

	Zone UA		Zone UB		Zone UC	Zone UX
	UAf	UAv	UBa	UBb	UC	UX
	Centre historique de Fontainebleau	Centre historique de type villageois	Habitat individuel dense	Habitat individuel dispersé	Tissus d'habitat collectif	Zones d'activités économiques
Caractéristique des zones	 <p>Centre-ville de Fontainebleau – Rue Grande</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Alignements bâtis le long des voies Mitoyenneté sur les deux limites séparatives H = R+1+C à R+3+C <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti Conservier les linéaires commerciaux Encourager à la perméabilité des espaces libres 	 <p>Centre-bourg de Bois-le-Roi – Rue de la République</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Alignements bâtis ou murs de clôture Principalement sur une ou deux limites séparatives H = R+C à R+1+C <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti Faciliter la réhabilitation du bâti 	 <p>Lotissement dense à Chailly-en-Bière</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul des constructions par rapport à la voie Implantation principalement sur une limite séparative H = R+c à R+1+c <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser l'utilisation des parcelles, permettre l'évolution du bâti et dans certains cas la densification tout en préservant les jardins à l'arrière ; permettre la mitoyenneté sur une limite, limiter les implantations trop en recul de la voie. 	 <p>Zone d'habitat dispersé à Achères-la-Forêt</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul des constructions par rapport à la voie et des limites séparatives (implantation en milieu de parcelle) H = R+c à R+1+c Présence forte du végétal sur les abords des constructions <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver la forme urbaine aérée existante Limiter la densification en deuxième rideau ; Assurer une bonne intégration du bâti dans le paysage urbain et jouer un rôle de transition avec ce dernier. 	 <p>Zone d'habitat collectif à Fontainebleau-Avon</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives H = de R+2 à R+11 (des quartiers avec des hauteurs différenciées) <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir les espaces verts et non imperméabilisés ; Permettre l'évolution des formes urbaines et architecturales avec des hauteurs limites plus faibles que l'existant et respectant le vélum historique 	 <p>Chartrettes</p> <p>Caractéristiques des tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Retrait par rapport à la voie Retrait par rapport aux limites séparatives H : Généralement jusqu'à 12 mètres <p>Objectifs et préconisations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Optimiser le développement de ces zones pour l'accueil de nouvelles activités ; Garantir une bonne intégration des constructions ; Maîtriser l'extension de ces zones en compatibilité avec les tissus résidentiels limitrophes ; Veiller à la pertinence des destinations économiques autorisées (surfaces commerciales interdites ou limitées par exemple).
Emprise au sol	Non réglementé	<p>Avon : Non réglementé</p> <p>Communes du secteur Vallées : 70%</p> <p>Communes du secteur Gâtinais et Pays de Bière : 60%</p> <p>Barbizon + Recloses + Chartrettes : 50%</p>	40%	30% Barbizon : 15%	50%	70%
Surface de pleine terre végétalisée minimale	10%	<p>Avon : 10%</p> <p>Communes du secteur Vallées : 10%</p> <p>Communes du secteur Gâtinais et Pays de Bière : 20%</p> <p>Barbizon et Recloses + Chartrettes : 30%</p>	30%	Au moins 50% Commune de Barbizon : 60%	30%	20%
Hauteur maximum	15m au faîtage / 12,50 m à l'acrotère / 12 m à l'égout (R+C à R+3+C ou attique)	<p><u>Majorité des communes</u> : 10m au faîtage des toitures, 6m à l'égout de toit et 7m à l'acrotère (R+C à R+1+C).</p> <p>Avon : 11m au faîtage / 7,50m à l'acrotère / 7m à l'égout (R+C à R+2+C)</p> <p>Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière et des hameaux de Bessonville et de Butteaux (commune de La Chapelle-la-Reine) : 8m au faîtage des toitures à pentes / 7m à l'acrotère / 4m à l'égout de toiture (R+Combles)</p>	<p>De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.</p> <p>Dans les secteurs UBA1 des communes de Avon et Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+2+combles) ; 9,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 9 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+2+combles). <p>Dans les secteurs UBA2 des communes de Avon, Bois-le-Roi, Chartrettes et Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+1+combles) ; 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 6 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+1+combles). <p>Dans les zones UBA des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles) ; 7m à l'acrotère à condition que le niveau de l'étage ait une surface correspondant au maximum à 50 % de la surface du niveau du RDC de la construction. 4 mètres à l'égout de toiture (R+combles). 	<p>Dans la zone UBb de Barbizon pour les constructions de la sous-destinations « hôtel », la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 13 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+1+combles à R+2+combles) ; 9,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 9 mètres à l'égout de toiture (R+1+combles à R+2+combles). <p>Dans les zones UBb de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Le Vaudoué, Saint-Sauveur-sur-Ecole et de Chartrettes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+1+combles) ; 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 6 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+1+combles). <p>Dans les zones UBb des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles) ; 5 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 4 mètres à l'égout de toiture (R+combles). <p>Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.</p>	<p>Dans les zones UC, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 15 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+3+combles ou attique) ; 13 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 12 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+3+combles ou attique). 	<p>Dans les zones UX de Cély-en-Bière (Les Sablons Nord - RD 372 de Melun) et de Perthes-en-Gâtinais, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres de hauteur totale.</p> <p>Dans la zone UX de La Chapelle-la-Reine située aux bords de la RD16 et de la RD64, la hauteur des silos est limitée à la hauteur des installations actuelles soit 30 mètres de hauteur totale.</p> <p>Dans la zone UX de « Valvins » à Avon, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage.</p> <p>Dans les zones UX des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 mètres au faîtage des toitures à pentes ; 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 9 mètres à l'égout de toiture.

