

# DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Ville de  
**COUTANCES**

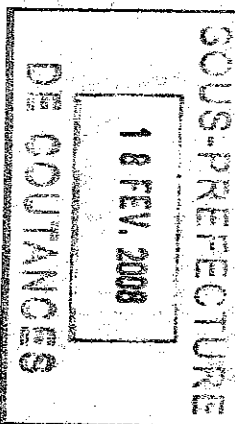


## PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

2

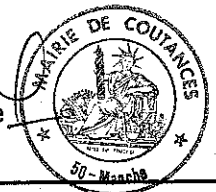
FRED PETR CABINET D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
9 rue de la Fonderie CS 23915 35039 RENNES CEDEX  
T : 02.99.78.37.72 F : 02.99.79.11.66  
E mail : rennes@petr.fr



APPROUVE LE 17 janvier 2008  
DPU INSTITUTE LE 11 octobre 1991

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du : 17 janvier 2008

Le Maire



**SOMMAIRE**

<b>TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU .....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
<b>TITRE 2: DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	28
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH .....	38
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	47
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ.....	56
<b>TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>65</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1.....	66
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2.....	76
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2T.....	85
<b>TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>94</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	95
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NH .....	104
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NLC .....	113
<b>TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>122</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....	123
<b>ANNEXES.....</b>	<b>131</b>

**TITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coutances, sauf à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) disposant d'un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvé.

Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des ZAC dont le PAZ serait approuvé postérieurement.

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

- 1 - Les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, dont la liste est mentionnée en annexe du dossier de PLU.
- 3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant :
  - . le droit de préemption urbain,
  - . les zones d'aménagement différé,
  - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - . les projets d'intérêt général.
- 4 - Les règles d'urbanisme spécifiques, éventuellement applicables aux lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou maintenues au-delà de ce délai en application de l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme. La liste des lotissements relevant de ce dernier cas de figure en annexe du dossier de PLU.
- 5 - ARCHEOLOGIE
  - Décret 86-192 du 5.02.1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.
  - Loi du 27 septembre 1941 modifiée.  
**« 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 de l'Archéologie, 13bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN CEDEX), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional ».** Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U) à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-9 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines à urbaniser, naturelles ou agricoles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune des ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quinze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

***TITRE 2 :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre le centre aggloméré, constitué d'un tissu urbain de type centre-ville, ainsi que ses abords immédiats.

Cette zone présente une densité forte des constructions, édifiées d'une façon générale en ordre continu, à l'alignement des voies. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un tissu à forte valeur patrimoniale. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation en autorisant le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec l'habitat, dans le respect de l'environnement bâti dont la nécessaire préservation est affirmée.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa qui correspond au tissu urbain dense du centre, où domine le bâti reconstruit après la guerre de 1939-1945,
- un secteur UAb qui correspond à des secteurs moins denses ou aux anciens faubourgs en périphérie du centre où le caractère du parcellaire impose des dispositions réglementaires spécifiques.

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

**ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA-1, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, à condition :
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
  - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

#### **RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote de niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

### **ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

#### **ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1 - En façade sur rue, et sauf disposition contraire édictée par la ZPPAUP, les constructions doivent être édifiées à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, la construction en second rang, sur les fonds de parcelles, est admise à condition que la continuité du bâti sur alignement soit déjà réalisée.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

2 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments contigus, en s'alignant sur leur façade. En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un mur de hauteur suffisante pour préserver la cohérence urbaine.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

3 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions doivent être implantées :

- . d'une limite séparative latérale à l'autre si la largeur de façade sur voie est inférieure à 12m,
- . sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12m.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 4 ci-après devront être respectées, et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un porche ou d'un mur d'une hauteur suffisante.

2 - Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus définie, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- . lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- . lorsque la construction nouvelle a une hauteur totale qui n'excède pas 5 mètres.

4 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- . la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m, dans la bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement,
- . la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m, au delà de la bande de 15m ci-dessus définie.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

### **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,

- la construction d'annexe.

**ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- secteur UAa : 100 %,
- secteur UAb : 75 % de la superficie totale de la parcelle, hors la bande de 15m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, dans laquelle une emprise au sol de 100 % est admise.

**ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
  - soit par référence à l'égout du toit,
  - soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

**LIMITATION DES HAUTEURS**

Sauf prescription contraire dans la ZPPAUP, la hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit et la différence d'altitude entre le faitage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Pour les constructions implantées à l'alignement avec faitage parallèle à l'axe de la voie, la hauteur à l'égout en façade arrière pourra être fixée par référence au niveau de la rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisent à une hauteur moindre, du fait de la pente du terrain.

Pour les constructions implantées à l'alignement, d'une limite séparative latérale à l'autre, la hauteur ne sera pas inférieure à celle des immeubles situés de part et d'autre, diminuée de 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par la ZPPAUP.

#### **SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

### **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

---

#### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

### **NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER**

Voir tableau en annexe

---

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagé ou planté.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

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

---

Il n'est pas fixé de COS.

***ARTICLE UA-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre des quartiers urbanisés en périphérie du centre, caractérisés par un tissu de densité moyenne et par une certaine diversité morphologique du bâti : immeubles collectifs, maisons individuelles, grands équipements,...

Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation, en autorisant le renforcement de l'habitat, et le développement des activités compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu de la capacité des équipements existants ou programmés. La notion de compatibilité s'appréciera essentiellement en fonction des nuisances diverses, des risques éventuels, et de la capacité des voies de desserte.

Cette zone comprend un secteur UBa où la prise en compte du bâti existant et la préservation des paysages imposent des règles spécifiques.

### **ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

**RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB-1, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, à condition :
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
  - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

#### **RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote de niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

---

### **ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une emprise de 8m avec chaussée de 5m. Ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6m et 4m pour les voies en impasse desservant 4 logements au plus.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les sentiers pédestres ou équestres figurant au plan doivent être conservés.

### **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1 - En façade sur rue, et sauf disposition contraire édictée par la ZPPAUP, les constructions doivent être édifiées à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement. Toutefois, la construction en second rang, sur les fonds de parcelles, est admise à condition que la continuité du bâti sur alignement soit déjà réalisée.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

2 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës. En cas de recul sur alignement, celui-ci ne sera pas inférieur à 5m, et la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

3 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

- les constructions implantées le long des voies de desserte intérieures aux lotissements en cours de validité et caduques ou groupes d'habitation autorisés, en cours de validités et caduques, sur la base d'un plan de composition déterminant des zones de constructibilité ou des lignes d'implantation de façade obligatoire.

**ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions doivent être implantées :

- . d'une limite séparative latérale à l'autre si la largeur de façade sur voie est inférieure à 12m,
- . sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12m.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 4 ci-après devront être respectées, et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un porche ou d'un mur d'une hauteur suffisante.

2 - Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus définie, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- . lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.
- . lorsque la construction nouvelle a une hauteur totale qui n'excède pas 5 mètres.

