

A vertical strip of three photographs showing a residential street in Potigny. The top photo shows a red building with a window. The middle photo shows a white car parked on the street. The bottom photo shows a paved road and a curb.

P.L.U. POTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Approuvé le 30 janvier 2020

4.

REGLEMENT

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Potigny.

II - Champ d'application matériel

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

Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

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

1) les zones urbaines

- la zone Ub : Cœur de bourg, zone urbaine mixte (habitat / commerces / équipements) et dense.
- la zone Uc : Secteur d'habitat minier, dense voire très dense, comprenant plusieurs cités dont l'organisation urbaine caractérise la commune de Potigny : le secteur Ucm, englobant la cité minière « résidentielle », le secteur Ucb, où le bâti est organisé en « blocs », et les constructions de la rue de la Libération sous le secteur Ucl.
- la zone Up : Secteur qui regroupe les opérations les plus récentes d'habitat pavillonnaire sur la commune.
- la zone Ue : zone urbaine d'équipements de la commune.
- la zone Ux : zone urbaine à vocation principale d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

2) les zones à urbaniser

- les zones 1AU : zones d'urbanisation dans la continuité de la zone agglomérée, à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir une mixité fonctionnelle.
- la zone 1AUx : zone d'urbanisation à vocation dominante d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

- la zone 1AUc : zone d'urbanisation à vocation dominante d'activités commerciales et de services, sans concurrence directe d'avec les commerces et services du centre bourg, et où les activités industrielles et artisanales sont interdites.

3) les zones naturelles

La zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des espaces de prairies et des bois, qui font l'objet de protection au vu de leur richesse naturelle.

4) les zones agricoles

La zone A : zone à vocation strictement agricole.

Chapitre 3 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Des sites B.A.S.I.A.S.¹ et BASOL sont recensés sur la commune. Tout projet qui les impacterait devra se conformer aux législations en vigueur.

2. La commune est classée en catégorie 2 d'émanation au radon. Les documents concernant la problématique sont consultables au sein des annexes informatives du document de P.L.U. A ce titre, la création de vides sanitaires ventilés est vivement conseillée pour les constructions neuves.

3. En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.

¹ Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U b

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ub, sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Toutes activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts sauf les entrepôts liés aux commerces de détail
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisir ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti ;
- Les abris de fortune, tout aménagement, installation ou construction réalisée avec des matériaux de fortune ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sols ;
- Les annexes destinées au logement des animaux.

Aux endroits où s'applique le « linéaire commercial » reporté sur le règlement graphique (c'est-à-dire de part et d'autre de la rue du Général Leclerc) : le changement de destination des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.

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

En zone Ub, sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics;
- Les opérations de lotissements ;
- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les entrepôts de moins de 500m² de Surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf ceux mentionnés à l'article 1.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

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

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Article Ub 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

La construction sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 3m minimum par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifée en retrait par rapport à la voie, l'alignement sera reconstitué par la construction d'un mur maçonné de pierre de pays, ou enduit dans des teintes en harmonie avec l'environnement immédiat.

Dans le cas d'un alignement de fait observé sur fonds parcellaires voisins, la construction devra respecter cet alignement.

Si un alignement préexiste sur la parcelle, avec un mur érigé en front de rue, d'un minimum de 1,80m de haut, alors la construction peut être édifée en retrait de 3m minimum par rapport à la voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction (construction principale ou l'extension) sera implantée :

- Soit en limites séparatives
- Soit avec un recul de 2m minimum

Sont autorisés dans cette « bande de 2m » :

- Les constructions et extensions de moins de 4m de haut
- Les constructions en adossement à des bâtiments déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

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

Sans objet

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

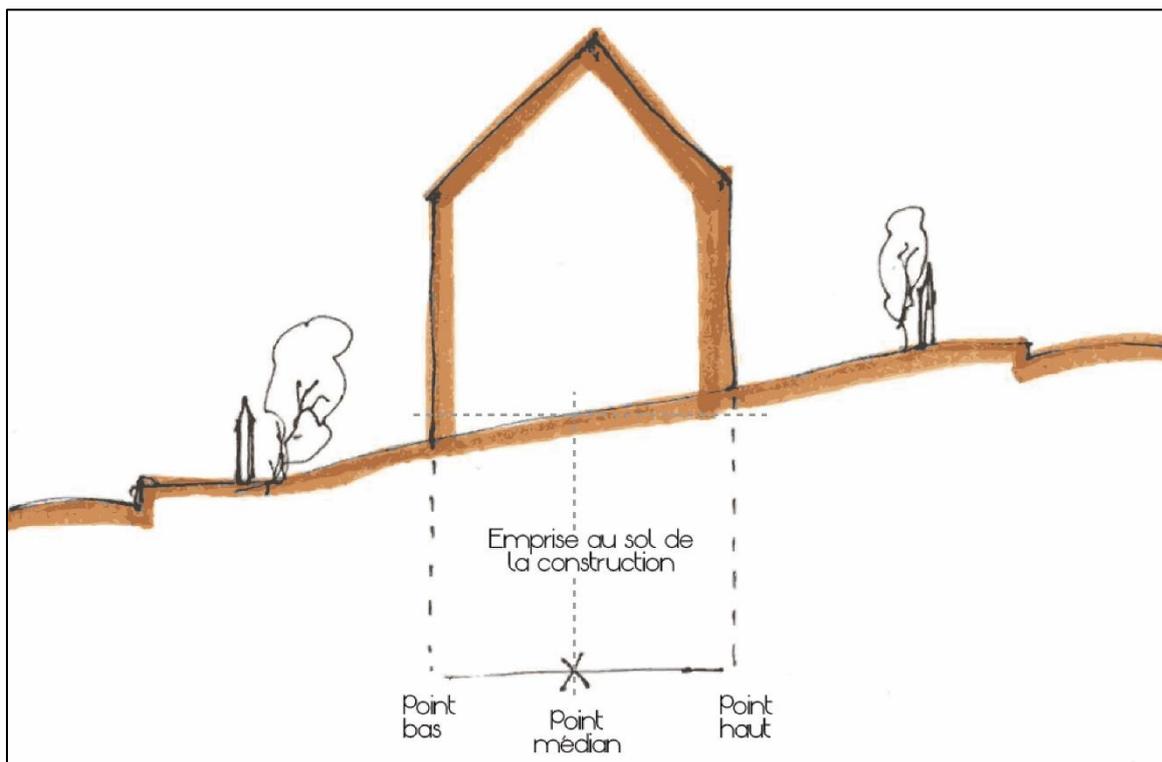
L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle,

Il n'est pas fixé de limites d'emprise au sol si l'application des règles ne permet pas d'édifier une surface minimum de 140m² de plancher sur la parcelle ou l'unité foncière.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction (cf. schéma ci-dessous).



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, de plus de 0,60 mètres.

Article Ub 11 : Aspect extérieur

Généralités

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les caractéristiques architecturale et urbaines identifiées à Potigny, qui participent aux ambiances urbaines repérées sur la commune, sont identifiées et décrites au sein de l'Annexe 1 du présent règlement.

Les projets issus d'une démarche de création architecturale peuvent déroger aux dispositions de l'article 11, sous réserve d'être justifiées dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

Sont interdits :

- Les matériaux destinés à être enduits, et qui ne le seraient pas
- Les matériaux de fortune
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés par des moyens de fortune
- Les clôtures pleines en panneaux de béton

Matériaux

Les matériaux autorisés à rester apparents sont : la pierre de Caen, la brique ou les briques en plaquettes de parement. Les faux pans de bois sont interdits.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être enduit. Dans le respect des règles suivantes :

Teintes

Les teintes devront se rapprocher de la construction existante. Elles seront choisies parmi les deux teintes suivantes :

- Pour les teintes des murs faits de briques : soit la teinte « brique rouge 330 » (nuancier WEBER), soit la teinte « grès d'Alsace » (nuancier PRB), soit un équivalent.
- Pour les teintes de murs faits de pierres de Caen : soit la teinte « beige clair 207 » (nuancier WEBER), soit la teinte « île de France » (nuancier PRB), soit un équivalent.

