

# COMMUNE DE PARIGNY-LES-VAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIÈCE N° 3 : RÈGLEMENT

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<b>Prescription</b> Délibération du conseil municipal du 03.07.2019	1-
<b>Arrêt du projet</b> Délibération du conseil municipal du 23.01.2023	2- 3-
<b>Approbation</b> Délibération du conseil municipal du 19.02.2024	4- 5-



# SOMMAIRE

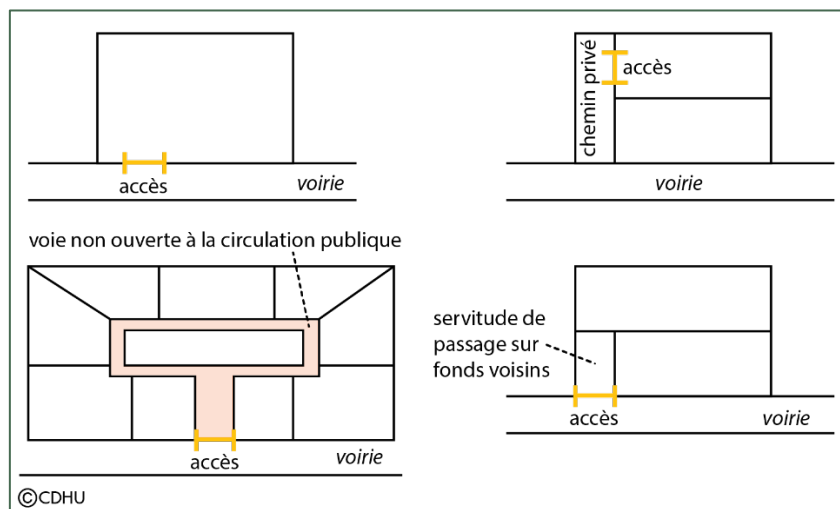
<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Lexique .....</b>	<b>5</b>
<b>Définition des destinations et sous-destinations .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Dispositions communes aux zones .....</b>	<b>18</b>
1.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU.....	18
1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions.....	18
1.3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager.....	20
1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux.....	21
1.5. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	22
<b>2. Dispositions applicables aux zones UA et UB.....</b>	<b>29</b>
2.1. Destination des constructions autorisées.....	29
2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	30
<b>3. Dispositions applicables aux zones A et N.....</b>	<b>32</b>
3.1. Destination des constructions autorisées.....	32
3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	34



# LEXIQUE

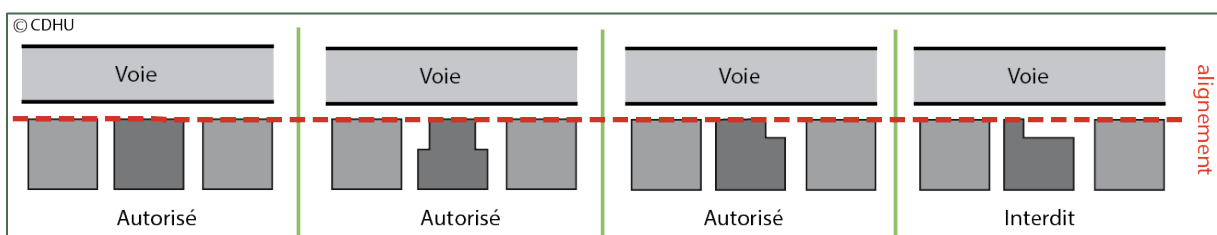
Les termes du règlement suivis d'une \* sont définis dans le lexique ci-dessous. Certaines de ces définitions sont issues du lexique national publié par le Ministère de la Cohésion des territoires en 2017.

**Accès** : point de jonction entre un terrain et une voie de desserte publique ou privée (qui doit être carrossable), situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins (cf. article 682 du Code civil). Il correspond donc à l'ouverture en façade d'un terrain privé (portail, porche) donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant sur ledit terrain privé.



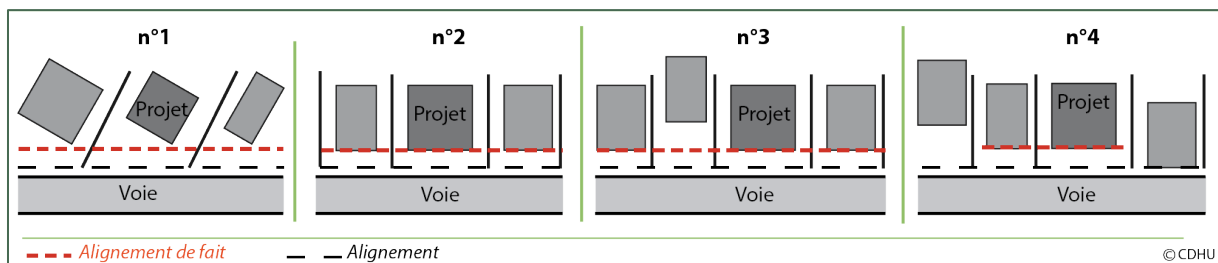
**Alignement** : il correspond à la limite entre les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Les éléments de construction (auvents, portiques, etc.), les équipements techniques et architecturaux (éléments de modénature, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect de l'alignement.

