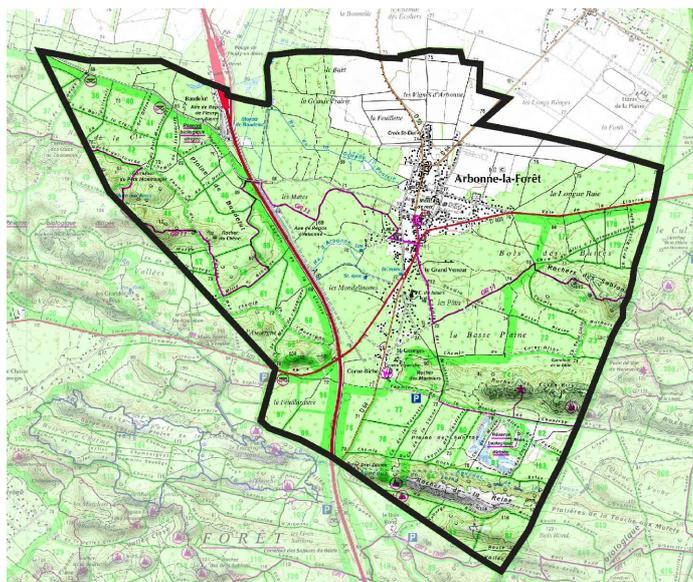




COMMUNE DE ARBONNE-LA-FORET (77)

## Plan Local d'Urbanisme



### REGLEMENT

Objet	Arrêté le 13 décembre 2016
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>2</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	5
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	12
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES .....	12
<b>Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>13</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	16
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	24
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES .....	24
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>25</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	26
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	34
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES .....	34
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>35</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	43
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES .....	44
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>45</b>
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	46
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	47
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	54
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES .....	54
<b>PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER.....</b>	<b>55</b>
<b>ETUDE DES COLORATIONS DU BATI SUR LE TERRITOIRE DU PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANCAIS .....</b>	<b>83</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### **Caractère de la zone**

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone correspond au centre ancien dense d'ARBONNE-LA-FORET caractérisé par des constructions anciennes présentant une certaine homogénéité et divisé en deux noyaux bien distincts. Elle est en grande partie comprise dans le périmètre des monuments historiques de l'église.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 – Les sous-sols.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

## ZONE UA

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le ou les fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur et devra sa réaliser en débit limité ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au milieu récepteur peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins ou par un muret surmonté de grilles avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Lorsque celle-ci est réalisée (la continuité), une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

## **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 - Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives, avec façade aveugle.
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle. Pour les piscines, la distance sera comptée à partir de la partie la plus extérieure de l'ensemble, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative, avec façade aveugle.
- avec un retrait minimum de 1 mètre et façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

**10.2** - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2 - Façades**

### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôle sont interdits.

### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

#### › **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

#### › **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais annexé au présent règlement.

#### › **Bardages en bois**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront :

- Soit être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition ou de protection, le résultat devra être mat et transparent afin de préserver la couleur naturelle du bois.
- Soit peintes. Dans ce cas, la couleur utilisée devra s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier des enduits établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, annexé au présent règlement.

#### › **Menuiseries**

La tonalité des fenêtres, portes et volets sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

### 11.2.3 – Constructions Annexe

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), la tonalité des façades sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

## **11.3 - Toitures**

### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup>, est autorisée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas :

- de réfection partielle (surface représentant au maximum 30% de la surface de la toiture) d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.
- de réfection totale d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile lorsque la charpente d'origine présente une pente ou une structure ne permettant pas, techniquement, la mise en place de la tuile plate autorisée.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### **▷ Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux d'aspect et de teinte similaires à la construction principale sont autorisés.

Les toitures en terrasse sont autorisées dans tous les cas.

#### **▷ Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture sont interdits.

### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

#### 11.6.1 – Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement autorisé par le règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

#### 11.6.2 - Les clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques à la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

#### 11.6.3 - Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

#### 11.6.4 - Portails

La couleur des portails devra être choisie dans le nuancier défini par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et leur hauteur devra respecter le gabarit de la clôture.

