

Communauté d'Agglomération du PAYS DE FONTAINEBLEAU
Commune d'ARBONNE-LA-FORET

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



PLU approuvé le 29 mars 2018
Modification n°1 approuvée le :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	3
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	12
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES	12
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES	25
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	26
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES	36
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	37
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	38
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	39
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	47
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	48
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	50
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	58
SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES	58
PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER	59
PRESCRIPTIONS SANITAIRES DE PROTECTION DES AQUEDUCS.....	87
ETUDE DES COLORATIONS DU BATI SUR LE TERRITOIRE DU PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANCAIS	92
LEXIQUE	95

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 constructions à usage industriel.

1.3 - Les entrepôts.

1.4 - 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.

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 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 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. ~~Cependant, lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques, les règles d'implantation énoncées ci-dessous doivent s'appliquer à au moins une de ces voies.~~

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 ~~+~~ 0,5 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~~6~~-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.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées avec un retrait compris entre 1 et 2 mètres depuis la limite séparative lorsque la façade faisant face à la limite séparative est aveugle. Dans le cas où la façade faisant face à la limite séparative n'est pas aveugle, un retrait de 2 mètres minimum doit être respecté.~~

7.2 - ~~Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés Les annexes (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :

- ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
- avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

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 (**incluant les annexes**) ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 75 % de l'unité foncière.

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

Hormis pour les constructions existantes, 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 doit 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 m², est autorisée.~~

Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont 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 **ou d'un autre type de matériau** 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.
- **d'extension d'une construction existante dont la toiture est déjà constituée de ce type de tuile ou d'un autre type de matériau.**

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 m² **d'emprise au sol**, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m² **d'emprise au sol**, 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 1m² 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 devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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.

Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus en cas de remplacement/prolongement de clôtures existantes dépassant déjà la hauteur maximale et ce dans la limite de la hauteur existante.

La mise en place de brise-vue sous forme de bâche ou de canisse en matériaux naturels ou précaire d'aspect plastique et/ou textile 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.

Les aires de stationnements devront être réalisées en revêtements perméables.

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 m², puis une place par tranche de 60 m² 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 m², il sera créé 3 places de stationnement puis deux places supplémentaires par tranche de 100 m² 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 m² 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.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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 ~~la surfaces libres de toute construction de l'unité foncière~~ 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 – Il est interdit la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique. Les essences locales sont à privilégier.

13.4 - 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.

13.5. - 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 constructions à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4. 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. »
- 1.5 - 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. **Cependant, en secteur UBa, lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'une de ces voies et de 5 mètres par rapport aux autres voies.**

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 **+ 0,5** 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées avec un retrait compris entre 1 et 2 mètres depuis la limite séparative lorsque la façade faisant face à la limite séparative est aveugle. Dans le cas où la façade faisant face à la limite séparative n'est pas aveugle, un retrait de 2 mètres minimum doit être respecté.

7.2 - ~~Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés~~ Les annexes (hors piscine) ~~et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :

- ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
- avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

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.

~~Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- ~~Hormis en secteur UBa,~~ l'emprise au sol des constructions (~~incluant les annexes~~) ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

9.2 - ~~En secteur UBa, cette emprise au sol est fixée à 5%.~~ l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de l'unité foncière. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :

- ~~des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 15 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol,~~
- ~~des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.~~

9.3 - ~~L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 75 % de l'unité foncière.~~

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

Hormis pour les constructions existantes, 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 doit 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 **de plus de 15 m² d'emprise au sol** 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 m² est autorisée.~~

Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont 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 **ou d'un autre type de matériau** 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.
- **d'extension d'une construction existante dont la toiture est déjà constituée de ce type de tuile ou d'un autre type de matériau.**

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 m² **d'emprise au sol**, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m² **d'emprise au sol**, 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 1m² 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

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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

Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus en cas de remplacement/prolongement de clôtures existantes dépassant déjà la hauteur maximale et ce dans la limite de la hauteur existante.

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 **sous forme de bâche ou de canisse** en matériaux ~~naturels ou précaire~~ d'aspect plastique et/ou textile 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.

Les aires de stationnements devront être réalisées en revêtements perméables.

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 m², puis une place par tranche de 60 m² 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 m², il sera créé 3 places de stationnement puis deux places de stationnement supplémentaires par tranche de 100 m² 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 m² 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.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement.

12.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 12.2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

12.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

• Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

▸ Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

▸ Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

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 ~~la surfaces libres de toute construction de l'unité foncière~~ 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 – Il est interdit la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique. Les essences locales sont à privilégier.

13.4 - 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.

13.5. - 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 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 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 10m² 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 doit 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 m² est autorisés.~~

Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont 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 m², les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m², 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 1m² 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 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 grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

La mise en place de brise-vue **sous forme de bâche ou de canisse** en matériaux ~~naturels ou~~ **précaire d'aspect plastique et/ou textile** 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.

Les aires de stationnements devront être réalisées en revêtements perméables.

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 m², puis une place par tranche de 60 m² 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 m², il sera créé 3 places de stationnement puis deux places de stationnement supplémentaires par tranche de 100 m² 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 m² 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.

12.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 12.2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

12.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

• Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

• Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

• Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

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.

13.3 – Il est interdit la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique. Les essences locales sont à privilégier.