Dans le présent règlement, l'obligation d'une implantation à l'alignement signifie que la construction doit comporter **au moins une part significative du linéaire de façade\* sur rue à l'alignement**. Cette définition permet de préserver l'harmonie d'ensemble lorsqu'elle existe tout en introduisant une flexibilité pour permettre des décrochés dans le bâti, par exemple afin de préserver un espace pour garer un véhicule sur le terrain d'assiette et ainsi éviter d'encombrer le domaine public.



L'expression « **alignement de fait** » renvoie à l'implantation cohérente et homogène des **principaux éléments bâtis** implantés dans la bande primaire le long d'une rue :

- dans le cas où les parcelles voisines de part et d'autre comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement, la construction nouvelle doit respecter cette distance (schémas n°1 et 2) ;
- dans le cas où les parcelles voisines comprennent chacune 1 construction principale implantée à une distance X de l'alignement qui diffère, la construction nouvelle doit respecter la distance de l'une des deux constructions principales par rapport à l'alignement, en privilégiant la ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue (schéma n°3) ;
- dans le cas où les constructions ne suivent pas une ligne d'implantation dominante à l'échelle de la rue, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul\* maximal égal à celui de la construction principale voisine implantée le plus loin de l'alignement (schéma n°4).



**Annexe (lexique national) :** « une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

*Précisions pour l'emploi de la définition :* une annexe est nécessairement située sur la même unité foncière\* que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

**Bâtiment (lexique national) :** « un bâtiment est une construction couverte et close. »

*Précisions pour l'emploi de la définition :* un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison (1) de l'absence totale ou partielle de façades\* closes, (2) de l'absence de toiture ou (3) de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Caravane** : au titre de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. Elle diffère des résidences mobiles de loisirs par le fait que le code de la route l'autorise à circuler sur la voie publique\*. Les caravanes relèvent des modes d'habitat léger de loisir et s'inscrivent à ce titre dans le cadre de l'hébergement touristique.

**Changement de destination** : il y a changement de destination lorsqu'il y a modification d'usage d'une construction principale nécessitant le passage de l'une à l'autre des 5 destinations prévues à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme. Le changement de sous-destination est contrôlé dans le cadre d'un permis de construire, lorsqu'il intervient parallèlement à des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade\* du bâtiment\*.

**Claire-voie** : type de clôture\* ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant le jour passer entre eux.

**Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative\* des deux propriétés). La clôture **peut également être édifiée en retrait\* des limites séparatives** pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière\* en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails. L'éventuelle partie de soutènement n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur\* de la clôture.

**Construction (lexique national)** : «une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.»

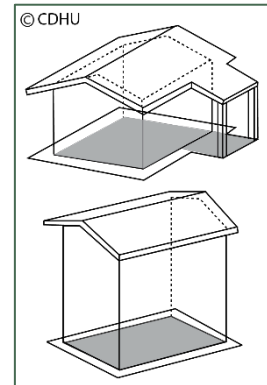
*Précisions pour l'emploi de la définition* : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment\*, tel que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. À contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures\* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**Construction existante (lexique national)** : «une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.»

**Emprise au sol (lexique national)** : «l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature sont exclus, de même que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.»

*Précisions pour l'emploi de la définition* : les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tel que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



**Espaces libres** : espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol\* des constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

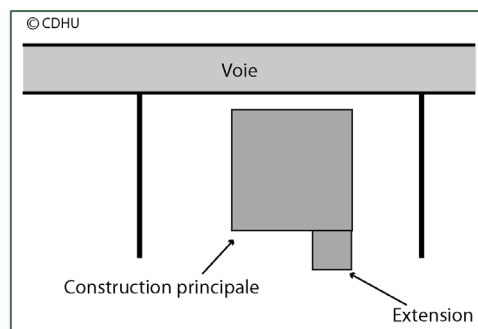
**Essences locales** : une essence locale est une espèce végétale historiquement présente dans une zone donnée. À Parigny-les-Vaux, les espèces suivantes peuvent être citées :

- Chêne sessile
- Charme
- Hêtre
- Bouleau verruqueux
- Noisetier coudrier
- Tremble
- Merisier
- Alisier torminal
- Chêne pédonculé
- Érable champêtre
- Lierre
- Chèvrefeuille des bois
- Houx
- Aubépine monogyne
- Rosier des champs
- Troène
- Cornouiller sanguin
- Néflier
- Prunelier
- Polytric élégant
- Fougère aigle
- Canche flexueuse
- Laîche des bois
- Fétuque à feuilles de deux sortes
- Germandrée scorodoine
- Laîche à pilules
- Canche cespiteuse
- Brachypode des bois
- Agrostide vulgaire

Pour s'adapter au changement climatique, certaines espèces plus méridionales pourront être tolérées en complément des essences locales dans les plantations des espaces libres\* et les haies. En aucun cas les espèces invasives ou originaires de territoires extraeuropéens ne pourront être considérées comme participant à l'adaptation au changement climatique.