### **11.7 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE UA12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

## **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette:

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial, au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 3 places de stationnement puis deux places supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- pour les établissements hôteliers, les chambres d'hôtes et les restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

**13.1** – Les arbres à grand développement doivent être préservés et quand leur abattage est nécessaire, des arbres dont le développement, à termes, sera équivalent, doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

**13.2** - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

**13.3** - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

**13.4.** - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

## SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

### **ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

UB

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### **Caractère de la zone**

*(Extrait du rapport de présentation)*

Il s'agit d'une zone à dominante pavillonnaire composé d'un habitat mixte. Elle correspond à l'ensemble des extensions pavillonnaires qui se sont réalisées essentiellement au Nord, à l'Est et au Sud du territoire.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur UBa correspondant au secteur bâti situé en milieu boisé dans lequel la préservation de la typologie bâtie et de la dominante boisée représente l'enjeu principal. Ce secteur comprend également l'ancien site Air France.
- Un secteur UBo qui correspond à des cœurs d'îlot pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12- Les dépôts de véhicules.
- 1.13 – Les sous-sols.
- 1.14. Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. »
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3) dans le secteur UBo :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.5 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le ou les fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1 Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur et devra se réaliser en débit limité ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au milieu récepteur peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement. Ce retrait minimum est porté à 10 mètres en secteur UBa.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

## **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Pour les piscines, la distance sera comptée à partir de la partie la plus extérieure de l'ensemble, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- Soit en limite séparative, avec façade aveugle.
- Soit avec un retrait minimum de 1 mètre avec façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

7.3 - Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

7.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Toutes constructions principales implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance d'au moins 8 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone. En secteur UBa, cette emprise au sol est fixée à 5%.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

### **10.2 - Constructions à deux pans minimum**

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

### **10.3 - Constructions en toiture terrasse**

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

**10.4** - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

## **ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### **11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions**

##### **› Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

##### **› Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

##### **› Bardages en bois**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront :

- Soit être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition ou de protection, le résultat devra être mat et transparent afin de préserver la couleur naturelle du bois.
- Soit peintes. Dans ce cas, la couleur utilisée devra s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier des enduits établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français pour les enduits, annexé au présent règlement.

##### **› Menuiseries**

La tonalité des fenêtres, portes et volets sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

### 11.2.3 – Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites.

Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), la tonalité des façades sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

## **11.3 - Toitures**

### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup> est autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas :

- de réfection partielle (surface représentant au maximum 30% de la surface de la toiture) d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.
- de réfection totale d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile lorsque la charpente d'origine présente une pente ou une structure ne permettant pas, techniquement, la mise en place de la tuile plate autorisée.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### **› Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux d'aspect et de teinte identiques à la construction principale sont autorisés.

Les toitures en terrasse sont autorisées dans tous les cas.

### › Serres, verrières et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volants roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture sont interdits.

### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

#### 11.6.1 – Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement autorisé par le règlement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

#### 11.6.2 - Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteurs UBa, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques à la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

En secteur UBa, les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas

enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

- d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.
- de lisses horizontales.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

#### 11.6.3 - Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

#### 11.6.4 - Portails

La couleur des portails devra être choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et leur hauteur devra respecter le gabarit de la clôture.

### **11.7 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE UB12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial, au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 3 places de stationnement puis deux places de stationnement supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- pour les établissements hôteliers, les chambres d'hôtes et les restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les autres constructions à usage d'activités, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

13.1 - Les arbres à grand développement doivent être préservés et quand leur abattage est nécessaire, des arbres dont le développement, à termes, sera équivalent, doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

13.2 - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. En secteur UBa, ce coefficient de biotope est fixé à 40%. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

13.3 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.4. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

## SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

### ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

---

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

2AU

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone 2AU est une zone naturelle, représentant un cœur d'îlot inséré dans le centre du village et à proximité de laquelle existent les réseaux mais de manière insuffisante notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Cette zone est destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune, dans le cadre d'une procédure de modification motivée du Conseil Municipal. Dans cet intervalle, et dès lors qu'aucune procédure d'évolution du PLU ne sera pas approuvée, **la zone 2AU n'est pas constructible**, sauf exceptions limitativement énumérées par le présent règlement.

Le règlement défini ci-après ne sera applicable que lorsque l'ouverture à l'urbanisation sera effective.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises, sous conditions de ne pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, - ou à des aménagements paysagers, - ou à des aménagements hydrauliques,
  - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le ou les fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur et devra sa réaliser en débit limité ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au milieu récepteur peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

### **ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article 2AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

#### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement.
- Soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage, ou à l'acrotère de la toiture terrasse.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Pour les piscines, la distance est comptée à partir de la limite la plus extérieure de l'ensemble, sans être inférieure à 4 mètres.