4 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- . la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

**ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la hauteur à l'égout de la moins élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

**ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- secteur UB : 66,6%
- secteur UBa : 75%

**ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1- DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

**2- LIMITATION DES HAUTEURS**

Sauf prescription contraire dans la ZPPAUP, la hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit et la différence d'altitude entre le faîtage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

En zone UBa, la hauteur à l'égout du toit est limité à 7m

Pour les constructions implantées à l'alignement avec faîtage parallèle à l'axe de la voie, la hauteur à l'égout en façade arrière pourra être fixée par référence au niveau de la rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisent à une hauteur moindre, du fait de la pente du terrain.

Pour les constructions implantées à l'alignement, d'une limite séparative latérale à l'autre, la hauteur ne sera pas inférieure à celle des immeubles situés de part et d'autre, diminuée de 3m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

Ces constructions (combles ou attiques) pourront être aménagées, dans la limite d'un seul étage dont le plancher sera inférieur à la hauteur maximal à l'égout du toit.

### 3- CAS PARTUCILIER

Dans les limites de hauteur fixées au paragraphe 2 du présent article, une tolérance de 2 mètres est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué au paragraphe 1 ne permet pas un nombre d'étage droit.

---

## ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par la ZPPAUP.

### SONT INTERDITS

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

### CLOTURES

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

**ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

**PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

**TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

**NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER**

Voir tableau en annexe

**ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagé ou planté.

**ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UB-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone concerne les extensions résidentielles de la ville. Son caractère de zone d'habitation essentiellement pavillonnaire, n'exclut pas les équipements, activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation, en autorisant le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu de la capacité des équipements existants ou programmés. La notion de compatibilité s'appréciera essentiellement en fonction des nuisances diverses, des risques éventuels, et de la capacité des voies de desserte.

### **ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les carrières.

### **ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC-1, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les installations classées au titre de la loi N° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration préalable, à condition :
  - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
  - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
  - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote de niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

**ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire : ...

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une emprise de 8m avec chaussée de 5m. Ces largeurs peuvent être ramenées respectivement à 6m et 4m pour les voies en impasse desservant 4 logements au plus.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les sentiers pédestres ou équestres figurant au plan doivent être conservés.

---

**ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1 - Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement (légal, ou de fait) des voies.

2 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- les constructions implantées le long des voies de desserte intérieures aux lotissements ou groupes d'habitation autorisés sur la base d'un plan de composition déterminant des zones de constructibilité ou des lignes d'implantation de façade obligatoire.

**ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives latérales, dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4m.

En cas de retrait, la marge définie au paragraphe 4 devra être respectée.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

2 - Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

. lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.

. lorsque la construction nouvelle a une hauteur totale qui n'excède pas 5 mètres.

4 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

. la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

**ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la hauteur à l'égout de la moins élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,

- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

---

**ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

---

**ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**1- DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

-soit comme une hauteur totale, ou au faitage,

-soit par référence à l'égout du toit,

-soit en nombre de niveaux,

ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Pour les constructions implantées à l'alignement, d'une limite séparative latérale à l'autre, la hauteur ne sera pas inférieure à celle des immeubles situés de part et d'autre, diminuée de 3m.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

### **2- LIMITATION DES HAUTEURS**

Sauf prescription contraire dans la ZPPAUP, la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit et la différence d'altitude entre le faîtage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Pour les constructions implantées à l'alignement, d'une limite séparative latérale à l'autre, la hauteur ne sera pas inférieure à celle des immeubles situés de part et d'autre, diminuée de 3m.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Ces constructions (combles ou attiques) pourront être aménagées, dans la limite d'un seul étage dont le plancher sera inférieur à la hauteur maximal à l'égout du toit.

### **3- CAS PARTICULIER**

Dans les limites de hauteur fixées au paragraphe 2 du présent article, une tolérance de 2 mètres est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué au paragraphe 1 ne permet pas un nombre d'étage droit.

## **ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document.

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

#### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

#### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

#### **TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

#### **SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,

- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

### **CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

## **ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

**NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER**

Voir tableau en annexe

---

**ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

---

**ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

il n'est pas fixé de COS.

---

**ARTICLE UC-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

sans objet.

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UH concerne les hameaux existants en zones urbaines dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant. Leurs extensions modérées ainsi que la densification de ces secteurs peuvent se faire dans le respect des orientations d'aménagement ainsi que des présentes dispositions réglementaires.

### **ARTICLE UH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UH-2.

### **ARTICLE UH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, à destination d'habitation, dans la limite d'un logement par terrain répondant aux règles de surfaces définies à l'article 5, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination de commerce, service, artisanat non nuisant, compatibles par leur nature et leur importance avec le niveau d'équipement et le caractère de la zone.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de construction admises dans la zone.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

### **ARTICLE UH-3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE UH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UH-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . les équipements collectifs,
- . l'aménagement, l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que la construction de ses annexes.

### **ARTICLE UH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à l'emprise des routes départementales,
- 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements collectifs,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

### **ARTICLE UH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. Elles doivent observer les marges de retrait définies ci-après.
- 2 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- 3 - Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3m. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

### **ARTICLE UH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre des permis de construire visés à l'article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4m.

### **ARTICLE UH-9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.

### **ARTICLE UH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

**LIMITATION DES HAUTEURS**

La hauteur des constructions à l'égout est limitée à 7 m et la hauteur au faîtage à 11m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

**ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document.

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables, et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

**VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

**PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

### **TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

### **SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.

### **CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

## **ARTICLE UH-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

---

### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

## **ARTICLE UH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application du code de l'Urbanisme. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagé ou planté.

---

**ARTICLE UH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

**ARTICLE UH-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre les implantations d'activités existantes qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services. Elle englobe des secteurs non construits mais où, compte tenu des équipements de viabilité réalisés ou programmés à court terme, de telles implantations peuvent être admises. La réglementation applicable confirme cette affectation. Elle vise à admettre tous les usages du sol à l'exception de l'habitat, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances ou risques incompatibles avec l'environnement urbain de ces zones. Cette zone comprend un secteur UXa réservé à l'aménagement d'aires de stationnement.

La zone UX du Parc d'activités du château de la Mare, concernée par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la voie de contournement Nord.

### **ARTICLE UX-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les carrières.

### **ARTICLE UX-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UX-1, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans la volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales, ou de service implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

#### **RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote de niveau habitable le plus bas est placé à 20

centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans ces mêmes territoires, les remblais sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Les plantations éventuelles liées à ces clôtures seront constituées d'arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

**ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIES**

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD972 (rocade Nord) est interdit.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9m et une largeur de chaussée de 6m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration ultérieure des voies créées dans la voirie publique communale.

**ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLOUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE UX-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.

Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.

Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.

**ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,
- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

SOUS-PRÉFECTURE  
16 JUL 2009  
DE COUTANCES

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Modification  
PLU 25/06/09

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus ou **soit située en alignement du bâtiment existant....**  
Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

### **ARTICLE UX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus basse, sans être inférieure à 4m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la distance imposée, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

### **ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc...

Dans une bande de 70m mesurée à partir de l'axe de la RD 972, cette hauteur maximum est ramenée à 10m.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,  
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### **ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document. Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables.

#### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

#### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. Sont préconisés les bardages métalliques à ondes horizontales, de tonalité gris métallisé (teinte RAL 7040). Un autre matériau ou une couleur complémentaire, propre à l'identité de l'entreprise pourront être adjoints en harmonie avec la tonalité de base, sur 1/3 de la surface des façades.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- d'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

#### **CLOTURES**

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### **ENSEIGNE PUBLICITAIRE**

Les enseignes publicitaires seront installées en appui sur le bâtiment parallèlement aux voies les plus proches. L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite. Celles-ci devront être en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne devront pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

**ARTICLE UX-12 STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

**PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

**TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

**NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER**

Voir tableau en annexe

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

**ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes et arbres isolés mentionnés au plan de zonage doivent être conservés. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

En façade sur la RD 972, sur la RD 141, et à l'ouest de la route de Rémilly, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

La marge de recul en façade sur voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

**ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UX-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone UZ est spécifique à l'implantation d'aires d'accueil des gens du voyage. La spécificité de cette zone est d'autoriser l'installation de « caravane constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (loi du 5 juillet 2000, reprise par l'article L.443-3 du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE UZ-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les lotissements à destination d'activités.
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Les carrières.

### **ARTICLE UZ-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UZ-1, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- Les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil des gens du voyages
- Les constructions à usage d'habitations exclusivement destinées à assurer le fonctionnement ou le gardiennage du terrain aménagé pour l'accueil des gens du voyages

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote de niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies, sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche. Dans ces mêmes territoires, les remblais sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Les plantations éventuelles liées à ces clôtures seront constituées d'arbres de haute tige à l'exclusion des arbres ou arbustes à basses branches.

**ARTICLE UZ-3 : ACCES ET VOIRIES**

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les sentiers pédestres ou équestres figurant au plan doivent être conservés.

### **ARTICLE UZ-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE UZ-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UZ-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à la voie publique.

---

**ARTICLE UZ-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,
- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

**ARTICLE UZ-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la hauteur à l'égout de la moins élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

---

**ARTICLE UZ-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UZ-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

**LIMITATION DES HAUTEURS**

La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit. La différence d'altitude entre le faîtage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

**ARTICLE UZ-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document. Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables.

**VOLUMES ET PERCEMENTS**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

**PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

**CLOTURES**

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

### **ARTICLE UZ-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

#### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

#### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

#### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

#### **NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER**

Voir tableau en annexe

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

**ARTICLE UZ-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.  
Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes et arbres isolés mentionnés au plan de zonage doivent être conservés. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UZ-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE UZ-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

***TITRE 3 :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 Septembre 2013

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- En exercice : 29
- Présents : 24
- Votants : 28

**DATE :**

- De convocation : 6 septembre 2013
- De l'affichage : 17 septembre 2013

L'an deux mil treize, le jeudi douze septembre à 20h30 le Conseil Municipal de la Ville de Coutances, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Monsieur LAMY, Maire.

**PRESENTS :**

Monsieur LAMY, Mademoiselle DELAFOSSE, Monsieur BOURDIN, Monsieur COUSIN, Madame LAURET, Monsieur LEROUGE, Madame SOREL, Monsieur FONTY, Monsieur LONGERON, Madame BOHUON, Monsieur MOREL, Madame PLANCHAIS, Monsieur GAUNELLE, Madame CARTENI, Madame MARTINEL, Monsieur LESAUVAGE, Madame LECAPELAIN, Monsieur FLOQUET, Madame NAUDIN, Madame GALLET-MOREEL, Madame FOURNIER, Monsieur FEUILLET, Monsieur SAVARY, Madame LE MIERE.

**PROCURATION :**

Madame LEDUC a donné procuration à Madame CARTENI  
Monsieur SALMON a donné procuration à Monsieur SAVARY  
Madame TRAISNEL a donné procuration à Madame NAUDIN  
Monsieur COSNEFROY a donné procuration à Madame FOURNIER

**ABSENTS :** Monsieur HERBOUX

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame FOURNIER, désignée conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, remplit les fonctions de Secrétaire.

**N° 5 - MODIFICATION DE LA DELIBERATION DU 6 JUIN 2013 PORTANT  
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU (APPROBATION DEFINITIVE : REDUCTION  
DU PERIMETRE CONCERNE**

Chacun a encore en mémoire la procédure simplifiée du PLU menée au printemps 2013 visant à étendre aux constructions neuves la possibilité de mise en œuvre d'un dispositif autonome d'assainissement dès lors que le secteur n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement collectif.

Cette procédure s'est déroulée en 3 temps :

- 1) Délibération du 28 mars 2013 approuvant le lancement d'une procédure de modification simplifiée
- 2) - Arrêté du maire lançant la procédure
  - Notification du dossier aux personnes publiques associées
  - Mise à disposition du public pendant un mois d'un dossier explicatif et d'un registre pour d'éventuelles remarques

- Publication d'un avis de mise à disposition dans un journal local et affichage en mairie

- 3) Délibération du 6 juin 2013 approuvant définitivement la rédaction du chapitre «assainissement eaux usées» de l'article AU1.4 du PLU. Cette rédaction est la suivante :

« Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, ~~pour les constructions existantes~~, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la Santé Publique.»

Cette délibération a fait l'objet de (petites) observations des services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité.

En particulier, il nous a été fait observer que la délibération ne répondait pas à une remarque de la seule observation formulée dans le registre d'enquête à savoir que nous ne précisions pas les zones concernées par cette modification.

De facto, la modification s'appliquait donc à toutes les zones AU1.

Après concertation avec les services de l'Etat, il apparaît souhaitable de limiter cette modification aux seuls secteurs AU1e et AU1f.

Le nouveau libellé de l'article AU1.4 du PLU devient donc :

«Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, pour les zones AU1e et AU1f, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la Santé Publique.»

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver cette nouvelle rédaction
- de préciser que la présente délibération annule et remplace la délibération du 6 juin 2013

\*\*\*\*\*

Le Conseil Municipal,

- Après l'exposé de Monsieur LEROUGE,
- Madame FOURNIER se réjouit que la remarque formulée par un Coutançais ait entraîné une modification du texte.
- Pour Monsieur le Maire, la modification sollicitée doit être appréhendée comme un « additif » qui ne pose aucun problème majeur.
- Après en avoir délibéré, à l'unanimité, Mesdames GALLET-MOREEL et FOURNIER, Messieurs COSNEFROY et FEUILLET s'abstenant,

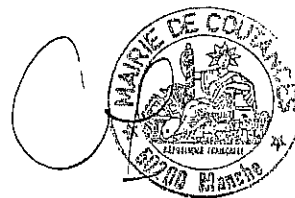
APPROUVE cette nouvelle rédaction.

PRECISE que la présente délibération annule et remplace la délibération du 6 juin 2013.

Ainsi fait et délibéré.

Fait à Coutances, le 16 septembre 2013.  
Le Maire de Coutances,

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été  
effectuées le 17 septembre 2013  
et la délibération ayant été reçue  
En Sous-Préfecture le 17 septembre 2013





REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 juin 2013

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- En exercice : 29
- Présents : 20
- Votants : 27

**DATE :**

- De convocation : 31 mai 2013
- De l'affichage : 10 juin 2013

L'an deux mil treize, le jeudi six juin à 20h30 le Conseil Municipal de la Ville de Coutances, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Monsieur LAMY, Maire.