**Exhaussement** : élévation du niveau du sol naturel\* par remblai (ajout de terres).

**Extension (lexique national)** : «l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.»

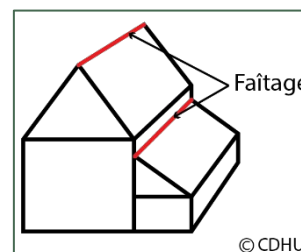


*Précisions pour l'emploi de la définition* : l'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment\* principal).

**Extension mesurée** : dans le présent règlement, on considère mesurée une extension\* inférieure à 40 % de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* de la construction existante\*.

**Façade (lexique national)** : «les façades d'un bâtiment\* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.»

**Faitage** : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade\* sur laquelle il s'appuie.



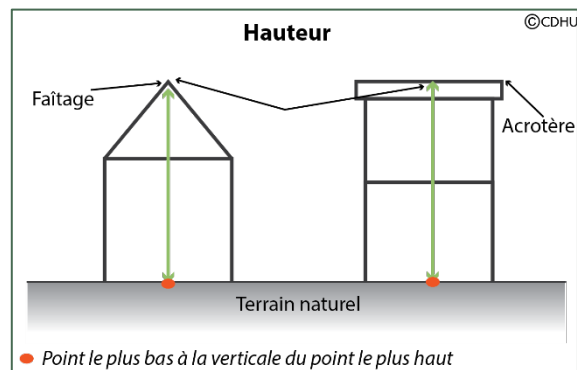
**Gabarit (lexique national)** : «le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur\*, de prospects et d'emprise au sol\*.»

*Précisions pour l'emploi de la définition* : la notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment\*, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

**Habitation légère de loisirs (HLL)** : au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elle diffère des caravanes et résidences mobiles par l'absence du caractère permanent de sa mobilité.

**Hauteur (lexique national et complément) :**

« la hauteur totale d'une construction, d'une façade\*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage\* de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. » La hauteur totale d'une construction peut également être exprimée en nombre d'étages (minimum ou maximum).



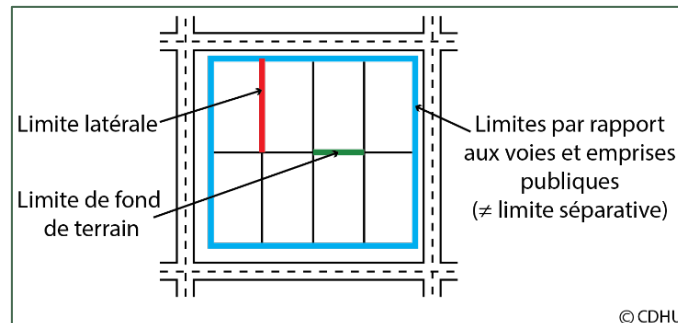
*Précisions pour l'emploi de la définition* : la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement\* ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Outre les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), les antennes sont également exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique.

**Houppier** : partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.



**Limite séparative (lexique national) :** « les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières\*, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière\* par rapport aux voies et emprises publiques\* . »



**Local accessoire (lexique national) :** « le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension\*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

*Précisions pour l'emploi de la définition :* les locaux accessoires peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment\* industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Lotissement (L. 442-1 du code de l'urbanisme) :** constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière\* ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Opération d'aménagement d'ensemble :** une opération d'aménagement d'ensemble se définit en premier lieu par opposition à une opération individuelle. Elle renvoie au-delà à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe homogène et cohérent pour réaliser un ensemble de logements sans générer de « reliquats » de terrains.

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent PLU, les procédures ou dispositifs opérationnels suivants portant sur au moins 5 logements : les zones d'aménagement concerté, les lotissements\*, les permis valant division.

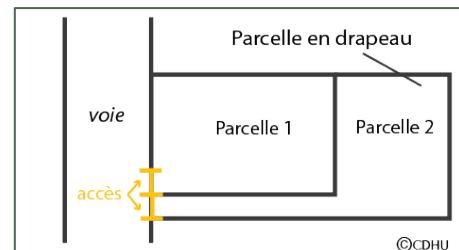
Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

**Retrait ou recul** : le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques\*, des voies ou des limites séparatives\*. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement aux limites.