7.3 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative, avec façade aveugle.
- Soit avec un retrait minimum de un mètre et façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

7.4 - Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

## **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 - Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

### **10.2 - Constructions à deux pans minimum**

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **10.3 - Constructions en toiture terrasse**

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

## **ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1 - Prescriptions générales**

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2 - Façades**

### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

#### ► **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

#### ► **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier défini par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

#### ► **Bardages en bois**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront :

- Soit être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition ou de protection, le résultat devra être mat et transparent afin de préserver la couleur naturelle du bois.
- Soit peintes. Dans ce cas, la couleur utilisée devra s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier des enduits établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, annexé au présent règlement.

#### ► **Menuiseries**

La tonalité des fenêtres, portes et volets sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

### 11.2.3 – Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), la tonalité de la façade sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

## **11.3 - Toitures**

### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup> est autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### 11.3.2 - Constructions annexes

#### ► **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux d'aspect et de teinte identiques à la construction principale sont autorisés.

Les toitures en terrasse sont autorisées dans tous les cas.

#### ► **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

### 11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### 11.6 - Clôtures

#### 11.6.1 – Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

### 11.6.2 - Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques à la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

### 11.6.3 - Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

### 11.6.4 - Portails

La couleur des portails devra être choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et leur hauteur devra respecter le gabarit de la clôture.

## **11.7 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE 2AU12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

## **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial, au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 3 places de stationnement puis deux places de stationnement supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- pour les établissements hôteliers, les chambres d'hôtes et les restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre ou 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

## **ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres à grand développement doivent être préservés et quand leur abattage est nécessaire, des arbres dont le développement, à termes, sera équivalent, doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

13.2 - Au moins 20% des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

**SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES****ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

**ARTICLE 2AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES**

---

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

A

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### **Caractère de la zone**

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone agricole correspond pour l'essentiel aux espaces agricoles de la Plaine de Bière située au Nord du territoire, réservés aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

Le principe général est l'inconstructibilité de la plaine de Bière sauf pour les secteurs identifiés et représentant le minimum d'enjeu paysager.

Elle comporte donc deux secteurs :

- Un secteur Ac dans lequel seules sont admises les nouvelles constructions et installations à usage agricole.
- un secteur Aa, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone agricole mais n'ayant pas cette vocation et dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont seules autorisées mais est encadrées. L'objectif est de préserver les espaces agricoles et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

De plus, toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. »

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Dans l'ensemble de la zone A, sont admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lesquels ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise à condition que soient cumulativement démontrés :
  - L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
  - L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
  - La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la Plaine de Bière.
- Les abris de stations de pompage.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2 - En secteur Ac, sont également admis :

- Les constructions et installations à usage agricole, les habitations et leurs extensions **nécessaires** aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.3 - En secteurs Aa, seules sont admis, sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des constructions existantes à usage d'habitat et leurs annexes.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le ou les fonds voisin.

### **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur et devra se réaliser en débit limité ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au milieu récepteur peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de station de pompage doivent être implantés soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Dans le secteur Ac, hormis pour les constructions visées à l'alinéa 6.2.1, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement.

6.2.3 - Dans le secteur Aa, hormis pour les constructions visées à l'alinéa 6.2.1, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2.4 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 – Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - Dans le secteur Ac, hormis pour les constructions visées à l'alinéa 7.1., la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

7.3 - Dans le secteur Aa, hormis pour les constructions visées à l'alinéa 7.1 :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Pour les piscines, la distance doit être comptée à partir la partie la plus extérieure de l'ensemble, sans être inférieure à 4 mètres.
- les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,50 mètre à l'égout du toit, et les ouvrages enterrés (hors piscine) peuvent être implantés :
  - o soit en limite séparative, avec façade aveugle.

## ZONE A

- Soit avec un retrait minimum de 1 mètre, avec façade aveugle jusqu'à 4 mètres.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

7.5 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune règle n'est fixée.

### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Aa où l'emprise au sol est fixée à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

### **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1 - Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

#### **10.2 - Constructions à usage d'habitat en secteurs Aa et Ac**

##### 10.2.1. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

##### 10.2.2. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

#### **10.3 – Constructions d'activités à usage agricole (secteur Ac)**

Pour les constructions d'activité à usage agricole, la hauteur de faitage ne doit pas excéder 10 mètres.