Toitures, formes et volumes

En cas de toitures à pentes, sont autorisées :

- La tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise petit modèle rectangulaire.
- Le bac acier, pour les équipements publics.
- Le zinc et le cuivre.

Les autres matériaux sont interdits, sauf pour les annexes (hors garages), pour lesquelles d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Pour le volume le plus important de la constructions principale : les toitures à faibles pentes (inférieures à 30°) sont interdites.

Les toitures à 2 pans, dont les pentes sont comprises entre 40 et 60°, sont obligatoires pour les constructions principales, sauf exceptions listées ci-après :

- Un toit à un seul versant est admis pour les annexes.
- Les toitures en terrasses sont autorisées, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les vérandas, serres et abris de jardins (constructions légères inférieures à 4m² d'emprise au sol) ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront composées :

- Soit d'un mur haut réalisé en pierres ou recouvert d'un enduit. Sa hauteur maximum sera de 1,20 m, il sera éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80m.

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Les pétitionnaires seront attentifs au respect des dispositions du code civil lors de la plantation ou de l'entretien de haies végétales.

Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 1,80m.

Article Ub 12 : Obligations en matière de stationnement

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation :

Il sera prévu 1 place pour 50m² de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Il sera également prévu 1 place « visiteurs » par tranche de 2 logements.

Pour les maisons individuelles :

Obligation de 2 places sur la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique compte tenu de la configuration du terrain, impossibilité qui sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme. Cela donne lieu à une dérogation.

Services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général :

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit (en cas de création de nouveaux établissements). Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Hôtels et restaurants :

Il sera prévu 1 place par chambre, et/ou 1 place pour 10m² de salle de restaurant (en cas de création de nouveaux établissements). Pour les hôtels-restaurants, l'activité dominante sera retenue pour le calcul. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement :

Il sera prévu au moins 1 place par lit. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article Ub 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Hors éléments repérés sur le plan de zonage, les talus et haies bordant les voies, ou existant en limites séparatives doivent être conservés. En cas d'élargissement de voie, ils sont reconstitués.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou des essences locales.

Pour les lotissements d'un hectare ou plus : doit être aménagé un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées.

De plus, les plantations périphériques qui formeront les écrans végétaux doivent être réalisées par les aménageurs afin de faciliter l'intégration dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour 3 places.

Un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

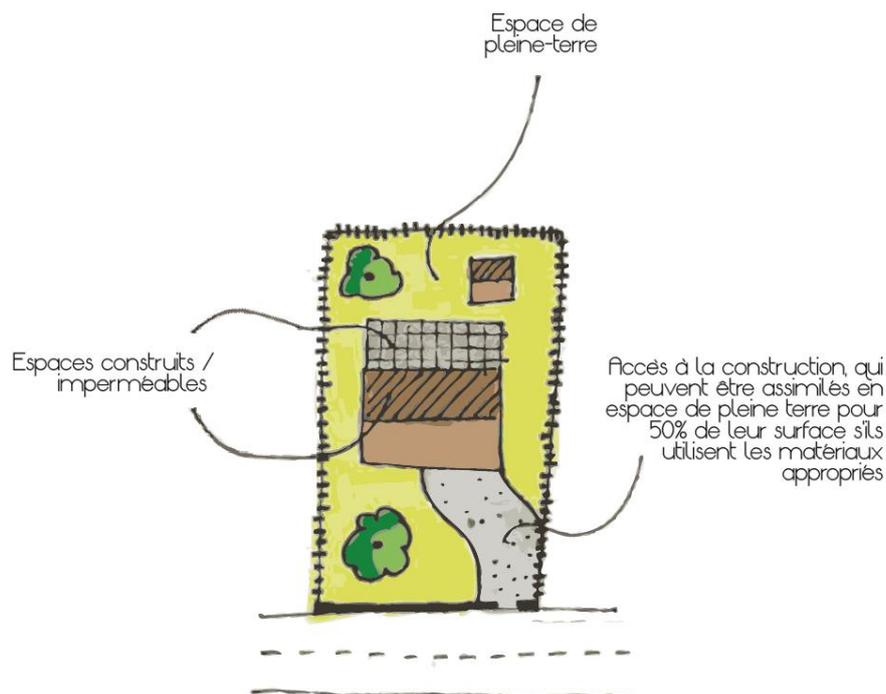
Unité foncière < à 250 m² inclus : 20 %

Unité foncière > à 250 m² et < à 400 m² inclus : 30%

Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 35%

Unité foncière > à 600m² : 45 %

Nb. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.



Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Article Ub 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article Ub 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article Ub 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U c

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Uc, sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Toutes activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts sauf les entrepôts liés aux commerces de détail
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisir ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti ;
- Les abris de fortune, tout aménagement, installation ou construction réalisée avec des matériaux de fortune ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sols ;
- Les annexes destinées au logement des animaux.

Sont de plus interdits :

En secteur Ucl : les extensions en façades principales.

En secteur Ucb : les extensions.

En secteur Ucm : Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation. Les annexes non accolées visibles depuis la rue.

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

En zone Uc, sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation (sauf dispositions particulières applicables aux secteurs Ucl, Ucb, Ucm) ;
- Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics ;
- Les opérations de lotissements ;
- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les entrepôts de moins de 500m² de Surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf destinations mentionnées à l'article 1.
- Au sein des espaces identifiés en tant que « trames jardins », au titre de l'article L 151-23CU, seules sont autorisées les petites constructions (de moins de 10m²) de type bris de jardins.

Dispositions particulières applicables aux secteurs :

En secteur Ucl : les extensions des constructions existantes sont autorisées, mais seulement côté jardin, et dans la limite du niveau du rez-de-chaussée.

En secteur Ucb : les annexes, dont la surface maximum sera de 4m².

En secteur Ucm : Les annexes non visibles depuis la rue. Les extensions, respectant les dispositions des articles Uc3 et suivants, et en particulier de l'article Uc6.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

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

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Article Uc 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

○ **Alimentation en eau potable**

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

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article Uc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

Dans le cas d'un alignement de fait observé sur fonds parcellaires voisins, la construction devra respecter cet alignement.

Dans les autres cas, la construction sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 3m minimum par rapport à l'alignement.

Pour les annexes de faible dimensions (de moins de 4m²), hors garages, il ne s'applique pas de règle de retrait par rapport aux emprises publiques, tant qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

En secteur Ucb : les annexes d'une surface maximum de 4m², accolées ou non à la construction principale, sont autorisées à condition d'être implantées à l'alignement des voies.

En secteur Ucm : Les extensions mesurées (dont l'emprise au sol est inférieure à celle de la construction qu'elle étend) et annexes accolées aux constructions existantes sont autorisées, dans le respect des conditions suivantes :

- S'il n'existe aucune extension ou annexe accolée à la construction principale : le projet sera accolé au mur pignon de la façade principale, dans la stricte limite de l'alignement de cette façade par rapport à la rue.

- S'il existe une ou plusieurs extensions / annexes accolées à la construction principale : le projet sera implanté dans le prolongement de celles-ci, formant ainsi un « L » ou prolongeant l'alignement du bâtiment existant par rapport à la rue.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un retrait minimum de 3m doit être observé, sauf pour :

- les constructions et extensions de moins de 4m de haut, qui peuvent être implantées en limites séparatives ;
- les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

Pour les parcelles jouxtant la zone agricole A du centre bourg : aucune construction qui aurait pour effet de réduire la distance séparant les constructions existantes des bâtiments agricoles voisins ne sera autorisée.