**PRESENTS :**

Monsieur LAMY, Mademoiselle DELAFOSSE, Monsieur BOURDIN, Madame LEDUC, Monsieur COUSIN, Madame LAURET, Monsieur LEROUGE, Madame SOREL, Monsieur GAUNELLE, Madame MARTINEL, Monsieur LESAUVAGE, Monsieur SALMON, Madame LECAPELAIN, Monsieur FLOQUET, Madame TRAISNEL, Madame NAUDIN, Madame GALLET-MOREEL, Monsieur FEUILLET, Monsieur SAVARY, Madame LE MIERE.

**PROCURATION :**

Monsieur FONTY a donné procuration à Monsieur COUSIN  
Madame BOHUON a donné procuration à Monsieur LEROUGE  
Monsieur LONGERON a donné procuration à Monsieur Le Maire  
Monsieur MOREL a donné procuration à Monsieur FLOQUET  
Madame CARTENI a donné procuration à Monsieur SALMON  
Monsieur HERBOUX a donné procuration à Madame NAUDIN  
Madame FOURNIER a donné procuration à Madame GALLET-MOREEL

**ABSENTS :** Madame PLANCHAIS et Monsieur COSNEFROY

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame TRAISNEL, désignée conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, remplit les fonctions de Secrétaire.

---

**N° 6 - MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : APPROBATION DEFINITIVE**

Lors de sa séance du 28 mars 2013, le conseil municipal avait approuvé le lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

La modification porte sur le règlement de la zone AU1 du PLU et vise à étendre aux constructions neuves la possibilité de mise en œuvre d'un dispositif autonome d'assainissement dès lors que le secteur n'est pas desservi par le réseau public.

La procédure a été lancée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- délibération de principe
- arrêté du maire lançant la procédure
- notification du dossier aux personnes publiques associées
- mise à la disposition du public pendant 1 mois d'un dossier explicatif et d'un registre pour d'éventuelles remarques
- publication d'un avis de mise à disposition dans un journal local et affichage en mairie.

Les personnes publiques associées n'ont formulé aucune remarque et seule une personne a fait part de son analyse sur le registre d'enquête mis à disposition entre le 18 avril 2013 et le 18 mai 2013.

Les motifs exposés dans la délibération de lancement ne sont donc aucunement remis en cause par la consultation du public et il est donc proposé au conseil municipal d'approuver définitivement la rédaction ci-après du chapitre « assainissement eaux usées » de l'article AU1.4 du PLU :

*« Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.*

*Toutefois, ~~pour les constructions existantes~~, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

*Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.*

*Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.*

*Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la Santé Publique.»*

\*\*\*\*\*

Le Conseil Municipal,

- Après l'exposé de Monsieur Lerouge,
- Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE définitivement la rédaction ci-après du chapitre « assainissement eaux usées » de l'article AU1.4 du PLU :

*« Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.*

*Toutefois, pour les constructions existantes, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

*Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.*

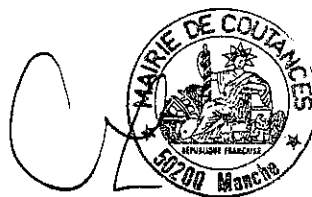
*Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.*

*Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la Santé Publique.»*

Ainsi fait et délibéré.

Fait à Coutances, le 7 juin 2013.  
Le Maire de Coutances,

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été effectuées le 10 juin 2013  
et la délibération ayant été reçue  
En Sous-Préfecture le 10 juin 2013



## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, réservés à l'urbanisation future et destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des quartiers d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires pour l'aménageur, le constructeur ou éventuellement par la commune.

Les zones AU1 sont indicées de « a » à « n ». Ces indices ne donnent pas un ordre de priorité mais sont utilisés pour différencier les zones.

### **ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Modification  
PLU 25/06/09

- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation **et leur extension sous réserve d'une bonne intégration dans le site.**
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que la construction de leurs annexes, contiguës ou non, sous réserve de respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à destination d'équipement collectif, à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, traduit par un schéma d'aménagement.
- Les lotissements au sens des articles R 315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation sous réserve :
  - . de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, traduit par un schéma d'aménagement,
  - . que la demande d'autorisation porte au minimum sur la création de 4 lots constructibles, ou 1000m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de plancher, ou sur la totalité du reliquat d'un îlot,
  - . que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions légales.
- Au sein de ces opérations :
  - . les constructions à destination de commerces, de bureaux, de service, d'artisanat ou d'équipements collectifs compatibles avec la vocation principale de la zone,
  - . les installations classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que la construction de leurs annexes, contiguës ou non, sous réserve de respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.

#### **CONDITION D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

L'aménagement d'une zone AU1 supérieure à 3 hectares ne peut être mise en œuvre qu'après réalisation d'un projet global d'aménagement de l'ensemble de la zone validé par la collectivité, respectant le schéma d'aménagement, le règlement, et réalisé sur la base d'un levé topographique.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIES**

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les sentiers pédestres ou équestres figurant au plan doivent être conservés.

**ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, pour les constructions existantes en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**PARCELLES EXISTANTES**

Il n'est pas fixé de règle de surface minimum.

**PARCELLES NOUVELLES**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Le terrain pour être constructible doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux normes techniques en matière d'assainissement.

**ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement (légal, ou de fait) des voies.

2 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment,
- les constructions implantées le long des voies de desserte intérieures aux lotissements ou groupes d'habitation autorisés sur la base d'un plan de composition déterminant des zones de constructibilité ou des lignes d'implantation de façade obligatoire.

**ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives latérales, dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 7m.

En cas de retrait, la marge définie au paragraphe 4 devra être respectée.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

2 - Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

. lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge.

. lorsque la construction nouvelle a une hauteur totale qui n'excède pas 7 mètres.

4 - Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

### **ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la hauteur à l'égout de la moins élevée des deux constructions, sans être inférieure à 4m.

Cette distance minimum est ramenée à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

---

### **ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

---

### **ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

-soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,

-soit par référence à l'égout du toit,

-soit en nombre de niveaux,

ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

#### **LIMITATION DES HAUTEURS**

La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit pour les maisons individuelles et 10m pour les autres types de constructions. La différence d'altitude entre le faîtage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Pour les constructions implantées à l'alignement, d'une limite séparative latérale à l'autre, la hauteur ne sera pas inférieure à celle des immeubles situés de part et d'autre, diminuée de 3m.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Ces constructions (combles ou attiques) pourront être aménagées, dans la limite d'un seul étage dont le plancher sera inférieure à la hauteur maximal à l'égout du toit.

#### **CAS PARTICULIER**

Dans les limites de hauteur fixées au paragraphe 2 du présent article, une tolérance de 2 mètres est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué au paragraphe 1 ne permet pas un nombre d'étage droit.

---

### **ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables, et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux,

- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

### **TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

### **SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.

### **CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

---

## ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES

---

### PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

### TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

### CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

**ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.  
Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

---

**ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

---

**ARTICLE AU1-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, réservé à l'urbanisation future et destiné à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune.

La mise en œuvre de chaque secteur de cette zone est soumise à des conditions particulières destinées à préserver la cohérence globale de cette urbanisation.

La zone indicée « p » concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une pré-étude spécifique au titre de l'amendement Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la RD 971. Un traitement paysager et un épannelage spécifique réglementent cette zone. Toutefois, avant toute urbanisation de ce secteur, un schéma d'ensemble et une étude complète de type L.111-1-4 devra être réalisé.