**10.4** – Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique, de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 – Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le blanc pur est interdit.

#### **11.2.2 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions**

##### **› Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

##### **› Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

##### **› Bardages en bois**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront :

- Soit être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition ou de protection, le résultat devra être mat et transparent afin de préserver la couleur naturelle du bois.
- Soit peintes. Dans ce cas, la couleur utilisée devra s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier des enduits établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, annexé au présent règlement.

##### **› Menuiseries**

La tonalité des fenêtres, portes et volets sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

### 11.2.3 – Constructions annexes à usage d'habitation

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), la tonalité des façades sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

### 11.2.4 - Constructions d'activités à usage agricole, leurs extensions et annexes

Les bardages métalliques sont admis pour les constructions à usage agricole sous réserve que leur finition soit mate et de couleur sombre.

## **11.3 -Toitures**

### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup> est autorisée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas :

- de réfection partielle (surface représentant au maximum 30% de la surface de la toiture) d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.
- de réfection totale d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile lorsque la charpente d'origine présente une pente ou une structure ne permettant pas, techniquement, la mise en place de la tuile plate autorisée.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### 11.3.2 - Constructions annexes à usage d'habitation

#### **› Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux d'aspect et de teinte identiques à la construction principale sont autorisés.

Les toitures en terrasse sont autorisées dans tous les cas.

› **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions d'activités à usage agricole, leurs extensions et annexes en Ac

Pour les bâtiments à usage agricole, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

**11.4 - Ouvertures**

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

**11.5 - Clôtures**

11.5.1 - Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol. Pour les constructions à usage agricole, la hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.5.2 - Clôtures sur rue

En secteurs Aa et Ac, les clôtures sur rue à usage d'habitation seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.
- de lisses horizontales.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

11.5.3 - Portails

La couleur des portails devra être choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et leur hauteur devra respecter le gabarit de la clôture.

### **11.6 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Pour les constructions à usage agricole, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## **ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

**SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES****ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

**ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE D'ARBONNE-LA-FORET

N

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### **Caractère de la zone**

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Elle comprend l'ensemble des forêts domaniales des 3 Pignons et de Fontainebleau.

Elle comporte six secteurs :

- un secteur Na, qui correspond aux secteurs bâtis à usage d'habitat de la zone naturelle et dans lequel l'extension et les annexes à usage d'habitat sont autorisées mais encadrées. L'objectif est de préserver les espaces naturels et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Nb qui correspond aux ensembles naturels protégés du territoire (Massif de Fontainebleau notamment) qui constituent des réservoirs de biodiversité de grande qualité.
- Un secteur Nj correspondant au secteur de jardins du centre-bourg.
- Un secteur Nr qui correspond au fuseau de l'autoroute A6, à son aire de détente principalement.
- Un secteur Ns qui correspond au site de la station d'épuration d'Arbonne-la-Forêt.
- Un secteur Nzh qui correspond aux zones humides identifiées sur le territoire et constitutives de la trame bleue (réservoirs de biodiversité).

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.
- Le comblement des mares identifiées dans le PADD.

De plus,

- toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués. ».
- tout comblement des mares est interdit.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve des alinéas 2.3., 2.4., 2.5 et 2.6. :

#### 2.1 – Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2 - En secteur Na, sont également admis, l'extension des constructions existantes à usage d'habitat et leurs annexes.

2.3. En secteur Nr, seules sont autorisée les constructions et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier.

2.4 - En secteur Ns, seules sont autorisées les constructions et installations liées à la station d'épuration de la commune.

2.5. En secteur Nj, seules sont admises les annexes à usage d'habitation (abris de jardins, garages etc...) dans les limites imposées à l'article N9.

#### 2.6. Dans les secteurs Nb et Nz, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaire à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public à condition de leur bonne insertion dans le site.
- Pour les secteurs ouverts au public, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le ou les fonds voisin.