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

Sans objet

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

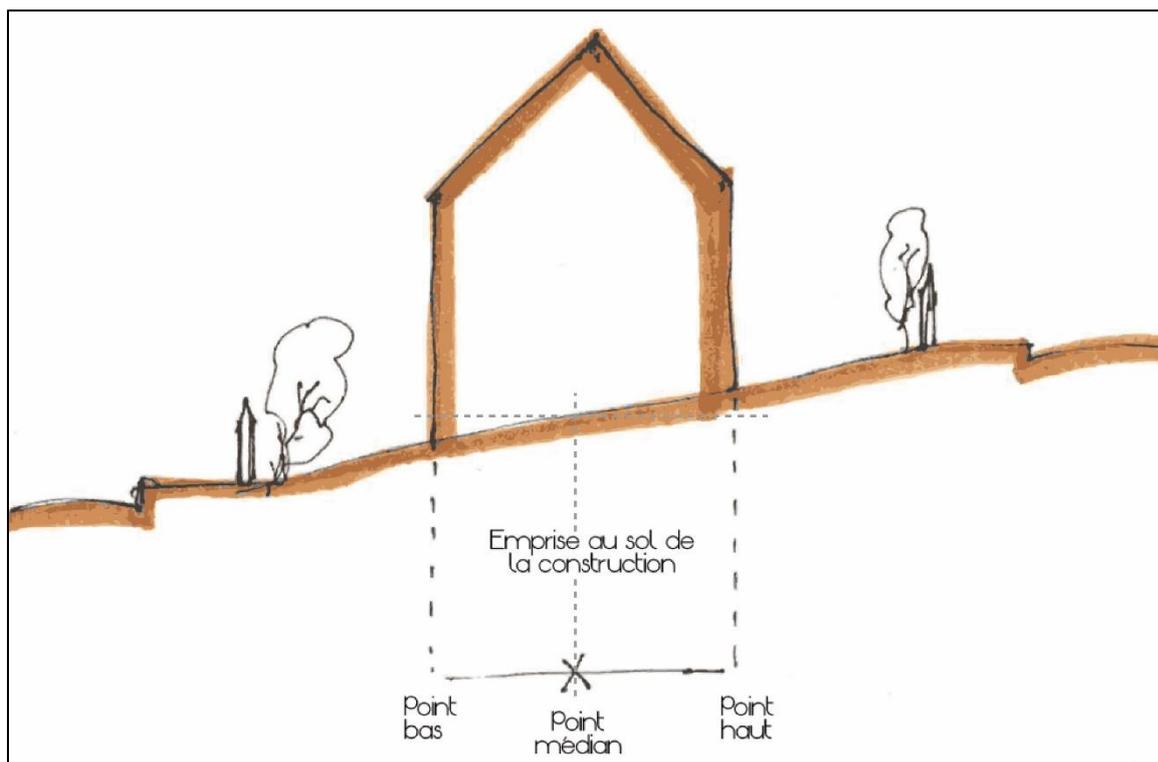
L'emprise au sol des constructions pourra atteindre, au maximum : 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

En secteur Ucl : l'emprise au sol des constructions pourra atteindre, au maximum : 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction (cf. schéma ci-dessous).



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, de plus de 0,60 mètres.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Les constructions et équipements publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur Ucl : les extensions sont admises côté jardin, mais seulement dans la limite du niveau du rez-de-chaussée.

En secteurs Ucm : Les toitures des extensions devront se situer sous le niveau de la gouttière de la construction principale existante.

Article Uc 11 : Aspect extérieur

Généralités

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Tout travaux entrepris sur les constructions existantes ou sur de nouvelles, au sein de la zone Uc, devront satisfaire aux exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère des cités minières.

Les caractéristiques architecturale et urbaines identifiées à Potigny, qui participent aux ambiances urbaines repérées sur la commune, sont identifiées et décrites au sein de l'Annexe 1 du présent règlement.

Matériaux

Les matériaux autorisés à rester apparents sont : la pierre de Caen, la brique ou les briques en plaquettes de parement.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être enduit. Dans le respect des règles suivantes :

Teintes

Les teintes devront se rapprocher de la construction existante. Elles seront choisies parmi les deux teintes suivantes :

- Pour les teintes des murs faits de briques : soit la teinte « brique rouge 330 » (nuancier WEBER), soit la teinte « grès d'Alsace » (nuancier PRB), soit un équivalent.
- Pour les teintes de murs faits de pierres de Caen : soit la teinte « beige clair 207 » (nuancier WEBER), soit la teinte « île de France » (nuancier PRB), soit un équivalent.

Des teintes et matériaux différents peuvent être autorisés pour les annexes de faible emprises (inférieures à 5m²), mais elles devront satisfaire aux exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère des cités minières.

En secteur Ucl :

Les extensions sont autorisées côté jardin, et seulement dans la limite du niveau du rez-de-chaussée.

Les éléments de modénature, les dimensions des percements et l'aspect général de la construction, en ce qui concerne notamment les matériaux existants, est à conserver, à reproduire ou à remplacer.

En secteur Ucb :

La rénovation des annexes existantes est autorisée, dans la limite du volume et de l'aspect de l'annexe existante. La création d'annexes dont la surface maximum sera de 4m² est autorisée. Elles devront satisfaire aux exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère des cités minières.

La couleur des volets bois et PVC sera de préférence blanche, à défaut marron (couleur bois). Toute autre teinte est interdite.

Dans le cas d'un ravalement de façade, les enduits sont interdits. Les matériaux d'origine doivent être conservés et laissés visibles. Les dimensions des percements (ouvertures) doivent être conservées.

Clôtures.

Les lisses existantes doivent être conservées.

En secteur Ucm :

Les extensions sont autorisées ainsi que les annexes (non visibles depuis la rue, pour le secteur Ucm), respectant les conditions suivantes :

Toitures

- Tout projet, de toute nature, ne devra pas toucher à l'intégrité de la toiture de la construction existante.
- Les toitures des extensions devront se situer sous le niveau de la gouttière de la construction principale existante.
- Les pentes des toitures nouvelles seront conçues en harmonie avec la construction principale existante.

Les éléments de modénature, les dimensions des percements et l'aspect général de la construction, en ce qui concerne notamment les matériaux existants, est à conserver, à reproduire ou à remplacer.

Article Uc 12 : Obligations en matière de stationnement

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation :

Il sera prévu 1 place pour 50m² de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Il sera également prévu 1 place « visiteurs » par tranche de 2 logements.

Pour les maisons individuelles :

Obligation de 2 places sur la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique compte tenu de la configuration du terrain, impossibilité qui sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme. Cela donne lieu à une dérogation.

Services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général :

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit (en cas de création de nouveaux établissements). Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Hôtels et restaurants :

Il sera prévu 1 place par chambre, et/ou 1 place pour 10m² de salle de restaurant (en cas de création de nouveaux établissements). Pour les hôtels-restaurants, l'activité dominante sera retenue pour le calcul. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement :

Il sera prévu au moins 1 place par lit. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article Uc 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Hors éléments repérés sur le plan de zonage, les talus et haies bordant les voies, ou existant en limites séparatives doivent être conservés. En cas d'élargissement de voie, ils sont reconstitués.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou des essences locales.

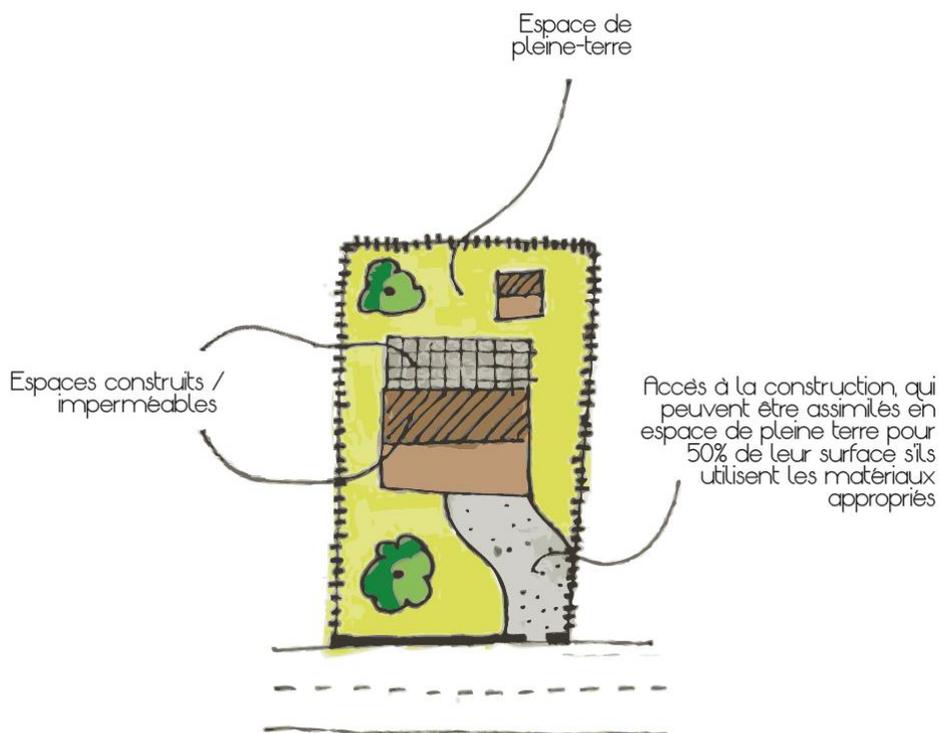
Pour les lotissements d'un hectare ou plus : doit être aménagé un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées.

