

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHÂLO-SAINTE-MARS

## RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26/01/2026



**PACO architecture**

28 rue Danton, 94270 Le Kremlin-Bicêtre

**Le Dez-Legendre**

23 avenue Carnot, 91370 Verrières-le-Buisson

**Atelier de l'Ours**

2 Place Jean-Paul II, 27200 Vernon

# Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Lexique	4
Dispositions générales	5
1. Zone urbaine Ua - centre-bourg et cœur historique des hameaux	6
2. Zone urbaine Ub - secteurs d'extensions pavillonnaires	13
3. Zone urbaine Uve	20
4. Zone naturelle N	27
5. Zone agricole A	39
Annexes	51
Liste des emplacements réservés	52
Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger	53
Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger	56
Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger	61
Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger	62
Palette végétale d'essences locales	63

## Introduction

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Chalo-Saint-Mars.

Le territoire communal est divisé en différentes zones (voir règlement graphique) :

- les zones urbaines Ua et Ub destinées à accueillir de nouveaux logements et activités économiques et la zone Uve destinées à des activités économiques artisanales et industrielles
- la zone agricole A, dont la vocation est d'accueillir la construction de bâtiments agricoles, la zone Ae lié à l'aléa érosion, la zone agricole Ac autour des bâtiments agricoles existants et la zone Av correspondant aux secteurs agricoles de la vallée
- la zone naturelle N d'intérêt environnemental et paysager, la zone naturelle humide Nzh, la zone naturelle Neh pour les écarts et hameaux et la zone naturelle équipement Ne.

Le plan de zonage comporte également :

- les emplacements réservés
- le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les axes de ruissellement
- les espaces boisés classés (EBC)
- les éléments du patrimoine paysager à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - les haies et bosquets
  - le réseau hydrographique
  - les mares
  - les haies et alignements d'arbres
  - les arbres remarquables
- les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
  - les bâtiments
  - les murs
  - les éléments du petit patrimoine

# Lexique

## Abri de jardin

Petite construction d'une surface inférieure ou égale à 9 m².

## Annexe

Construction d'une surface inférieure ou égale à 20 m², implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle apporte un complément de fonctionnalité mais sans accès direct depuis la construction principale et sans lien physique avec cette dernière.

## Clôture

Ouvrage qui clôt un terrain et sert à délimiter deux propriétés privées et / ou une propriété privée et l'emprise publique

## Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme, en surface ou en sous-sol. Ce terme ne comprend pas les piscines.

## Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions

## Construction existante

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

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Extension

Agrandissement de la construction existante dont toutes les dimensions sont inférieures aux dimensions de la construction existante, présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci

## Dispositions générales

### Servitudes d'utilités publiques

#### Protection des monuments historiques

XXXX

#### Protection «SPR»

XXXX

#### Protection des sites inscrits

XXXX

#### Servitude RTE

XXXX

#### Protection des espaces boisés classés

XXXX

#### Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

En dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite (voir plan de zonage).

#### Prise en compte des risques naturels

##### Risques liés aux retraits et gonflement des sols argileux

La majeure partie du territoire urbanisée de la commune comporte des secteurs argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions\*, installations ou autres formes d'utilisation du sol, conformément au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (voir la plaquette « les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » en annexe du PLU).

##### Risques d'inondation par remontées de nappe

Les données relatives aux risques d'inondation par remontées de nappe sont disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

##### Prise en compte des nuisances sonores - Nuisances liées à

XXXX

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

XXXX

#### Emplacements réservés

XXXX

#### Reconstruction à l'identique

XXXX



## 1. Zone urbaine Ua - centre-bourg et cœur historique des hameaux

La zone urbaine Ua correspond au centre-bourg et au cœur historique des hameaux. Le bâti est implanté à l'alignement des voies. La vocation de cette zone est l'accueil de nouveaux logements, équipements et activités en préservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères de ces cœurs historiques.

L'OAP « Carneaux » est située en zone Ua.

### 1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 1.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Cinéma			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Hôtels			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Locaux techniques et industriels*			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Salles d'art et de spectacles			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Équipements sportifs			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Lieux de culte			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Autres équipements recevant du public			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### 1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

La destination commerciale du rez-de-chaussée de la construction identifiée au plan de zonage est protégée au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.

## 1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation pour les constructions sont définies selon 2 prescriptions graphiques :

#### - obligation d'implantation le long du trait d'alignement

La construction principale doit s'implanter selon un trait d'alignement (trait rouge dans le bourg). La continuité devra se faire d'une limite latérale à l'autre ; cette continuité pourra se faire par un mur de clôture ou d'annexes.

#### - obligation d'implantation dans une zone aedificandi

Les constructions doivent s'implanter dans la zone aedificandi.

Si la zone aedificandi coïncide avec l'alignement :

- la première construction principale doit se faire à l'alignement et sur au moins une des deux limites latérales
- les constructions ultérieures seront implantées sur une des limites de la zone aedificandi (alignement, limites latérales ou limite arrière)

Si la zone aedificandi ne coïncide avec l'alignement :

La construction doit s'implanter sur une des limites de la zone aedificandi (limite avant, limites latérales ou limite arrière)

De plus, si la construction principale se trouve en dehors de la zone aedificandi, l'extension devra se faire vers la zone aedificandi.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux reconstructions à l'identique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+C et à 10m de hauteur au faîtage. Une hauteur plus élevée pourra être autorisée en fonction de la hauteur des bâtiments voisins.

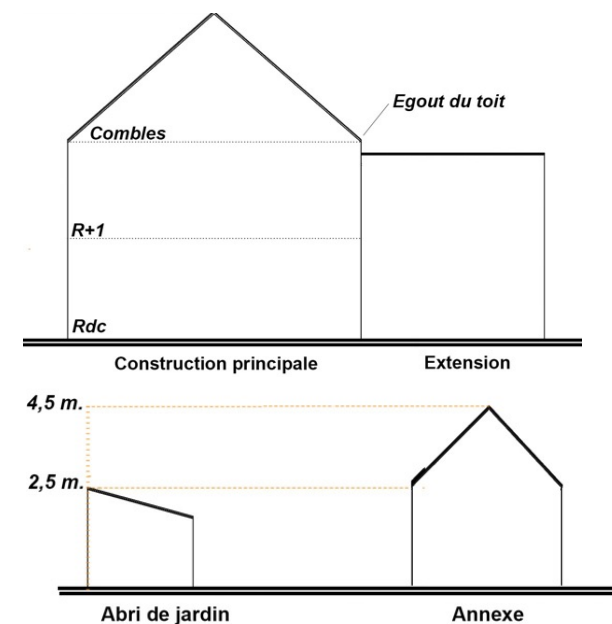
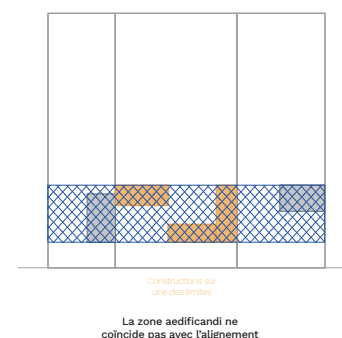
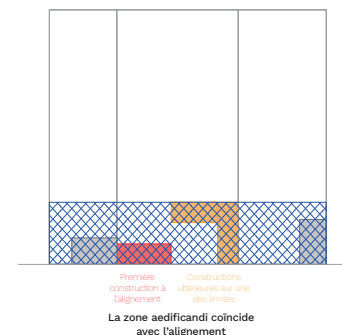
La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout et à 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- pour la réfection sans modification de hauteur d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics



### 1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

#### Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement.

Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.

Les affouillements et les exhaussements pour les montées et les descentes de garage sont interdits.

L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel.

#### Volume bâti

Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

#### Façade

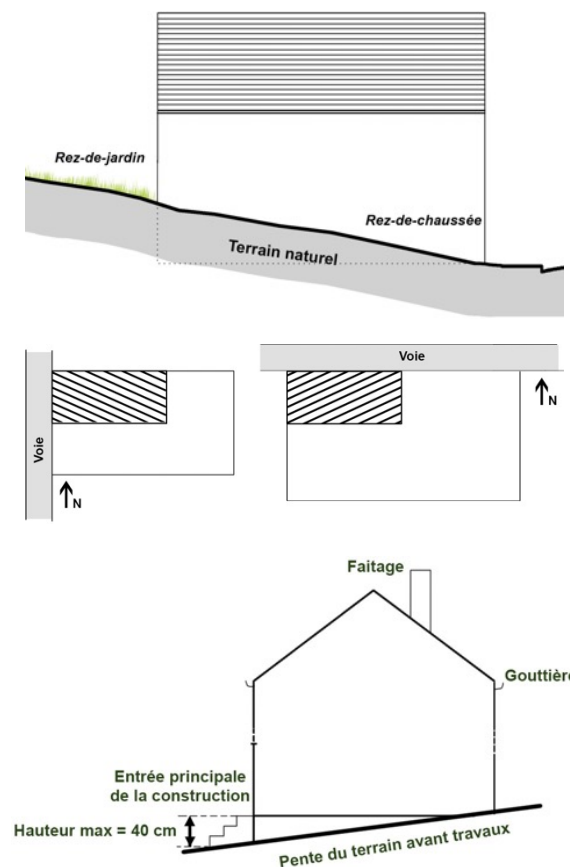
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction sont interdits.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.





## Toiture

Pour les constructions principales :

- les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pente ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- la toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale
- les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions :

Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.

Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.*

## Clôtures

Une prescription graphique (ligne verte en zigzag) impose une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Hors cette prescription graphique, Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80m et doivent être composées d'un mur plein, d'un mur-bahut ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Une haie vive peut compléter un mur plein ou un mur-bahut.

Les clôtures composées d'un mur plein doivent être enduites ou constituées de pierres apparentes avec couronnement de tuiles plates.

Les haies vives doivent être constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences locales ou régionales différentes dont aucune ne représente plus de 50%.

Le portail aura une largeur maximale de 3,50m et devra présenter une partie à claire-voie.

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

## Éléments techniques

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.



Lucarne à deux  
pans, dite jacobine



Lucarne en croupe,  
dite à capucine

### Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Assurer la qualité environnementale des constructions

Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).

Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

### **1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et la construction doit être principalement végétalisé, planté avec différentes strates végétales.

#### Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

#### Répondre aux enjeux environnementaux

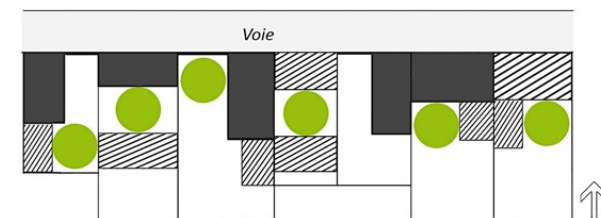
Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d'essences locales sont à privilégier.

Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

Une demande de dérogation pour construire à l'un des secteurs de 5 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement pourra être formulée. La dérogation pourra être accordée ou non après contrôle sur site par la commune de la réalité et de l'intensité du ruissellement, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja.

Dans les secteurs de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau, aucune nouvelle construction n'est autorisée, l'implantation de clôtures est également interdite.



À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m² doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d'ouverture, d'environ 15cm x 15cm tous les 5m.

#### **1.2.4. Stationnement**

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

##### Stationnement des véhicules

Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

##### Stationnement des cycles

Les opérations à destination d'habitation d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum un nombre d'emplacements égal à 15% de l'effectif total des salariés, des usagers et/ou de la clientèle accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en particulier concernant leur localisation, leur équipement et leurs dimensions.

### **1.3. Équipement et réseaux**

#### **1.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Desserte et accès

Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

### Collecte des déchets

La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Les opérations d'au moins deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectifs des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### **1.3.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension\* d'une construction existante\*.

#### Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.

Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Sauf impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé. Dans tous les cas, le débit de fuite admissible est de 1 l/s/ha aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

#### Électricité et communications numériques

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## 2. Zone urbaine Ub - secteurs d'extensions pavillonnaires

La zone urbaine Ub correspond aux extensions pavillonnaires autour du centre-bourg et dans les hameaux. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l'espace public et sur l'espace privé. La vocation principale de cette zone est l'accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires. Cinq OAP (« Chemin des Huguenots », « Bois de la Pucelle Ouest », « Bois de la Pucelle Est », « Sablons » et « Voie Neuve ») sont situées en zone Ub.

### 2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### 2.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Cinéma			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Hôtels			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Locaux techniques et industriels*			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Salles d'art et de spectacles			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Équipements sportifs			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Lieux de culte			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
	Autres équipements recevant du public			X à condition que l'activité ne porte pas nuisance au voisinage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



### 2.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## 2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation pour les constructions (hors abris de jardin) sont définies soit :

- obligation d'implantation dans une zone aedificandi représenté par une prescription graphique
- obligation d'implantation dans une bande entre 5m et 30m de l'alignement

Si la construction principale se trouve en dehors de la zone aedificandi ou en dehors de la bande ainsi définie, l'extension devra se faire vers la zone aedificandi ou vers la bande.

En complément de la règle précédente, les annexes devront être construites à l'alignement (si la zone aedificandi inclut l'alignement) ou sur une limite séparative latérale.

L'implantation des abris de jardin est libre.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux reconstructions à l'identique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+C et à 10m de hauteur au faîtage pour les constructions avec une toiture à 2 pans, et limitée à R+1 et à 8m à l'acrotère si toiture-terrasse plate.

Une hauteur plus élevée pourra être autorisée en fonction de la hauteur des bâtiments voisins.

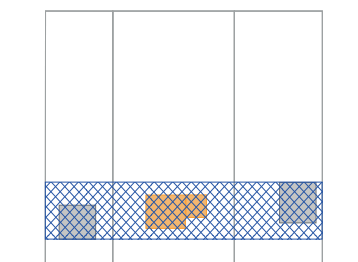
La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout et à 4,5 mètres au faîtage.