### **ARTICLE N4– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

##### 4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur et devra se réaliser en débit limité ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au milieu récepteur collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

6.2.2 - En secteurs Na et Nj, les constructions, hormis celles visées à l'alinéa 6.2.1. doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2.3 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 – Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteurs Na et Nj, hormis pour les constructions visées à l'alinéa 7.1 :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Pour les piscines, la distance doit être comptée à partir de la partie la plus extérieure de l'ensemble, sans être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,50 mètre à l'égout du toit, et les ouvrages enterrés (hors piscine) peuvent être implantés :
  - o soit en limite séparative, avec façade aveugle.
  - o Soit avec un retrait minimum de 1 mètre, avec façade aveugle jusqu'à 4 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Aucune règle n'est fixée sauf :

- dans le secteur Na où l'emprise au sol est fixée à 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.
- Dans le secteur Nj ou l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> par unité foncière comprise dans le secteur.

## **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (secteur Na)**

---

### **10.1 - Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

### **10.2 - Constructions à deux pans minimum**

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

### **10.3 - Constructions en toiture terrasse**

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse autorisée (article 11.3.1), la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

**10.4** – Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (secteur Na)**

---

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur est interdit.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2 - Façades**

#### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le blanc pur est interdit.

#### 11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions

##### **› Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

##### **› Tonalité des enduits**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

##### **› Bardages en bois**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront :

- Soit être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition ou de protection, le résultat devra être mat et transparent afin de préserver la couleur naturelle du bois.
- Soit peintes. Dans ce cas, la couleur utilisée devra s'inscrire dans une gamme de tons choisis dans le nuancier des enduits établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, annexé au présent règlement.

##### **› Menuiseries**

La tonalité des fenêtres, portes et volets sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement.

#### 11.2.3 – Constructions annexes

La tonalité des façades sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Dans les autres cas (parement bois ou pierre), la tonalité des façades sera choisie dans le nuancier établi par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français annexé au présent règlement et en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

### **11.3 - Toitures**

#### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m<sup>2</sup> est autorisés.

## ZONE N

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 38° et 45°. Aucun débord sur pignon ne sera autorisé.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas :

- de réfection partielle (surface représentant au maximum 30% de la surface de la toiture) d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.
- de réfection totale d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile lorsque la charpente d'origine présente une pente ou une structure ne permettant pas, techniquement, la mise en place de la tuile plate autorisée.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

### 11.3.2 - Constructions annexes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>, les matériaux d'aspect et de teinte identiques à la construction principale sont autorisés.

Les toitures en terrasse sont autorisées dans tous les cas.

### ▸ **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

## 11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits. Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

## 11.5 - Clôtures

### 11.5.1 – Dispositions générales

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

### 11.5.2 - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille avec ou sans festonnage ou de panneaux grillagés rigides. Le muret sera réalisé en pavés d'aspect grés ou avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite (parement bois ou pierre), l'enduit sera choisi dans le nuancier défini par l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional annexé au présent règlement et en harmonie avec la tonalité des façades de la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.
- de lisses horizontales.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

### 11.5.3 - Portails

La couleur des portails devra être choisie dans l'étude des colorations du bâti du Parc Naturel Régional annexé au présent règlement et leur hauteur devra respecter le gabarit de la clôture.

## **11.6 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette, pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.

## **ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

13.1 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

## ZONE N

13.2. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

13.3 - En secteurs Nb et Nzh, est interdite la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Néant

## SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

---

Dans le secteur Na, pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

### ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

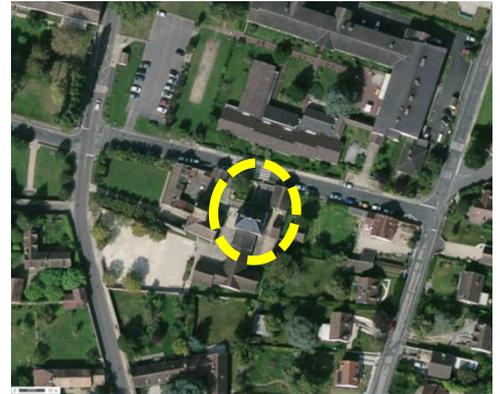
---

Il n'est pas fixé de règle.

## **PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER**

**Localisation :**

70 rue de la Mairie

**Description :**

La mairie située au cœur du bourg est l'un des bâtiments les plus imposants avec l'église.

Elle se caractérise par :

- un bâti R +1,
- une toiture à 4 pans en ardoises avec un épi de faîtage, une girouette et un clocheton toujours équipé de sa cloche,
- une présence importante de la brique au niveau des entourages d'ouverture, de la corniche de toit et des chaînages d'angle,
- d'imposantes cheminées en brique.

