

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.

RÈGLEMENT

Approbation	24 novembre 2010
Dernière modification ou révision	17 septembre 2015

par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées, en ce compris à l'intérieur des ZAC.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL -

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1). Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

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

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
 - des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6)
 - des prescriptions des plans de prévention des risques naturels.

Dispositions générales

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme (antépénultième alinéa), les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En application de la jurisprudence « *Sekler* » de 1988, en l'absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordé que si lesdits travaux soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction soit restent sans effet à leur égard. Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P., une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

ARTICLE 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 6 – ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du paragraphe 7 de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (voir article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le P.L.U. de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme relatif à « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans* ».

De même, le PLU de Fontainebleau-Avon ne déroge ni n'ajoute aux termes de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme qui autorise, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

ARTICLE 8 – APPLICATION DU CODE MINIER

L'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme s'applique.

Rappel :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

.../...

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Zones Naturelles

Zone N

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages, du massif forestier qui la constitue

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Nm et Nr,
.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

- **Le secteur Nb**, correspond aux espaces occupés par les installations de sports et de loisirs
 - **Le secteur Nb1** correspond à l'espace occupé par les installations de l'hippodrome de la Solle
 - **Le secteur Nc**, correspond au Domaine National du château ; un secteur NC1 correspond au clos des Héronnières, destiné à la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, des bureaux et équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.
 - **Le secteur Nd**, correspond aux espaces occupés par les maisons forestières,
 - **Le secteur Ne**, correspond aux espaces occupés par des équipements publics techniques (station d'épuration, aqueduc, etc)
 - **Le secteur Nj**, correspond aux espaces occupés par les jardins destinés au maraichage ou jardinage
 - **Le secteur Nm**, correspond aux espaces occupés par les installations militaires,
 - **Le secteur Nr** correspond à la réserve de biotopes.
- Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après,
- o Par arrêtés en date des 31 décembre 2002 et 3 août 2006, le Préfet de la Seine et Marne a approuvé les plans de prévention des risques naturels d'inondation respectivement pour la Vallée de la SEINE et la Vallée du LOING. Ces plans valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme
 - o Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement:
 - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
 - les demandes de défrichement sont irrecevables
 - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

NB Certains termes employés sont définis dans un lexique annexé au présent règlement et qui en constitue partie intégrante (voir en fin de règlement).

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et celles mentionnées à l'article N 2 qui ne satisferaient pas aux conditions énoncées ci-après.

Toute nouvelle urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 mètres des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7^{du} Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, est soumise à déclaration, sous la forme prévue à l'article R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extraction de matériaux est interdite en zone N.

Les constructions à destination d'habitation sauf dans les conditions énoncées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum et sous réserve de leur compatibilité avec les dispositifs de protection, notamment du Site Classé, de la Forêt de Protection, des Espaces Boisés Classés et des diverses protections d'ordre biologiques spécifiques :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les chemins piétonniers et les sentiers équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil, à la sécurité et à l'information du public,
- Les aires de stationnement naturelles indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces
- La réfection des bâtiments existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La destination habitation uniquement pour les logements destinés au gardiennage ou l'hébergement s'il est lié par nature aux destinations autorisées dans la zone.

L'édification de clôtures peut être admise en cas d'absolue nécessité, ou d'installation de sécurité, et sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

La reconstruction après démolition est autorisée à condition de ne pas dépasser la surface de plancher des bâtiments existants de l'unité foncière avant démolition

- **En secteur Nb**, sont autorisés les terrains de sports et de loisirs où les installations sont limitées aux installations de plein air et l'extension mesurée du bâti existant,
- **En secteur Nb1**, sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'activité de l'hippodrome,
- **En secteur Nc**, (le Domaine National du château), sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur du château et de son parc dans le cadre du Monument Historique. En **secteur Nc1**, la réaffectation des locaux existants à des usages d'intérêt collectif, de bureaux et d'équipements, l'hébergement lié aux activités autorisées ainsi que l'hébergement hôtelier incluant un service de restauration.

- **En secteur Nd**, sont autorisées les maisons forestières, à destination de locaux pour l'entretien, la gestion et l'animation de la forêt (bureaux, accueils touristiques, locaux techniques, espaces culturels, logement de gardiennage, dont l'usage est lié à la forêt),
- **En secteur Ne**, sont autorisés les équipements publics techniques tels que les stations d'épuration, les aqueducs, parking et les équipements d'activités sportives
- **En secteur Nj**, sont autorisées uniquement l'aménagement des jardins réservés au jardinage (tels que jardins ouvriers, jardins familiaux), les cabanes de jardin et les clôtures sous les conditions d'implantation et d'aspect fixées au règlement,
- **En secteur Nm**, sont autorisées les installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement et à condition que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m² de surface de plancher par secteur.
- **En secteur Nr**, protégé (biotopes), seuls les installations, sans bâtiment, nécessaire à la gestion du milieu naturel sont autorisées

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7^{du} Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, la somme des types d'occupations suivantes: est admise dans la limite d'une emprise maximale de 25% de l'espace vert porté au plan :

- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement
- L'installation d'aires de sport dont l'occupation et l'utilisation du sol permettent de préserver les arbres,

Dans les espaces verts protégés stricts (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7^{du} Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de petits triangles verts**, seules les installations de mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, les aires de jeux, etc..) pour l'usage de la promenade publique sont autorisées.

NB : lorsqu'une trame verte (E.V.P.) apparaît au plan sur un bâtiment teinté en grisé, la protection d'espace vert ne s'applique pas.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès des secteurs bâtis doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'accès d'au moins 4 m de large (cette largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès inscrits dans des murs traditionnels).