De plus, les plantations périphériques qui formeront les écrans végétaux doivent être réalisées par les aménageurs afin de faciliter l'intégration dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour 3 places.

30% de la superficie du terrain sera traité en espace de « pleine terre » (qui peut être planté) et comprendra au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Nb. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.



Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Pour les trames « jardins » identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Au sein de ces espaces seuls sont autorisées les petites constructions type abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol, et à condition qu'elles respectent le caractère aéré, et vert de ces espaces.

Article Uc 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article Uc 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article Uc 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U p

Article Up 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Up, sont interdits :

- Les activités industrielles ;
- Toutes activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts sauf les entrepôts liés aux commerces de détail
- La transformation des commerces en habitation ;
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisir ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti ;
- Les abris de fortune, tout aménagement, installation ou construction réalisée avec des matériaux de fortune ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sols ;
- Les annexes destinées au logement des animaux.

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

En zone Up, sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics ;
- Les opérations de lotissements ;
- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les entrepôts de moins de 500m² de Surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf ceux mentionnés à l'article 1.
- Au sein des espaces identifiés en tant que « trames jardins », au titre de l'article L 151-23CU, seules sont autorisées les petites constructions (de moins de 10m²) de type bris de jardins.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

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

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Article Up 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

○ **Alimentation en eau potable**

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

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article Up 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

La construction sera implantée :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Pour les annexes de faible dimension (de moins de 4m²), hors garages, il ne s'applique pas de règle de retrait par rapport aux emprises publiques, tant qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Article Up 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un retrait minimum de 4m doit être observé, sauf pour :

- les constructions et extensions de moins de 4m de haut, qui peuvent être implantées en limites séparatives ;
- les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

Pour les parcelles jouxtant la zone agricole A du centre bourg : aucune construction qui aurait pour effet de réduire la distance séparant les constructions existantes des bâtiments agricoles voisins ne sera autorisée.

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

Sans objet

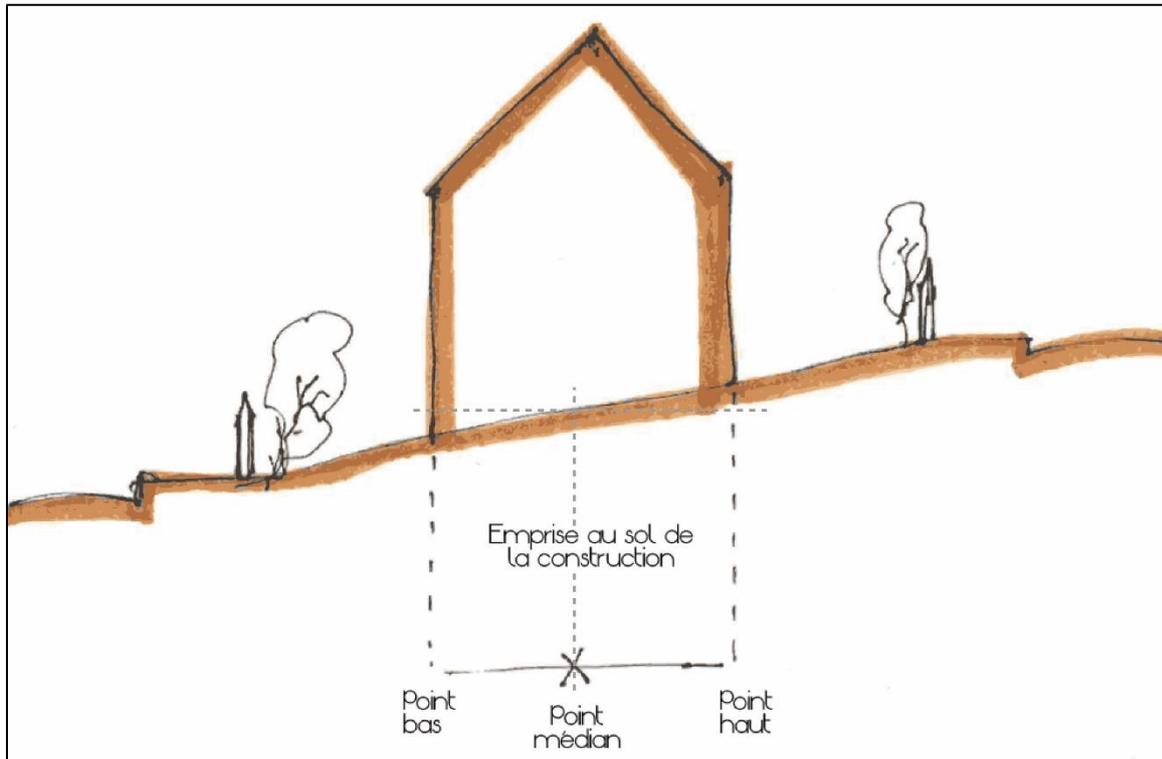
Article Up 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre, au maximum : 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article Up 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction (cf. schéma ci-dessous).



Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, de plus de 0,60 mètres.

Article Up 11 : Aspect extérieur

Généralités

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les caractéristiques architecturale et urbaines identifiées à Potigny, qui participent aux ambiances urbaines repérées sur la commune, sont identifiées et décrites au sein de l'Annexe 1 du présent règlement.

Les projets issus d'une démarche de création architecturale peuvent déroger aux dispositions de l'article 11, sous réserve d'être justifiées dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

Sont interdits :

- Les matériaux destinés à être enduits, et qui ne le seraient pas
- Les matériaux de fortune
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés par des moyens de fortune
- Les clôtures pleines en panneaux de béton

Matériaux

Les matériaux autorisés à rester apparents sont : la pierre de Caen, la brique ou les briques en plaquettes de parement. Les faux pans de bois sont interdits.

Tout matériau non destiné à rester apparent devra être enduit. Dans le respect des règles suivantes :

Teintes

Les teintes devront se rapprocher de la construction existante. Elles seront choisies parmi les deux teintes suivantes :

- Pour les teintes des murs faits de briques : soit la teinte « brique rouge 330 » (nuancier WEBER), soit la teinte « grès d'Alsace » (nuancier PRB), soit un équivalent.
- Pour les teintes de murs faits de pierres de Caen : soit la teinte « beige clair 207 » (nuancier WEBER), soit la teinte « île de France » (nuancier PRB), soit un équivalent.

Toitures, formes et volumes

En cas de toitures à pentes, sont autorisées :

- La tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise petit modèle rectangulaire.
- Le bac acier, pour les équipements publics.
- Le zinc et le cuivre.

Les autres matériaux sont interdits, sauf pour les annexes (hors garages), pour lesquelles d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les toitures à faibles pentes (inférieures à 30°) sont interdites.

Les toitures à 2 pans, dont les pentes sont comprises entre 40 et 60°, sont obligatoires pour les constructions principales, sauf exceptions listées ci-après :

- Un toit à un seul versant est admis pour les annexes.
- Les toitures en terrasses sont autorisées, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les vérandas, serres et abris de jardins (constructions légères inférieures à 4m² d'emprise au sol) ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Clôtures

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur haut réalisé en pierres ou recouvert d'un enduit. Sa hauteur maximum sera de 1,20m, il sera éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Les pétitionnaires seront attentifs au respect des dispositions du code civil lors de la plantation ou de l'entretien de haies végétales.