### **ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2-2.

### **ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants.
- En zone indicée « p », les constructions devront être implantées selon les dispositions de l'article 6 et réalisées avec une hauteur permettant de protéger les bâtiments situés à l'arrière
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- Les lotissements à destination d'activités, les constructions ou installations classées ou non, liées à des activités industrielles ou artisanales, commerciale, hôtelières, de bureaux ou services, d'entreposage, sous réserve :
  - . de la réalisation des équipements nécessaires, de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, traduit par un schéma d'ensemble,
  - . de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec l'environnement,
  - . que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions légales.
- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés.
- en zone indicée « p », le schéma d'ensemble de la zone devra intégrer une étude au sens de l'article L.111-1-4

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIES**

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD972 (rocade Nord) et sur la RD141 est interdit.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9m et une largeur de chaussée de 6m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration ultérieure des voies créées dans la voirie publique communale.

**ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, pour les constructions existantes en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.

Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.

En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.

Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

Dans les secteurs indicés « p », toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 25 m de l'axe de la RD 971.

**ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,
- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

Dans les secteurs indicés « p », Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 971, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

### **ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus basse, sans être inférieure à 4m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la distance imposée, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

### **ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc...

Dans une bande de 70m mesurée à partir de l'axe de la RD 972, cette hauteur maximum est ramenée à 10m.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs indicés « p », dans une bande de 35 m mesurée à partir de l'axe de la RD 971, la hauteur maximum est ramenée à 10m afin d'assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,  
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### **ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

#### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

#### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. Sont préconisés les bardages métalliques à ondes horizontales, de tonalité gris métallisé (teinte RAL 7040). Un autre matériau ou une couleur complémentaire, propre à l'identité de l'entreprise pourront être adjoints en harmonie avec la tonalité de base, sur 1/3 de la surface des façades.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

#### **CLOTURES**

Les clôtures en façade sur voies seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles soudées plastifié vert sur potelets métalliques.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### **ENSEIGNE PUBLICITAIRE**

Les enseignes publicitaires seront installées en appui sur le bâtiment parallèlement aux voies les plus proches. L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite. Celles-ci devront être en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne devront pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

### **ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

#### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

**TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

---

**ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes et arbres isolés mentionnés au plan de zonage doivent être conservés. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

En façade sur la RD 972, sur la RD 141, et à l'ouest de la route de Rémillly, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée. La marge de recul en façade sur voie de desserte interne à la zone sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement.

Dans les secteurs indicés « p », En façade de la RD 971, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

---

**ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

---

**ARTICLE AU2-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2T**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités tertiaires, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune.

La mise en œuvre de chaque secteur de cette zone est soumise à des conditions particulières destinées à préserver la cohérence globale de cette urbanisation.

La zone indiquée « p » concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la RD 972 et RD 971. Un traitement paysager et un épannelage spécifique réglementent ces zones. Toutefois, avant toute urbanisation de ce secteur, un schéma d'aménagement de type L.111-1-4 devra être réalisé.

### **ARTICLE AU2T-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2T-2.

### **ARTICLE AU2T-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- En zone « p », les constructions devront être implantées selon les dispositions de l'article 6 et réalisées avec une hauteur permettant de protéger les bâtiments situés à l'arrière

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- Les lotissements à destination d'activités tertiaires, les constructions ou installations classées ou non, liées à des activités industrielles ou artisanales, commerciale, hôtelières, de bureaux ou services, d'entreposage, sous réserve :
  - . de la réalisation des équipements nécessaires, de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, traduit par un schéma d'ensemble,
  - . de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec l'environnement,
  - . que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions légales.
- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés.
- en zone indiquée « p », le schéma d'ensemble de la zone devra intégrer une étude au sens de l'article L.111-1-4

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**ARTICLE AU2T-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En secteur « p », tout accès direct sur la RD972 est interdit.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9m et une largeur de chaussée de 6m. Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration ultérieure des voies créées dans la voirie publique communale.

---

**ARTICLE AU2T-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, pour les constructions existantes en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE AU2T-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU2T-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.

Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.

Dans les secteurs « p » :

- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.

Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 30m de l'axe de la RD 971.

En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE AU2T-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,

- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

En secteur « p », sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972 et la RD 971, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

### **ARTICLE AU2T-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus basse, sans être inférieure à 4m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la distance imposée, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

### **ARTICLE AU2T-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU2T-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc...

En secteur « p », dans une bande de 70m mesurée à partir de l'axe de la RD 972 et dans une bande de 50m mesurée à partir de l'axe de la RD 971, la hauteur maximum est ramenée à 10m afin d'assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,  
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### **ARTICLE AU2T-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

**VOLUMES ET PERCEMENTS**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

**PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades avoisinantes. Les matériaux de façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures. Un autre matériau ou une couleur complémentaire, propre à l'identité de l'entreprise pourront être adjoints en harmonie avec la tonalité de base, sur 1/3 de la surface des façades.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

**CLOTURES**

Les clôtures en façade sur voies seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles soudées plastifié vert sur potelets métalliques doublés d'une haie végétale à essences multiples.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

**ENSEIGNE PUBLICITAIRE**

Les enseignes publicitaires seront installées en appui sur le bâtiment parallèlement aux voies les plus proches. L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite. Celles-ci devront être en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne devront pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

**ARTICLE AU2T-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

---

**PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

**TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

---

**ARTICLE AU2T-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes et arbres isolés mentionnés au plan de zonage doivent être conservés. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

Sur la RD 141, et à l'ouest de la route de Rémilly, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

En secteur « p », en façade sur la RD 972 et la RD 971, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

La marge de recul en façade sur voie de desserte interne à la zone sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement

---

**ARTICLE AU2T-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de COS.

---

**ARTICLE AU2T-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

***TITRE 4 :***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances présentés par les constructions existantes.

L'activité agricole existante doit s'y poursuivre, dans le respect des paysages.

Toute urbanisation en est exclue.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **1- RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux, notamment la création de bassins de retenue d'eaux pluviales.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction de leurs annexes, contiguës ou non, sous réserve de respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.
- Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.

A condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- . L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
- . Les constructions directement liées et nécessaires aux activités existantes autre qu'agricoles.
- . Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à celle d'équipements d'infrastructure, notamment les bassins de retenue d'eaux pluviales.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si elles prennent en compte ce risque et n'entravent pas la libre circulation des eaux.

**ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIES**

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la rocade Nord (RD972), et de 75m des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

Pour les constructions d'élevage, cette dernière est portée à 35m.

---

### **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être admise si elle n'entraîne pas l'arasement d'une haie.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

### **ARTICLE N-8 PROPRIETE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.

---

### **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### **ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
  - soit par référence à l'égout du toit,
  - soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

#### **LIMITATION DES HAUTEURS**

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur est limitée à 6m à l'égout du toit. La différence d'altitude entre le faîtage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale est limitée à 8m. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

---

#### **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

##### **ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document.

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après s'appliquent et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

**VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

**PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

**TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

**SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.

**CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

---

**ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

---

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,25.

Le dépassement du COS n'est pas admis.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NH**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Les zones NH concernent les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole et naturel. Elles sont desservies partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées.