ESPACES NATURELS

Espaces Verts Protégés Stricts (L.151-23)

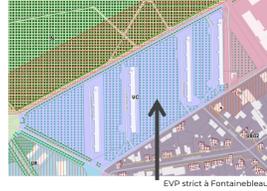
Règle

Toute nouvelle construction principale est interdite (sauf reconstruction en cas de sinistre)

Seules les installations de type mobilier urbain de jardin (bancs, éclairage, aires de jeux, etc.), sentiers perméables, parcours sportifs sont autorisés.

L'éclairage n'est pas autorisé.

La fonctionnalité écologique de ces espaces doit être préservée (clôtures perméables) et les incidences négatives sur les espèces devront être limitées.



Où ?

Le plus souvent dans les parcs et jardins publics ou sur les espaces communes des opérations groupées ou d'ensemble.

Pourquoi ?

Conservés des milieux ouverts et perméables au sein de tissus urbains déjà denses tout en permettant quelques installations légères qui ne conduisent pas à l'artificialisation de ces espaces.

Espaces Verts Protégés Aménageables (L.151-19)

Règle

Toute nouvelle construction principale est interdite.

Sont uniquement autorisées la somme des types d'occupations suivantes dans la limite d'emprise maximale de 25% de cet espace sur l'unité foncière (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, et de façon non renouvelable) :

- Les annexes (hors stationnement automobile), dans la limite de 20m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m de hauteur absolue ;
- Les extensions des constructions existantes limitées à 30m² d'emprise au sol supplémentaires
- Les piscines non couvertes dans la limite de 35m² de surface de bassin ;
- Les cuves enterrées pour la récupération des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement, dans la limite de la surface rendue nécessaire par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement, à condition qu'elles soient perméables et arborées et qu'elles ne puissent être réalisées sur une autre partie du terrain ;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert (0,80 m d'épaisseur au minimum) ;
- L'installation d'aires de jeu, de bassins naturels, de tennis non couverts.



Où ?

Fonds de jardins et espaces paysagers d'intérêt de l'habitat privé.

Pourquoi ?

Permettre des aménagements liés à la construction principale tout en encadrant au mieux leur développement.

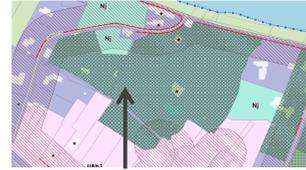
Parc ou jardin remarquable (L.151-19) : motif patrimonial ou paysager.