Article Up 12 : Obligations en matière de stationnement

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation :

Il sera prévu 1 place pour 50m² de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Il sera également prévu 1 place « visiteurs » par tranche de 2 logements.

Pour les maisons individuelles :

Obligation de 2 places sur la propriété, sauf en cas d'impossibilité technique compte tenu de la configuration du terrain, impossibilité qui sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme. Cela donne lieu à une dérogation.

Services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général :

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit (en cas de création de nouveaux établissements). Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Hôtels et restaurants :

Il sera prévu 1 place par chambre, et/ou 1 place pour 10m² de salle de restaurant (en cas de création de nouveaux établissements). Pour les hôtels-restaurants, l'activité dominante sera retenue pour le calcul. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

Résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement :

Il sera prévu au moins 1 place par lit. Pour un projet qui concernerait un établissement existant, ce dernier devra, dans la mesure de ce qui est possible techniquement, tendre à respecter ces normes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article Up 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Hors éléments repérés sur le plan de zonage, les talus et haies bordant les voies, ou existant en limites séparatives doivent être conservés. En cas d'élargissement de voie, ils sont reconstitués.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ou des essences locales.

Pour les lotissements d'un hectare ou plus : doit être aménagé un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées.

De plus, les plantations périphériques qui formeront les écrans végétaux doivent être réalisées par les aménageurs afin de faciliter l'intégration dans le paysage.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre pour 3 places.

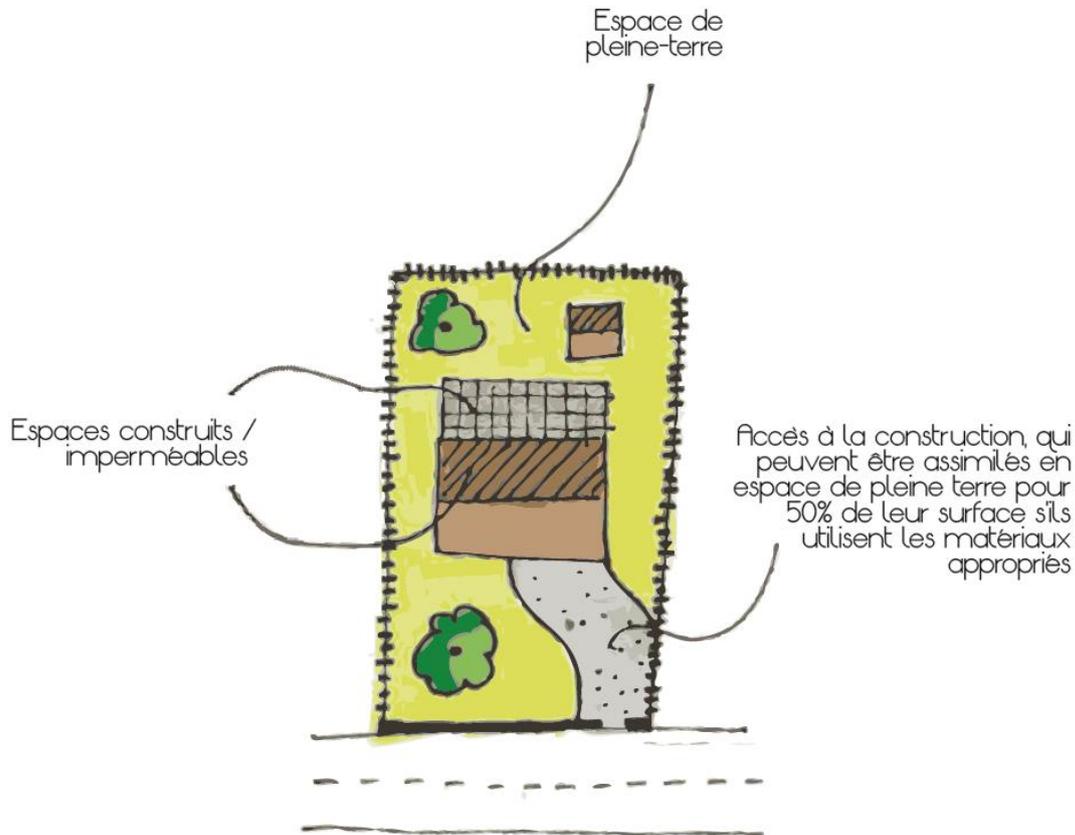
Un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

Unité foncière < à 400 m² inclus : 20 %

Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 35%

Unité foncière 600m² inclus : 45 %

Nb. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.



Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Pour les trames « jardins » identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Au sein de ces espaces seuls sont autorisées les petites constructions type abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol, et à condition qu'elles respectent le caractère aéré, et vert de ces espaces.

Article Up 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article Up 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article Up 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U e

Article Ue 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ue , sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les constructions destinées à l'accueil d'industries ou d'activités agricoles.
- Le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières, les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- Les sous-sols

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

En zone Ue, sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages et les équipements, dont constructions, sous réserve d'être publics ou d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'intérêt commun/ général.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

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

Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet (notamment services de sécurité et d'accessibilité).

Des connexions aux liaisons douces existantes, débouchant sur le site devront être intégrées au projet (cheminements piétonniers et pistes cyclables).

Article Ue 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;

- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.

- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées :

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

- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article Ue 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

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

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et qu'il ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Article Ue 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Le traitement extérieur devra être mis en cohérence avec :

- La vocation d'intérêt général ;
- La centralité urbaine ;
- La morphologie urbaine des quartiers environnants.

Article Ue 12 : Obligations en matière de stationnement

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

Surface de stationnement :

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'équipement. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Article Ue 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.

Les espaces verts communs qui seraient prévus dans le cadre de projets devront faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion paysagère en raison de :

- Sa vocation d'intérêt général ;
- Son caractère commun et sa capacité à accueillir du public ;
- Sa centralité urbaine

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Article Ue 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article Ue 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article Ue 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E U X

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ux , sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.
- Les constructions destinées à l'accueil d'industries ou d'activités agricoles incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitation.
- Le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières, les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes.
- Les sous-sols
- Les activités ou installations incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

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

En zone Ux, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires (de services), ou industrielles, à condition d'être compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.
- Les équipements publics.
- La reconstruction d'aspect et de surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité. Dans ces cas, le projet pourra être exempté des règles définies aux articles Ux6 à Ux13.
- Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires (de services).

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

Une réflexion devra être menée pour l'organisation de la desserte, de la circulation et la répartition des différents modes de déplacement (voiture, piéton, cycle). Le réseau de voiries devra être hiérarchisé en fonction des usages (emprise et revêtement adaptés aux usages).

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

Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet (notamment services de sécurité et d'accessibilité).

Des connexions aux liaisons douces existantes, débouchant sur le site devront être intégrées au projet (cheminements piétonniers et pistes cyclables).

Les voies en impasse devront être évitées ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour, sans manœuvre

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

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article Ux 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

- **Alimentation en eau potable**

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

- **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités règlementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article Ux 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

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

Les constructions devront respecter une distance d'au moins 5 mètres les unes par rapport aux autres. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

Article Ux 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.

Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.
Les éléments de modénature peuvent être admis jusqu'à 15 mètres maximum.

Article Ux 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés.

Les teintes retenues seront neutres, en harmonie avec l'environnement proche.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les matériaux utilisés peuvent être teintés dans la masse.

Clôture :

- Les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.
- La hauteur maximale est de 2,00 m.
- Les clôtures seront obligatoirement doublée d'une haie d'essences variées, et locales.

Article Ux 12 : Obligations en matière de stationnement

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables seront privilégiés

Surface de stationnement :

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront à la destination de la construction. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet. Les places seront réalisées en dehors de l'espace public.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Article Ux 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.