Le retrait ou recul par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la construction.

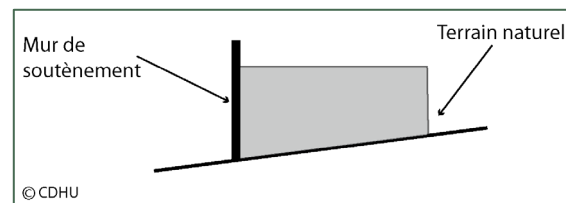
**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit\*, le volume ou la hauteur d'un bâtiment.

**Parcelle en drapeau** : une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès\* très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.



**Pignon en attente** : se dit d'une façade\* aveugle située le long d'une limite séparative\* sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

**Soutènement (murs, enrochements, talus...)** : un mur de soutènement a pour rôle de maintenir des massifs de terre. Il ne constitue pas une clôture\*.



**Surface de plancher (d'une construction)** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades\*, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Il convient donc de déduire les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les cages d'ascenseurs et d'escaliers ;
- les aires de stationnement à destination des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre) ;
- les caves ou celliers annexes des logements en habitat collectif (dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune) ;
- les combles non aménageables (pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) ;
- les locaux techniques des bâtiments\* d'activité ou d'habitation collectifs (y compris les locaux de stockage des déchets) ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher\* affectées à l'habitation).

**Terrain naturel ou sol naturel** : il s'agit du sol tel qu'il existe, avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement\* nécessaires à la réalisation d'un projet donné.

**Toiture végétalisée** : toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

**Unité foncière** : îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises publiques (lexique national)** : «la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.»

*Précisions pour l'emploi de la définition* : les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des voies dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique, indépendamment de leur statut de voie publique ou privée et de leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). À titre d'exemple, est considérée comme «ouverte à la circulation publique» une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

# DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme, un arrêté en date du 10 novembre 2016, et modifié par un arrêté du 2 février 2020, a défini les sous-destinations des constructions pouvant être règlementées par les plans locaux d'urbanisme.

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	
Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou service.
Restauration	La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels	La sous-destination «hôtels» recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	La sous-destination «autres hébergements touristiques» recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Industrie	La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# 1. DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

## 1.1. Dispositions du code s'appliquant nonobstant le PLU

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables nonobstant le règlement du PLU et permettent de refuser un permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique] : «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».

Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques] : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

Article R. 111-26 [environnement] : «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

Article R. 111-27 [intégration paysagère] : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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».

## 1.2. Dispositions applicables à certains travaux et constructions

### Édification des clôtures\*

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

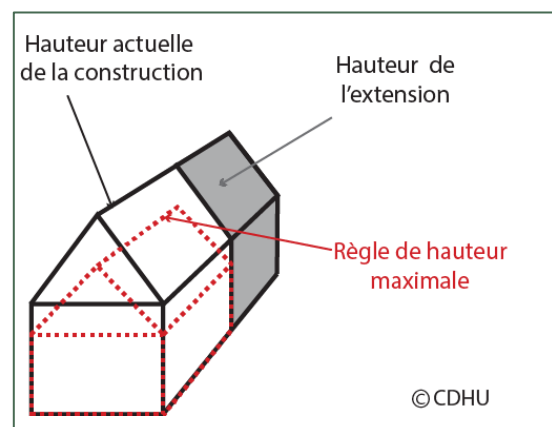
## Ravalement de façade\*

Les travaux de ravalement de façade\* sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du PLU.

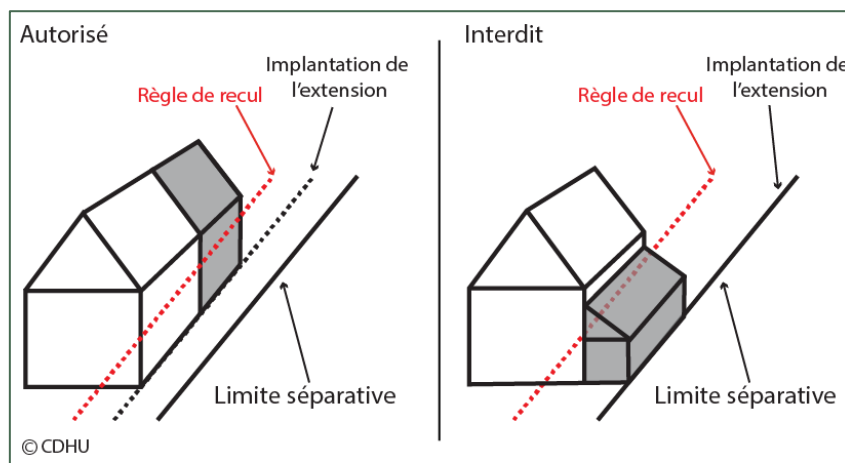
## Travaux sur bâti existant

Lorsqu'une construction existante\* n'est pas conforme aux règles définies pour la zone en termes de hauteur\* ou d'implantation, le permis de construire peut être accordé pour des travaux respectant la hauteur ou l'implantation de la construction existante ou pour des travaux qui sont sans effet à l'égard desdites règles.

