

Dispositions applicables à la zone **2AUb**

DISPOSITIONS GENERALES

La zone 2 AU b permet l'extension à terme de l'urbanisation de la zone agglomérée de La Lande. L'ouverture à l'urbanisation de la zone supposera une modification du présent PLU, laquelle devra intégrer une étude d'impact. Cette étude d'impact devra évaluer les effets de l'imperméabilisation du sol sur les zones humides et les zones d'expansion des crues.

L'aménagement devra respecter le schéma d'aménagement de principe annexé au présent document ou à défaut faire l'objet d'une étude d'aménagement portant sur l'intégralité de la zone et faire l'objet d'un accord de la collectivité.

Elle permettra la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat tel que le commerce et les services de proximité, au sein de la commune de Coudeville-sur-mer.

Article 2AUb 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les activités de camping.
- Le stationnement de caravanes et autres véhicules de camping, mobil home sauf mise en œuvre des dispositions de l'article 2.
- 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 affouillements 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.
- Les sous-sols.

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

Le stationnement des campings car sur terrains privés est autorisé s'ils sont couverts ou non visibles depuis les rues. Le stationnement de campings car ne doit pas avoir de caractère commercial.

Article 2AUb 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.

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, camions de collecte des déchets.

○ Voirie

REGLEMENT

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 2AUb 4

Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction s'il existe au droit de la propriété.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans le réseau d'eaux pluviales et les cours d'eau.

- ***Eaux pluviales :***

Les eaux pluviales devront être raccordées au réseau public s'il existe ou sur le terrain.

Des bassins de rétention de dimension suffisante par rapport à la superficie des opérations devront être aménagés pour la collecte des eaux pluviales.

- ***Autres réseaux :***

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

Article 2AUb 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions seront édifiées soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 3 mètres de l'emprise publique.

Les constructions devront être édifiées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Peuvent toutefois être implantés sur la marge de reculement les bâtiments techniques de faible emprise tels que transformateur, local d'accueil.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ne sont pas soumis aux distances de recul.

Article 2AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble de la zone, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AUb 8

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

Sans objet.

Article 2AUb 9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AUb 10

Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions collectives ne devront pas dépasser une hauteur totale de 14 mètres.

Les constructions individuelles et les maisons de ville ne devront pas dépasser une hauteur totale de 11 mètres.

Article 2AUb 11 Aspect extérieur

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 être intégrés à l'architecture générale de la construction.

En ce qui concerne les clôtures

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 0,80 mètre.

Les haies végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Les haies mono spécifiques de conifères sont déconseillées et les essences locales leurs seront préférées.

Toute clôture peut être interdite en façade si un problème de visibilité est avéré.

Les matériaux de fortune sont interdits.

Les coffrets et compteurs devront être incorporés dans la clôture sauf si cette dernière est interdite.

Article 2AUb 12 Aires de stationnement

Les aires de stationnement susmentionnées doivent être intégrées à un environnement paysager.

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 artisanales :**
 - o Une place pour 50 m² de SHON
- **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 :**

REGLEMENT

- **Commerces de moins de 100 m2:**
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre 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.

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 2AUb 13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, notamment sur les marges de reculement par rapport aux voies publiques.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Article 2AUb 14

Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.