Leurs extensions modérées éventuelles sont autorisées, lorsque celles-ci peuvent se faire sans nuire à l'activité de siège d'exploitation agricole et à la sauvegarde des paysages. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages,... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

### **ARTICLE NH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **1- RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NH-2.

### **ARTICLE NH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- Les constructions, à destination d'habitation, dans la limite d'un logement par terrain répondant aux règles de surfaces définies à l'article 5, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination de commerce, service, artisanat non nuisant, compatibles par leur nature et leur importance avec le niveau d'équipement et le caractère de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de construction admises dans la zone.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à des équipements d'infrastructure.

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

---

**ARTICLE NH-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

---

### **ARTICLE NH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs

autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

### **ARTICLE NH-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . les équipements collectifs,
- . l'aménagement, l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que la construction de ses annexes.

---

### **ARTICLE NH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- 10m par rapport à l'emprise des routes départementales,
  - 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.
- Ne sont pas soumis à ces règles de recul :
- les équipements collectifs,
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

---

**ARTICLE NH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. Elles doivent observer les marges de retrait définies ci-après.
  - 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - 3- Toutefois, peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3m.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

**ARTICLE NH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière est interdite.  
Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre des permis de construire visés à l'article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4m.

---

**ARTICLE NH-9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% sans que la superficie des bâtiments annexes dépasse 60m<sup>2</sup>.

---

**ARTICLE NH-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,

ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

### LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions à l'égout est limitée à 6 m et la hauteur au faîtage à 11m.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

---

### ARTICLE NH-11 : ASPECT EXTERIEUR

---

#### ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document.

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après sont applicables, et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

#### VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

### **TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

### **SONT INTERDITS**

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.

### **CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

---

**ARTICLE NH-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

---

**PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5m
- . largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

**TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

**CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

---

**ARTICLE NH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**ESPACES BOISES CLASSES**

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.  
Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.  
Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application du code de l'Urbanisme. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.  
Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

---

**ARTICLE NH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,25.

Le COS n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipement collectif.

---

**ARTICLE NH-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le dépassement du COS n'est pas admis.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NLC**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle où les équipements liés au tourisme, à la culture, à l'enseignement, aux loisirs et aux activités sportives y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles où contribuent à la conservation du cadre naturel du paysage. Toutes autres urbanisations en sont exclues.

La zone indiquée « p » concernée par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la RD 972. Un traitement paysager et un épannelage spécifique réglementent ces zones. Toutefois, avant toute urbanisation de ce secteur, un schéma d'aménagement de type L.111-1-4 devra être réalisé.

### **ARTICLE NLC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NLC-2.

### **ARTICLE NLC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- Les ouvrages techniques liés aux réseaux, notamment la création de bassins de retenue d'eaux pluviales.

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.

**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT DE PLUS ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, ainsi que la construction de leurs annexes, contiguës ou non, sous réserve de respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.
- Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- A condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
  - . L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
  - . Les constructions directement liées et nécessaires aux activités existantes autre qu'agricoles.
  - . Les équipements collectifs liés aux activités de tourisme, culturelles, de loisirs, de camping caravaning, aux installations sportives et pour l'enseignement.
  - . Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à celle d'équipements d'infrastructure, notamment les bassins de retenue d'eaux pluviales.
- En zone indicée « p », les constructions devront être implantées selon les dispositions de l'article 6 et réalisées avec une hauteur permettant de protéger les bâtiments situés à l'arrière.
- En zone indicée « p », le schéma d'ensemble de la zone devra intégrer une étude au sens de l'article L.111-1-4

**NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

**RISQUE D'INONDATION**

Dans les territoires soumis aux risques d'inondation, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si elles prennent en compte ce risque et n'entravent pas la libre circulation des eaux.

**ARTICLE NLC-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

**VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE NLC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

**ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

**ARTICLE NLC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

**NLC**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

**ARTICLE NLC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la rocade Nord (RD972), et de 75m des voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- au secteur « p » où toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972. Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

Pour les constructions d'élevage, cette dernière est portée à 35m.

**ARTICLE NLC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être admise si elle n'entraîne pas l'arasement d'une haie.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

**ARTICLE NLC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.

**ARTICLE NLC-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE NLC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
  - soit par référence à l'égout du toit,
  - soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

**LIMITATION DES HAUTEURS**

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur est limitée à 6m à l'égout du toit. La différence d'altitude entre le faitage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale est limitée à 8m. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

En secteur « p », dans une bande de 70m mesurée à partir de l'axe de la RD 972, la hauteur maximum est ramenée à 10m afin d'assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

---

**ARTICLE NLC-11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

**ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

En ZPPAUP, les constructions doivent respecter les prescriptions fixées par ce document.

Hors ZPPAUP, les dispositions ci-après s'appliquent et la bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

### **TOITURES**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

### SONT INTERDITS

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit.

### CLOTURES

Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

---

### ARTICLE NLC-12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

### ARTICLE NLC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

#### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagé ou planté.

En secteur « p », en façade sur la RD 972, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

---

**ARTICLE NLC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,25.

---

**ARTICLE NLC-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le dépassement du COS n'est pas admis.

**TITRE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parties de territoire affectées à l'activité agricole, ou protégées au titre de la richesse économique du sol ou du sous-sol.

Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique indispensable aux exploitations.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT DE PLUS ADMISES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES**

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

- Les constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes, ainsi que le camping à la ferme, tel que défini à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction d'un bâtiment agricole détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Les installations de caractère agricole relevant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat (zones U, AU1).
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que la construction de leurs annexes, contiguës ou non, sous réserve de respect de l'aspect volumétrique de l'architecture préexistante.
- Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti agricole ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation comme localisées dans le document graphique du règlement.
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.
- Les équipements collectifs ayant fait l'objet d'un emplacement réservé (maison d'arrêt notamment).

### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIES**

---

#### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur de chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demitour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements ou 3000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette dispositions ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la rocade Nord (RD972), et de 75m des voies classées à grande circulation.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10m par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

Pour les constructions d'élevage, cette dernière est portée à 35m.

---

### **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être admise si elle n'entraîne pas l'arasement d'une haie.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

---

### **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNEMEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4m.

---

### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### **ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux, ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

---

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

### LIMITATION DES HAUTEURS

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur est limitée à 6m à l'égout du toit. La différence d'altitude entre le faitage et la ligne d'égout ne doit pas excéder 6m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale est limitée à 8m. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

---

## ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

---

### ASPECT GENERAL

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :

- . une adaptation au sol soigneusement traitée,
- . leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- . l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- . le rythme et la proportion des ouvertures,
- . l'harmonie des couleurs.

### VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire.

### PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition « grattée ».

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

### TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les couvertures en terrasse ne sont admises que pour les annexes à rez-de-chaussée ou volumes de liaison de faible superficie.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

### SONT INTERDITS

- toute construction ou annexe, remise ou abri réalisés avec des moyens de fortune, matériaux de récupération,...
- les clôtures réalisées en panneaux de béton préfabriqué, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses, non revêtus d'un enduit. Les clôtures sur la voie publique, lorsqu'elles existent, seront constituées de préférence :
  - soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit taloché teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
  - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), surmontant éventuellement un mur bahut, et doublée d'une haie vive.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

---

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

---

**ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1- ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**2- OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

---

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,25.