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations par pression.

Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations

souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Dans la zone de protection sanitaire éloignée de l'aqueduc (40 mètres de part et d'autre du tracé de l'ouvrage, hors excédents ponctuels) toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra être soumise pour avis à la SAGEP (Société Anonyme de Gestion des Eaux de Paris) 9, rue Schoelcher – 75014 Paris.

Stockage et enlèvement des déchets :

Un local à poubelles doit être intégré à l'intérieur ou en annexe de chaque projet de construction ; celui-ci doit être dimensionné pour accueillir l'ensemble des containers pour le tri sélectif.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra observer une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement du Boulevard de Constance et la partie de RD 106 qui jouxte la zone Nc.

En bordure des autres voies, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement.

Selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : 3,00m minimum
 - **En secteur Nc** (le Domaine National du château) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Nd** (les maisons forestières) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Ne** (les équipements publics techniques) : alignement ou 3,00m minimum
 - **En secteur Nj** (les jardins) : recul de 5,00m
 - **En secteur Nm** (les installations militaires): recul de 10,00m minimum
- les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10,00 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront édifiées en recul de 3,00 m minimum ou sur les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sauf en limite de parcelles occupées par des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modalités de calcul :

L'emprise au sol maximale autorisée résulte de la projection verticale du volume de la construction sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux, dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 0,30 m au dessus du terrain naturel avant travaux et non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m.

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nb1**, l'emprise au sol est limitée à 20%
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), l'emprise au sol est limitée à 15%
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), l'emprise au sol est limitée à 60%
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), l'emprise au sol est limitée à 80%, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 50%
- **En secteur Nj** (les jardins), l'emprise au sol est limitée à 5%
- **En secteur Nm** (les installations militaires), l'emprise au sol est limitée à 10%

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles en zone N, toutefois. selon les secteurs comme suit :

- **En secteur Nb** (les terrains de sports et de loisirs) : la hauteur maximale est fixée à 15,00m
- **En secteur Nc** (le Domaine National du château), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Nd** (les maisons forestières), la hauteur maximale est fixée à 12,00m
- **En secteur Ne** (les équipements publics techniques), la hauteur maximale est fixée à 15,00m, à l'exception des équipements sportifs pour lesquels la hauteur maximale est limitée à 13 ms hors éléments techniques
- **En secteur Nj** (les jardins), la hauteur maximale est fixée à 3,50 m
- **En secteur Nm** (les installations militaires), la hauteur maximale est fixée à 9,00m

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les édifices techniques implantés sur la voie publique (transformateur etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visible possible.

Dans le cas de construction sinistrée, il pourra être imposé soit la reconstruction à

l'identique de tout ou partie des façades de l'édifice endommagé, soit la reconstruction dans des matériaux contemporains qui tiennent rigoureusement compte des caractères architecturaux de l'édifice sinistré.

Les toitures

Les toits en pente sont autorisés si la nature et la qualité du projet le justifient.

Les toitures devront être exemptes de tout équipement tels que les gaines, les centrales de climatisation, les cages d'ascenseurs, les logos et enseignes.

Les couvertures terrasses apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier non peint galvanisé et en matière translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduit lisse ou talochés de teinte restant dans les gammes de gris, sable, ocre, rosé, à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage de bois en façade peut être privilégié pour les constructions en milieu naturel (cabanes de jardin, annexes, édicules divers liés au tourisme et aux loisirs).

Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leurs volumes et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage non couvertes devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Néanmoins, Si une clôture s'avère nécessaire, elle devra avoir un caractère essentiellement végétal. Elle sera constituée de grillage doublé de végétaux et d'une hauteur imposée à 1,60 m. Le long des espaces publics, les plantations seront effectuées sur l'emprise privative, en limite de propriété, la grille venant s'insérer entre la haie et l'espace privé.

Dans les espaces verts protégés représentés par des ronds verts au plan, sont interdits :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m

Pour les arbres alignés, sur les espaces publics ou ouverts au public, représentés par une succession linéaire de ronds verts au plan,

La suppression de l'alignement d'arbres est interdite, sauf

- pour le renouvellement sanitaire des arbres,
- pour l'aménagement de la voirie notamment en vue du développement de circulations douces,

Dans ces deux derniers cas, un nouvel alignement d'arbres doit être créé sur la voie.

L'obligation de maintien d'arbres aligné n'empêche pas l'adaptation ponctuelle pour le raccordement d'une voie nouvelle ou la création d'une entrée sortie sur une unité foncière, dès lors qu'aucune autre solution technique n'est envisageable

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En secteurs Nb, Nd et Nm, les besoins de stationnement pourront être satisfaits s'ils sont réalisés sur une aire de stationnement aménagée dans un rayon de 400 mètres du projet de construction

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions, et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager en continuité avec le milieu forestier (aspect naturel ; les aménagements en « jardins d'agrément » sont interdits. La totalité des espaces non bâtis ou non utilisés devra être traités en espaces verts plantés d'ambiance forestière.

Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière, doivent être traités en continuité avec la forêt (essences, plantations sous forme aléatoire, avec diversité dans des proportions proches de celles du massif forestier), maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol

En clôture, les grillages doivent être aussi discrets que possible ; ils doivent être accompagnés de végétation arbustive de feuillus.

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares doivent être conservées dans leur durée normale de vie. Ils doivent être remplacés par des sujets de même espèce à développement identique à terme.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 13 ne s'applique pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet (suppression de l'article par la loi ALUR)