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~~ **trois** secteurs :

- 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'~~ **liées à l'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.
- Un secteur Ac dans lequel seules sont admises les nouvelles constructions et installations à usage agricole.
- Un secteur Azh correspondant à une pâture de caractère humide, constitutive de la trame bleue.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. 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.
- Le comblement et le drainage des mares et mouillères identifiées dans le PADD.

1.2. En secteur Azh, sont interdites toutes les constructions et installations, de quelques natures que ce soit, ainsi que les travaux, affouillements, aménagements ou remblais affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides.

1.3. 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

Peuvent être admis sous réserve que les travaux :

- ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

et sous réserve de l'alinéa 2.3. :

2.1 – Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Azh et Aq :

- 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 secteur Aq, seules sont admises, 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 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés~~ Les annexes (hors piscine) ~~et les constructions~~

~~et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :

- o ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
- o avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.

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 en 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% des constructions ne devra pas excéder 8 %~~ par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :

- des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 8 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol,
- des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.

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 faîtage 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

Hormis pour les constructions existantes, 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 doit 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

~~S seule la tuile plate petit moule de ton vieilli, à raison de 65/80 au m² est autorisée.~~
Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont 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 **ou d'un autre type de matériau** 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.
- **d'extension d'une construction existante dont la toiture est déjà constituée de ce type de tuile ou d'un autre type de matériau.**

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 m² **d'emprise au sol**, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m² **d'emprise au sol**, 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 1m² 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

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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 **sous forme de bâche ou de canisse** en matériaux ~~naturels ou précaire~~ **d'aspect plastique et/ou textile** 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 m², puis une place par tranche de 60 m² 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 et végétalisés** de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Il est interdit la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique. Les essences locales sont à privilégier.

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 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'~~ liées à l'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 et 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).

La commune est traversée sur sa partie Sud par **les aqueducs de la Vanne et du Loing**. Les prescriptions afférentes aux périmètres de protections de ces aqueducs sont annexées au présent règlement.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites :

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

1.2. En secteur Nz, sont interdites toutes les constructions et installations, de quelques natures que ce soit, ainsi que les travaux, affouillements, aménagements ou remblais affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides.

1.3. 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 N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous réserve que les travaux :

- ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- respectent les prescriptions sanitaires de protection des aqueducs applicable aux périmètres de protection sanitaire immédiate, rapprochée et éloignée annexées au présent règlement.

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. Lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité autoroutière, les exhaussements de sol devront respecter une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture délimitant le Domaine Public Autoroutier Concédé ou prévoir un recul suffisant par rapport à la limite de ce dernier.
- Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages des aqueducs.
- 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, dépôts, ouvrages, aménagements, mesures environnementales et installations liés au fonctionnement du service public autoroutier.

ZONE N

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'~~ liées à l'habitation (abris de jardins, garages etc...) dans les limites imposées à l'article N9.

2.6. Dans les secteurs Nb et Nzh, 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.

En outre, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute sauf accord express du gestionnaire.

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.

Les règles de l'alinéa 6.2. s'appliquent sous réserve du respect de la marge de recul inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A6 en vertu des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme. Cette marge s'applique à toutes les constructions sauf :

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres à l'égout du toit, les ouvrages enterrés Les annexes (hors piscine) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ doivent être implantées soit :
 - o ~~en limite séparative, avec façade aveugle~~ entre la limite séparative et une distance de 4 mètres depuis celle-ci, à condition que la façade en limite séparative ou lui faisant face soit aveugle et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
 - o avec un retrait minimum de ~~1 mètre et façade aveugle jusqu'à~~ 4 mètres lorsque la façade faisant face à la limite séparative présente des ouvertures constituant des vues.
- 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 ne 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%~~ des constructions ne devra pas excéder 8 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur. Cette emprise pourra être dépassée seulement pour :
 - o des extensions de la construction existante qui dépasserait déjà les 8 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU initial (29/03/2018), dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol,
 - o des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et à condition que la totalité des surfaces des annexes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol.
- Dans le secteur Nj ou l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 20 m² 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

Hormis pour les constructions existantes, 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 doit 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 m² est autorisés.~~

~~Seuls les matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire (65/80 m²) de ton vieilli sont 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 **ou d'un autre type de matériau** 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.
- **d'extension d'une construction existante dont la toiture est déjà constituée de ce type de tuile ou d'un autre type de matériau.**

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 m² d'emprise au sol, les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale. Pour les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, 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 1m² 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 devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

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.

ZONE N

La mise en place de brise-vue sous forme de bâche ou de canisse en matériaux naturels ou précaire d'aspect plastique et/ou textile 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 m², puis une place par tranche de 60 m² 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.

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 – Il est interdit la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique. Les essences locales sont à privilégier.

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.