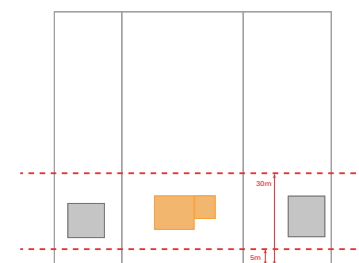
La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

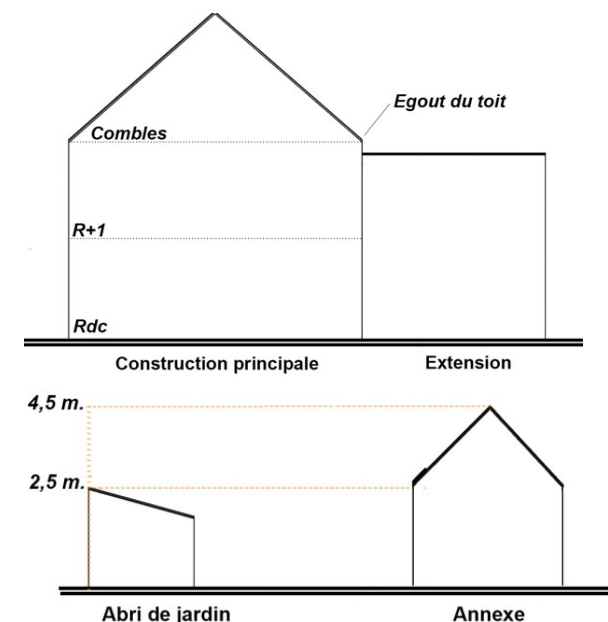
- pour la réfection sans modification de hauteur d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics



Implantation libre dans la zone aedificandi



Implantation libre dans bande entre 5 et 30m de l'alignement



## 2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

### Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement.

Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.

Les affouillements et les exhaussements pour les montées et les descentes de garage sont interdits.

L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel.

### Volume bâti

Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

### Façade

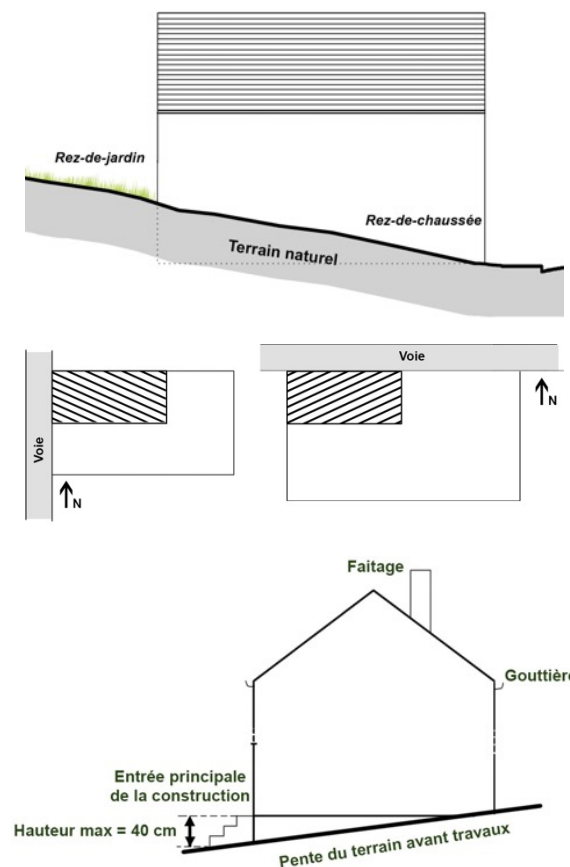
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction sont interdits.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont prosrites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.



## Toiture

Pour les constructions principales :

- les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- les toitures sont soit :
  - à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, avec un degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°
  - en toiture-terrasse
- les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pente sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- la toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale
- les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions :

Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.

Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.*

## Clôtures

Une prescription graphique (ligne verte en zigzag) impose une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Hors cette prescription graphique, Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80m et doivent être composées d'un mur plein, d'un mur-bahut ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Une haie vive peut compléter un mur plein ou un mur-bahut.

Les clôtures composées d'un mur plein doivent être enduites ou constituées de pierres apparentes avec couronnement de tuiles plates.

Les haies vives doivent être constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences locales ou régionales différentes dont aucune ne représente plus de 50%.

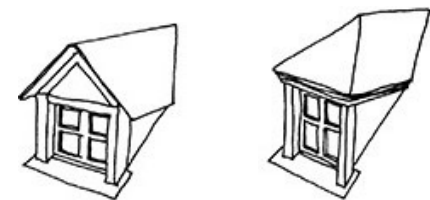
Le portail aura une largeur maximale de 3,50m et devra présenter une partie à claire-voie.

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

## Éléments techniques

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.



Lucarne à deux  
pans, dite jacobine

Lucarne en croupe,  
dite à capucine

### Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Assurer la qualité environnementale des constructions

Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).

Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

## **2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et la construction doit être principalement végétalisé, planté avec différentes strates végétales.

### Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Répondre aux enjeux environnementaux

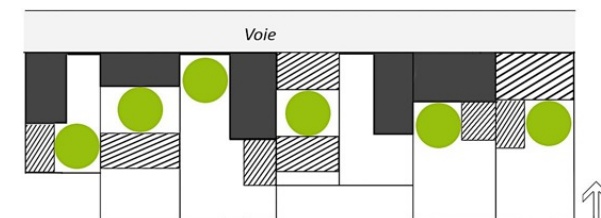
Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d'essences locales sont à privilégier.

Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

Une demande de dérogation pour construire à l'un des secteurs de 5 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement pourra être formulée. La dérogation pourra être accordée ou non après contrôle sur site par la commune de la réalité et de l'intensité du ruissellement, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja.

Dans les secteurs de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau, aucune nouvelle construction n'est autorisée, l'implantation de clôtures est également interdite.



À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d'ouverture, d'environ 15cm x 15cm tout les 5m.

#### **2.2.4. Stationnement**

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

##### Stationnement des véhicules

Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

##### Stationnement des cycles

Les opérations à destination d'habitation d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum un nombre d'emplacements égal à 15% de l'effectif total des salariés, des usagers et/ou de la clientèle accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en particulier concernant leur localisation, leur équipement et leurs dimensions.

### **2.3. Équipement et réseaux**

#### **2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Desserte et accès

Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.



### Collecte des déchets

La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Les opérations d'au moins deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectifs des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### **2.3.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

#### Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.

Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Sauf impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé. Dans tous les cas, le débit de fuite admissible est de 1 l/s/ha aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

#### Électricité et communications numériques

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

### 3. Zone urbaine Uve

La zone urbaine Uve correspond au secteur à l'entrée ouest du centre-bourg à vocation artisanale. La vocation de cette zone est d'assurer la pérennité des activités artisanales et industrielles.

#### 3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

##### 3.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X si nécessaire à l'activité économique (gardiennage, surveillance) et *
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* Seules les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

### 3.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

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

### 3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

#### Construction à destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

La hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus élevé.

#### Construction à destination de logements

La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des extensions à destination de logements ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l'égout et à 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- pour la réfection sans modification de hauteur d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

### 3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement.

Les affouillements et les exhaussements pour les montées et les descentes de garage sont interdits.