---

**ARTICLE A-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le dépassement du COS n'est pas admis.

***ANNEXES***

**DEFINITIONS**

---

**EXTENSION MESUREE**

On entend par extension mesurée, l'augmentation de volume d'un bâtiment existant ou la construction d'une annexe, contiguë ou disjointe du bâtiment principal existant, sur un même terrain ou îlot de propriété.

Le caractère mesuré de l'extension est analysé au regard de la nature et de la vocation de la zone.

On retiendra notamment comme critères d'appréciation :

- l'augmentation éventuelle des nuisances pour les activités préexistantes en zone urbaine à vocation principale d'habitat,
- l'atteinte aux objectifs de protection éventuellement affichés dans la zone (agriculture, site, paysages, etc...),
- le fait de compromettre ou de rendre plus onéreuse la mise en œuvre des orientations définies par un schéma de principe d'aménagement en zone d'urbanisation future,
- l'aspect qualitatif et quantitatif de l'extension,
- le caractère mesuré sera apprécié par rapport à l'existant, à la date de référence, ou par rapport au temps écoulé depuis une autorisation antérieure basée sur le même critère.

**DATE DE REFERENCE**

La date de référence visée ci-dessus est la date d'approbation de la présente révision du PLU.

**BAIE PRINCIPALE**

Toute baie d'une surface supérieure à 1m<sup>2</sup> est considérée comme baie principale et est, de ce fait, soumise aux règles de retrait fixées à l'article 8.

ANNEXE DE STATIONNEMENT

Modification  
PLU 25/06/09

Annexe stationnement

Zones		Réf.	Destination et nature de la construction	Nombre de place imposée
UA UB UC AU 1		NH UH	A1	Habitation individuelle - moins de 80 m <sup>2</sup> : 1 place par logement - plus de 80 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
			A2	Immeuble collectif ou groupe d'habitations - moins de 40 m <sup>2</sup> : 1 place par logement - de 40 m <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup> : 1.5 places par logement - plus de 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
			A3	Lotissement, opération groupée ou immeuble de plus de 10 logements - en plus des places définies ci-dessus, il sera réalisé une place banalisée (visiteurs) pour deux logements
	UX AU 2	NH UH	B1	Commerce de détail non alimentaire (moins de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente) - 1 place par 50 m <sup>2</sup> pour surface de vente + 1 place par employé
			B2	Commerce de détail alimentaire (moins de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente) - 2 places pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé
			C1	Commerce alimentaire de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente - 16 places pour les 400 premiers m <sup>2</sup> + 10 places par 100 m <sup>2</sup> supplémentaires + 1 place par employé
			C2	Commerce non alimentaire de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente - 5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle
			D	Grandes surfaces (plus de 2500 m <sup>2</sup> ) - Il n'est pas fixé de norme

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

			E1	Hôpitaux et cliniques	- 1 place par lit minimum		
			E2	Résidences pour personnes âgées	- 1 place pour 2 lits minimum		
			NH/UH	E3	Professions libérales de santé	- 1 place par praticien	
			UX		F1	Hôtel	- 1 place par chambre
					F2	Débit de boisson, restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
					G.	Bureaux et services administratifs	- 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
					H	Enseignement	- 1 place par classe maternelle ou du 1 <sup>er</sup> degré - 3 places par classe du 2 <sup>ème</sup> degré - 10 places par classe d'enseignement supérieur ou de formation continue
					AU2	NH UH	I
			J	Artisanat			- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
			K	Industrie			- Estimation des besoins en fonction de l'activité

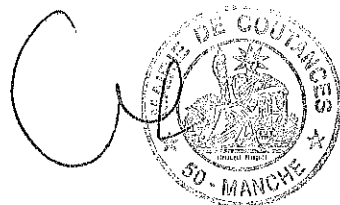
### 3- LE REGLEMENT

---

Règlement modifié de la zoneAU2Tp

*vo pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
en date du 28 avril 2016.*

*Se Neuhé*



## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2T

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités tertiaires, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune.

La mise en œuvre de chaque secteur de cette zone est soumise à des conditions particulières destinées à préserver la cohérence globale de cette urbanisation.

La zone indicée « p » concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement

Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la RD 972 et RD 971. Un traitement paysager et un épannelage spécifique réglementent ces zones. Toutefois, avant toute urbanisation de ce secteur, un schéma d'aménagement de type L.111-1-4 devra être réalisé.

### **ARTICLE AU2T-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **RAPPEL**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2T-2.

### **ARTICLE AU2T-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **RAPPELS**

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.

Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

#### **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SHON préexistante au moment du sinistre, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.
- En zone « p », les constructions devront être implantées selon les dispositions de l'article 6 et réalisées avec une hauteur permettant de protéger les bâtiments situés à l'arrière.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

- Les lotissements à destination d'activités tertiaires, les constructions ou installations classées ou non, liées à des activités industrielles ou artisanales, commerciale, hôtelières, de bureaux ou services, d'entrepôt, sous réserve :

- . de la réalisation des équipements nécessaires, de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, traduit par un schéma d'ensemble,
- . de ne pas apporter de nuisances incompatibles avec l'environnement,
- . que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics conformément aux dispositions légales.
- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés.
- en zone indicée « p », le schéma d'ensemble de la zone devra intégrer une étude au sens de l'article L.111-1-4

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N°92 1444 du 31 décembre 1992.

### ARTICLE AU2T-3 : ACCES ET VOIRIES

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En secteur « p », tout accès direct sur la RD972 est interdit

#### VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 9m et une largeur de chaussée de 6m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de l'intégration ultérieure des voies créées dans la voirie publique communale.

### ARTICLE AU2T-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux d'assainissement doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et au règlement d'assainissement de la ville de Coutances.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Toutefois, pour les constructions existantes en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de prétraitement, en application des dispositions du Code de la santé publique.

### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE AU2T-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AU2T-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ~~externes à la zone.~~

~~Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.~~

Dans les secteurs « p » :

- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.
- Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.
- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 30m de l'axe de la RD 971.
- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 20m de l'axe de la RD 44.

En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE AU2T-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,
- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'hébergement en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres, sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

En secteur « p », sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972 et la RD 971, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.

**ARTICLE AU2T-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus basse, sans être inférieure à 4m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la distance imposée, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

**ARTICLE AU2T-9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU2T-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc...

En secteur « p », dans une bande de 70m mesurée à partir de l'axe de la RD 972 et dans une bande de 50m mesurée à partir de l'axe de la RD 971, la hauteur maximum est ramenée à 10m afin d'assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

**ARTICLE AU2T-11 : ASPECT EXTERIEUR****ASPECT GENERAL**

Le permis de construire peut 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades avoisinantes. Les matériaux de façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures. Un autre matériau ou une couleur complémentaire, propre à l'identité de l'entreprise pourront être adjoints en harmonie avec la tonalité de base, sur 1/3 de la surface des façades.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

### **CLOTURES**

Les clôtures en façade sur voies seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles soudées plastifié vert sur potelets métalliques doublés d'une haie végétale à essences multiples.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **ENSEIGNE PUBLICITAIRE**

Les enseignes publicitaires seront installées en appui sur le bâtiment parallèlement aux voies les plus proches.