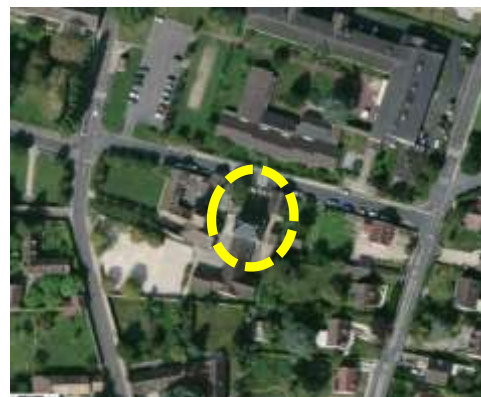
ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

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 :**

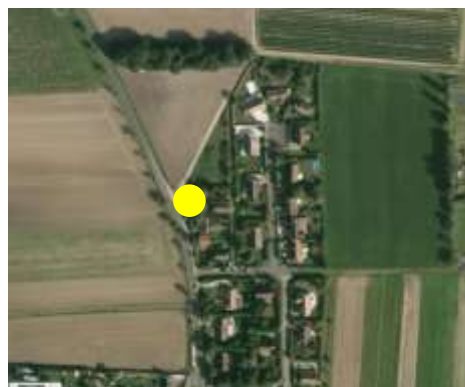
Cette architecture fortement marquée par la brique se distingue du bâti traditionnel en grès.

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 :**

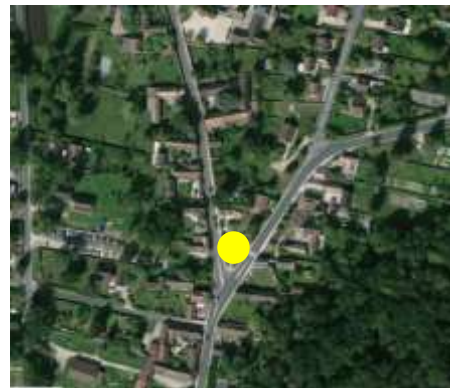
Patrimoine religieux local.

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.

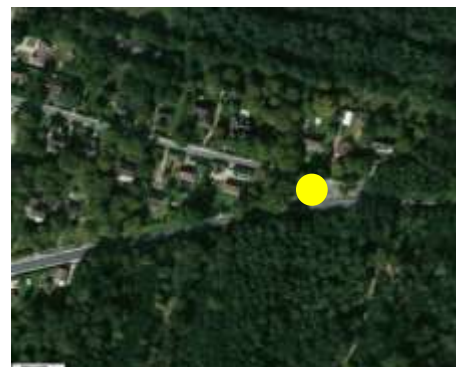
Prescription :

- 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



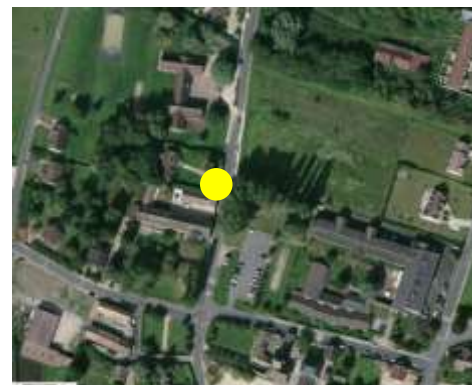
Intérêt :

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 :**

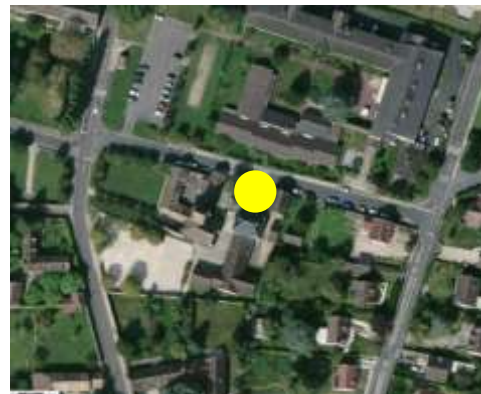
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

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 :**

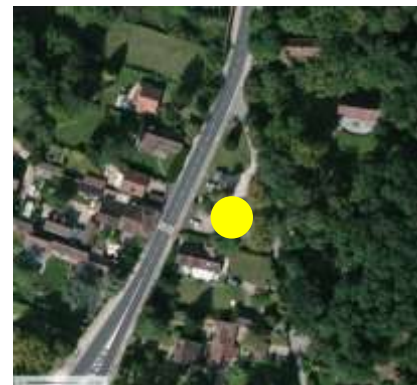
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre qui orne le jardin de la mairie participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

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 :**

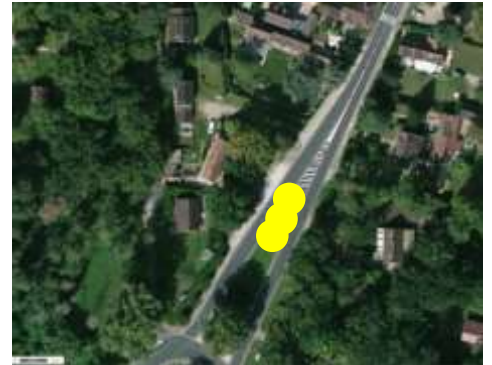
Patrimoine végétal de la commune, ces conifères participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité d'Arbonne-la-Forêt.

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 :

Ilôt 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 central 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.

VERGER

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 Grande, zone AU du centre bourg

**Description :**

Cette haie est située en lisière d'une zone de friches qui accueille en termes d'espèces végétales : Dactyle aggloméré, Gaillet gratteron, Trèfle rampant, Pâquerette, Grande Ortie...
Fourrés : Ronce, Prunellier.
Boisement : Saule marsault, Saule blanc, Frêne, Sureau noir, Noisetier...