Règle

Dans ces périmètres, toute nouvelle construction principale est interdite.

Sont uniquement autorisées sous réserve de respecter la composition d'ensemble et de préserver la dominante végétale (selon les caractéristiques des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, et de façon non renouvelable) les annexes, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3 mètres au faitage.

Les aménagements susceptibles de faire perdre le caractère végétalisé et/ou boisé à ces espaces sont interdits (aire de stationnement, allée, voirie,...)



Où ?

Parcs publics ou privés accompagnant des bâtiments historiques ou présentant un intérêt patrimonial et formant un ensemble de qualité.

Pourquoi ?

Protéger strictement ces espaces possédant des qualités patrimoniales et paysagères tout en permettant leur entretien.

Jardins familiaux ou vergers (L.151-23 2° / R.151-43 6°)

Règle

Les jardins repérés ne peuvent changer d'affectation : il est interdit de leur donner une affectation autre que de culture jardinière, arboricole, agricole ou maraîchère.

Tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation est proscrit.

- Toutefois, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des jardins et vergers repérés sont admises, à condition de contribuer à la mise en valeur du site dans lequel elles doivent être implantées (volumétrie, aspect extérieur...), des travaux, installations et aménagement nécessaires à la gestion quotidienne des parcelles jardinées, à l'accueil du public, aux circulations douces ;
- des clôtures ajourées ;
- des abris légers et coffres de remisage des outils (dans le respect des conditions définies par le règlement de la zone) dans la limite de 5m² d'emprise au sol (par lot) et 25m² pour un abri mutualisé, sans excéder 2.5 à 3 mètres de hauteur absolue et de façon non renouvelable.



Où ?

Vergers ou jardins familiaux, collectifs, partagés, ouvriers, terrains végétalisés.

Pourquoi ?

Conservés le caractère jardiné et agricole de ces espaces tout en permettant les constructions et installations indispensables à la culture de ces lieux.

ESPACES BOISES

Espaces Boisés classés (L.113-1; R.151-23)

Règle

Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Où ?

Dans les massifs forestiers importants, les cœurs d'îlots verts boisés, les bosquets, haies...



Pourquoi ?

Permettre la protection de milieux particulièrement sensibles et participant aux continuités écologiques

Alignement d'arbres protégés / haies (L.151-19 / L.151-23)

Règle

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont conservés.

Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, à l'exception des motifs suivants :

- raisons phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes ;
- nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux souterrains dans l'axe de l'alignement
- création d'un accès à une unité foncière, si aucune autre solution technique n'est envisageable. Dans tous les cas, il s'agira de garantir la préservation des alignements en limitant les arrachages d'arbres.
- aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs.

Dans le cas de l'abattage d'un arbre, ce dernier doit être remplacé sur le même alignement par un sujet similaire en termes de volume et d'ombrage, adapté aux contraintes du site, et participant à la valorisation paysagère et écologique de l'alignement.



Où ?

Sur l'espace public le plus souvent le long des voies, places, placettes, allée donnant sur un parc et son bâtiment remarquable.

Pourquoi ?

Préserver ce patrimoine naturel tout en permettant des arrachages ponctuels justifiés pour des raisons spécifiques

Arbre isolé remarquable (L.151-23)

Règle

Cette prescription regroupe les appellations suivantes : arbres isolés, arbres remarquables.

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Dans un rayon de 10 mètres autour du tronc de l'arbre protégé, toute construction est interdite, l'espace doit être conservé en pleine terre, l'aménagement de réseaux est interdit.



Où ?

Arbre isolé repéré sur des critères biologiques (essence rare, particularité physique, rôle écologique...), esthétique (forme particulière, marqueur dans le paysage...), social (histoire, mémoire)

Pourquoi ?