Les espaces verts qui seraient prévus dans le cadre de projets devront faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion paysagère en raison de :

- La destination de la construction ;
- Sa capacité à accueillir du public ou, a minima, du personnel ;
- Sa proximité de quartiers d'habitation.

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Article Ux 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article Ux 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article Ux 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E 1 A U

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole ;
- Les activités industrielles (sauf en 1AUx) ;
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat (sauf en 1Aux) ;
- Les entrepôts (sauf en 1Aux et 1AUc) ;
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisir ;
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations génératrices de bruits (sauf en 1Aux et 1AUc) ;
- Les constructions de fortune, tout aménagement, installation ou construction réalisée avec des matériaux de fortune ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sols ;
- Les annexes destinées au logement des animaux susceptibles d'entraîner des nuisances.

Sont de plus interdits en secteur 1AUx et 1AUc :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux.

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

Sont autorisés sous réserve en 1AU :

- La zone est à vocation principale d'habitat.

Dispositions spécifiques aux zones 1AUx et 1AUc :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires (de services). Les activités industrielles et artisanales pourront être autorisées en zone 1AUx, mais interdites en zone 1AUc.
- Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'activités commerciales, tertiaires (de services) (et industrielles ou artisanales en zone 1AUx).

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

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

- Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet (notamment services de sécurité et d'accessibilité).
- Les exigences (en matière de circulation notamment) des engins de collecte des déchets ménagers devront être respectées.
- Des connexions aux liaisons douces existantes, débouchant sur le site devront être intégrées au projet (cheminements piétonniers et pistes cyclables).
- La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée. Des voies « en attente » peuvent être exigées.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers seront à respecter.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Un emplacement dédié au stockage des containers des déchets devra être prévu par le pétitionnaire dans un projet d'habitat collectif.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées (et inversement).
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1331-108 du code de la santé publique devront être respectées à la lettre.

Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.
- Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées. Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique).

Eaux pluviales :

Pour les projets d'aménagement :

Pour les opérations soumises à permis d'aménager, les eaux pluviales devront être gérées dans le périmètre de l'opération, préférentiellement par des aménagements d'hydrauliques douces (noues plantées, bassin d'absorption).

Tout aménagement doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Pour les projets de construction :

La collecte des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Réseaux divers

Electricité :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Télécommunication, télévision (câble), fibre :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

En zone 1AU :

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en respectant un recul maximal de 5m.

En zones 1AUx et 1AUc :

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

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

En zone 1AU :

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 3m.

Cette règle n'est pas applicable pour les annexes de faible dimension (de moins de 4m² de surface).

En zones 1AUx et 1AUc :

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

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

En zone 1AU :

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et que le projet ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

En zones 1AUx et 1AUc :

Les constructions devront respecter une distance d'au moins 5 mètres les unes par rapport aux autres. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

En zone 1AU :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la surface du terrain (constructions, terrasses, garages, annexes, etc.).

En zone 1AUx et 1AUc :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère).

Les immeubles collectifs d'habitations peuvent dépasser cette hauteur.

Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

En particulier, en zones 1AUx et 1AUc :

Les éléments de modénature peuvent être admis jusqu'à 15 mètres maximum.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- Les pastiches d'architectures typiques d'autres régions sont interdits.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les caractéristiques architecturale et urbaines identifiées à Potigny, qui participent aux ambiances urbaines repérées sur la commune, sont identifiées et décrites au sein de l'Annexe 1 du présent règlement.

- Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg, ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.

Façades et pignons

En zone 1AU :

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin.
- Les maçonneries destinées à rester apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg de Potigny :
 - Pour les teintes des murs faits de briques : soit la teinte « brique rouge 330 » (nuancier WEBER), soit la teinte « grès d'Alsace » (nuancier PRB), soit un équivalent.
 - Pour les teintes de murs faits de pierres de Caen : soit la teinte « beige clair 207 » (nuancier WEBER), soit la teinte « île de France » (nuancier PRB), soit un équivalent.
- D'autres teintes peuvent être autorisées, notamment pour souligner des éléments de façade, sous réserve de justifications apportées au sein de l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

En zones 1AUx et 1AUc :

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés.
- Les teintes retenues seront neutres, en harmonie avec l'environnement proche.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les matériaux utilisés peuvent être teintés dans la masse.

Toitures, formes et volumes

En zone 1AU :

En cas de toitures à pentes, sont autorisées :

- La tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise petit modèle rectangulaire.
- Pour les équipements publics et les annexes : le bac acier.
- Le zinc et le cuivre.

→ Ainsi que leurs équivalents de substitution, de même aspect et de même dimension

Les autres matériaux sont interdits, sauf pour les annexes (hors garages), pour lesquelles d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les toitures à faibles pentes (inférieures à 30°) sont interdites.

Les volumétries suivantes sont autorisées :

- Les toitures à 2 pans, dont les pentes sont comprises entre 40 et 60°,
- Les toits à 4 pans,
- Un toit à un seul versant est admis pour les annexes.
- Les toitures en terrasses sont autorisées, à condition de bien s'intégrer dans l'environnement urbain.

Les vérandas, serres et abris de jardins (constructions légères inférieures à 4m² d'emprise au sol) ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Clôtures

Afin d'assurer l'unité paysagère, dans le cas d'opérations d'ensemble, l'aménageur s'assurera de l'installation d'un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot (obligation dans le règlement, fourniture et pose, ou autre moyen), clôtures qui seront conformes aux dispositions ci-dessous.

En zone 1AU :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elles existent elles seront composées :

- Soit d'un mur haut réalisé en pierres ou recouvert d'un enduit. Sa hauteur maximum sera de 1,20m, s'il n'est pas surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Il pourra l'être, mais sa hauteur sera alors limitée à 0,80m et la hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Les pétitionnaires seront attentifs au respect des dispositions du code civil lors de la plantation ou de l'entretien de haies végétales.

En zones 1AUx et 1AUc :

- Les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.
- La hauteur maximale est de 2,00 m.
- Les clôtures seront obligatoirement doublée d'une haie d'essences variées, et locales.

Article 1AU 12 : Obligations en matière de stationnement

Généralités :

Traitement des places de stationnement automobile :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

Configuration des aires de stationnement

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Le stationnement devra se faire en dehors des voies et emprises publiques.

En zone 1AU :

Les dispositions fixées par les orientations d'aménagement sont à respecter. Il est de plus imposé :

- La création d'au moins 2 places de stationnement par logement, réalisées sur les parcelles privatives.
- Dans les projets d'immeubles collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places. Il sera également exigé la création d'un emplacement de stationnement réservé aux cycles par logement (un emplacement équivalant à une surface minimum de 1,5 m²).

En zones 1AUx et 1AUc :

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront à la destination de la construction. Cela sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet. Les places seront réalisées en dehors de l'espace public.

Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Généralités :

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement).
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. Il sera prévu au moins 1 arbre pour 3 places.
- Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole ont l'obligation de planter une haie dense en limite de parcelle et ce dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.
- Les espèces végétales dites « invasives » sont interdites (se référer aux annexes informatives du PLU).

En zone 1AU :

Pour les lotissements d'un hectare ou plus : doit être aménagé un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées.

De plus, les plantations périphériques qui formeront les écrans végétaux (appelées franges paysagères dans les OAP) doivent être réalisées par les aménageurs afin de faciliter l'intégration dans le paysage.