**Intérêt :**

Cette haie est à préserver comme élément relais même si la continuité est plus ou moins rompue sur la partie ouest pour rejoindre la forêt. Afin de préserver au mieux les espèces animales, le débroussaillage serait à effectuer en dehors de leur reproduction soit entre fin juillet et fin mars.

Prescriptions :

La pérennité de la haie, identifiée comme présentant un intérêt paysager et écologique, doit être assurée dans son linéaire et sa structure. Sa destruction partielle sera compensée par un renouvellement de même type sur l'unité foncière ou l'assiette du projet concerné.

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.

PRESCRIPTIONS SANITAIRES DE PROTECTION DES AQUEDUCS

Sommaire :

1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	1
2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS	1
3 – REGIE DU SERVICE PUBLIC	1
4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS	2
5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE	2
6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE	2
7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE	3

1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre:

- Code de l'Environnement (article L 210-1 et suivants)
- Code de la Santé Publique (article L 1321-1 et suivants et article R 1321-1 et suivants)
- Circulaire n° 62-50 du 15 mars 1962 (Instructions techniques du Ministre de la Santé Publique et de la Population).
- Code de l'urbanisme articles R.111.2 et R.126.1
- Règlement sanitaire départemental - Section 4 : art 20 (Circulaire du 9 août 1978 - Article L47 du Code de la Santé Publique)

2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS

VILLE DE PARIS - Hôtel de Ville - 75196 PARIS RP

3 – REGIE DU SERVICE PUBLIC

EAU DE PARIS

9 rue Victor Schoelcher - 75675 PARIS CEDEX 14 -

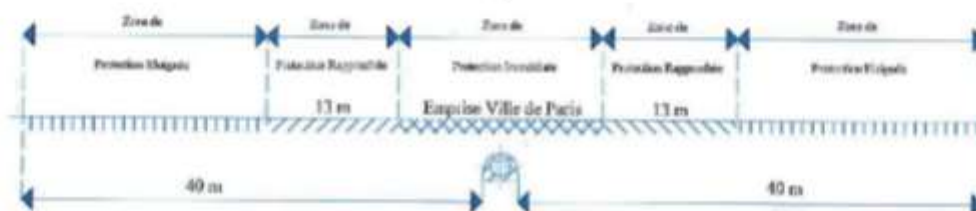
1/4

4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS

Protection sanitaire des aqueducs.

Trois zones de protection sont à considérer :

1. La zone de **protection immédiate** constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
2. Les zones de **protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.
3. Les zones de **protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées

5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'EAU DE PARIS, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si EAU DE PARIS est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Dans cette zone :

sont interdits :

- ◆ Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées,...) et autres dispositifs.
- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ◆ Fouilles, carrières et décharges.
- ◆ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation
- ◆ Stations service, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique.

- ♦ Parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

sont tolérés :

- ♦ Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.
- ♦ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - ✓ parallèles à l'aqueduc :
 - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
 - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - ✓ transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.
- ♦ Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- ♦ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE

Dans cette zone :

sont interdits :

- ♦ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur des dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.
- ♦ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ♦ Fouilles, carrières et décharges.
- ♦ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ♦ Stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

sont tolérés :

- ♦ Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors).

- ♦ Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ♦ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
 - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres :
 - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable,
 - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
 - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc ; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- ♦ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

Remarque :

Pour le respect des prescriptions édictées ci-dessus, toute demande de permis de construire dans les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, au cours de l'instruction, au service bénéficiaire :

Eau de Paris
 Direction des Eaux Souterraines
 Centre de Fontainebleau
 1 bis route de Moret-Sorques
 77 690 MONTIGNY SUR LOING
 Tél : 01 64 45 22 00
 Fax : 01 64 45 75 72

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

Les tonalités retenues

Les enduits



Tonalités des enduits
 utilisés plus spécifiquement
 avec la maçonnerie

Tonalités des enduits
 utilisés plus spécifiquement
 pour les constructions
 annexes 30

Parc naturel régional du Gâtinais français Les nuanciers du bâti

Les tonalités retenues

Les fenêtres, volets et portes



LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer

différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare d'utilité publique la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

