

**Règlement de la  
ZONE 1AU**

## **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 110-8 du code de l'urbanisme devront être respectées à la lettre.
- Les dispositions de l'article R 1311-108 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 y 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 4m<sup>2</sup> 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 4m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

#### 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.

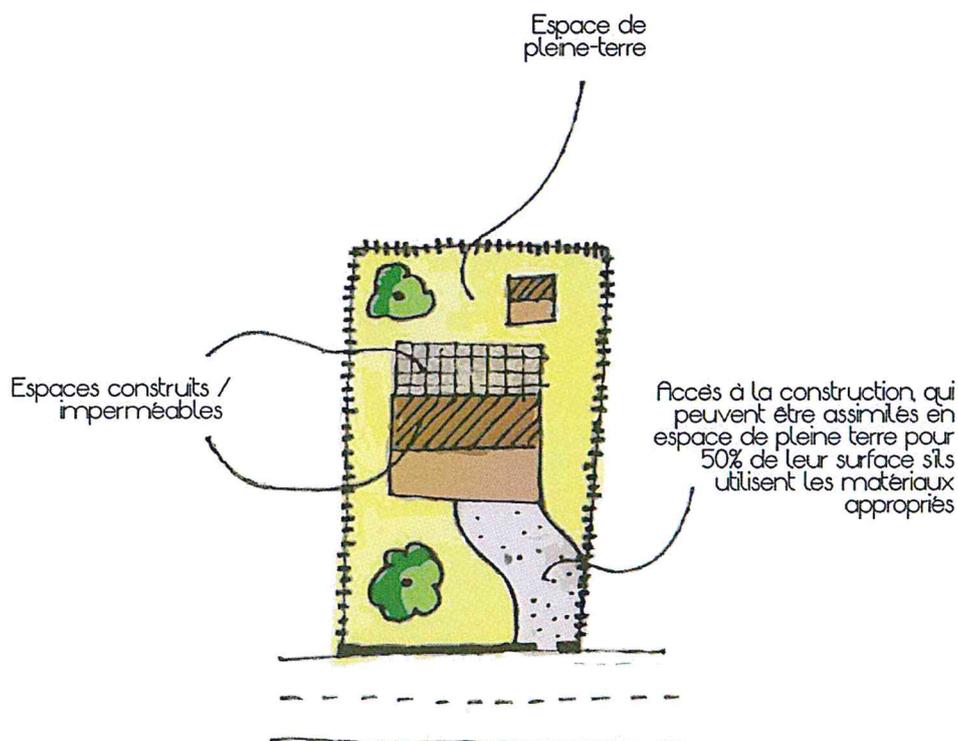
Un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

Unité foncière < à 400 m<sup>2</sup> inclus : 20 %

Unité foncière > à 400 m<sup>2</sup> et < à 600 m<sup>2</sup> inclus : 35%

Unité foncière 600m<sup>2</sup> 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.