Identifier et protéger au mieux ces arbres remarquables tout en permettant des élagages, coupes et abattages ponctuels en fonction des situations

Bande de protection des lisières boisées (L.151-23 / application du SDRIF)

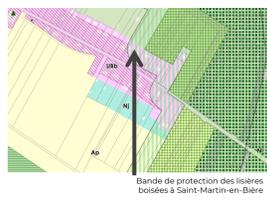
Règle

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

- Le stockage / dépôt des déchets liés aux exploitations agricoles et forestières est interdit dans cette bande afin d'éviter les départs de feu. L'usage et l'utilisation des sols doit aussi prendre en compte l'interdiction de stockage et de décharge ouverte dans ces secteurs.
- Des communes favorables pour laisser les abris de chevaux dans la bande de protection.

Exceptions (SDRIF arrêté) :

Aménagements et installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant l'accès pour les besoins de la gestion forestière, le développement économique de la filière bois, l'extension du patrimoine forestier ouvert au public



Où ?

En lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares sur une bande de 50 mètres.

Pourquoi ?

Protéger les personnes et les biens contre les risques de feux de forêts. Afin de conserver un espace de transition entre les zones habitées et les zones naturelles.

ESPACES HUMIDES

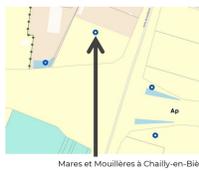
Mares et Mouillères (L.151-19 / L.151-23)

Règle

Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) est interdite.

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres de part et d'autre de la berge en période de hautes eaux.



Ru, cours d'eau et leurs ripisylves associées (L.151-23)

Règle

Les cours d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

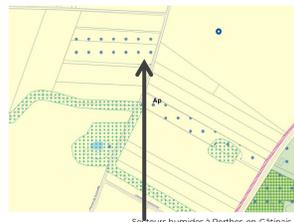
Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit.

Les constructions sont interdites de part et d'autre de la berge des cours d'eau représentée au règlement graphique.

Les clôtures devront être légères et ajourées.

Les ripisylves associées aux cours d'eau doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit. Des dérogations sont toutefois possibles dans le cas de projets d'équipements ou d'aménagements publics liés aux cours d'eau tout en limitant au strict minimum l'impact sur la ripisylve. La ripisylve ne doit pas être éclairée.



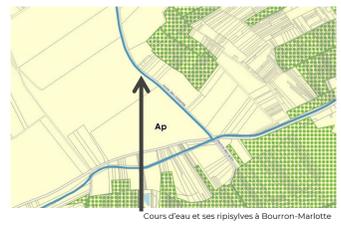
Secteurs humides à préserver (L.151-23)