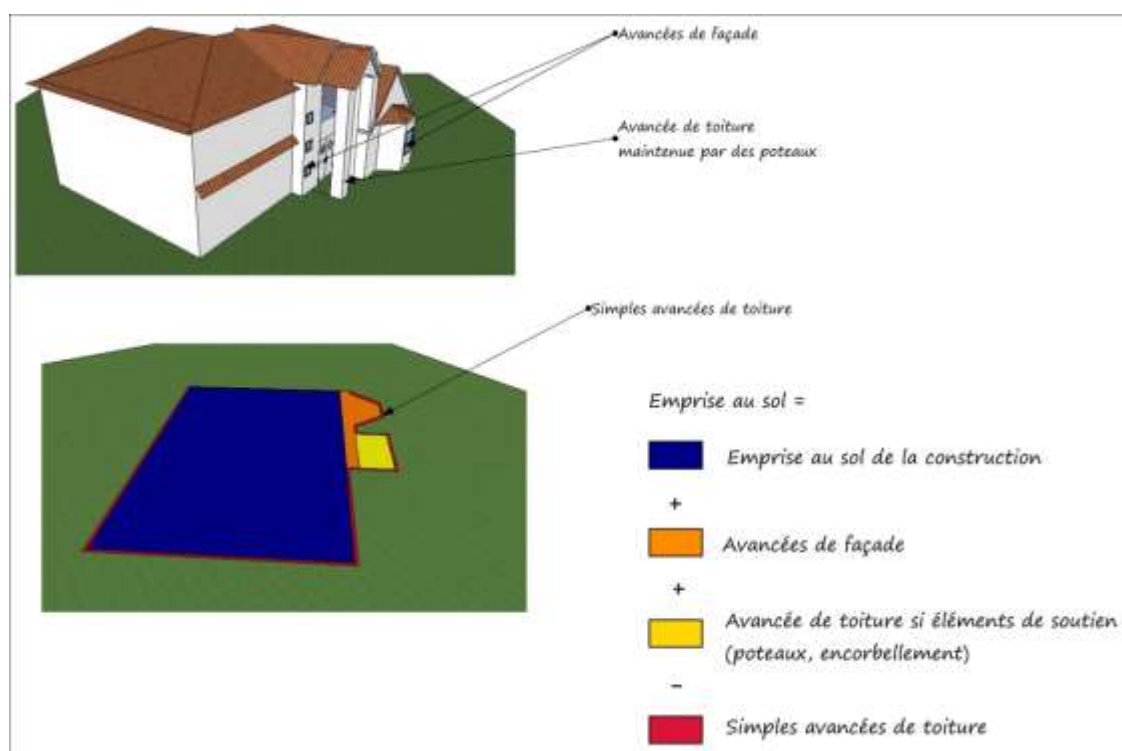
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme pouvant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

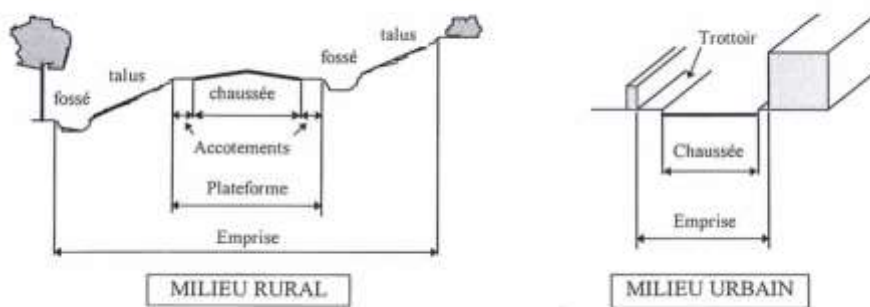
EMPRISE AU SOL

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



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HAUTEUR TOTALE

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

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

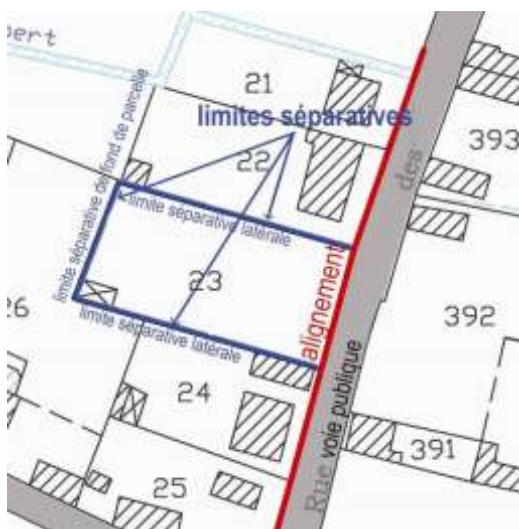
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