L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel.

#### Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

#### Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Les haies vives doivent être constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences locales ou régionales différentes dont aucune ne représente plus de 50%.

#### Éléments techniques

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

#### Assurer la qualité environnementale des constructions

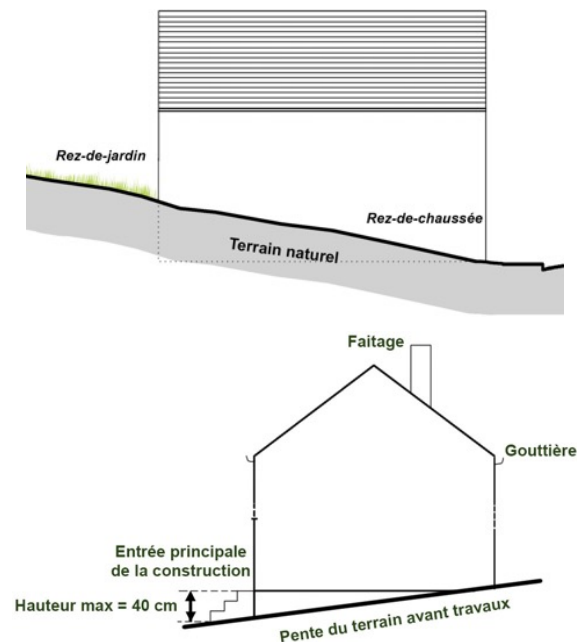
Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).

Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.



### Construction à destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur blanc vif est interdite.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### Construction à destination de logements

#### Volume bâti

Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

#### Façade

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction sont interdits.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

#### Toiture

Pour les constructions principales :

- les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- les toitures sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pente ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- la toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale
- les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions :

Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.

Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.



Les lucarnes seront :

- à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante.*



Lucarne à deux pans, dite jacobine



Lucarne en croupe, dite à capucine

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

Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé.  
En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et la construction doit être principalement végétalisé, planté avec différentes strates végétales.

Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

Répondre aux enjeux environnementaux

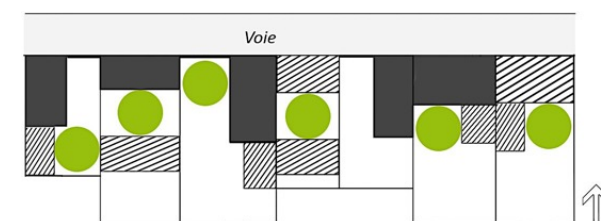
Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d'essences locales sont à privilégier.

Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

Une demande de dérogation pour construire à l'un des secteurs de 5 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement pourra être formulée. La dérogation pourra être accordée ou non après contrôle sur site par la commune de la réalité et de l'intensité du ruissellement, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja.

Dans les secteurs de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau, aucune nouvelle construction n'est autorisée, l'implantation de clôtures est également interdite.



À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs. Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d'ouverture, d'environ 15cm x 15cm tout les 5m.

### **3.2.4. Stationnement**

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

#### Stationnement des véhicules

Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

#### Stationnement des cycles

Les opérations à destination d'habitation d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum un nombre d'emplacements égal à 15% de l'effectif total des salariés, des usagers et/ou de la clientèle accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en particulier concernant leur localisation, leur équipement et leurs dimensions.

## **3.3. Équipement et réseaux**

### **3.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Desserte et accès

Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

### Collecte des déchets

La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Il doit être prévu un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectifs des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### **3.3.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

#### Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.

Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Sauf impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé. Dans tous les cas, le débit de fuite admissible est de 1 l/s/ha aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

#### Électricité et communications numériques

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## 4. Zone naturelle N

La zone naturelle correspond aux espaces naturels dans la vallée et les coteaux ainsi que les remises boisées sur le plateau, ainsi que les franges jardinées du village et des hameaux. La zone naturelle vise à préserver et à valoriser les différentes entités paysagères.

On distingue les secteurs :

- Nzh pour les zones humides
- Ne pour les équipements collectifs, cimetière, loisir et sport.
- Neh (écarts et hameaux) pour les constructions existantes en dehors des zones urbaines

Des préconisations s'appliquent sur les éléments du patrimoine paysager et environnementale à protéger au titre du L151-23, relativement :

- aux pelouses calcicoles (ca)
- aux haies et boisements (hb)

Elles sont détaillées à la suite des dispositions des différentes zones.

Pour rappel, un zonage N n'interdit pas l'exploitation agricole des sols.

## 4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 4.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En zone N*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X à condition que l'exploitation soit nécessaire à la gestion de la forêt
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*			X *
	Locaux techniques et industriels*			X *
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* Autorisés sous réserve que les constructions participent à la valorisation, la sauvegarde et/ou à l'entretien des milieux naturels



DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics  *des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- l'affouillement, exhaussements
- la création de plans d'eau artificiels, le pompage
- le drainage, le remblaiement (dès le premier m<sup>3</sup>), les dépôts divers ou le comblement
- l'imperméabilisation des sols
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X *
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics  *des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*			X *
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* Seules les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

En zone Ne

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics  *des administrations publiques et assimilés	Locaux et bureaux accueillant du public*			X *
	Locaux techniques et industriels*			X *
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X *
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X *
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés le sont sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 4.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## 4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### En zone N

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

La hauteur des constructions limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

Les abris de jardins sont autorisés, à condition qu'ils soient démontables et de préférence en bois.

Les déblais, remblais et affouillements de sol sont interdits.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux reconstructions à l'identique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

#### En zone Neh

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m<sup>2</sup> maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.

Les annexes sont interdits.

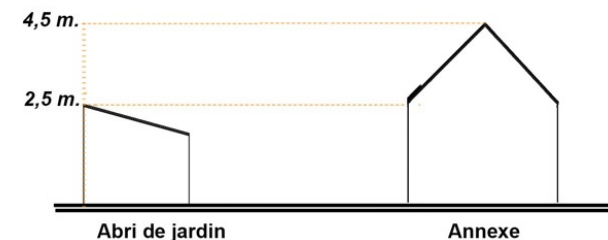
Les déblais, remblais et affouillements de sol sont interdits.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux reconstructions à l'identique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics

#### En zone Ne

Les déblais, remblais et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des équipements publics sont autorisés.



#### 4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Toutes zones N

##### Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

##### Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement.

Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.

Les affouillements et les exhaussements pour les montées et les descentes de garage sont interdits.

L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

##### Volume bâti

Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

## Façade

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction sont interdits.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

## Toiture

Pour les constructions principales :

- les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- les toitures sont à deux pans, leur faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- le degré de pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- la toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale
- les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions :

Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.

Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.

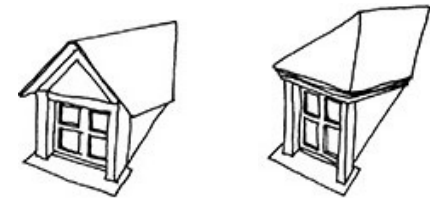
Les lucarnes seront :

- à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

## Clôtures

Les clôtures doivent être composée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et dans leur continuité, qui dérogent à la règle.