Ainsi, dans le cadre de la réhabilitation\* ou de la réalisation d'une extension mesurée\* d'une construction existante\* dont la hauteur\* est supérieure aux règles imposées, la hauteur de la construction initiale peut être respectée, sans que celle-ci puisse être dépassée.



De même, l'extension mesurée\* d'une construction existante\* dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve de respecter la continuité de la construction précitée et ne pas réduire la distance de recul\* initiale.



L'extension mesurée\* d'une construction existante\* dont la pente de la toiture ne respecte pas les règles définies peut être autorisée, sous réserve d'être identique à la pente de toiture de la construction existante.

### **1.3. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager**

#### Protection des éléments de patrimoine bâti

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- Les extensions\* ou constructions nouvelles sur l'unité foncière\* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale :
  - o Les encadrements en pierre de taille doivent être conservés ;
  - o Les volets battants sont maintenus dès lors qu'ils participent à la composition architecturale de la façade\* ;
  - o Si des volets roulants sont mis en place, ils doivent être encastrés dans la maçonnerie ou être intégrés dans l'épaisseur du mur et être masqués ;
  - o Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante.

#### Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les éléments naturels et paysagers identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R. 421-23 du code de l'urbanisme) ;
- arbres remarquables : les arbres remarquables identifiés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul\* de 4 mètres par rapport au houppier\* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 mètres par rapport au tronc. Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est également soumise à déclaration préalable. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ;
- alignements d'arbres remarquables et haies bocagères : les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments à conserver.

## 1.4. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

### Accès\*

La largeur des accès doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés. L'accès principal à un seul logement ou hébergement ne peut être inférieur à 3,5 mètres. L'accès principal à plusieurs logements et à toute autre destination ne peut être inférieur à 6 mètres.

Dans le cadre du découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, on privilégie la mutualisation de la voie d'accès afin d'éviter la multiplication des accès privés sur rue.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

### Voirie

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

### Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle est privilégiée. Un dispositif individuel d'infiltration ou de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, peut être imposé :

- afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel en l'absence d'un réseau collecteur ;
- afin de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Toute ou partie des eaux pluviales ne seront acceptées dans le réseau public que dans la mesure où le demandeur de l'autorisation démontrera qu'il a mis en œuvre, sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de jeux, des cheminements ou encore du stationnement.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5 mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations

d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

### Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### Assainissement

Si le réseau existe :

- toute nouvelle construction principale doit s'y raccorder ;
- toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et, en cas d'impossibilité technique, être le plus discret possible.

Dans le cadre d'opérations générant des espaces communs de voirie, la pose anticipée des fourreaux souterrains mutualisés entre les opérateurs nécessaires à la desserte numérique est imposée.

## **1.5. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Règles générales en matière de volumétrie et d'implantation des constructions

En application de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades\* ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades, d'un bâtiment\* achevé depuis plus de 2 ans, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions indiquées dans le présent document.

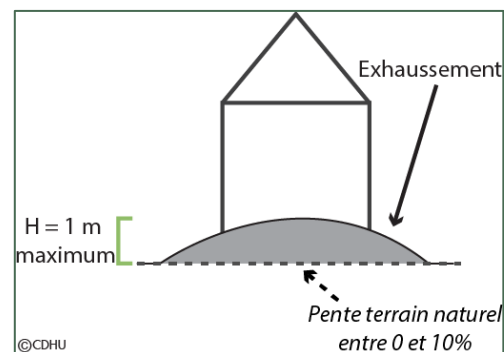
En application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation de la toiture d'une construction achevée depuis plus de 2 ans est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur\* maximale autorisée dans le présent document.

Les parties de construction situées en dessous du terrain naturel\* (notamment les parkings) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives\*, indépendamment des règles d'implantation définies dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement\* ou dans celui de la construction, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments\* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation sont appréciées à l'échelle de chaque lot et non à celle de l'ensemble du projet.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agricoles peuvent déroger aux dispositions définies en matière d'implantation, de hauteur\* ou d'emprise au sol\* pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel\*. Sur les terrains dont la pente est inférieure à 10 %, les exhaussements\* se traduisant par la création de buttes artificielles en assise des constructions sont interdits lorsqu'ils sont supérieurs à 1 mètre de hauteur\* par rapport au terrain naturel.



Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10 %, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel\* par une implantation évitant le plus possible les modifications (décaissement, murs de soutènement).