L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite. Celles-ci devront être en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne devront pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

## **ARTICLE AU2T-12 : STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

### **PRINCIPES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . Longueur : 5m
- . Largeur : 2,30m

Le nombre de places à réaliser résultant des normes en annexe est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION**

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Dans ce cas, le surcroît de places exigées bénéficie d'un coefficient modérateur de 0,5.

#### **CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT.**

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

### **ARTICLE AU2T-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales.

Les haies existantes et arbres isolés mentionnés au plan de zonage doivent être conservés. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage. La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

Sur la RD 141, et à l'ouest de la route de Rémyilly, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

#### **En secteur « p » :**

- en façade sur la RD 972, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.

- en façade sur la RD 971, une bande de 10m de large mesurée à partir de la limite de l'unité foncière sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une alternance de bosquets composés tantôt d'arbres de haut jet, tantôt d'arbustes. Ces bosquets seront espacés au maximum de 15 mètres.

La marge de recul en façade sur voie de desserte interne à la zone sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement.

### **ARTICLE AU2T-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

### **ARTICLE AU2T-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## Orientation d'aménagement et de programmation de Délasse

### Aspect des bâtiments :

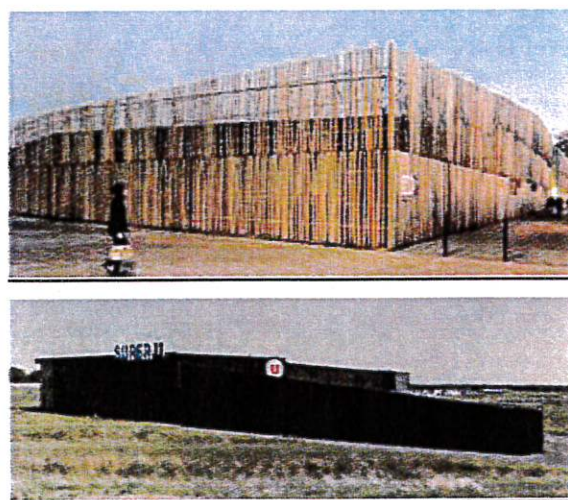
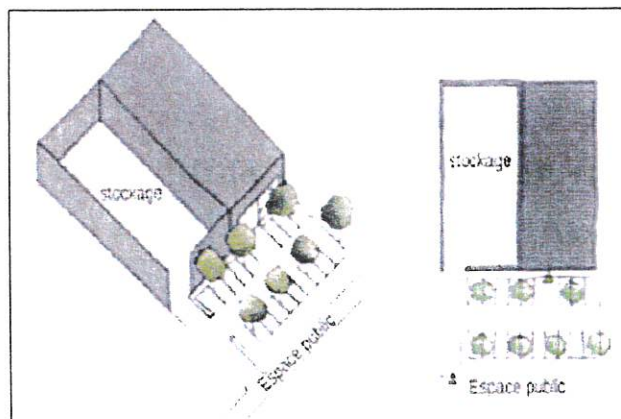
Il est demandé des volumétries simples. Les toitures seront à faible pente ou terrasses (végétalisée ou non).

Il devra être privilégié un traitement homogène des façades, avec un traitement particulier pour les entrées, tout en respectant une harmonie d'ensemble.

### Agencement des espaces techniques :

Les aires de stockage devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments : palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment.

### Exemples :



### Voirie et déplacements :

Une voie interne à la zone desservira l'ensemble des lots.

Le voie de Délasse existante deviendra, à terme, une liaison douce en site propre, permettant de relier l'aire de stationnement aux activités existantes sur la zone.

Une à deux liaisons piétonnes transversales participeront au tracé d'un réseau à l'échelle de la zone et à terme de l'agglomération.

### Les aires de stationnement :

Les places de stationnement devront être calculées pour l'ensemble de la zone de façon à optimiser leur usage. Il sera préféré un traitement perméable des aires de stationnement.

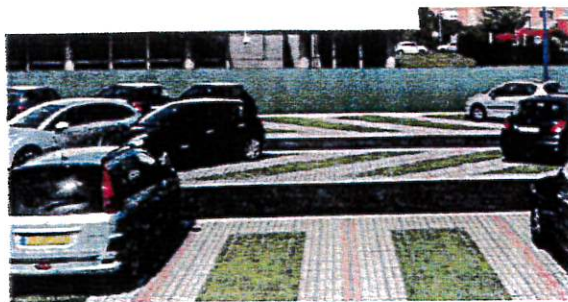


Illustration à titre d'exemple

### Les espaces verts et plantation :

L'espace compris entre l'alignement des bâtiments et la RD971 devra être traité en espace vert engazonné rythmé par des bosquets composés d'arbres et d'arbustes (essences locales à privilégier). Les plantations existant sur le talus longeant la RD44 devront être conservées.

Les haies bocagères figurant au schéma d'aménagement devront être conservées.

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

			E1	Hôpitaux et cliniques	- 1 place par lit minimum
			E2	Résidences pour personnes âgées	- 1 place pour 2 lits minimum
	NH/UH		E3	Professions libérales de santé	- 1 place par praticien
			F1	Hôtel	- 1 place par chambre
			F2	Débit de boisson, restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
			G	Bureaux et services administratifs	- 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
			H	Enseignement	- 1 place par classe maternelle ou du 1 <sup>er</sup> degré - 3 places par classe du 2 <sup>ème</sup> degré - 10 places par classe d'enseignement supérieur ou de formation continue
		UX	I	Activités (y compris activités sportives culturelles et ludiques)	- 1 place pour 50 m <sup>2</sup> SHON
		AU2	J	Artisanat	- 1 place pour 100 m <sup>2</sup> SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois
			K	Industrie	- Estimation des besoins en fonction de l'activité

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

**ANNEXE DE STATIONNEMENT**

Modification  
PLU 25/06/09

**Annexe stationnement**

Zones	Réf.	Destination et nature de la construction	Nombre de place imposée
NH UH	A1	Habitation individuelle	- moins de 80 m <sup>2</sup> : 1 place par logement - plus de 80 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
	A2	Immeuble collectif ou groupe d'habitations	- moins de 40 m <sup>2</sup> : 1 place par logement - de 40 m <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup> : 1.5 places par logement - plus de 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
	A3	Lotissement, opération groupée ou immeuble de plus de 10 logements	- en plus des places définies ci-dessus, il sera réalisé une place banalisée (visiteurs) pour deux logements
UX AU 2	B1	Commerce de détail non alimentaire (moins de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente)	- 1 place par 50 m <sup>2</sup> pour surface de vente + 1 place par employé
	B2	Commerce de détail alimentaire (moins de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente)	- 2 places pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé
	C1	Commerce alimentaire de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente	- 16 places pour les 400 premiers m <sup>2</sup> + 10 places par 100 m <sup>2</sup> supplémentaires + 1 place par employé
UA UB UC AU 1	C2	Commerce non alimentaire de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de vente	- 5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle
	D	Grandes surfaces (plus de 2500 m <sup>2</sup> )	- Il n'est pas fixé de norme