**Intérêt :**

Cette architecture fortement marquée par la brique se distingue du bâti traditionnel en grès.

**Prescription :**

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment en conservant les volumes du bâti et des toitures ainsi que la nature des matériaux avec la présence importante des briques.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le pan en façade du bâtiment.
- Préserver l'épi de faîtage, la girouette et le clocheton.

**Localisation :**

Entrée Nord/Ouest, route de Fleury

**Description :**

Croix de chemin avec socle en pierre.

**Intérêt :**

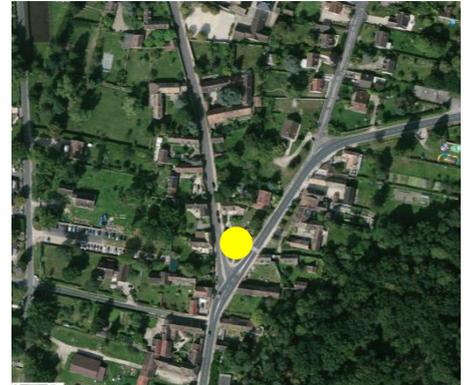
Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

carrefour de l'avenue de la Libération et de la Rue Grande

**Description :**

Croix de chemin avec socle en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

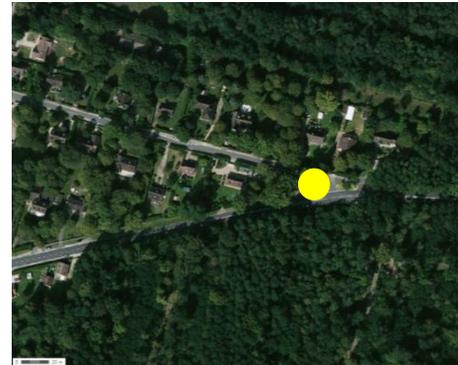
**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

A l'entrée Est du bourg

Au carrefour de la route de Fontainebleau et de la rue Saint-Sébastien

**Description :**

Croix de chemin scellée dans un bloc de grès.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

Chemin de la Fontaine

**Description :**

Lavoir traditionnel toujours alimenté en eau.

Elle se caractérise par :

- une toiture à 1 pan en tuile plate de pays avec une charpente en bois,
- un mur en grès qui clos l'ensemble du lavoir implanté en contre-bas du sol naturel
- un bassin toujours en eau.

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

**Prescriptions :**

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale en conservant les volumes de l'ensemble des murs, du bâti, et de la toiture ainsi que la nature des matériaux.
- Entretien régulier afin pour maintenir l'alimentation en eau du bassin
- Proscrire le percement des murs.

**Localisation :**

Variable (voir plan de zonage)

**Description :**

Mur de clôture en grès de Fontainebleau avec porte charretières ou portail

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions locales qui donne son identité au bourg. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer un seul nouvel accès (automobile et piéton) par mur à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels (les portails en pvc ne seront pas autorisés) et les bonnes finitions.
- les ouvertures des portes charretières et des portails existants devront être conservées dans leurs formes et dimensions, elles ne pourront être comblées.
- Les portails traditionnels existants ainsi que les portes charretières seront préservés et maintenus en bon état.
- Si le remplacement s'avère indispensable, le nouveau portail ou la nouvelle porte sera réalisé avec les mêmes caractéristiques et dimensions que le portail ou la porte initial, notamment pour la partie ajourée.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

**Localisation :**  
317 Grande Rue



**Description :**  
Porte piétonne plein cintre dans mur de clôture en grès de Fontainebleau.



**Intérêt :**  
Patrimoine des traditions locales.

**Prescription :**  
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

359, rue Jean Moulin

**Description :**

Catalpa boule d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre qui orné autrefois les abords de l'ancienne gare participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**  
Rue Jean Moulin



**Description :**  
Chênes d'un port et d'une envergure remarquables.



**Intérêt :**  
Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**

Entre le 32 et le 92 Grande Rue

**Description :**

Deux pins d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**

A l'entrée Nord/Est du bourg

Au carrefour entre la rue de Macherin et la route de Barbizon

**Description :**

Pin d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**  
634, rue Neuve



**Description :**  
Cèdre d'un port et d'une envergure remarquables.



**Intérêt :**  
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**

Rue de la Fontaine (angle avec la rue de la Gare)  
Parcelle AE 281

**Description :**

Chêne d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**  
70 rue de la Mairie