Les haies vives doivent être constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences locales ou régionales différentes dont aucune ne représente plus de 50%.



Lucarne à deux  
pans, dite jacobine

Lucarne en croupe,  
dite à capucine



### Éléments techniques

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*. Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Assurer la qualité environnementale des constructions

Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).

Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

## **4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Répondre aux enjeux environnementaux

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d'essences locales sont à privilégier.

Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

Une demande de dérogation pour construire à l'un des secteurs de 5 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement pourra être formulée. La dérogation pourra être accordée ou non après contrôle sur site par la commune de la réalité et de l'intensité du ruissellement, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja.

Dans les secteurs de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau, aucune nouvelle construction n'est autorisée, l'implantation de clôtures est également interdite.

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d'ouverture d'environ 15cm x 15cm tous les 5m.

Sauf impossibilité technique, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations soient conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier.

#### **4.2.4. Stationnement**

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

##### Stationnement des véhicules

Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.

##### Stationnement des cycles

Les opérations à destination d'habitation de plus d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Les emplacements doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en particulier concernant leur localisation, leur équipement et leur dimensions.

### **4.3. Équipement et réseaux**

#### **4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Desserte et accès

Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

### Collecte des déchets

La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Les opérations d'au moins deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectifs des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

#### **4.3.2. Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

##### Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.

Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, ...

Sauf impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Dans tous les cas, le débit de fuite admissible est de 1 l/s/ha aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

##### Électricité et communications numériques

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## 5. Zone agricole A

La zone agricole correspond aux espaces agricoles de la commune tant sur le plateau que dans la vallée.  
La vocation de la zone agricole A est de préserver les terres agricoles.

On distingue les secteurs :

- A pour les étendues cultivées du plateau
- Av pour les étendues cultivées de la vallée, en particulier les cressonnières
- Ac pour les espaces agricoles déjà construits et artificialisés
- Ae pour les espaces agricoles soumis à l'aléa érosion

## 5.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 5.1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*En zones A et Av*

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X *
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*			X **
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* les constructions sont autorisées sous réserve d'être directement nécessaires à l'activité agricole

\*\* autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X ***
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X **
	Restauration			X **
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X **
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X **
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*			X ***
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X *
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* les constructions ou extensions d'habitations sont autorisés sous réserve d'être directement nécessaires à l'activité agricole

\*\* uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

\*\*\* autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISÉ	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public*	X		
	Locaux techniques et industriels*			X *
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

\* autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### 5.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## 5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Assurer l'intégration urbain et paysagère des constructions

##### Toutes zones A

Les serres doivent de préférence être parallèles les unes avec les autres au sein d'une même exploitation.

Les serres seront limitées à une longueur de 30m et espacées de 5m l'une de l'autre. La longueur pourra être portée à 50m si l'intégration paysagère des serres est soignée. Il est recommandé que le bloc de serres soit limité à six tunnels, de forme rectangulaire et adossés à des éléments déjà construits ou sur un fond de boisement.

Les déblais, remblais et affouillements de sol sont interdits.

##### En zone Ac

#### *Construction à destination agricole*

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d'une même unité foncière. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer la cour de ferme traditionnelle

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé, à l'exception des silos qui dérogent à cette règle.

#### *Construction à destination de logements*

Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer la cour de ferme traditionnelle.

L'emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 100 m².

L'emprise au sol des extensions à destination de logements est limitée à 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des extensions à destination de logements ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point.

##### En zones A et Av

Les constructions doivent être implantées à un maximum de 10m d'une voie, hormis pour les serres.



### En zone A

#### *Construction à destination agricole*

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé, à l'exception des silos qui dérogent à cette règle.

#### *Construction à destination de logements*

Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer le corps de ferme traditionnel.

L'emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 100 m².

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

### En zone Av

#### *Construction à destination agricole*

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus élevé.

#### *Construction à destination de logements*

Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l'exploitation agricole. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer la corps de ferme traditionnel.

L'emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 100 m².

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux reconstructions à l'identique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 5.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Toutes zones A

#### Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.

Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

*Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

#### Assurer l'insertion de la construction dans ses abords

L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement.

Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.

Les affouillements et les exhaussements pour les montées et les descentes de garage sont interdits.

L'entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

### Volume bâti

Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié.

## Façade

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les modénatures (éléments d'ornement des façades, corniches) des bâtiments existants seront conservées.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction. Les coffres de volets roulants apparents à l'extérieur de la construction sont interdits.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

## Toiture

Pour les constructions principales :

- les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- les toitures sont à deux pans, leur faitage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.
- le degré de pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.
- les toitures peuvent avoir un degré de pente différent, être mono-pentes ou en toit terrasse sur 25% de la surface de plancher de la construction.

Pour les extensions, les annexes et abris de jardin :

- la toiture doit s'harmoniser avec celle de la construction principale
- les toitures pourront être mono-pente et / ou en toit terrasse.

Pour toutes les constructions :

Les ouvertures de toiture doivent respecter les axes de composition de la façade lorsqu'ils existent, sauf impossibilité technique.

Les ouvertures de toiture doivent être constituées soit de lucarnes de type traditionnel soit de châssis vitrés contenus dans le pan de la toiture.

Les lucarnes seront :

- à deux pentes perpendiculaires à la pente générale du toit ou,
- à trois pentes dont deux seront perpendiculaires à la pente générale du toit et la troisième parallèle à la pente générale du toit et d'un même degré de pente que celui-ci.

## Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80m et doivent être composées d'un mur plein, d'un mur-bahut ou d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Une haie vive peut compléter un mur plein ou un mur-bahut.

Les clôtures composées d'un mur plein doivent être enduites ou constituées de pierres apparentes avec couronnement de tuiles plates.

Les haies vives doivent être constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences locales ou régionales différentes dont aucune ne représente plus de 50%.

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle est en contact avec une zone agricole ou naturelle les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, à l'exception des clôtures classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dérogent à la règle.

### Éléments techniques

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie ou aux clôtures\*. Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les voies privées, sauf impossibilité technique.

### Éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Assurer la qualité environnementale des constructions

Aucun élément non-démontable n'est toléré pour les serres en plastique : ni dalle ciment, ni revêtement imperméable...

Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest.

Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie.

Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés.

L'utilisation des sources d'énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire).

Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

## **5.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie

Les abords des constructions à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

### Répondre aux enjeux environnementaux

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d'essences locales sont à privilégier.

Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la

parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

Une demande de dérogation pour construire à l'un des secteurs de 5 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement pourra être formulée. La dérogation pourra être accordée ou non après contrôle sur site par la commune de la réalité et de l'intensité du ruissellement, en lien avec les organismes compétents comme le Sjarja.

Dans les secteurs de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau, aucune nouvelle construction n'est autorisée, l'implantation de clôtures est également interdite.

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs.

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.

Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d'ouverture d'environ 15cm x 15cm tous les 5m.

#### **5.2.4. Stationnement**

Les aires de stationnement nécessaires à l'opération sont réalisées sur l'unité foncière de l'opération.

##### Stationnement des véhicules

Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.

Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une aire de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

##### Stationnement des cycles

Les opérations à destination d'habitation de plus d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Les opérations à destination d'activités économiques doivent prévoir au minimum un nombre d'emplacements égal à 15% de l'effectif total des salariés, des usagers et/ou de la clientèle accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les emplacements doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en particulier concernant leur localisation, leur équipement et leurs dimensions.

### 5.3. Équipement et réseaux

#### 5.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### Desserte et accès

Les voies de desserte créées ou modifiées doivent être en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Les accès au terrain doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

##### Collecte des déchets

La desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Les opérations d'au moins deux logements doivent comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectifs des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

#### 5.3.2. Desserte par les réseaux

##### Eau potable

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'eau potable ou la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) est également obligatoire en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante\*.

##### Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé tant que le réseau d'assainissement public n'est pas réalisé.

Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, ...

Sauf impossibilité technique démontré, les eaux pluviales courantes, correspondant à une pluie de hauteur cumulée 10 mm/24h, doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Dans tous les cas, le débit de fuite admissible est de 1 l/s/ha aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

### Électricité et communications numériques

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

En cas de création d'une voie nouvelle, des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

## Annexes

Liste des emplacements réservés

Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

Palette d'essences végétales locales



## Liste des emplacements réservés

Le réservataire de tous les emplacements réservés est la commune de Chalo-Saint-Mars.

n°	Dénomination de l'emplacement	Surface (m²)
AV 1	Aménagement de voirie - le Creux Chemin	579
AV 2	Aménagement de voirie - la Garenne la Gitonnière - Espace de retournement	991
AV 3	Aménagement de voirie - rue Eudes-Lemaire - Bord de la rivière	426
AV 4	Aménagement de voirie - Ferme de Longuetoise - Abribus	415
AV 5	Aménagement de voirie - Longuetoise - Espace de retournement	99
CU 1	Culture - les Boutards	783
CU 2	Culture - Boinville - Verger	4225
EP 1	Équipement public - route de Chalou	347
EP 2	Équipement public - les Boutards - Espace vert	2127
EP 3	Équipement public - Centre-bourg - Agrandissement du cimetière	2749
VO 1	Élargissement de voirie - chemin des Carneaux	2920
VO 2	Élargissement de voirie - la Garenne la Gitonnière	758
GR 1	Gestion du ruissellement - le Creux Chemin	2254
GR 2	Gestion du ruissellement - Montoir de Beaumont	402
GR 3	Gestion du ruissellement - route de Boutervilliers - Ouvrage hydraulique	372
LD 1	Création d'une liaison douce - la Ferté - Franchissement de la rivière	244
LD 2	Création d'une liaison douce - la Ferté	342
LD 3	Création d'une liaison douce - Four Blanc - Réhabilitation chemin initial	1092
LD 4	Création d'une liaison douce - Verger des Carneaux	132
LD 5	Création d'une liaison douce - la Gitonnière	951
LD 6	Création d'une liaison douce - Carneaux - Élargissement et continuité du chemin	666
LD 7	Création d'une liaison douce - le Bois de la Pucelle	1133
LD 8	Création d'une liaison douce - Chérel	6409
LD 9	Création d'une liaison douce - le Vau	6025
LD 10	Création d'une liaison douce - Boinville	5043
LD 11	Création d'une liaison douce - Les Sablons	1635
PP 1	Protection du patrimoine - Jardin de Boinville	625
PP 2	Protection du patrimoine - Gué de la Fosse - Puits	314
PP 3	Protection du patrimoine - Boinville - Four à tuiles	401
PP 4	Protection du patrimoine - le Creux Chemin - Four à pain	35
ST 1	Création de stationnement - les Sablons	74
ST 2	Création de stationnement - le Vau	395
	Total	44 961

## Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

Le patrimoine architectural et urbain classé dans le cadre du PLU s'appuie sur les études antérieures, le recensement des élus et le diagnostic menés dans le cadre du PLU. Le patrimoine architectural et urbain de la commune de Chalo-Saint-Mars compte 59 éléments. Il se compose :

- > De bâtiments, classés par type qui se distinguent par leur qualité architecturale :
  - des fermes
  - des maisons rurales
  - des maisons de bourg et des maisons de bourg avec boutique
  - des villas
- > D'ensembles bâtis qui participent de la structure ou dessinent des séquences urbaines :
  - les linéaires :
    - de maisons rurales
    - de maisons de bourg, de maisons de bourg avec boutique
  - des murs d'alignement et de clôture.
- > Des éléments du petit patrimoine

n°	Zone	Typologie	Désignation	Adresse	Parcelle(s)	Hameau
1	Ac	MH	Le Tronchet	Le Tronchet	oQ 0024	Le Tronchet
2	Ua	MH	Église Saint-Médard	Le bourg	oI 0182	Le bourg
3	Neh	MH	Chateau	Le bourg	oI 0462	Le bourg
4	Ac	Grande ferme	Ferme de Boinville	10 hameau de Boinville	oD 0014	Boinville
5	Neh	Ferme		route d'Etampes	oN 0221, 0222 et 0223	Chérel
6	Neh	Ferme		21 rue Eudes Lemaire	oN 0012	Eudes Lemaire
7	Ac	Ferme		11 route de Boutervilliers	oN 0255	La Ferté
8	Neh	Maison de villégiature	Villa de la Ferté	12 rue Eudes Lemaire	oN 0007	La Ferté
9	Neh	Maison de villégiature		5 hameau de Chérel	oN 0069	Chérel
10	Neh	Grande ferme	Manoir d'Ezeaux		XA 0012	Ezeaux
11	Ac	Grande ferme	Ferme de la Fosse	Ferme de la Fosse	oH 0703 et 0705	La Fosse
12	Neh	Grande ferme	Manoir des Carneaux	chemin des carneaux	oI 0115	Le bourg
13	Ua	Maison de villégiature	Le Cottage Anglais	3 rue Eudes Lemaire	oI 0201	Le bourg
14	Ub	Maison de villégiature		8 route de Chalou	oI 0241	Le bourg
15	Ub	Maison de villégiature		10 route de Chalou	oI 0237	Le bourg
16	Ub	Maison de villégiature		1 Rue Masse de Combles	oI 0242	Le bourg
17	Ub	Maison de villégiature		9 Rue Masse de Combles	oI 0875	Le bourg