Les murs de soutènement\* sont limités à une hauteur\* de 1,5 mètre pouvant être surplombé d'un garde-corps ne pouvant être de type mur plein. La hauteur totale ne peut pas excéder 2,5 mètres. Les murs de soutènement doivent respecter un retrait\*, par rapport aux limites séparatives\* et aux voies et emprises publiques\*, au moins égal à leur hauteur, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

Une orientation de la façade\* la plus longue de la construction parallèle aux courbes de niveau est à privilégier.

Quelle que soit la pente du terrain (inférieure ou supérieure à 10 %), l'éventuel dénivelé artificiel résultant de l'aménagement du terrain naturel\* doit faire l'objet d'un traitement végétal ou architectural (escalier, terrasse...).

### Hauteur\*

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres pour les constructions agricoles et 10 mètres pour les autres constructions. Les silos peuvent déroger à cette limite.

La hauteur des annexes\* ne doit pas excéder 4 mètres. La hauteur des annexes accolées ne doit pas excéder celle de la construction principale.

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\*

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique ou dans le règlement de zone, les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l'implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques\* et respecter l'alignement de fait\* lorsqu'il existe.

### Implantation par rapport aux limites séparatives\*

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un retrait\* minimum (R) égal à leur hauteur\* (h) divisée par 2 sans être inférieur à 3 mètres ( $R \geq h/2 \geq 3$  mètres).

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Aspect général

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les formes architecturales et urbaines environnantes. À cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions existantes, en prenant en compte les principes de leur gabarit\*, de leur volumétrie et du rapport qu'elles entretiennent avec l'espace public.

On privilégie les architectures de conception sobre présentant une simplicité des volumes en écho à l'écriture architecturale vernaculaire. Une interprétation contemporaine des spécificités architecturales et urbaines locales peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions définies en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour affirmer une singularité architecturale et urbaine sous réserve de s'inscrire en étroite relation avec leur contexte d'insertion.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (de type agglomérés, briques creuses, parpaings).

Les extensions\* et annexes\* accolées doivent être composées en harmonie avec la construction principale en termes d'aspect extérieur et de volumétrie.

Les ouvrages techniques (unités extérieures des pompes à chaleur, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, paraboles, etc.) doivent être installés au sol ou non visibles depuis l'espace public. Toute dérogation à l'une de ces règles devra être dûment justifiée au regard de la fonction de l'ouvrage et du contexte du projet. Les unités extérieures de pompe à chaleur et de climatiseur visible depuis l'espace public devront être habillées d'un coffret technique en harmonie avec la façade\*.

### Façades\*

Les différentes façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement homogène, indépendamment de leur visibilité depuis l'espace public.

Les façades doivent être en harmonie avec celles des constructions\* environnantes. À cette fin, les teintes doivent s'inscrire dans la palette de couleur définie dans le nuancier ci-dessous :

RAL 1001 Beige	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 1015 Ivoire clair
RAL 7030 Gris pierre	RAL 7032 Gris silex	RAL 7035 Gris clair
RAL 7038 Gris agate	RAL 7044 Gris soie	RAL 7047 Telegris 4
RAL 9001 Blanc crème	RAL 9002 Blanc gris	

*Nuancier des façades*

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Il est possible de déroger au nuancier pour les motifs suivants :

- pour permettre aux extensions\* d'avoir les mêmes caractéristiques que la partie préexistante ;
- pour permettre de rénover les constructions à l'identique.

Les annexes\* doivent être composées en harmonie avec la construction principale.

## Ouvertures

Les coffres de volets roulants sont de préférence encastrés dans la maçonnerie et ne doivent pas être en saillie sauf impossibilité technique. S'ils ne peuvent être encastrés dans la maçonnerie, ils doivent être dissimulés.

## Toitures et couvertures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions\* environnantes. À cette fin, les teintes doivent s'inscrire dans la palette de couleur définie ci-dessous :

RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7039 Gris quartz
RAL 8004 Brun cuivré	RAL 8012 Brun rouge	RAL 8029 Cuivre nacré

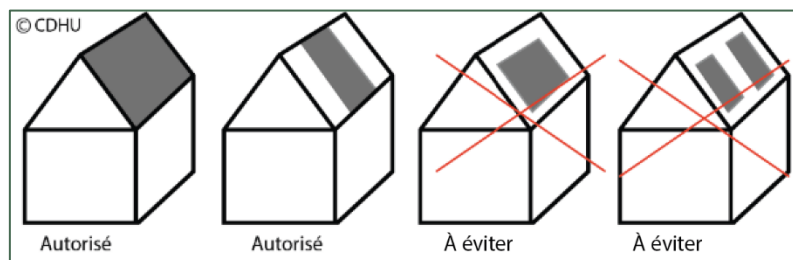
*Nuancier des toitures*

Le nuancier ne s'applique pas aux toits-terrasses et aux toitures végétalisés\*.