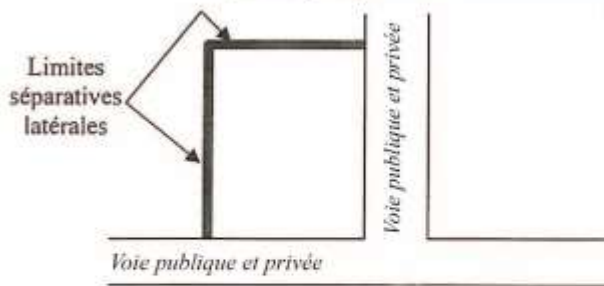


Fig 1

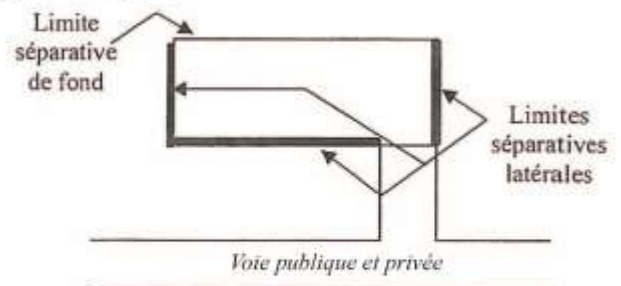


Fig 2

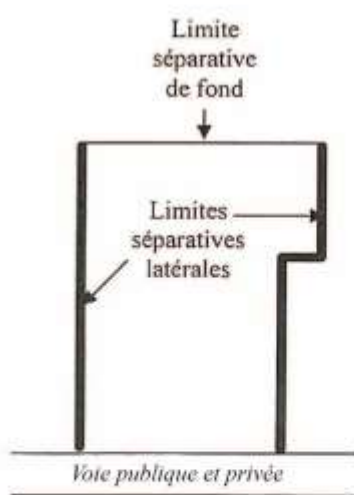


Fig 3

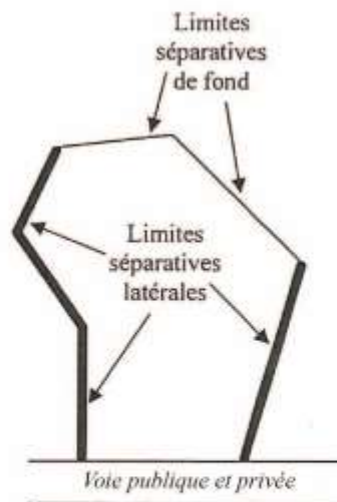


Fig 4

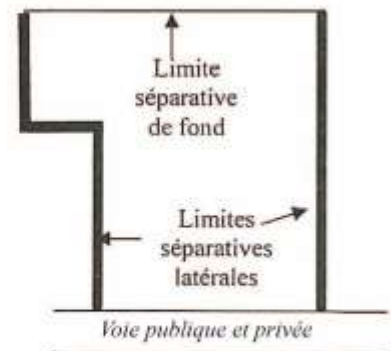


Fig 5

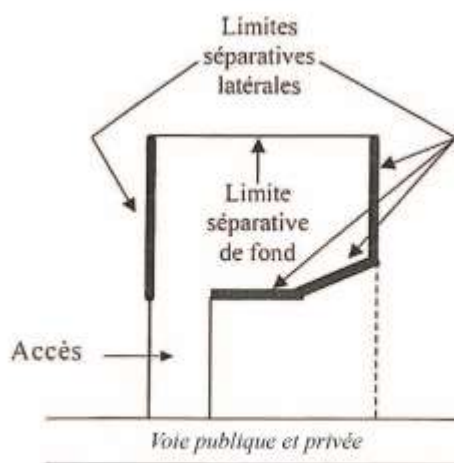


Fig 6

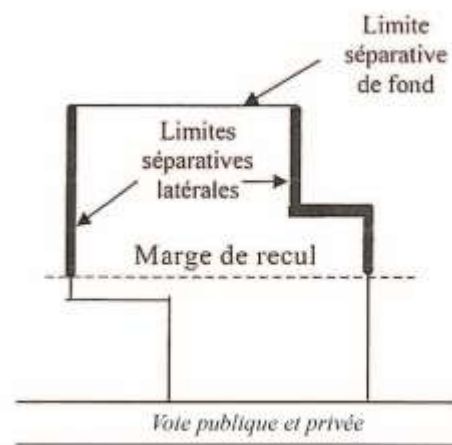


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

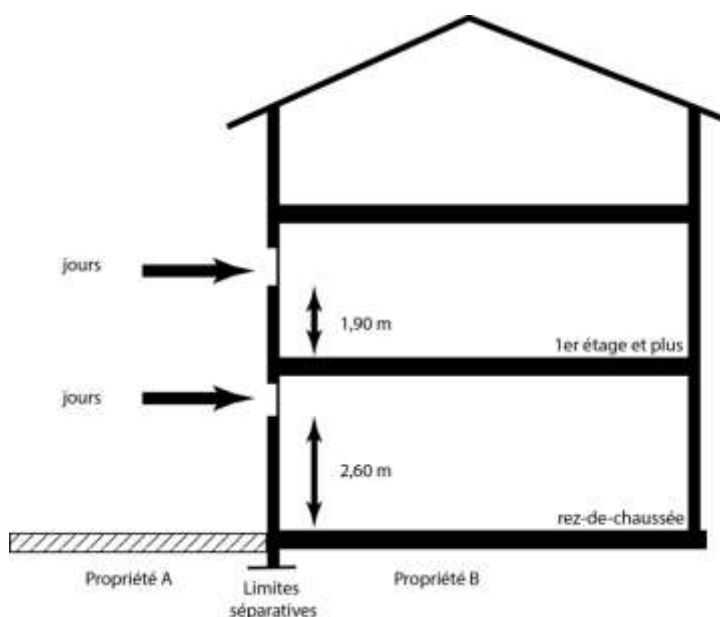
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

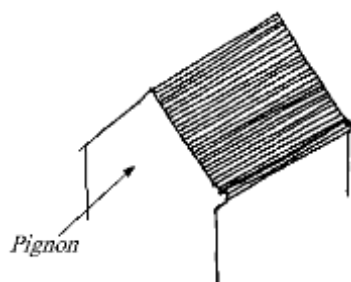
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