n°	Zone	Typologie	Désignation	Adresse	Parcelle(s)	Hameau
18	Ub	Maison de villégiature		27 Rue du docteur Solon	Ol 0245	Le bourg
19	Ub	École	École de la Chalouette	rue du docteur Solon	Ol 0249	Le bourg
20	Ub	Maison de villégiature		27 rue du docteur Solon	Ol 0762	Le bourg
21	Ub	École	École de la Marette	23 rue du docteur Solon	Ol 0253	Le bourg
22	Ua	Maison de bourg	Ancienne boutique	8 rue du docteur Solon	Ol 0264	Le bourg
23	Ub	Maison de villégiature		4 rue Masse de Combles	Ol 252	Le bourg
24	Neh	Maison de villégiature		11 rue Eudes Lemaire	Ol 0795	Le bourg
25	Neh	Maison de villégiature		13 rue Eudes Lemaire	Ol 793	Le bourg
26	Ac	Ferme		route de Boutervilliers	OO 0474	Les Boutards
27	Ua	Maison rurale		route de Boutervilliers	OO 0109	Les Boutards
28	Ua	Maison rurale		route de Boutervilliers	OO 0108	Les Boutards
29	Ua	Maison de bourg		hameau des sablons	Ol 0076	Les Sablons
30	Neh	Grande ferme		hameau de Longuetoise	OM 0182	Longuetoise
31	Ac	Grande ferme	La Grange aux Moines		OV 130	
32		Mur			OQ 0006 et 0010	Le Tronchet
33		Mur			OM 0170	Longuetoise
34		Mur			OH 0703	Ferme de la Fosse
35		Mur			Ol 0720	Chantepie
36		Mur			Ol 0566	Chantepie
37		Mur			Ol 0723	Chantepie
38		Mur			Ol 0733	Chantepie
39		Mur			OJ 0164	La Gitonnière
40		Mur			OD 0378	Le creux chemin
41		Mur			OD 0081	Beaumont
42		Mur			OD 0357	Boinville
43		Mur			OD 0017	Boinville
44		Mur			OD 0016	Boinville
45		Mur			OD 0012	Boinville
46		Mur			OD 0011	Boinville
47		Mur			OD 0081	Beaumont
48		Mur			Ol 0115	Le bourg

n°	Zone	Typologie	Désignation	Adresse	Parcelle(s)	Hameau
49		Mur			OI 0749	Le bourg
50		Mur			OI 0185	Le bourg
51		Mur			OI 859	Les Sablons
52		Mur			OI 0730	Les Sablons
53		Petit patrimoine	Tour de Chantepie	montoir de chantepie	OI 0770	
54		Petit patrimoine lié à l'eau	Lavoirs			
55		Petit patrimoine lié à l'eau	Ponts et ponceaux			
56		Petit patrimoine lié à l'eau	Fontaine Sente de Longuetoise			Longuetoise
57		Petit patrimoine lié à l'eau	Puits La garenne la Fosse			Chantepie
58		petit patrimoine	Four à pain			Le Creux Chemin
59		petit patrimoine	2 fours à tuiles			Boinville

# Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger

## Prescriptions associées aux fermes

### Cour

- Préserver la cour de ferme en espace ouvert, non fragmenté, et non bâti
- Maintenir une dominante minérale dans le traitement de la cour et favoriser des traitements de sol perméables
- Préserver l'implantation des bâtiments existants autour de la cour

### Logis

- Préserver la volumétrie des bâtiments
- Conserver les matériaux de façade : moellon beurré, pierre de taille
- Préserver l'ordonnancement et la forme rectangulaire des percements
- Conserver les volets en bois et les pare-vent persiennés ; éviter les volets en écharpe
- Préserver les modénatures : corniche, bandeaux, chaînages d'angles apparents, encadrements de baies
- Préserver la volumétrie et les pentes de toiture
- Interdire les débords de toiture et privilégier les rives de toiture sobres (traitement en ruellée), sans tuile de rive ni zinguerie
- Conserver les matériaux de toiture
- Conserver les souches de cheminée en brique

### Bâtiments agricoles

- Préserver la volumétrie des bâtiments
- Conserver les matériaux de façade et leur mise en œuvre : enduit à pierre vue
- Interdire les modénatures (bandeaux, encadrements de baies...)
- Préserver la volumétrie et les pentes de toiture
- Interdire les débords de toiture et privilégier les rives de toiture sobres (traitement en ruellée), sans tuile de rive ni zinguerie
- Conserver les matériaux de toiture
- Conserver les souches de cheminée en brique

### Abords

- Préserver les murs de clôture hauts, en moellon, surmontés d'un chaperon en tuile ou maçonnerie.
- Limiter le nombre de percements : les percements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et leur largeur est limitée à 3 mètres
- Préserver l'opacité des portails en bois ou métallique ainsi que les bâtières et privilégier les portails pleins

### Extension

- En cas d'extension d'un bâtiment existant :
  - son volume doit pouvoir être lu comme un volume secondaire
  - sa hauteur ne doit pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant
  - elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant
  - son écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ; l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

## **Prescriptions associées aux maisons rurales et aux linéaires de maisons rurales**

### **Volume bâti**

- Conserver les bâtiments existants et leur volumétrie simple

### **Façades**

- Conserver les matériaux de façade et leur mise en œuvre : enduit en plâtre ou à pierre vue
- Préserver l'ordonnancement et la forme rectangulaire des percements ; les nouveaux percements doivent respecter le principe général de la façade en termes de rythme et de proportion.
- Interdire les nouveaux percements en pignon
- Conserver les volets en bois et les pare-vent persiennés ; éviter les volets en écharpe
- Éviter de souligner les percements (linteaux, encadrements de baies, assises)
- Interdire les modénatures (bandeaux, encadrements de baies)

### **Toiture**

- Préserver la volumétrie et les pentes de toiture
- Conserver les matériaux de toiture existants
- Conserver les corniches
- Interdire les débords de toiture et privilégier les rives de toiture sobres (traitement en ruellée), sans tuile de rive ni zinguerie
- Conserver les souches de cheminées qui rythment la toiture

### **Abords**

- Préserver les murs de clôture hauts, en moellon, surmontés d'un chaperon en tuile ou maçonnerie.
- Limiter le nombre de percements : les percements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et leur largeur est limitée à 3 mètres
- Préserver l'opacité des portails en bois ou métallique ainsi que les bâtières et privilégier les portails pleins
- Conserver les éléments de qualité des espaces extérieurs : cour, jardins, escaliers en pierres,...

### **Extension**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant :
  - son volume doit pouvoir être lu comme un volume secondaire
  - sa hauteur ne doit pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant
  - elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant
  - son écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ; l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

## **Prescriptions associées aux maisons de bourg et maisons de bourg avec boutique et aux linéaires de maisons de bourg**

### **Volume bâti**

- Conserver les bâtiments existants et leur volumétrie simple

### **Façades**

- Conserver les matériaux de façade et leur mise en œuvre : enduit en plâtre ou à pierre vue
- Préserver la composition de la façade, l'ordonnancement et la forme rectangulaire des percements ; les nouveaux percements doivent respecter le principe général de la façade en termes de rythme et de proportion.
- Conserver les pare-vent en bois et les volets métalliques repliables
- Conserver les modénatures : corniche, assises et encadrements de baies,...
- Préserver les différences de traitements des enduits et joints entre les façades

### **Toiture**

- Préserver la volumétrie et les pentes de toiture
- Conserver les matériaux de toiture existants
- Interdire les rives de toiture métallique
- Conserver les souches de cheminées qui rythment la toiture

### **Abords**

- Préserver les murs de clôture hauts, en moellon, surmontés d'un chaperon en tuile ou maçonnerie.
- Limiter le nombre de percements : les percements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et leur largeur est limitée à 3 mètres
- Conserver les éléments de qualité des espaces extérieurs : cour, jardins, escaliers en pierres,...

### **Extension**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant :
  - son volume doit pouvoir être lu comme un volume secondaire
  - sa hauteur ne doit pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant
  - elle ne doit pas masquer la façade principale du bâtiment existant
  - son écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ; l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.

## **Prescriptions associées aux villas**

### **Volume bâti**

- Conserver les bâtiments existants et leur volumétrie simple
- Préserver l'implantation du bâtiment principal en milieu de parcelle

### **Façades**

- Conserver les matériaux de façade : meulière, rocaillage, brique, enduit...
- Préserver la composition de la façade, l'ordonnancement et la forme des percements
- Conserver les éléments de qualité de la façade : linteaux métalliques, volets persiennés métalliques repliables, garde-corps, marquise...
- Conserver les modénatures : corniche, bandeaux, chaînages d'angles apparents, encadrements de baies,...

### **Toiture**

- Préserver la volumétrie et les pentes de toiture
- Conserver les matériaux de toiture existants
- Conserver les débords de toiture et les aisseliers
- Conserver les décors de toiture

### **Abords**

- Conserver l'intégrité de la clôture en cohérence avec le bâti et sa perméabilité visuelle.
- Limiter le nombre de percements : les percements ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions et leur largeur est limitée à 3 mètres
- Préserver les portails et portillons métalliques identifiés comme éléments patrimoniaux
- Conserver les espaces jardinés autour du bâti

### **Extension**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant :
  - son volume doit pouvoir être lu comme un volume secondaire
  - sa hauteur ne doit pas dépasser l'égout du toit du bâtiment existant
  - son implantation doit s'écarter d'au moins 50 centimètres des angles de la construction principale ;
  - son écriture architecturale ne doit pas constituer un pastiche du bâtiment existant ; l'écriture contemporaine, en contraste avec celle du bâtiment existant, sera privilégiée.



### **Prescriptions associées aux murs d'alignement et de clôture**

- Les percements des murs ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'accès aux constructions. Dans la mesure du possible, les accès doivent être mutualisés.
- La largeur des percements est limitée à 3 mètres.

### **Prescriptions associées aux éléments du petit patrimoine**

- Les éléments du petit patrimoine doivent être conservés et ou restaurés.

## Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

Le patrimoine paysager et environnemental classé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre du PLU s'appuie sur les études antérieures, le recensement des élus et le diagnostic menés dans le cadre du PLU.

Ces éléments protégés, notamment les milieux remarquables sont repérés sur le règlement graphique.  
La liste des arbres isolés, des groupes d'arbres et des alignements d'arbres est donnée dans le tableau suivant :

n°	Zone	Typologie	Désignation	Parcelle(s)	Hameau
1	N	Alignement d'arbres	Alignement de marronniers	oO 0007, 0011 et 0012	le Tronchet
2	Neh	Alignement d'arbres	Alignement de platanes et de tilleuls	oN 006	Chérel
3	Neh	Arbre isolé	Hêtre	oM 0182	Longuetoise
4	Ub	Alignement d'arbres	Alignement de marronniers	oI 0699	Bois de la Pucelle
5	Ub	Alignement d'arbres	Alignement de marronniers et de tilleuls	oI 0753	Le bourg
6	Ua	Arbre isolé	Platane	oI 0183	Le bourg
7	N	Arbre isolé	Hêtre pourpre dans le parc du château	oI 0873	Le bourg
8	N	Arbre isolé	Platane dans le parc du château	oI 0111	Le bourg
9	N	Arbre isolé	Deux platanes dans le parc du château	oI 0851	Le bourg
10	N	Arbre isolé	Arbre dans le parc du château	oN 0145	Le bourg
11	N	Alignement d'arbres	Alignement de saules têtards et tilleuls	Non cadastré	Le bourg
12	N	Alignement d'arbres	Alignement d'arbres	oI 0423	Chantepie
13	N	Arbres	4 tilleuls	oH 0471	Le Vau
14	Ua	Arbres	2 cèdres du Liban	oH 0676	Le Creux Chemin
15	Neh	Arbres	2 cyprès	XA 0013	Ezeaux
16	Neh	Arbre isolé	Hêtre pourpre	XA 00216	Ezeaux

## Prescriptions associées aux éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger

### Prescriptions associées aux bosquets

Les bosquets doivent être préservés. Leur coupe et abattage ne sont autorisés qu'à condition d'être remplacés par des essences identiques ou de qualité équivalente.

### Prescriptions associées aux pelouses calcicoles

Les pelouses calcicoles doivent être conservées. Le couvert herbacé doit être maintenu et les opérations de défrichage de la strate arbustive ou arborée, existante ou émergente, encouragées. Les plantations sont interdites. Les semis sont autorisés à des fins de restauration des écosystèmes uniquement.

### Prescriptions associées au réseau hydrographique

L'intégrité des cours d'eau doit être préservé. Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages hydrauliques s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. Des prescriptions complémentaires peuvent être demandées lors de renouvellements d'autorisations.

### Prescriptions associées aux mares

Les mares doivent être préservées et/ou restaurées et ne peuvent être détruites ou altérées par comblement, remblais, drainage ou modification des berges pouvant porter atteinte au bon fonctionnement de la mare. De plus, sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares : le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d'eau, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage, le remblaiement et les dépôts, la plantation d'espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier) ou la plantation de toute espèce dite « invasive » (bambou, arbre à papillon etc...), et l'imperméabilisation des sols.

### Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres

Les haies et alignement d'arbres doivent être préservés. L'abattage d'une partie de la haie n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à l'accès aux constructions et dans une largeur limitée à 3 mètres. Dans tout autre cas, leur coupe et abattage ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient remplacés par des essences de qualité équivalente. L'abattage d'arbres d'alignement bordant une voie ouverte à la circulation publique relève de l'article L 350-3 du Code de l'Environnement, qui ne l'autorise que sous des conditions très spécifiques.

### Prescriptions associées aux arbres remarquables

Les arbres remarquables sont soumis à autorisation d'abattage. Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige d'essence identique de qualité équivalente (voir palette végétale recommandée en annexe). La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

## Palette végétale d'essences locales

### Arbres

Aigrin  
Alisier  
Aulne glutineux  
Charme commun  
Châtaignier  
Chêne pédonculé  
Érable champêtre  
Frêne  
Hêtre  
Cerisier de Sainte-Lucie  
Merisier  
Orme  
Saulé argenté ou marsault  
Tilleul  
Sorbier des oiseleurs

### Arbustes

Aubépine  
Charme  
Chèvrefeuille  
Cornouiller  
Clématite  
Églantier  
Framboisier  
Fusain  
Genévrier  
Mûrier  
Noisetier  
Prunellier  
Troène  
Viorne

### Arbres fruitiers

Pommier (Belle de Pontoise, Bénédicte, reinette Abry, Faro, Colapuy, Belle Fille)  
Poirier (Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenne du Comince)  
Cognassier (Champion)  
Prunier (reine-Claude tardive de Chambourcy, Mirabelle de Nancy, Quetsche)  
Cerisier (Montmorency)  
Noyer (Parisienne)