Il est possible de déroger au nuancier pour les motifs suivants :

- pour permettre aux extensions\* d'avoir les mêmes caractéristiques que la partie préexistante ;
- pour permettre de rénover les constructions à l'identique.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront avoir un impact limité sur le paysage de Parigny-les-Vaux. L'installation intégrée des panneaux plutôt qu'en surimposition et l'implantation sur un plan complet de toit seront privilégiées.



L'implantation peut ne pas occuper l'intégralité d'un pan de toiture si les panneaux représentent une surface proportionnée au bâtiment\* et sont organisés harmonieusement avec les éléments de toiture existants (fenêtre, cheminée, etc.). Entre autres éléments, les ombres portées des éléments de toitures ou bâtiments voisins peuvent justifier d'une couverture partielle du pan de toiture.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Abords des constructions

Les espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts. La plantation de ces espaces avec des essences locales\* est recherchée.

### Clôtures\*

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles.

Les haies sont à favoriser et doivent être composées d'essences locales\* pouvant être doublées d'un autre type de clôture.

Quel que soit leur type (haie, mur plein, grillage, claire-voie\*, etc.), la hauteur\* totale d'une clôture ne peut pas dépasser 1,8 mètre.

La hauteur\* maximum d'un portail est fixée à 1,8 mètre ou à la hauteur des clôtures adjacentes si celle-ci est supérieure à 1,8 mètre et qu'elles ont été érigées en amont de l'opposabilité du présent règlement.

### Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions neuves et installations doit être assuré en dehors des voies publiques\*

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés à produire selon les caractéristiques de la construction est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Caractéristique de la construction	Nombre de places de stationnement minimum à produire
Constructions neuves de la sous-destination «logements»	2 places par logement
Constructions neuves de la sous-destination «logements» et de type locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	1 place par logement
Constructions neuves de la sous-destination «logements» et de type locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	1 place par logement
Constructions neuves de la sous-destination «hébergement»	0,4 place par hébergement

Il est recommandé de réaliser un nombre adapté de places de stationnement sécurisé pour les vélos sur le tènement foncier et à proximité immédiate des nouvelles constructions.

Surface minimum de stationnement sécurisé pour les vélos à produire selon les caractéristiques de la construction :

Caractéristique de la construction	Surface
Constructions neuves de la sous-destination «logements» et produisant plus de 2 logements	0,75 m <sup>2</sup> par logement avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
Constructions neuves de la sous-destination «bureau»	0,75 m <sup>2</sup> par tranche entière de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés non couvertes doivent faire l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de leur surface :

- elles doivent être plantées selon une proportion de 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- les arbres peuvent être regroupés en plusieurs ensembles suivant le parti paysager du projet ;
- les arbres peuvent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels ;
- la proportion d'arbres de haute tige peut être réduite en partie ou totalement dès lors qu'elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies) dont le nombre et le volume sont adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée ;
- Les revêtements perméables sont à privilégier.



## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB

La zone UA correspond au bourg et aux principaux hameaux qui présentent une mixité fonctionnelle grâce à la présence de quelques activités, services ou équipements au sein des principales poches d'urbanisation. Cette zone permettra de maintenir la mixité fonctionnelle existante sans pour autant permettre le développement d'activités incompatibles avec le rôle essentiellement résidentiel de la commune.

La zone UB correspond aux hameaux et espaces moins développés de la commune et dont le rôle est presque exclusivement résidentiel. Cette zone pourra accueillir principalement des constructions neuves à usage principal d'habitation.

### 2.1. Destination des constructions autorisées

Destination	Exploitation agricole et forestière	Zone UA	Zone UB
Sous-destination	Exploitation agricole	Interdite	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite	Interdite
Destination	Habitation		
Sous-destination	Logement	Autorisée	Autorisée
	Hébergement	Autorisée	Autorisée
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous condition (1)	Interdite
	Restauration	Autorisée	Interdite sauf changement de destination* (2)
	Commerce de gros	Interdite	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	Interdite
	Cinéma	Interdite	Interdite
	Hôtels	Autorisée	Interdite sauf changement de destination (2)
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	Autorisée
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous condition (1)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Autorisée	Interdite
	Équipements sportifs	Autorisée	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	Interdite

Destination	Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire		
Sous-destination	Industrie	Autorisé sous condition (3)	
	Entrepôt	Autorisé sous condition (3)	
	Bureau	Autorisée	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	Interdite

(1) Autorisée sous condition de ne pas être source de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle des espaces.

(2) Le changement de destination doit concerner des constructions de plus de 5 ans.

(3) Autorisé sous condition de ne pas être source de nuisances pour le rôle résidentiel du secteur et de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par tènement foncier.

