les principales caractéristiques architecturales et urbanistiques.

Elle comprend le secteur **UAa** regroupant les constructions anciennes des hameaux de "la Verguie", "la Vaulière" et "les Carrières" situés de part et d'autre de la RD356.

Cette zone principalement résidentielle accueille les équipements collectifs, commerces, services et activités utiles à l'animation d'un centre-bourg.

Article UA1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UA.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- les nouvelles constructions à usage agricole, à l'exception de celles qui seraient insérées au sein d'un siège agricole existant, sous réserve des dispositions de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental,
- les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- l'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL ...),
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.

Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UA.2

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

Article UA.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. UA.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

Article UA.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. UA.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.
- b) 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.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains

Art. UA.5

Néant.

Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UA.6

1- En UAa : Les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

2- Sur le reste de la zone :

A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Néanmoins, la construction pourra ne joindre l'alignement que par l'un de ses angles dès lors qu'elle respecte l'orientation générale des constructions dans le village : le long pan est orienté suivant un axe est-ouest (cet axe pouvant varier de quelques degrés) ou l'orientation des constructions le long d'une voie (le long pan est orienté suivant un axe nord-sud ; cet axe pouvant varier de quelques degrés).

Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

Lorsque la continuité de l'alignement sur la rue est assurée (par une construction ou par un ancien mur de clôture en maçonnerie de pierre), alors les constructions pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 5m.

A l'extérieur de la bande de 25m comptés par rapport à l'alignement :

Il n'est pas fixé de règles.

3- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UA.7

1- En UAa :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale 4m.

2- Sur le reste de la zone :

I - A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Lorsque le motif de règle particulière est porté au plan, les constructions sont implantées le long des limites séparatives de propriétés ; un retrait au moins égal à 4m n'est autorisé que lorsque des dispositions sont prises (porches, murs, ...) pour assurer la continuité du front bâti.

En l'absence d'indication au plan, les nouvelles constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

II - A l'extérieur de la bande de 25m comptés par rapport à l'alignement :

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés si leur hauteur le long de cette limite est inférieure à 3m ; Cette hauteur maximale est portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général,

- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UA.8

La distance entre deux constructions non-contiguës, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux.
Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Art. UA.9

1- En UAa :

Néant.

2- Sur le reste de la zone :

A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Néant.

A l'extérieur de la bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

La réalisation de nouvelles constructions ne pourra avoir pour effet de porter l'emprise au sol des constructions existantes (ou parties de constructions) dans cette partie de la parcelle à plus de 5% de sa superficie.

3- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes.

Article UA.10 Hauteur des constructions

Art. UA.10

En UAa :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles.

Les caves et sous-sol ne sont pas compris dans le calcul des niveaux à condition qu'ils soient enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UA.11 Aspect extérieur

Art. UA.11

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

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

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ainsi les nouvelles constructions seront nettement rectangulaires, dans le sens du faitage, et implantées dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

Sont interdits :

- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon et des harpages.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

ou de leur combinaison.

2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :

Constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services :

Elles sont composées de volumes simples, plus longs que larges implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les façades visibles depuis les rues présentent :

- des ouvertures plus hautes que larges,
- les pignons de pierre ou de moellons enduits ne comportent qu'exceptionnellement des ouvertures, celles-ci restent de petites dimensions.

La toiture de la construction principale est principalement composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 40 et 55°
Lorsqu'une construction vient s'adosser à une construction existante de même hauteur, elle comporte des pentes de toiture identiques.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les souches de cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon.

Constructions à usage d'activités (hangars...) :

Elles seront de forme et volume simples.

Leur toiture sera faite de deux pans symétriques ; leur couverture sera de couleur ardoise.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Autres constructions, dont les équipements publics :

Elles devront s'insérer harmonieusement dans le village, sans forcément reproduire une architecture de type vernaculaire.

Article UA.12 Stationnement

Art. UA.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Article UA.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UA.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives d'essences locales.

La réalisation de haies de conifères (sapin, thuya, ...) est interdite.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UA.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

art. UA.14

Néant