**Description :**  
Houx d'un port et d'une envergure remarquables.



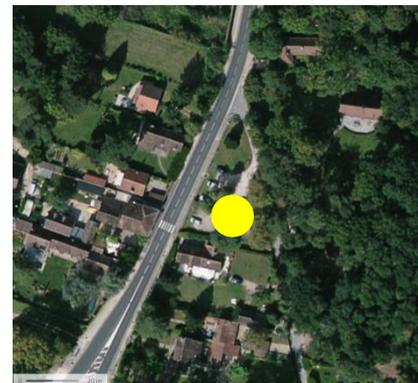
**Intérêt :**  
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre qui orne le jardin de la mairie participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**Localisation :**

Avenue de la Libération (face au n°417)  
Parcelle AK 55

**Description :**

Deux ifs d'une envergure remarquable.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces conifères participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des conifères, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces maintenant le volume des conifères.

**Localisation :**

Ilot central de la voie face au n° 19 rue Jean Moulin

**Description :**

Trois tilleuls d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres qui marquent la pointe de l'îlot centrale de la voie participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

En rive de la RD 50

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune. Il forme un lien végétal entre le bourg d'Arbonne-la-Forêt et Saint-Martin-en-Bière.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

Place à l'angle de la rue de la Mairie et de la Rue Grande

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

A l'angle de la Rue Grande et de la rue de Courances

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune. Il permet de souligner les murs en pierre naturelle.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

Place de l'Eglise

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune. Il permet une mise en valeur de l'église.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

A l'arrière du monument aux morts

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune. Il forme un arrière-plan au monument aux morts.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

**Localisation :**

Rue de la Gare, îlot centrale séparant les voies de circulation.

**Description :**

Alignement de pins et de chênes d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

**Localisation :**

Rue Saint-Roch, à l'entrée du cimetière

**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Imposer la plantation d'un arbre de même essence ou de même développement en cas d'abattage.

### Localisation :

Chemin de la Boulinée, à l'arrière du cimetière



### Description :

Collection d'arbres fruitiers qui forme une transition entre la plaine de Bière et la forêt de Fontainebleau.



### Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ce verger participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-commune. Il est un conservatoire des essences de fruitiers présents dans la région.

### Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de fruitiers d'essences locales en cas d'abattage.





**Localisation :**

Rue de la Gare



**Description :**

Secteur arboré d'intérêt situé en lisière de la forêt et constitué :

- D'un Alignement d'arbres : peupliers, Chêne pédonculé, pin sylvestre.
- D'une haie de Laurier cerise.
- D'un parc arboré : Orme champêtre, Sapin de Douglas...



**Intérêt :**

Cee secteur est situé en lisière du Massif forestier identifié comme site Natura 2000. La prospection de terrain effectuée sur cette parcelle a révélé l'intérêt de préserver les chênes pédonculés tout particulièrement ainsi que la lisière boisée de cette parcelle afin qu'elle constitue une continuité écologique.

**Prescriptions :**

Les chênes pédonculés et les peupliers en alignement, ou non, seront préservés. Lorsque leur abattage est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité publique ou de risque sanitaire avérés, la plantation d'un arbre de même espèce est imposée sur l'unité foncière ou l'assiette du projet concerné.

**ETUDE DES COLORATIONS DU BATI SUR LE TERRITOIRE DU PARC NATUREL  
REGIONAL DU GATINAIS FRANCAIS**

## Les tonalités retenues

### Les enduits



707010	608020	708010	808010	907020	609020
707010	707020	707030	707040	608020	708020
707040	707040	708020	808040	708020	708040
708020	708040	708020	708020	807020	807020
808020	907020	808020	808020	807020	807020
908010	708020	608010	708010	708010	807010
707020	607020	608020	708010	807020	9000
507010	607020	608020	707010	808010	609020
508020	508020	608020	608010	608020	608010
508040	508020	608020	607020	607020	707020
508020	608020	607020	607020	607020	508040
208010	107020	150810	150820	208020	208020

*Tonalités des enduits  
 utilisés plus spécifiquement  
 avec la meulière*

*Tonalités des enduits  
 utilisés plus spécifiquement  
 pour les constructions  
 années 30*

## Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

### Les tonalités retenues

#### Les fenêtres, volets et portes



PEXIMITE - Copropriété de la commune de Arbonne-la-Forêt - 41 000 - 02 33 80 10 10 - 02 33 80 10 10