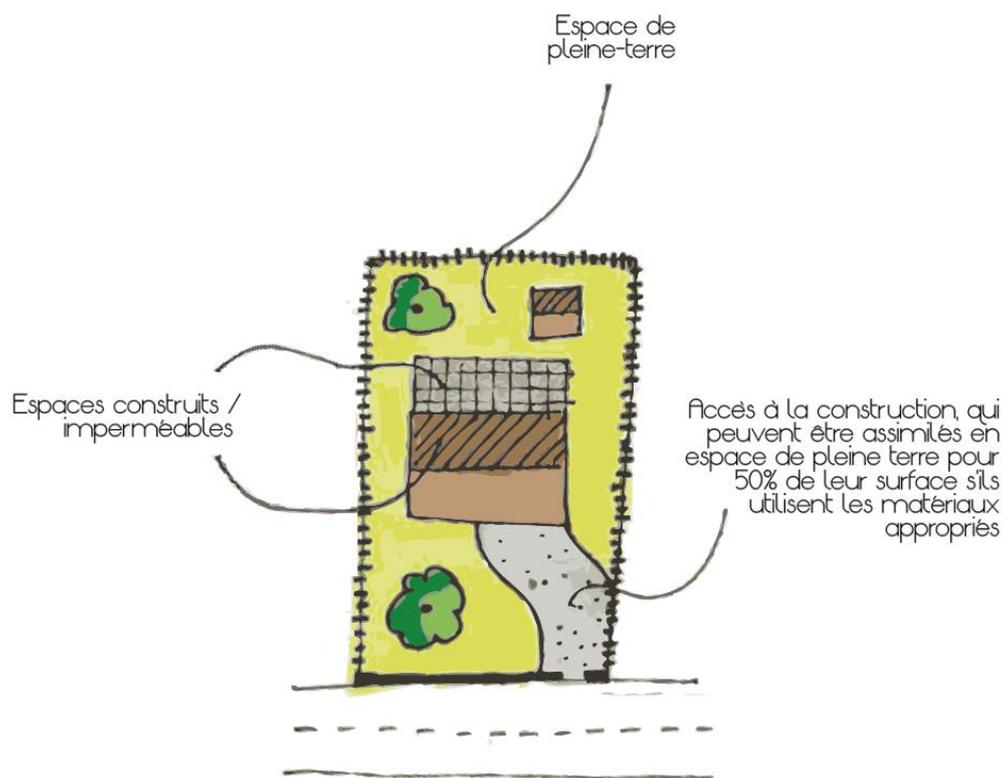
Un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

Unité foncière < à 400 m² inclus : 20 %

Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 35%

Unité foncière 600m² inclus : 45 %

Nb. Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.



En zones 1AUx et 1AUc :

Les espaces verts qui seraient prévus dans le cadre de projets devront faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion paysagère en raison de :

- La destination de la construction ;
- Sa capacité à accueillir du public ou, a minima, du personnel ;
- Sa proximité de quartiers d'habitation.

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article 1AU 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article 1AU 16 : Communications électroniques

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En A, sont interdits :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article A2.

Toutes les constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les périmètres de réciprocité vis-à-vis des habitations voisines.

En Ai, sont interdits :

Toutes les constructions nouvelles.

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

Sont admis sous réserves :

D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,

De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

- Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles qui sont déclarées au Centre de Formalités des Entreprises et qui ont fait l'objet d'une identification par l'INSEE au répertoire des entreprises SIRENE,
- Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,

- Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 200m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

Terrains enclavés :

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

Desserte :

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

Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
- Alimentation en eau potable
- Le branchement est obligatoire.

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

Assainissement

Eaux usées :

- Création d'un assainissement individuel obligatoire si aucun réseau d'assainissement collectif n'existe à proximité de la construction concernée.
- L'assainissement non collectif devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.
- Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, l'avis de l'autorité compétente devra être sollicité.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Si la construction nouvelle a la même destination et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural

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

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions agricoles, mesurée entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point et tout point culminant de la construction ne peut excéder 15 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 m (correspondant à une construction à R+1+combles) entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Teintes et matériaux

- Les teintes retenues pour les façades des constructions nouvelles seront choisies dans des tonalités foncées. Elles seront uniformes. Etant entendu que les teintes de matériaux naturels (tels que le bois) sont fortement préconisées.
- La teinte retenue pour le matériau de toiture sera également choisie parmi des tonalités foncées, si possible plus foncées que les teintes retenues pour les façades
- L'aspect des matériaux retenu devra être mat, afin d'exclure tout effet de reflet. Les matériaux et teintes considérés comme brillants sont donc interdits (ex : aciers galvanisés).

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...). Elles devront être isolées par une haie paysagère composée d'essences locales. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront.

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (liste dans les dispositions générales).

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé

Article A 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article A 16 : Communications électroniques

Sans objet

R è g l e m e n t d e l a
Z O N E N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En N sont interdits :

Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.

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

En N sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers (réseaux enterrés, postes de transformation, bassins, noues et fossés, etc).

Sont, de plus, admis sous réserves :

D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,

De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles, pastorales et forestières.
- L'hébergement, les gîtes sous réserve d'être réalisés dans des locaux existants.
- En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,
 - Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,

- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
- Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 200m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m²

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) au sein des pièces 5, 5.1, 5.2 et 5.3, ainsi qu'en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. Pour cela, se référer aux prescriptions à jour de la DREAL Normandie.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra prévoir une zone de collecte des déchets ménagers.
- Dans la conception de son projet, le pétitionnaire devra satisfaire aux exigences de la défense incendie.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.
 - **Alimentation en eau potable**
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être

desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.
- L'assainissement non collectif devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, le raccordement est subordonné à l'obtention d'une autorisation.

En cas de refus, ou en absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé.

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

Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et extensions admises devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,

- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruit à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement).

Les ouvrages techniques (transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé, etc.) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie.

Pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants :

- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Article supprimé.

Article N 15 : Respect des performances énergétiques et environnementales

Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article N 16 : Communications électroniques

Sans objet.

ANNEXE 1

Ce cahier de prescriptions architecturales vise à rendre compte des différents paysages urbains de Potigny à travers la morphologie et les détails du bâti existant.

Il donne une typologie des ambiances architecturales de la commune **mais chaque prescription n'a pas, individuellement, de valeur réglementaire.**

Ce cahier pourra éclairer les notions de « caractère, intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages urbains, etc. » tels qu'on les retrouve dans l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.

Pour les détails sur la réglementation en vigueur en termes de constructions : se référer aux articles 11 du règlement écrit du P.L.U.

Typologie des ambiances architecturale de Potigny

Potigny était à l'origine un bourg rural traditionnel de Normandie. Le développement urbain de la commune est lié à l'exploitation des mines de fer locales, notamment avec l'ouverture de La Société des mines de Soumont en 1907. Cette nouvelle activité a métamorphosé le petit bourg rural en véritable cité minière.

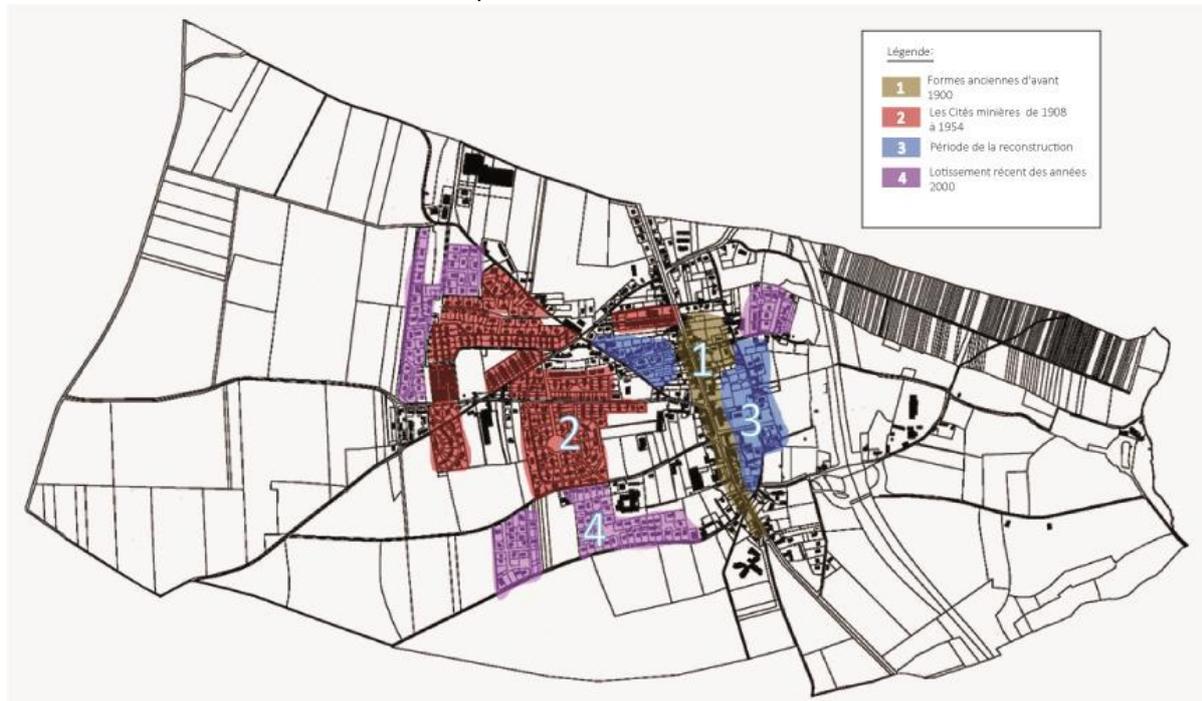
Le développement de la commune est marqué par des campagnes de construction différentes entre le début du XXe siècle et la période de la reconstruction avec des bâtis aux formes et architectures propre.

