

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **Caractère et vocation de la zone UP**

La **zone UP** correspond au paysage urbain de type grande propriété attenant à un parc. Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation d'habitat, l'activité de type résidentielle et touristique est admise. Cette zone est constituée d'un îlot, avec un parcellaire de grande dimension, elle correspond au site de Coutances et au Château et parc d'Auvilliers. Le bâti est implanté de façon continue à l'alignement de la voie. La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UP 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- les terrains de camping et de caravanning soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les stationnement de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attractions et aires de sports visés dans le Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux individuels,
- toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2

**Article UP 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après:***

- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de la construction initiale (emprise) à la date d'approbation du présent PLU.
- Compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender pour toute construction les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises)

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article UP 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

***I - Accès***

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

***II - Voirie***

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

**Article UP 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

***I - Eau potable***

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

***II – Assainissement***

Les dispositifs d'assainissement devront prendre en compte les dispositions du SPANC

1) Eaux usées

- Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréé avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

***III - Electricité et télécommunication***

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

## **Article UP 5** Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

## **Article UP 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- la construction principale de la propriété doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.

## **Article UP 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit lorsque la construction n'est pas contiguë aux limites séparatives ou à une de ces limites, avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

## **Article UP 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UP 9** Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.
- Les abris de jardins ont une superficie maximale de 9 m<sup>2</sup>.

## **Article UP 10** Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des extensions ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment initial.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.

<b>Article UP 11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
----------------------	--

*Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

### **ASPECT**

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - > aux sites,
  - > aux paysages naturels ou urbains,
  - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les sous-sols sont interdits.

## **COUVERTURES**

### 1) Forme

- Pour les constructions principale, les toitures doivent être soit à 2 pentes, soit à 1 pente, soit mansardé;
- la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Pour les annexes les toitures doivent être : soit à 2 pentes, soit à 1 pente,
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
  - > Soit en ardoise ( 27 x18 cm ) de teinte naturelle et de pose droite.
  - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ)
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

## **FACADES**

### 1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être à dominante verticale.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### 2) Matériaux et couleurs

- les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.
- les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte ivoire, crème, rappelant la pierre calcaire régionale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- le clin et le bardage bois naturel pour les bâtiments annexes est admis.

## **OUVERTURES**

### 1) Proportions

- Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges; la même règle s'applique aux portes cochères et de garage. Les portes de garages standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

### 2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC blanc. Elles adopteront la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets.
- Les volets à enroulement sont admis à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés sauf imposte.

## **MODENATURE (DECOR)**

- La modénature est peu élaborée : Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement, cette donne fait office de règle dans le cas d'ornementation.

## **ANNEXES**

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes\_avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.

- Pour les vérandas et annexes visibles de l'espace public, une harmonie de volumétrie et de toiture avec le bâtiment principal sera recherchée.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint en vert foncé.

## **CLOTURES**

- Dans toute la zone, les murs de clôtures existants en pierre de taille ou moellon et les clôtures constituées d'un muret bas en pierre de taille surmonté d'une grille seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique. Dans le cas de percements nécessaires aux accès ils seront limités à trois mètres maximum de large.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou moellon (Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en enduit taloché identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille ou pierre reconstituée.
- La hauteur de la clôture sur rue est soit, un mur d'une hauteur totale comprise entre 2,00 mètre et 2,50 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.
- En limite latérale, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'une grille éventuellement doublé de plantation d'essence forestières locales en dominante et ne dépassant pas 2.00 mètres de hauteur

## **DIVERS**

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public. Elles ne doivent pas présenter de danger pour le voisinage et l'environnement.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la toiture sans surépaisseur.

**Article UP 12**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:
  - pour toutes constructions à usage d'habitation*
    - > 2 places de stationnement par logement,
  - pour toute création ou construction à usage de bureau*
    - > 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction,
  - pour les constructions à usage de commerce*
    - > non réglementé,
  - pour les hôtels et les restaurants*
    - > non réglementé,
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article UP 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***OBLIGATION DE PLANTER*** (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UP 14 Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.