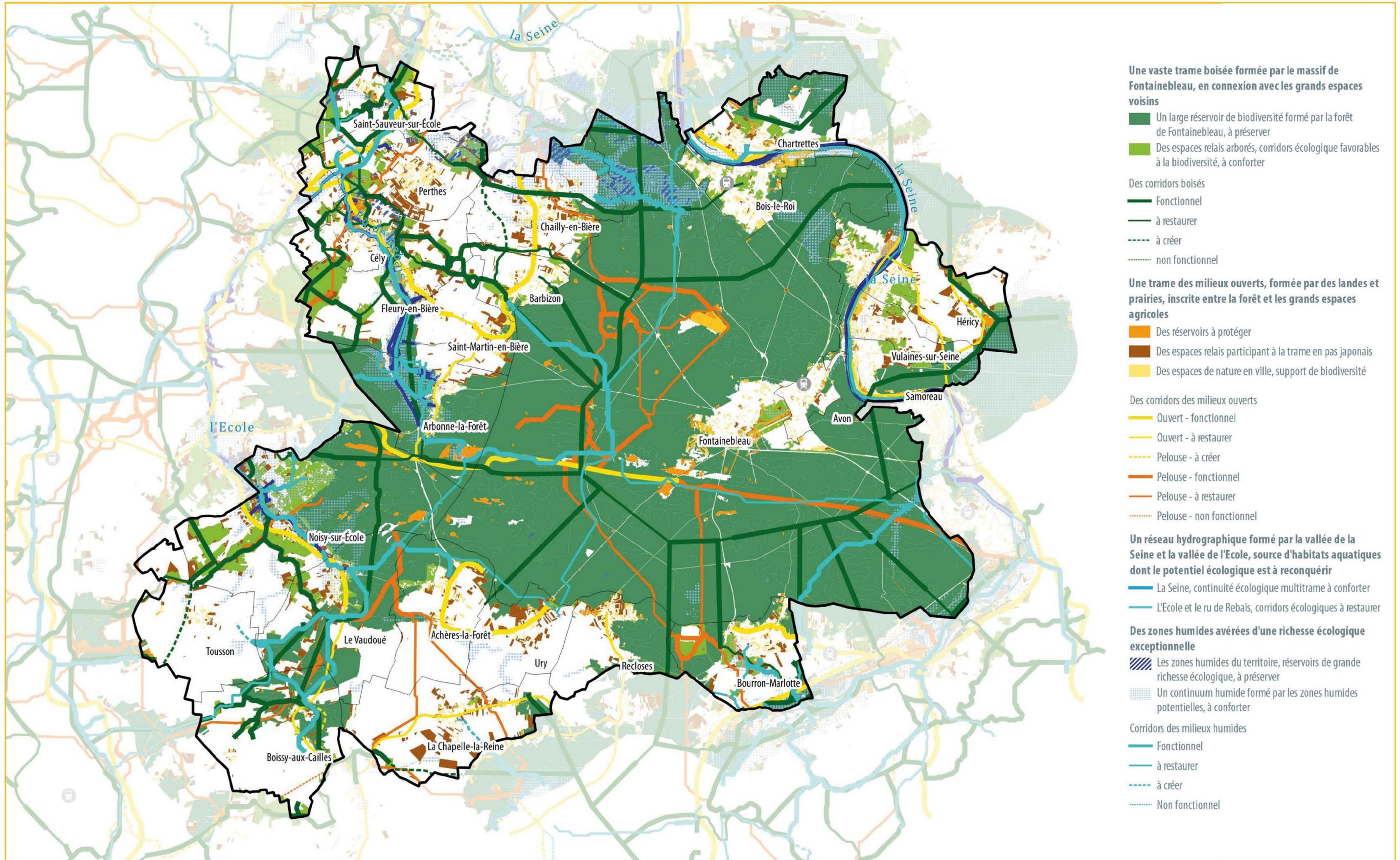
Règle

Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception :
 - De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
 - Des serres-tunnels et des tunnels agricoles ;
 - De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ;
- Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ;
- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.

De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures à condition qu'elles soient perméables, garantissant la circulation de la petite faune.





Une vaste trame boisée formée par le massif de Fontainebleau, en connexion avec les grands espaces voisins

- Un large réservoir de biodiversité formé par la forêt de Fontainebleau, à préserver
- Des espaces relais arborés, corridors écologiques favorables à la biodiversité, à conforter

Des corridors boisés

- Fonctionnel
- - - à restaurer
- - - - - à créer
- ⋯ non fonctionnel

Une trame des milieux ouverts, formée par des landes et prairies, inscrite entre la forêt et les grands espaces agricoles

- Des réservoirs à protéger
- Des espaces relais participant à la trame en pas japonais
- Des espaces de nature en ville, support de biodiversité

Des corridors des milieux ouverts

- Ouvert - fonctionnel
- - - Ouvert - à restaurer
- - - - - Pelouse - à créer
- Pelouse - fonctionnel
- - - Pelouse - à restaurer
- - - - - Pelouse - non fonctionnel

Un réseau hydrographique formé par la vallée de la Seine et la vallée de l'Ecole, source d'habitats aquatiques dont le potentiel écologique est à reconquérir

- La Seine, continuité écologique multitrème à conforter
- L'Ecole et le ru de Rebaix, corridors écologiques à restaurer

Des zones humides avérées d'une richesse écologique exceptionnelle

- ▨ Les zones humides du territoire, réservoirs de grande richesse écologique, à préserver
- ▨ Un continuum humide formé par les zones humides potentielles, à conforter

Corridors des milieux humides

- Fonctionnel
- - - à restaurer
- - - - - à créer
- ⋯ Non fonctionnel