Cependant la commune possède des éléments récurrents de cette architecture spécifique au bâti minier :

- Les constructions ont généralement une hauteur R+1+combles situés entre 6 et 9 mètres
- Les murs des constructions sont le plus souvent réalisés en moellons de calcaire ou brique rouge
- Les maisons sont souvent jumelées ou mitoyennes
- Les toits des bâtiments sont en tuiles ou ardoise et peuvent être de forme complexe

Parmi les ambiances architecturale, Potigny possède quelques bâtiments issus de la reconstruction. Cependant ces bâtiments sont implantés de façon modérée sur le territoire.

Enfin, depuis les années 2000, le développement urbain de la commune se poursuit avec l'implantation de plusieurs lotissements pavillonnaires possédant des formes architecturales simples et uniformes.



I. Le bourg rural traditionnel



La commune de Potigny était à l'origine un petit bourg rural de Normandie avec une architecture traditionnelle. Ces formes particulières se retrouvent principalement le long des rues du Général Leclerc, le long de la rue du Village et sont caractérisées par :

- Des toits à deux versants en ardoise ou tuiles traditionnelles
- Des murs réalisés en pierres ou enduit de tons « pierre »
- Les constructions peuvent être implantées perpendiculairement à la voie, le mur pignon donnant sur la rue
- Lorsque la façade est sur rue, l'alignement est souvent marqué. A défaut, de hautes clôtures souvent faites de murs maçonnés marquent cet alignement
- Les formes de bâti rappellent l'architecture traditionnelle des bourgs normands

II. Première campagne de construction

Les « Vieilles Cités » sont les premières cités ouvrières construites sur la commune de Potigny en 1908 pour loger la vague d'ouvriers venue travailler à la mine.



Ces cités sont les premières à être construites sur la commune de Potigny en 1908. Elles ont une architecture propre, à savoir :

- Des toits à deux versants en tuiles plates traditionnelles
- Des murs réalisés en moellons de calcaire apparents
- Des ouvertures spécifiques, avec des fenêtres plus hautes que larges, disposées à distances les unes des autres et disposant souvent d'encadrements en briques
- Les façades donnent sur rue, et les jardins à l'arrière, en lanières

III. Deuxième campagne de construction

Ces logements ont été érigés lors de la deuxième campagne de construction. La morphologie des différents bâtis n'est pas sans rappeler le style « pittoresque », né dans les bassins miniers du nord de la France et issu de la volonté de rompre avec la rigidité des constructions. Ce style apporte une profusion de formes complexes et variées, et s'inspire des formes architecturales régionalistes.

Les cités pavillonnaires :

Les cités pavillonnaires reposent majoritairement sur deux principes de fragmentation : la maison jumelle et le regroupement de quatre logements.

a) Autour de la cité du Rond-Point et la cité Nord



Ces deux cités ont été construites entre 1912-1914, elles ont des caractéristiques de bâti qui leurs sont propres :

- Maison pittoresque du style « cité-jardin »
- Des ouvertures spécifiques en façades, avec des fenêtres plus hautes que larges. Celles-ci sont disposées à distances similaires les unes des autres et disposent souvent d'un linteau en brique ou brique calcaire et de modénatures en brique calcaire pour former une frise
- Il existe des fenêtres de types lucarnes / chien assis

b) Les alentours cité d'Ussy

Également construite lors de la seconde campagne de construction, les constructions de cette cité ont les caractéristiques suivantes :

- Les fenêtres sont + hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique calcaire pour former une frise.
- Il existe des fenêtres de types lucarnes / chien assis.
- Il existe des formes de toitures à quatre pans débordants des pignons et façades, possédant des charpentes dites « a ferme couchée »



c) La cité de Suvez et alentours



La cité du Suvez est composée de maisons jumelées par deux ou regroupées par quatre, les constructions ont des caractéristiques architecturales qui leurs sont propres :

- Des murs d'origines généralement réalisés en briques rouge, les adaptations du bâti, plus récentes sont parfois recouvertes d'un enduit couleur sable
- Les fenêtres sont plus hautes que large, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres et disposent souvent d'encadrement en brique calcaire pour former une frise
- Il existe des fenêtres de types lucarnes à demi-croupe, dite *normande* (cf. photo ci-dessous)
- Les toitures peuvent êtres à quatre pans et de formes complexes



d) Les HEBN

Les HEBN ont été construits en 1930, cette cité est constituée de deux types de bâtiments (R+1 ou Rez-de-chaussée uniquement) :

- Les maisons sont regroupées par 2 ou 4
- Les murs sont en moellons de calcaire
- Les fenêtres sont plus hautes que large ; elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique peintes.
- Les fenêtres possédaient à l'origine des volets en bois peint
- En termes de hauteur, les maisons sont soit en R+1+ comble soit elles ne possèdent qu'un Rez-de-chaussée
- Les toitures sont à deux pans



e) Les nouvelles cités

Les cités des blocs ont été construites pour les ouvriers de la mine de Soumont. Elles ont une architecture propre, à savoir :

- 10 logements par bâtiments
- Les murs sont en moellons de calcaire
- Des toits en ardoise synthétique
- Les fenêtres sont plus hautes que large, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres
- Pour le respect de l'environnement architectural, ces bâtiments possèdent des volets en bois souvent peints
- Chaque logement a un garage sur une parcelle non attenante



IV. Troisième campagne de constructions

a) La cité du Clos Michel

La cité du Clos Michel a été construite entre 1952 et 1954 pendant la dernière campagne de construction de logement pour les ouvriers de la mine.



Le bâti de ce secteur est issu de la dernière campagne de construction et possède une architecture caractéristique :

- Une hauteur R+1+combles entre 6 et 9 mètres
- Les maisons sont jumelées par deux
- Les murs sont en parpaings et recouverts d'un enduit couleur sable ou blanc
- Les fenêtres sont plus hautes que large, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres et n'ont pas de volets.
- Possède un sous-sol à usage de cave

V. Période de la reconstruction

Les bâtiments des reconstructions sont implantés sur le territoire de façon modérée puisque la mine de Soumont, frappée par la crise économique a employé beaucoup moins d'ouvrier laissant des logements des cités minières vacants.

- Une hauteur R+ combles
- Des maisons jumelées
- Les murs sont en parpaings et recouverts d'un enduit couleur sable ou blanc
- Possède un sous-sol à usage de cave
- Les fenêtres sont plus hautes que large, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres et n'ont pas de volets.
- Les toitures sont en tuiles
- La toiture possède des fenêtres dites tabatières



VI. Développement urbain des années 2000

Les lotissements viennent en extension de l'urbanisation existante : au Sud de la commune, au Nord et à l'Ouest. Le développement urbain des années 2000 s'est construit autour de l'enveloppe bâtie existante sans comble les nombreuses dents creuses du territoire.



- Les constructions sont le plus souvent en R+1+combles
- Les maisons peuvent être jumelées par 2
- Les murs sont en parpaings et recouvert d'un enduit couleur sable
- Les toitures sont en tuiles mécaniques
- La toiture possède des fenêtres dites tabatières