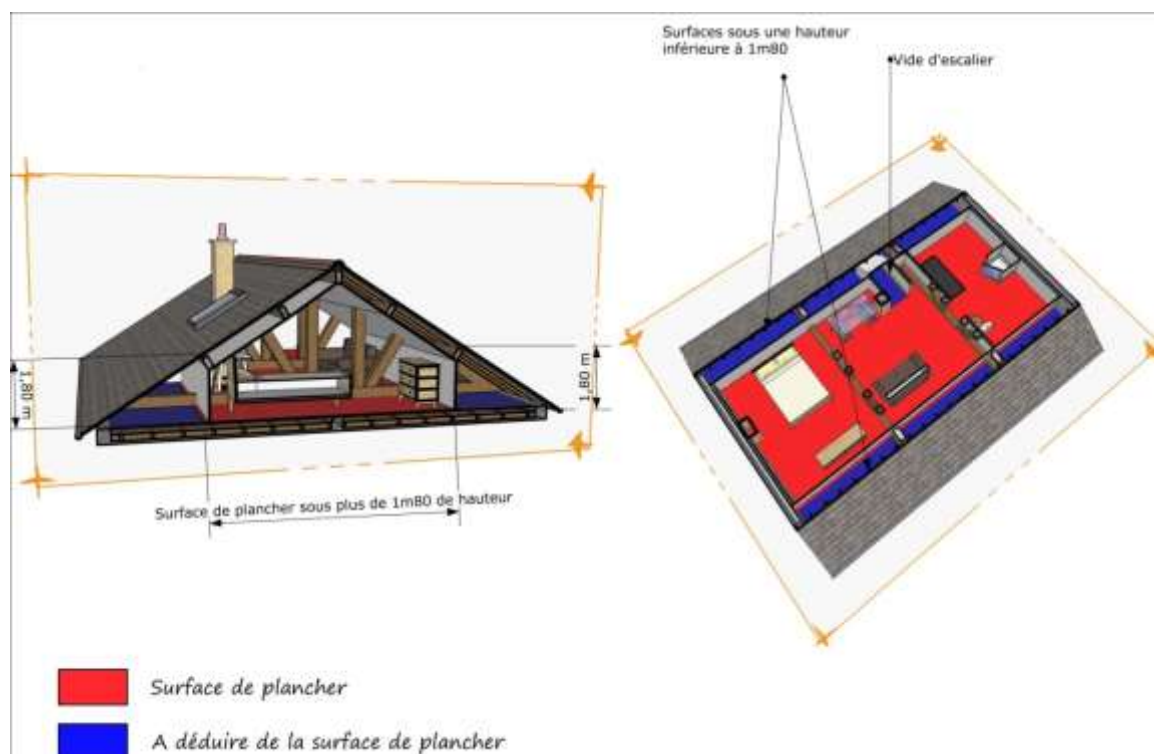
SECTEUR

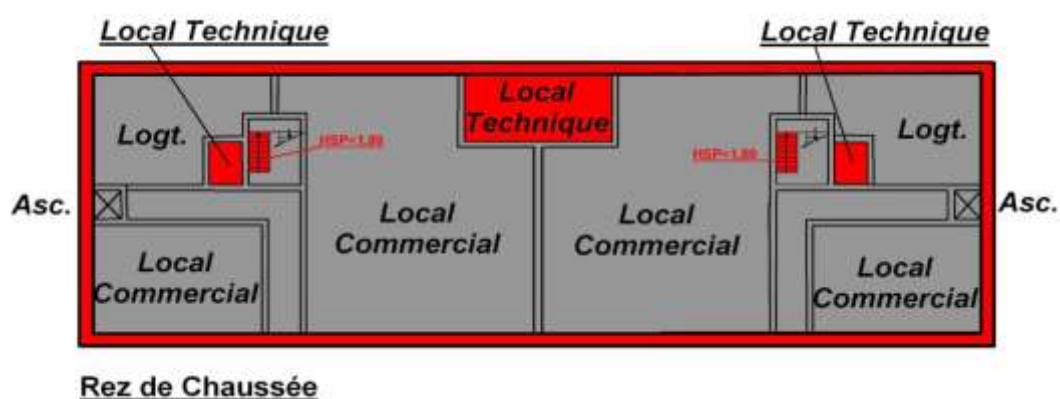
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

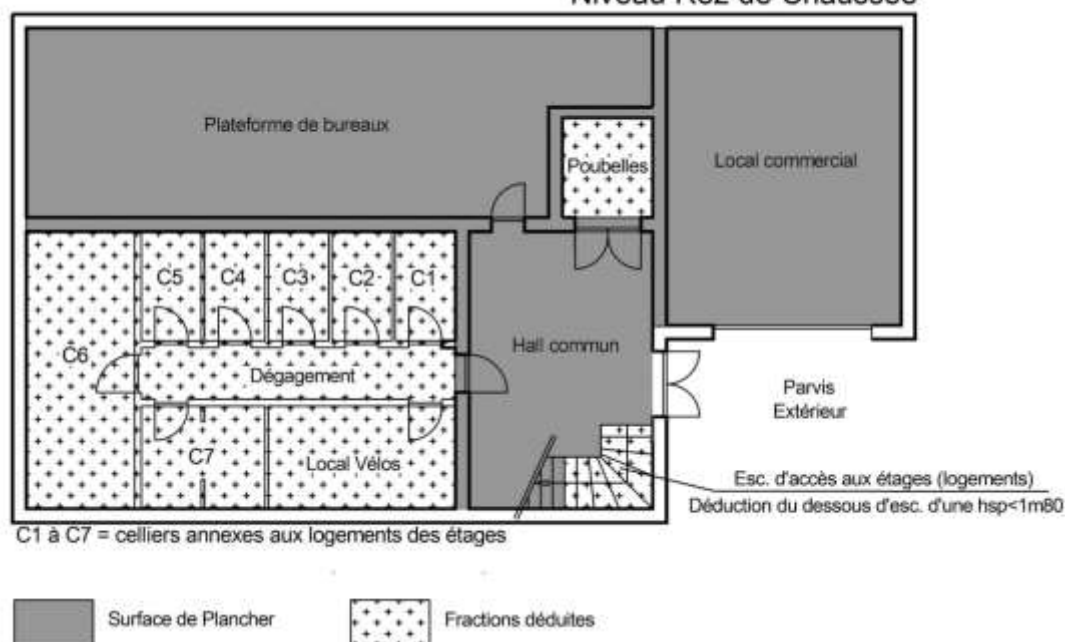
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;





- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

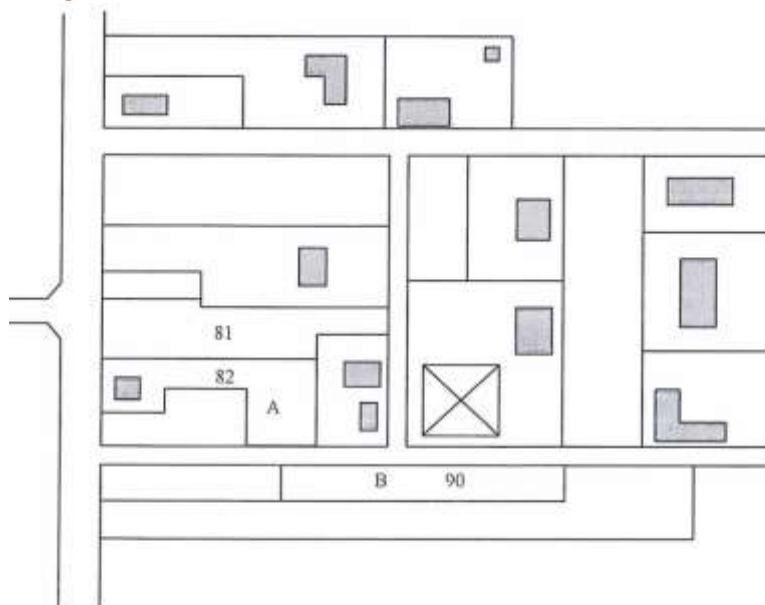
Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal de 5° de pente maximum, situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

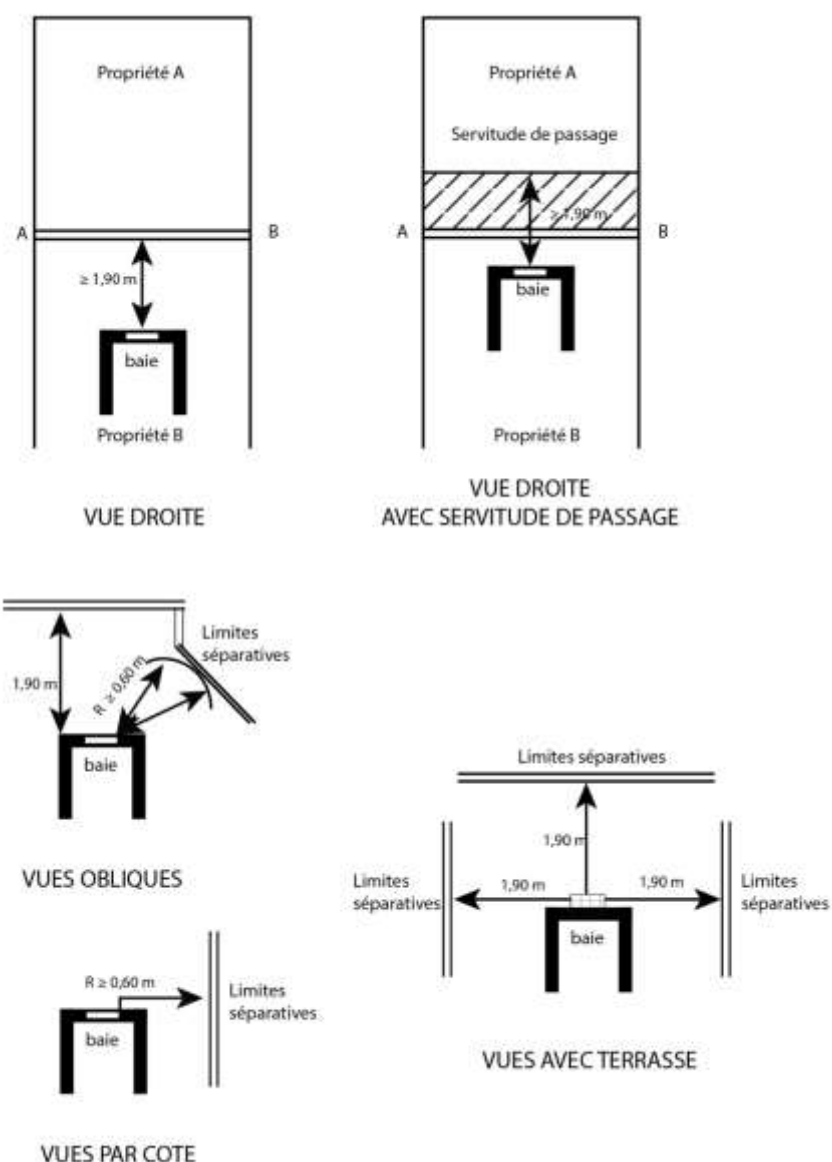
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.