## 2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\*

En l'absence d'alignement de fait\*, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter en respectant un retrait\* de la façade\* sur rue de 5 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions principales en deuxième ligne réalisées dans le cadre d'un détachement de lot donnant lieu à des parcelles en drapeau\* ou aux tènements fonciers exclusivement desservis par une voie privée.

Les annexes\* non accolées à la construction principale doivent respecter un retrait\* par rapport aux voies et emprises publiques au minimum égal à l'alignement de fait\* ou 5 mètres en l'absence d'alignement de fait.

Les annexes\* à l'habitation doivent être entièrement situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation. Sur les secteurs en limites de zone A ou N, seul le périmètre de 30 mètres s'applique.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Biodiversité et espaces libres\*

Les projets de construction sur les tènements fonciers de plus de 400 m<sup>2</sup> doivent prévoir au moins 40 % de surface non imperméabilisée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, les espaces libres représentent une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés (voies de circulation et aires de stationnement communes imperméabilisées).

Peuvent notamment être pris en compte dans le calcul de cette surface, les cheminements piétons, les espaces verts, les placettes dédiées aux piétons, les noues, les aires de stationnement communes si elles sont végétalisées et perméables.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie. Ils doivent intégrer les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain (noue, tranchée drainante) afin d'aboutir à des espaces verts multifonctionnels.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

La zone A correspond à des secteurs du territoire à réserver à l'activité agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A comprend un sous-secteur An correspondant à des espaces cultivés situés dans une ZNIEFF de type 1 ou identifiés comme zone humide dont les enjeux de préservation sont renforcés.

La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ;
- de leur caractère d'espace naturel ou de la présence d'une exploitation forestière.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur Nn correspondant à des espaces naturels situés dans une ZNIEFF de type 1 dont les enjeux de préservation sont renforcés ;
- le sous-secteur Ni correspond à un espace principalement végétalisé ayant vocation à accueillir des aménagements à vocation de loisir de faible envergure tel que des cheminements doux, des bancs, des tables de pique-nique, etc.

#### 3.1. Destination des constructions autorisées

Destination	Exploitation agricole et forestière	Zone A	Zone N
Sous-destination	Exploitation agricole	Autorisée (1)	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite	Autorisée (1)
Destination	Habitation		
Sous-destination	Logement	Autorisée sous condition (2)	Interdite sauf changement de destination* (3)
	Hébergement	Interdite	Interdite
Destination	Commerce et activité de service		
Sous-destination	Artisanat et commerce de détail	Interdite	Interdite
	Restauration	Interdite sauf changement de destination (3)	Interdite sauf changement de destination (3)
	Commerce de gros	Interdite	Interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Interdite
	Cinéma	Interdite	Interdite
	Hôtels	Interdite sauf changement de destination (3)	Interdite sauf changement de destination (3)
	Autres hébergements touristiques	Interdite sauf changement de destination (3)	Interdite sauf changement de destination (3)

<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Sous-destination	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée (1)	Autorisée (1)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	Interdite
	Salles d'art et spectacles	Interdite	Interdite
	Équipements sportifs	Interdite	Interdite
	Autres équipements recevant du public	Interdite	Interdite
<b>Destination</b>	<b>Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire</b>		
Sous-destination	Industrie	Interdite	Interdite
	Entrepôt	Interdite	Interdite
	Bureau	Interdite	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	Interdite

(1) Interdit dans les sous-secteurs An, Nn et Nl sauf pour le changement de destination (3).

(2) Autorisée sous condition d'être liée et nécessaire à l'activité agricole ou pour le changement de destination (3)

(3) Le changement de destination doit concerner des constructions de plus de 5 ans.

Sont également autorisées les affectations et usages du sol suivants :

- les extensions\* des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 % de la surface de plancher\* existante de l'habitation et sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- la construction et l'extension d'annexes\* à l'habitation à condition d'être situées dans un rayon de 30 mètres à compter de tout point de la maison d'habitation, dans la limite de :
  - o 40 % de la surface de plancher existante de l'habitation ou 20 m<sup>2</sup> pour les habitations d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol\* cumulée ;
  - o ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Les dispositions concernant les extensions\* et les annexes\* mentionnées ci-dessus ne sont applicables qu'une seule fois. La surface de référence est donc celle de l'habitation (extensions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions sur les annexes\* s'appliquent pour toutes celles situées en zone A ou N, y compris si la construction principale se situe dans une zone UA ou UB.

En zone A uniquement, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également interdits les parcs photovoltaïques incompatibles avec une activité agricole ou le maintien de la vocation naturelle de l'espace.

### **3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

En complément des dispositions communes aux zones, les constructions en zone agricole et naturelle devront être compatibles aux orientations de l'OAP thématique insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle.