

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



GUIDE PRATIQUE DU PLUi

UN GUIDE POUR QUOI FAIRE ?

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE, CHEF D'ENTREPRISE, AGRICULTEUR, ARCHITECTE... ?



➔ **Les réponses à vos questions se trouvent dans le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.**

Ce guide de lecture a pour objectif d'accompagner les habitants, les porteurs de projet et les professionnels pour leur permettre de comprendre la démarche et les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau. Il vous accompagne pas à pas dans la découverte du document, vous en explique le fonctionnement et vous donne les repères nécessaires à la mise en œuvre de vos futurs projets.



ATTENTION !

Ce document n'a pas de valeur réglementaire : **seul le PLUi, dans sa version officielle, est opposable.** Il est indispensable de consulter les pièces du PLUi pour tout projet ou toute demande d'autorisation d'urbanisme.

QUE RETROUVER DANS CE GUIDE ?

1

**AVANT DE COMMENCER ... :
LA DÉMARCHE
ET LE CONTENU
DU PLUI**

p3

2

**L'ÉTAT DES LIEUX
DU TERRITOIRE ET LES
ENJEUX POUR LE PLUI DU
PAYS DE FONTAINEBLEAU**

p7

Le rapport de présentation, le PADD et les ambitions patrimoniales, paysagères et environnementales

3

**LES ÉTAPES ET RÈGLES
À CONNAITRE POUR PRÉPARER
MON PROJET DE CONSTRUCTION**

p21

Trouver les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur mon terrain, le Règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmes et quelques outils réglementaires



↑
Fontainebleau

1

AVANT DE COMMENCER...

Le PLUi est le fruit d'une démarche de long terme partagée avec les élus des 26 communes.

Il se compose d'un ensemble de documents complémentaires pour être au plus près des réalités et besoins du territoire. Chacun a sa fonction (diagnostic, orientations, règlement, zonage...) et l'ensemble retranscrit la stratégie d'organisation et les règles de constructions et d'aménagement du territoire à horizon 2040.

UN PLUI POUR LE PAYS DE FONTAINEBLEAU

Approuvé le 16 octobre 2025, le **PLUi** est désormais le **document de référence en matière d'urbanisme**.

UN PLUI C'EST QUOI ?



UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire du Pays de Fontainebleau pour les 15 prochaines années.



UN OUTIL RÈGLEMENTAIRE

Le PLUi est le document qui réglemente le droit des sols de chaque terrain, public ou privé. Il assure ainsi la bonne organisation de l'aménagement des espaces et réglemente les constructions.



UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement du territoire de l'intercommunalité pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements...).

UNE DÉMARCHE PARTAGÉE POUR L'AVENIR

Avec l'appui des habitantes et habitants et acteurs et actrices du territoires (ex. exploitants agricoles, associations, acteurs institutionnels), la Communauté d'agglomération et ses 26 communes ont été invités à réfléchir ensemble aux règles d'aménagement, de préservation et de valorisation de son environnement, de ses patrimoines et paysages.



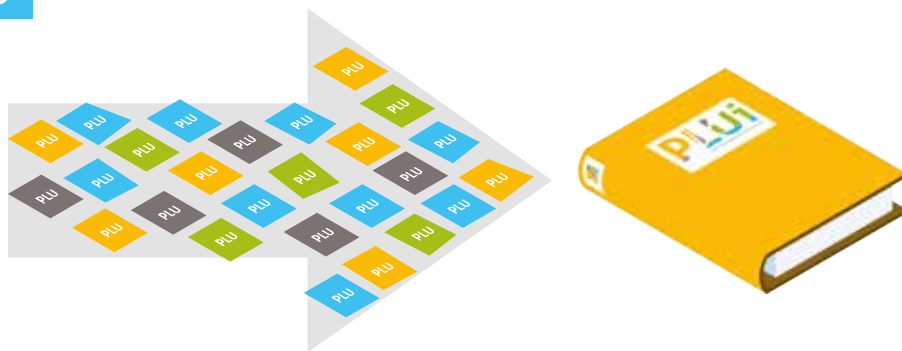
CALENDRIER



UN PLUi, QU'EST-CE QUE ÇA CHANGE ?

DES RÈGLES COMMUNES

Des règles communales
> vers 1 document commun
pour les 26 communes du
Pays de Fontainebleau tout en
prenant en compte les spécifi-
cités locales.



UN NOUVEAU REFERENTIEL COMMUN

Approuvé le 16 octobre 2025, le PLUi remplace
désormais les PLU communaux.
Ses nouvelles règles s'appliquent aux de-
mandes d'autorisations d'urbanisme (construc-
tions, aménagements) sur l'ensemble des 26
communes du territoire. Il est consultable :



- > dans les mairies
du territoire,
- > au siège de la Communauté
d'agglomération



et en ligne sur :

- > son site internet : www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal
- > le géoportail de l'urbanisme :
<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>



Je continue à déposer mes demandes
d'autorisation d'urbanisme en mairie qui
reste le guichet pour me renseigner et instruire les
demandes.
Les Maires continuent de signer les demandes
d'autorisation d'urbanisme qui sont instruites par les
services urbanisme des communes.
Pour tout renseignement sur votre projet, contacter la
mairie de la commune où est situé votre terrain.



LE CONTENU DU PLUi

Le PLUi est un document composé de plusieurs pièces, essentielles pour bâtir un projet de territoire cohérent.



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

... c'est le diagnostic du territoire

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du projet en :

- présentant le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement,
- expliquant les choix retenus pour établir le projet et fixer les différentes règles,
- évaluant l'impact de ces choix sur l'environnement.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

... c'est la stratégie du PLUi pour le territoire

Pièce maîtresse du PLUi, il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du Pays de Fontainebleau pour les 10 à 15 prochaines années. En somme, il constitue une vision pour notre territoire de demain.



LE RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

... c'est l'application concrète de la stratégie

Le règlement traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il précise, à travers une série d'articles, les règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque zone afin d'organiser et encadrer le développement du Pays de Fontainebleau.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

... c'est le cadre des projets

Elles permettent de préciser les grandes lignes de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du Pays de Fontainebleau. De fait, elles constituent l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre du projet territorial.



LES ANNEXES

... complètent le PLUi

Elles rassemblent d'autres documents techniques, informatifs ou pédagogiques comme les Servitudes d'Utilité Publique par exemple (plan de prévention des risques naturels ou technologiques, protections environnementales et patrimoniales, plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc.).





2

↑
Forêt de
Fontainebleau

L'ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE ET LES ENJEUX POUR LE PLUI DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables posent les bases du PLUi du Pays de Fontainebleau.

Les ambitions patrimoniales, paysagères et environnementales y sont consignées avant d'être traduites en règles.



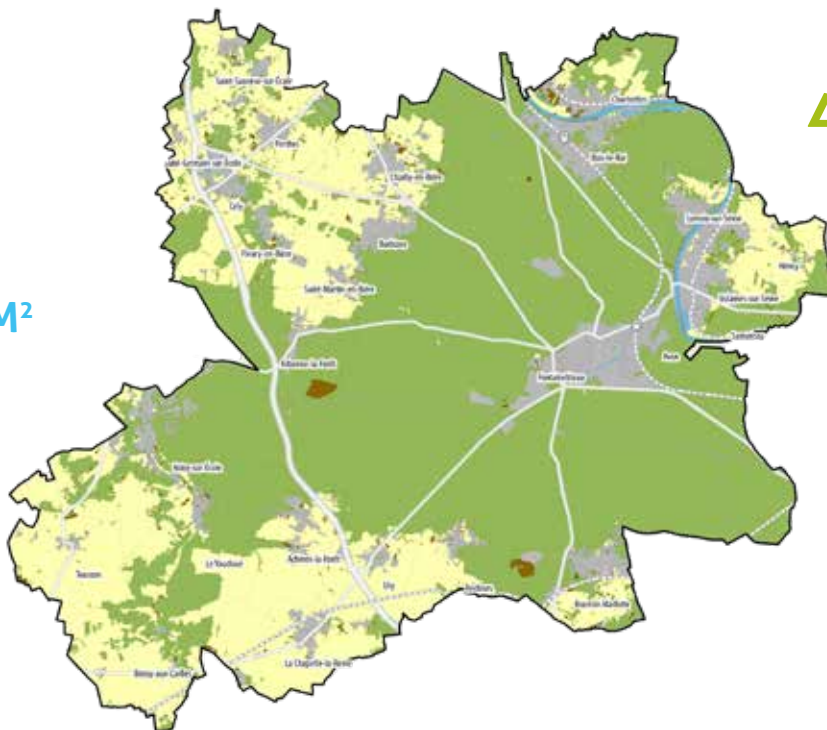
LE RAPPORT DE PRESENTATION : VERITABLE ANALYSE DU TERRITOIRE

Le rapport de présentation s'appuie sur un travail d'état des lieux du territoire, de ses espaces naturels, de ses protections et d'évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement.

LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

157 HAB/KM²

**26
COMMUNES**



437 KM²



**11,4 %
D'ESPACES
URBANISÉS**

QUELQUES CONSTATS ET DONNÉES SUR LE TERRITOIRE

→ Population



69 215 HABITANTS en 2022
42 % de la population
intercommunale est concentrée
à Fontainebleau et Avon



31 602 MÉNAGES en 2022
avec une moyenne de
2,1 personnes par ménages
en 2022 (2,79 en 1975)



+ 505 HABITANTS
sur le territoire entre 2012
et 2022 : une population
qui stagne depuis les années
2000 après une longue période
de croissance démographique

→ Habitat



37 198 LOGEMENTS en 2022
+ 6 684 logements
depuis 1990



**60% DE MAISONS
40% D'APPARTEMENTS**



← Hericy

→ Équipements, commerces et services



Une offre d'enseignement complète :
19 écoles maternelles, 37 écoles élémentaires, 8 collèges et 5 lycées...

→ Mobilités et déplacement



7 GARES

Une offre ferroviaire riche mais concentrée sur la Vallée de la Seine



Un territoire bien doté en commerces :
5,1 commerces pour 1 000 habitants, 238 commerces sur le cœur urbain (Fontainebleau/Avon)



Un **réseau routier important** permettant de desservir efficacement le territoire (A6, RD607, RD637, RD606...) avec une coupure exercée par la Forêt pour les communes rurales de l'Ouest du territoire

→ Économie



23 186
EMPLOIS en 2022



26 zones d'activités économiques
et **21 Zones d'activités économiques spécifiques**

Je le consulte pour **connaître les enjeux et objectifs** en matière d'aménagement et pour mieux **appréhender la justification des choix** effectués pour le PLUi.

Retrouvez le diagnostic en bref dans le livret pédagogique de la phase diagnostic ou les panneaux.

→ Environnement et agriculture



Des périmètres d'inventaires couvrant une large partie du territoire : **17 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

→ Patrimoine, paysage et tourisme



81 monuments historiques
dont **42 sur Fontainebleau**



3 sites patrimoniaux remarquables sur le territoire :
à Bourron-Marlotte, à Barbizon
et à Fontainebleau-Avon



13 sites classés et **10 sites inscrits**
(forêt domaniale de Fontainebleau, la vallée du Loing, des sites de vues remarquables ou encore le Rû de Reblais...)

↓ Cély





LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Clé de voute du PLUi, le PADD traduit le projet politique et les ambitions portées par les 26 communes de la Communauté d'agglomération. Il s'agit d'un document stratégique qui fixe les objectifs et les grandes orientations du territoire en termes de protection de l'environnement, du patrimoine, du paysage, des mobilités, de l'habitat, des équipements collectifs, du développement économique pour les 10 à 15 prochaines années. Il s'articule autour de 3 grands axes :

Je le consulte pour **comprendre le projet d'aménagement global** de la Communauté d'Agglomération pour les années à venir.

AXE 1

Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable [...]

AXE 2

[...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

AXE 3

[...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population



AXE 1

Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles et de pression foncière, le Pays de Fontainebleau est plus que jamais vulnérable. Il est dès lors essentiel de concilier la préservation de la biodiversité, les espaces ouverts et le développement soutenable du territoire.



PRÉSERVER LE TERRITOIRE EN TANT QUE BIEN COMMUN DES HABITANTS ET DES USAGERS

- **Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique** : préserver et restaurer la biodiversité remarquable et ordinaire (massifs forestiers, lisières, milieux aquatiques et zones humides, milieux agricoles...), maintenir, restaurer et recréer les continuités écologiques (trames verte, bleue, et noire).
- **Gérer durablement les ressources naturelles.**
- **Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques**: prévenir l'aggravation des risques naturels au regard de la crise climatique, limiter l'urbanisation dans les secteurs à risque.



S'ENGAGER POUR UN MODÈLE TERRITORIAL ANCRÉ DANS LA SOBRIÉTÉ

- **Optimiser le foncier lié aux besoins en matière d'habitat** : privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine, favoriser le développement urbain au sein du tissu urbanisé en mettant en œuvre une intensité urbaine qualitative et harmonieuse pour préserver le cadre de vie des habitants, ...
- **Poursuivre un usage déjà sobre du foncier économique, privilégier l'accueil d'activités économiques au sein des zones d'activités existantes et dans le diffus urbain pour les activités ne générant pas de nuisances.**
- **Optimiser et moderniser les équipements publics afin de répondre aux enjeux de demain** : rénovation énergétique, privilégier des équipements qui se modulent et qui peuvent être mutualisés dans le temps.
- **Se diriger vers un territoire exemplaire en matière de sobriété carbone** : développer des énergies renouvelables adaptées au territoire, optimiser le stockage du carbone dans les sols et la végétation...



Cette carte est schématique, elle traduit géographiquement les orientations du PADD. Chaque élément est positionné à titre indicatif

Préserver le territoire en tant que bien commun des habitants et des usagers du Pays de Fontainebleau

Favoriser la protection et le développement du vivant via l'adaptation au dérèglement climatique (réservoirs de biodiversité)

- Gérer durablement les massifs forestiers et les lisières boisées
- Réduire les pressions anthropiques.
- Principales vallées humides Zones humides
- Limiter l'urbanisation des milieux ouverts agricoles

Maintenir, restaurer et recréer les continuités écologiques et leurs fonctionnalités

- Trame verte des espaces boisés et des milieux ouverts (principe)
- Trame bleue
- Nature en ville
- Secteurs de continuités à recréer



Gérer durablement les ressources naturelles (répartition, qualité et renouvellement de la ressource en eau, valorisation du bois, potentiel agronomique, ressources du sous-sol)



Renforcer la sécurité des personnes et des biens face aux risques (sécheresse, feux de forêts, retrait-gonflement des argiles, inondation, ruissellement)

S'engager pour un modèle territorial ancré dans la sobriété

Poursuivre la valorisation des ressources énergétiques (bois-énergie, hydraulique, gaz...)



Chaudière biomasse



Chauffage urbain



Station hydroélectrique



Communication avec les territoires à l'ouest de la CAPF fournissant 15% de gaz issu de méthanisation (Moret Seine et Loing) et réduire les consommations énergétiques



Développer le potentiel d'énergies renouvelables adaptées au territoire (biomasse, méthanisation, photovoltaïque, géothermie, éolien domestique...)



Privilégier le renouvellement urbain à l'extension tout en préservant le cadre de vie des habitants

Sources : MOS 2021, IGN 2020, SRCE

Réalisation : CITADIA Conseil - EVEN Conseil, Février 2023



AXE 2

[...] Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...]

Ce deuxième axe détermine les conditions de fonctionnement du territoire à réunir en matière de mobilités et d'ambition économique pour permettre un développement mesuré du Pays de Fontainebleau. Il intègre des logiques d'atténuation du dérèglement climatique et d'adaptation à ses effets.



UN TERRITOIRE D'EXCEPTION, À PRÉSERVER ET INSPIRANT POUR VIVRE, SE FORMER, TRAVAILLER ET ENTREPRENDRE AUX PORTES DU GRAND PARIS

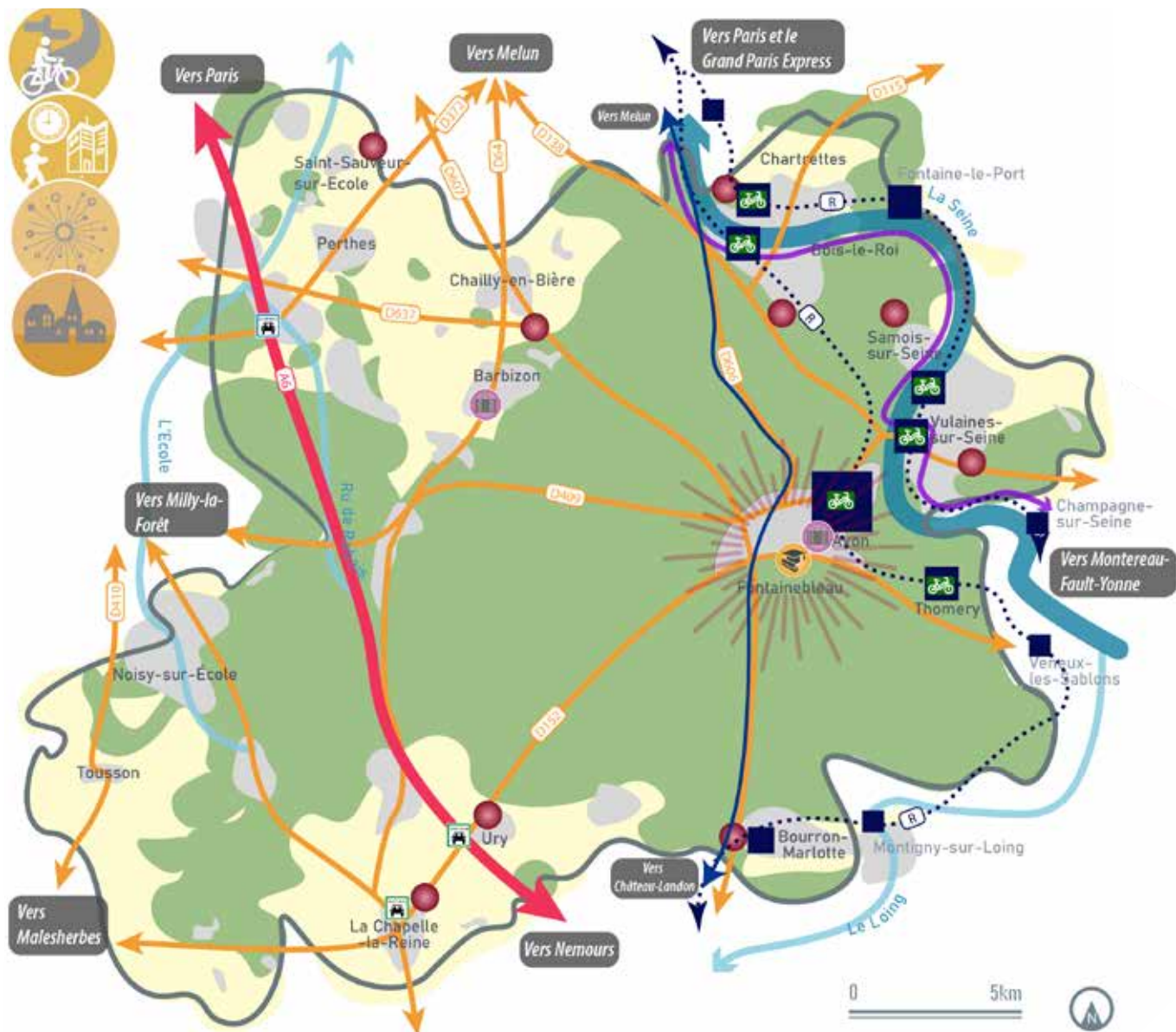
- **Structurer les filières représentatives du Pays de Fontainebleau** : activités d'artisanat d'art et créatives, filière agricole, Economie sociale et solidaire, tertiaire dont «supérieur», tourisme, luxe, cosmétique, parfum, commerces et artisanat...
- **Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale** : développer durablement la filière bois, maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques (développement des circuits courts de proximité, préservation des terres agricoles...).
- **S'engager vers un tourisme durable et responsable fondé sur la valeur paysagère et patrimoniale du Pays de Fontainebleau** : transformer le tourisme excursionniste en tourisme de séjour, diversifier et encadrer l'offre d'hébergements touristiques, soutenir le tourisme d'affaires, conforter le tourisme de pleine nature et d'itinérance, valoriser les savoir-faire, les produits du territoire et les sites culturels locaux.



REPENSER LES MANIÈRES DE SE DÉPLACER

- **Proposer des alternatives aux déplacements individuels carbonés** : renforcer les transports collectifs routiers, conforter le réseau ferroviaire, accompagner le développement du parc de véhicules électriques et accompagner durablement le transport de marchandises...
- **Augmenter significativement les mobilités actives et favorables à la santé** : développer les itinéraires cyclables, faciliter et sécuriser les parcours piétons et cyclables, développer les aménagements favorables aux mobilités actives (stationnements pour les vélos, bornes de recharge...), réduire la place de la voiture dans l'espace public...
- **Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints** : rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et les commerces et services des habitants.





Cette carte est schématique, elle traduit géographiquement les orientations du PADD. Chaque élément est positionné à titre indicatif

Repenser les manières de se déplacer

Proposer des alternatives aux déplacements carbonés :

- En renforçant les transports collectifs routiers,
 - autopartage /covoiturage existante projetée
- Ligne bus Express n°34
- Conforter le réseau ferroviaire
- Favoriser le transport fluvial de marchandises

Augmenter significativement les mobilités actives :

- Parking cycable en gare
- Eurovélo 3

Réduire le nombre et la longueur des déplacements contraints (mixité fonctionnelle, proximité emploi/habitat/services)

Affirmer la stratégie économique du territoire

Conforter le Pays de Fontainebleau en tant que 1er pôle économique du Sud Seine-et-Marne

- Renforcer les filières représentatives (artistiques et artisanat d'art, tertiaire supérieur, économie présentielle, agriculture, ESS, commerces et artisanat de proximité...)
- Soutenir le projet de développement universitaire de Fontainebleau
- Conforter les zones d'activités existantes en optimisant le foncier et en permettant leur extension mesurée

Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles pour une économie plus locale

- Maintenir une activité agricole durable et soutenir l'évolution des pratiques
- Développer durablement la filière bois sur le territoire

S'engager vers un tourisme durable et responsable

- Développer une stratégie de diversification touristique (cibles, hébergement, pratiques), valorisant et préservant les atouts locaux et renforçant le tourisme de séjour
- Soutenir le tourisme d'affaire

Sources : IGN BDOTPOD 2020, IDFM 2022, MOS 2021, BPE 2019
Réalisation : CITADIA Conseil -EVEN Conseil, Février 2023

AXE 3

[...] Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population

Garantir le bien-être de la population du Pays de Fontainebleau est un enjeu fort à prendre en compte. La concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et la réalisation de l'enquête auprès des habitants ont mis en avant plusieurs aspects et valeurs jugés prioritaires : la préservation de l'environnement et l'équilibre entre le développement urbain et la préservation du patrimoine, du paysage, du cadre de vie et de l'identité des villes et villages.



METTRE EN ŒUVRE UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESURÉE DE LA POPULATION

- Définir un objectif de production de logements inscrit dans une logique de développement cohérente et maîtrisée.
- Affirmer un projet urbain prenant en compte les besoins de tous les publics sans exception (enfants, étudiants, jeunes actifs, familles, personnes âgées familles monoparentales, personnes en situation de handicap, personnes vulnérables...).
- Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire.



AFFIRMER L'ANIMATION DU TERRITOIRE ET L'ATTENTION PORTÉE À SES HABITANTS

- Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population.
- Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre : accueillir de l'artisanat et des commerces de proximité dans les centres-bourgs, veiller à la qualité de l'espace public pour faciliter les mobilités douces et les espaces de rencontre...

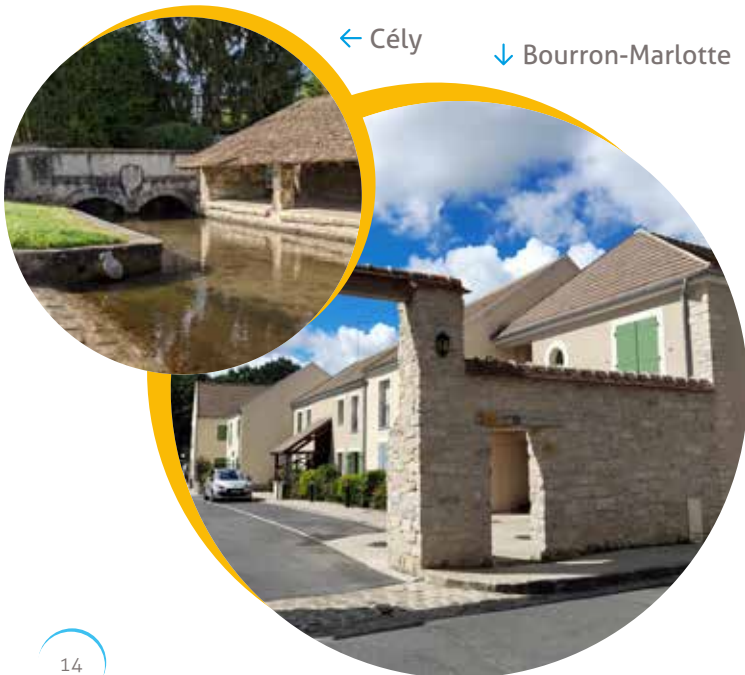


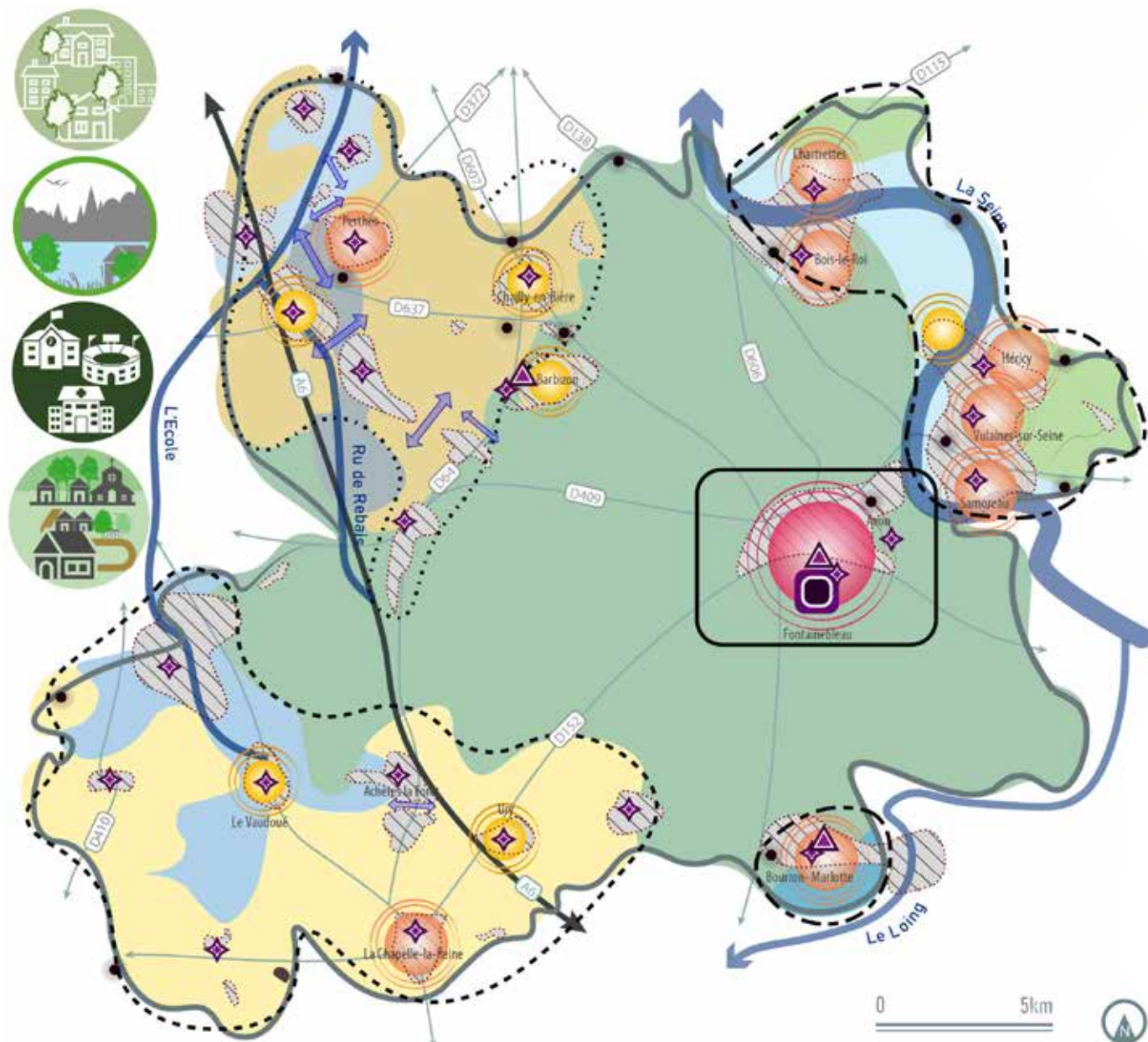
DÉPLOYER UN URBANISME DURABLE QUALITATIF ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

- Respecter et conforter les grandes composantes paysagères : les massifs forestiers, les paysages agricoles de la plaine de Bière et du Gâtinais, le caractère paysager des vallées humides...
- Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan climatique, environnemental, patrimonial et paysager.
- Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire: préserver les vues remarquables et le patrimoine bâti local et vernaculaire riche par sa diversité, requalifier les quartiers et entrées de villes dégradées, traiter de manière qualitative les franges...
- Veiller à limiter l'exposition de la population aux différentes nuisances, adapter le territoire aux conséquences sanitaires du dérèglement climatique.

← Cély

↓ Bourron-Marlotte





Cette carte est schématique, elle traduit géographiquement les orientations du PADD. Chaque élément est positionné à titre indicatif

Mettre en oeuvre un objectif de croissance mesurée de la population

Conforter le niveau de population actuel et répartir la production de logements selon l'armature du territoire et les capacités d'accueil

- Coeur urbain
- - - Bords de Seine et du Loing
- ... Pays de Bière
- ... Pays du Gâtinais



Anticiper les évolutions démographiques et les besoins de tous et toutes en types de logements

Déployer un urbanisme durable qualitatif et respectueux du territoire

Organiser qualitativement le développement urbain pour préserver le cadre de vie remarquable du territoire

Respecter et conforter les grandes composantes paysagères

- | | |
|---|------------------------|
| Boucle de la Seine | Brie du Châtelet |
| Gâtinais de Maisonnelles et monts du Gâtinais | Plaine de Bière |
| Massif de Fontainebleau | Vallée du ru de rebais |
| Vallée de l'Ecole | |
| Vallée du Loing | |

Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire

- Site UNESCO - Château de Fontainebleau
- SPR présents sur le territoire



SPR présents sur le territoire



Préserver le patrimoine bâti local emblématique riche par sa diversité (centre ancien, patrimoine rural, «affolantes»...)



Requalifier les quartiers, entrées de villes et de territoire



Maintenir des coupures d'urbanisation afin de préserver l'identité rurale du territoire



Garantir l'insertion architecturale et paysagère des projets dans les noyaux urbanisés et la qualité des franges urbaines



Favoriser les constructions et les rénovations vertueuses sur le plan environnemental, patrimonial et paysager



Prévoir un cadre de vie apaisé et adapté au dérèglement climatique

Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants



Adapter l'offre d'équipements, de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population



Pôle principal (équipements, services, commerces)



Pôle secondaire



Pôle relais



Agir pour des quartiers et des centre-bourgs animés et agréables à vivre

UN PLUI SOUCIEUX DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↓ Perthes



QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'évaluation environnementale vise à **intégrer les enjeux environnementaux dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Elle **rend compte des effets potentiels ou avérés du PLUi sur l'environnement** (population et santé humaine, biodiversité, sol, eau, air, climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage ainsi que les interactions entre ces éléments) et **permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire**. Cette évaluation a été intégrée et approfondie à chaque phase du projet de PLUi.

Elle a permis de :

- Nourrir le diagnostic,
- Préparer et évaluer le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- Evaluer les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), le règlement écrit et le plan de zonage.

QUELS IMPACTS SUR LE PLUI ?

L'évaluation environnementale du PLUi a constitué un réel outil d'aide à la décision. Elle a accompagné la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme.

Les dispositions du PLUi vont avoir des impacts sur l'environnement, du fait des besoins en matière d'habitat, de mobilités et d'activités économiques. Le PLUi permet toutefois d'encadrer l'aménagement du territoire. Il s'attache ainsi à atténuer les incidences sur l'environnement des futurs aménagements nécessaires au développement du territoire en :

- Préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers, en limitant l'étalement urbain,
- Favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
- Prévoyant des aménagements pour les mobilités actives
- Prenant en compte les risques naturels et technologiques.



↑ Achères-la-Forêt





CE QUE DIT LE PADD

Le PADD se fixe pour ambition de :

- **Préserver et restaurer les éléments naturels remarquables et caractéristiques** ainsi que les éléments ordinaires constituant ses réservoirs de biodiversité
- **Maintenir, restaurer et recréer** là où cela est nécessaire **les continuités écologiques** (trames verte et bleue, brune et noire)



QUELQUES OUTILS POUR Y REpondre EN CHIFFRES

En dehors des protections existantes des forêts de Fontainebleau et des Trois Pignons qui ne relèvent pas du PLUi, différents types de protection de la nature pour renforcer la trame verte et bleue sur le territoire ont été prévus.

Les zones naturelles (27 953 ha)	Les espaces verts protégés stricts (55,6 ha)	Les espaces verts protégés aménageables (283 ha)	Les parcs ou jardins remarquables (37,8 ha)	Les sentes et venelles (1,14 ha)	Les jardins familiaux et vergers (4,8 ha)	Les cours d'eau et milieux associés-ripisylves (181,6 km)
Les alignements d'arbres et de haies (76,8 km)	Les arbres isolés remarquables (104)	Les bandes de protection des lisières boisées	Les espaces boisés classés (25 245 ha)	Les mares et mouillères (531)	Les secteurs/zones humides (575,4 ha)	

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

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

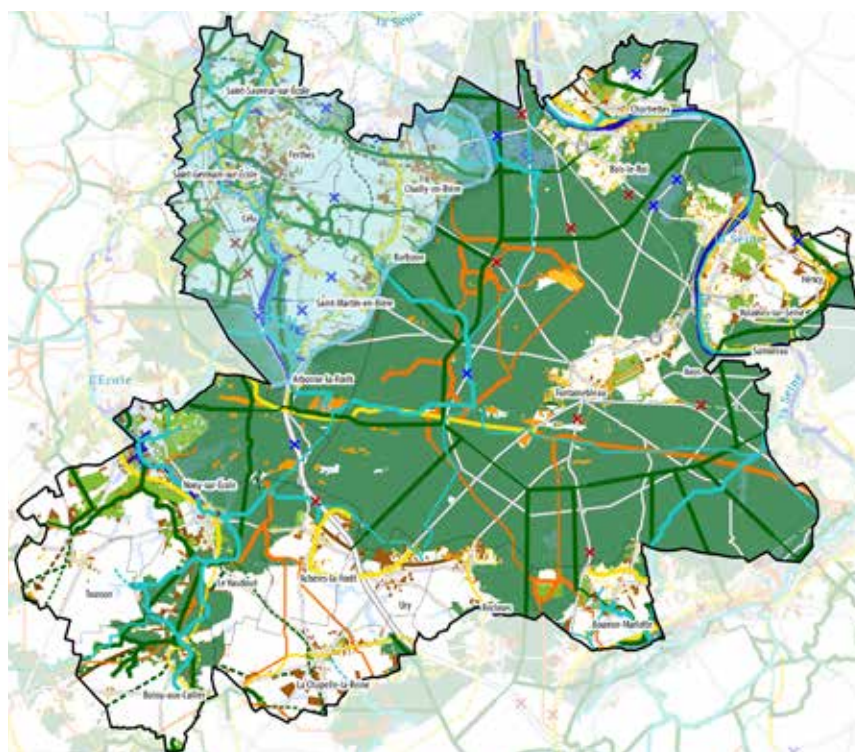
- Ouvert - fonctionnel
- Ouvert - à restaurer
- Pelouse - à créer

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

- La Seine, continuité écologique multitrace à conforter
- L'École et le ru de Rebais, 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



Pays de Bièvre : Présence de mares et mouillères

Corridors des milieux humides

- Fonctionnel
- à restaurer
- à créer
- Non fonctionnel

Éléments de fragmentation (SRCE)

- ✗ Élément fragmentant de la sous-trame arborée
- ✗ Élément fragmentant de la sous-trame aquatique



CE QUE DIT LE PADD

Le PADD se fixe pour ambition de :

- Respecter et conforter les grandes composantes paysagères
- Mettre en valeur et protéger les paysages et patrimoines urbains et ruraux du territoire
- Préserver les vues remarquables vers les éléments patrimoniaux repères du territoire et vers le grand paysage
- Préserver le patrimoine bâti local emblématique et vernaculaire riche par sa diversité.

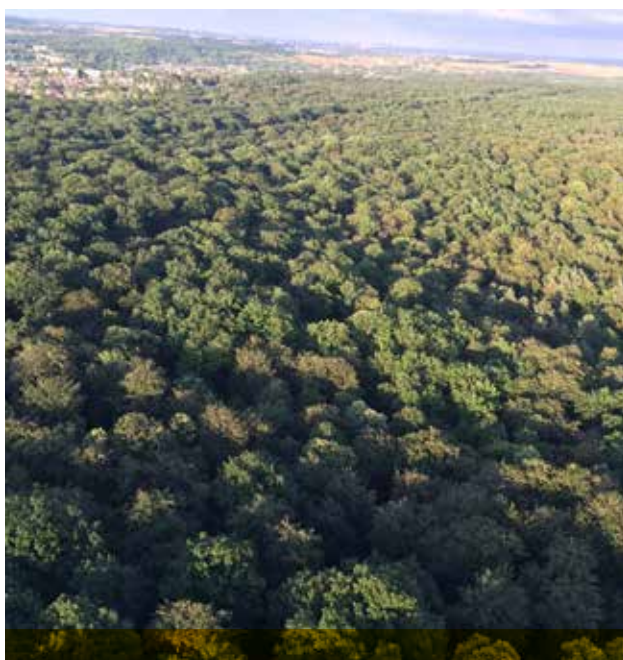


LES OUTILS POUR Y REpondre EN CHIFFRES

La préservation du patrimoine architectural et paysager emblématique étant apparue comme un enjeu majeur, plusieurs dispositifs ont été imaginés avec :



Des règles garantissant l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, franges urbaines / agricoles avec notamment des haies végétales



La préservation de nombreux espaces boisés, de haies et d'alignements d'arbres



Des protections spécifiques sur le patrimoine bâti ont également été prévues avec :

→ L'IDENTIFICATION D'ÉLÉMENTS EMBLÉMATIQUES :

- Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale (25 km)
- Bâtiment de qualité architecturale (974)
- Petit patrimoine (Croix / Lavoire/Porte, porches, grilles, trous à baqueter) (174)
- Cheminements doux (ruelles, sentes ou chemins piétons) (77 km)
- Murs de clôtures (38 km)

→ DES RÈGLES SPÉCIFIQUES SUR :

- Les hauteurs respectueuses du tissu urbain existant en fonction des zones
- L'emprise au sol qui s'adapte aux densités environnantes
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives qui varient en fonction des tissus urbains
- La surface de pleine terre végétalisée à conserver
- La transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses
- OAP thématique *Patrimoine et Formes urbaines*

COMMENT LE PLUi AGIT POUR LIMITER SES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?



PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, PLUS ORDINAIRES ET LA FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le PLUi préserve les espaces naturels en adoptant une urbanisation sobre, privilégiant le renouvellement urbain et ciblant en priorité les espaces déjà urbanisés. Les mesures du PLUi soutiennent aussi la préservation des réservoirs de biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire au sein notamment des espaces agricoles et forestiers.



PRÉSERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE

Le PLUi prend en compte les spécificités paysagères locales et patrimoniales du territoire et projette un développement urbain tenant compte des enjeux paysagers du Pays de Fontainebleau. Deux orientations du PADD prévoient en effet une bonne insertion paysagère des projets en harmonie avec leur environnement.



LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers restera contenue et maîtrisée par un développement qui sera réalisé en priorité dans les espaces déjà urbanisés. Des protections fortes sur les espaces naturels et agricoles sont également prévues ainsi que des mesures sur la valorisation et la préservation de la végétalisation dans les zones urbaines.



LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PLUi prévoit plusieurs dispositions pour limiter les risques d'inondations et de ruissellement : préservation des espaces naturels, infiltration, des eaux pluviales, adaptation de la capacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales...



↓ Recloses





AGIR CONTRE LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Des dispositions sont prises dans le règlement écrit, graphique et au sein des OAP sectorielles pour réduire les risques d'exposition des populations aux différentes nuisances. Le PLUi encourage aussi la réduction de la production de déchets à la source et anticipe les besoins en équipements liés à la gestion des déchets.



PRENDRE EN COMPTE LA RESSOURCE EN EAU ET LES RÉSEAUX

Le PLUi affirme la volonté de garantir une répartition équitable et durable de la ressource ainsi que d'en protéger la qualité. Il reste aussi attentif à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbains au travers d'orientations visant par exemple à développer la nature en ville. En matière de gestion des eaux pluviales, le PLUi prend des dispositions pour l'infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain.



RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU TERRITOIRE

Le PLUi affiche l'ambition de mettre en œuvre et d'accompagner le territoire vers des solutions énergétiques durables par l'encouragement des énergies renouvelables. Le territoire, et ses projets devraient, à terme, favoriser l'utilisation des ressources locales et renouvelables pour ses consommations énergétiques.



↑ Vulaines-sur-Seine



↑ Perthes



↓ Avon





3

LES ÉTAPES ET RÈGLES À CONNAITRE POUR PRÉPARER MON PROJET DE CONSTRUCTION

Les étapes pour savoir comment prendre en main les règles d'urbanisme,
le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et
de Programmmations et quelques outils règlementaires

AVANT DE COMMENCER QUELQUES DÉFINITIONS

ACCÈS

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent (entrée/sortie) sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée carrossable.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété privée et la limite du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue. L'alignement de fait correspond à la limite physique entre une voirie carrossable et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. 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. Les annexes sont nécessairement situées sur la même unité foncière que la construction principale. La destination des annexes est identique à celle de la construction principale à laquelle elle se rattache.

Exemples d'annexes : abris de vélos, abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, locaux poubelle, pool-house, carport, pergola, piscine, etc.

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande de terrain déterminée depuis la limite des voies ou emprises publiques existantes ou futures dans laquelle les constructions (principales) sont autorisées. Elle est indiquée graphiquement ou est précisée par les règles écrites.

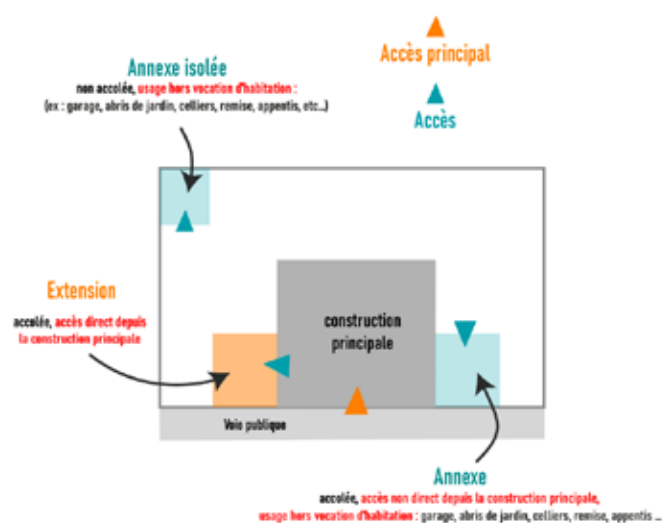
COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACIQUE

Part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Il permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet. (+ d'infos page 40)

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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. Une **construction principale** ne constitue ni une annexe, ni une extension ni un local accessoire.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La destination d'une construction correspond à ce pour quoi elle est construite. Le Code de l'urbanisme détermine la liste des 5 destinations et 23 sous-destinations qui peuvent être réglementées (autorisées, sous conditions, interdites).

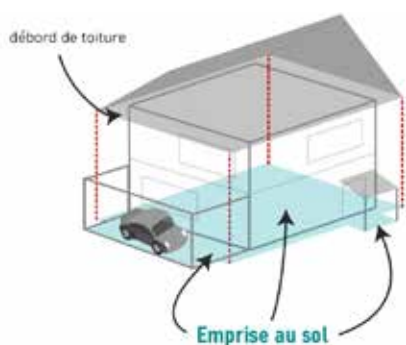
EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.)



EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

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. Le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol mais pas de la surface de plancher.

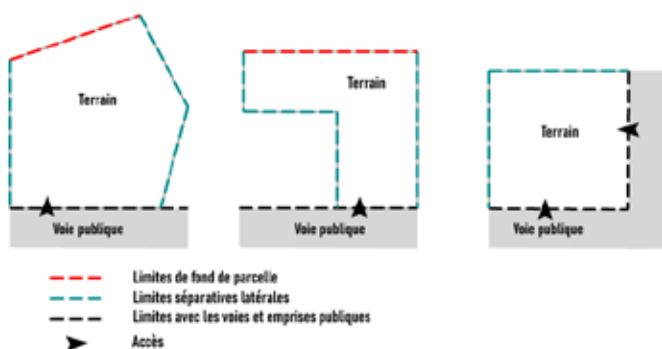


EXTENSION

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.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles et d'une unité foncière, et la ou les propriétés qui la jouxtent. 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 (voir définition « alignement »)



UNITÉ FONCIÈRE

ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles (ex. maison + jardin) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Pour en savoir +, je consulte le lexique du PLUi :

- › Il définit les termes qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul : il facilite l'application des règles du PLUi.
- › Propose un référentiel commun et permet de clarifier la compréhension des règles et de leur application.



↓ Chailly-en-Bière





LE RÈGLEMENT

Le règlement est composé de deux parties :



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

qui comprend lui-même le zonage avec différents types de zones et les prescriptions graphiques



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

qui précise les règles propres à chaque zone

Je le consulte pour connaître le zonage du terrain qui m'intéresse et les règles de construction qui s'y appliquent.



COMMENT CONSULTER LE PLUi ET COMPRENDRE LES RÈGLES QUI S'APPLIQUENT À MON TERRAIN ?



1

Identifiez votre terrain sur la carte du zonage via :

→ Le **dossier n°4 – Règlement graphique**, en consultant les plans de la commune concernée.

→ La **carte interactive du portail national de l'urbanisme** : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Puis, **repérez la zone** dans laquelle se situe le terrain, grâce à la couleur et au nom indiqué dans la zone (A, U...)



2

Vérifiez, via la **légende du plan**, s'il y a des **prescriptions graphiques** protégeant le patrimoine bâti, le paysage, l'environnement, la mixité fonctionnelle et sociale :
bâtiment de qualité architecturale, bande constructible, espace vert protégé aménageable, mur protégé, linéaire commercial protégé, secteur de mixité sociale...



3

Regardez si votre parcelle est concernée par une ou des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et éventuellement des OAP sectorielles

→ Le **dossier n°4 – Règlement graphique**, en consultant les plans de la commune concernée.

CAS PRATIQUE

Des aplats de couleurs, des points isolés, des linéaires, etc... fixent des informations graphiques qui trouvent leur traduction réglementaire dans le règlement écrit. Toutes ces informations sont précisées dans la légende de chaque carte de règlement.

Exemple :



Ici, le terrain est situé en zone **UBb (zone urbaine dédiée à l'habitat individuel dispersé)**.

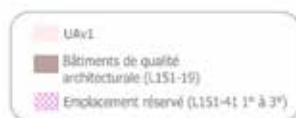
Un **aplat hachuré vert** indique d'une partie du jardin est classé en « espace vert protégé aménageable ».

Ici, le terrain est situé à cheval sur une zone **1AUB (zone à urbaniser à vocation d'habitat)** et **Nj (zone naturelle de jardins)**.

Les **hachures orange** indiquent qu'un secteur d'OAP sectorielle y est associé.

Un **linéaire en pointillé rouge** indique un mur de clôture à protéger

CAS PRATIQUE



- Le terrain du projet se trouve en zone Uav1
- La maison principale est repérée au titre des bâtiments de qualité architecturale
- Une partie du terrain est concernée par un emplacement réservé

→ Depuis le sommaire du règlement, je me rends sur la partie applicable à la zone UAv1 :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Zone UA : Secteur UAv – Centre historique de type villageois
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 3. Equipements et réseaux

Chaque règlement de zone est organisé suivant ces 3 chapitres.

→ Je consulte ensuite la partie qui m'intéresse :

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol

Voir les **dispositions communes** et les dispositions particulières suivantes : **Dans le secteur UAv1**, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de l'unité foncière comprise dans la zone UAv.

→ Dans les dispositions communes, je retrouve les règles associées à la prescription graphique qui s'applique sur le terrain :

	Bâtiment de qualité architecturale	Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier un élément que le PLUi a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire. ETC...
--	------------------------------------	---

→ Dans les annexes du règlement, je trouve les informations concernant l'emplacement réservé, ainsi que des recommandations et définitions utiles pour l'instruction de la demande :

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
26	ER voies publiques : Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	162



4

5

6

Consultez le règlement écrit et prenez connaissance des dispositions générales et particulières qui s'appliquent en fonction des zones et si des prescriptions graphiques existent. Repérez les chapitres à consulter en fonction des indications portées sur le plan de zonage, pour connaître les règles et prescriptions que votre projet doit respecter.

Pensez aussi à consulter les annexes qui listent les servitudes d'utilité publique et toutes les informations obligatoires (abords des monuments historiques, voies bruyantes, plan de prévention des risques d'inondation, etc.).

Renseignez-vous en ligne ou en mairie sur les règles ou sur les démarches à effectuer selon les travaux projetés (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable de travaux). Puis lancez-vous à l'issue de l'instruction de votre demande en mairie !

LES ÉTAPES ET RÈGLES À CONNAÎTRE POUR DÉPOSER UN PROJET EN DÉTAIL

ÉTAPE 1

Identifiez votre terrain sur la carte du zonage et repérez la zone dans laquelle se situe votre terrain grâce au nom indiqué dans la zone



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

LE ZONAGE C'EST QUOI ? ET À QUOI ÇA SERT ?

Le plan de zonage divise le territoire en zones dans lesquelles l'occupation des sols et les constructions sont soumises à des règles précises, listées dans le règlement du PLUi.

Chaque zone dispose de caractéristiques différentes : morphologie et implantations des constructions, aspect extérieur des constructions et des espaces libres, destinations des constructions (habitat, commerces, équipements publics, industrie, bureaux, etc.), développement attendu/ prévu, etc.

De la même manière que pour le règlement, le plan de zonage vise à répondre aux orientations exprimées dans le PADD.

Le nouveau plan de zonage comprend plusieurs familles de zones :

ZONES A

Les zones agricoles

ZONES N

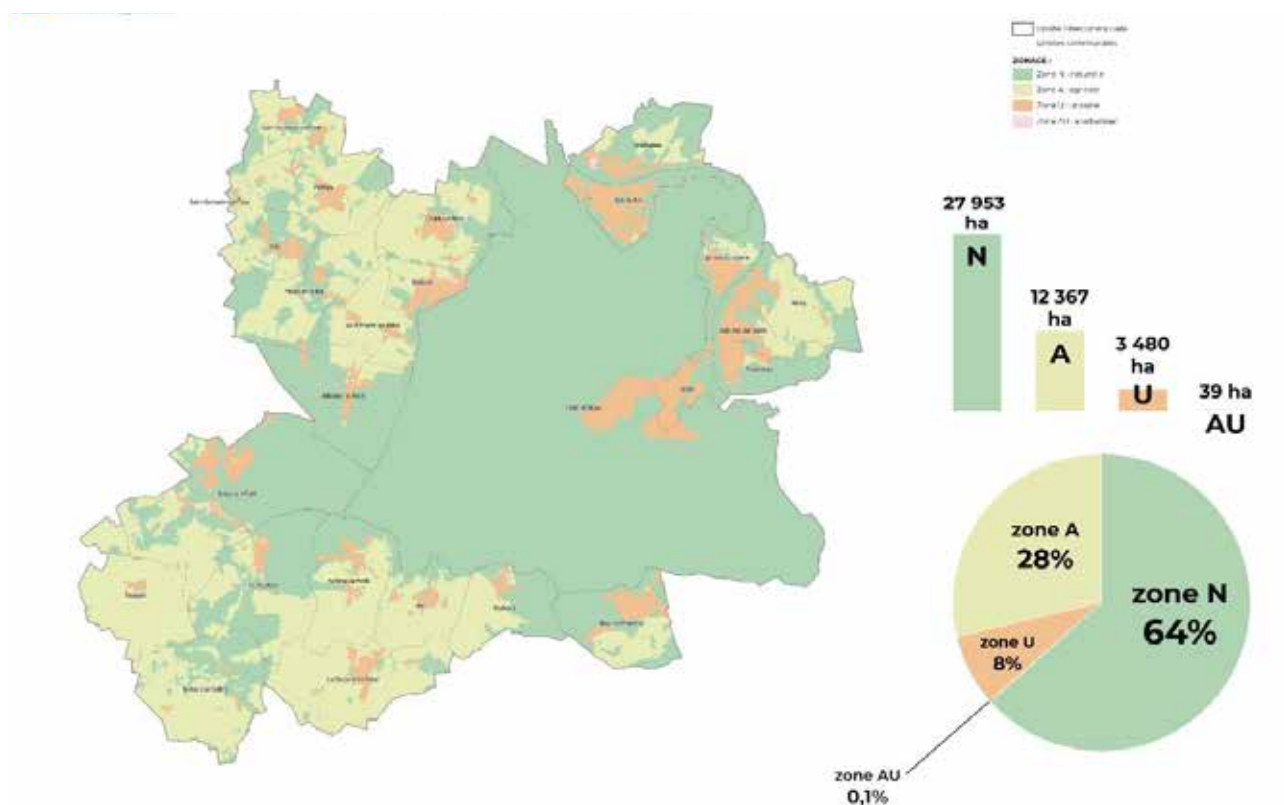
Les zones naturelles

ZONES U

Les zones urbaines

ZONES AU

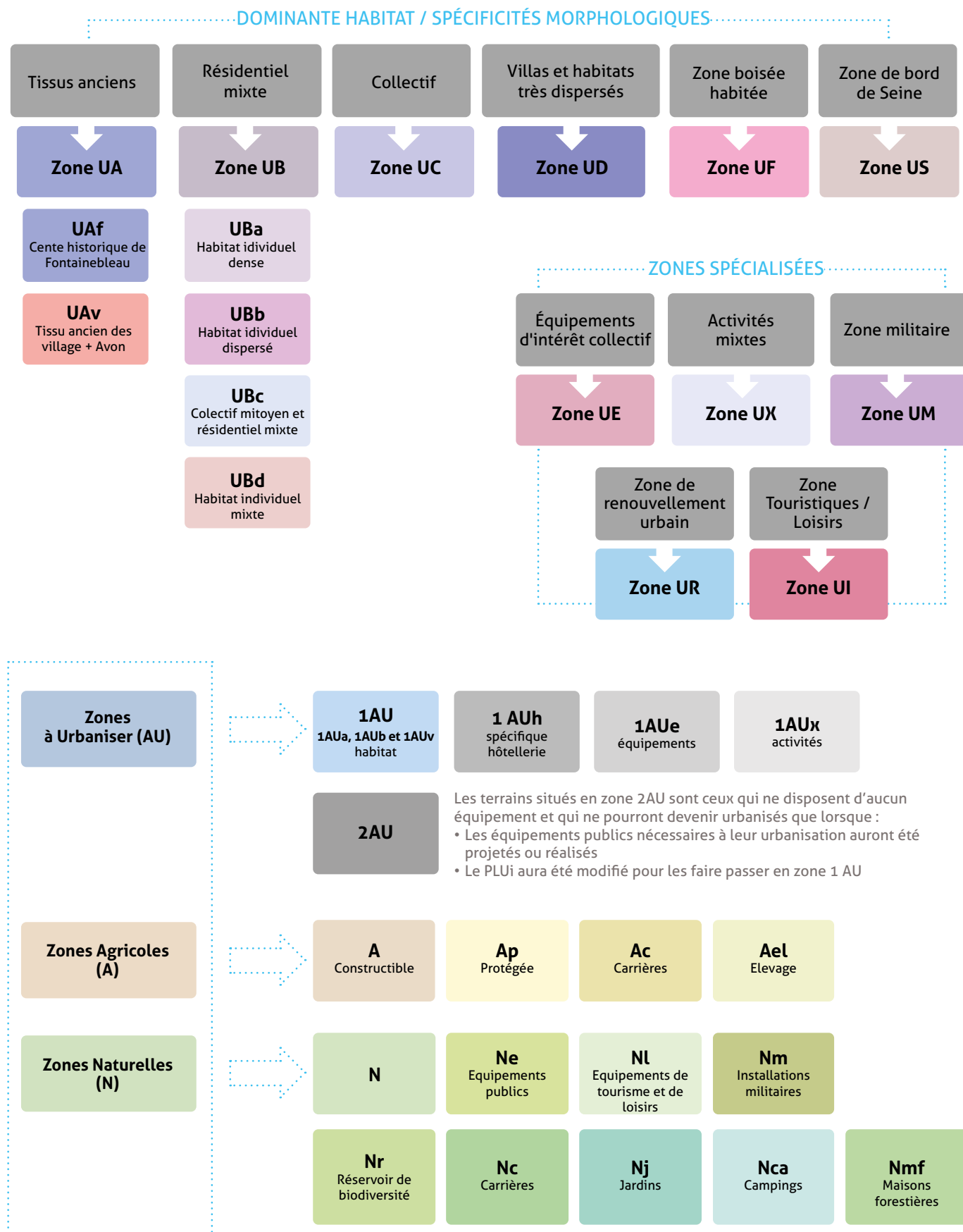
Les zones à urbaniser



LES PRINCIPALES TYPOLOGIES DE ZONES POUR LE PLUI

Le nouveau plan de zonage comprend plusieurs familles de zones, qui sont-elles mêmes décomposées en sous-secteurs, en fonction de leurs spécificités :

→ Les zones en détail



QUELLES ZONES PUIS JE RETROUVER SUR MA COMMUNE ?

		Achères-la-Forêt	Arbonne-la-Forêt	Avon	Barbizon	Bois-Le-Roi	Boissy-aux-Cailles	Bourron-Marlotte	Cély	Chailly-en-Bière	Chartrettes	Fleury-en-Bière	Fontainebleau	Héricy	La Chapelle-la-Reine	Le Vaudoué	Noisy-sur-École	Perthes	Recloses	St-Germain-sur-École	St-Martin-en-Bière	St-Sauveur-sur-École	Samois-sur-Seine	Samoreau	Tousson	Ury	Vulaines-sur-Seine
Zones U	UAf																										
	UAv1																										
	UAv2																										
	UAv3																										
	UAv4																										
	UBa																										
	UBa1																										
	UBa2																										
	UBa3																										
	UBb																										
	UBb1																										
	UBc																										
	UBc1																										
	UBd																										
	UC																										
	UD																										
	UD1																										
	UE																										
	UE1																										
	UE2																										
	UEc																										
	UEr																										
	UF																										
	UI																										
	UM																										
	UR																										
	US																										
	UX																										
	UXc1																										
	UXc2																										
Zones AU	1AUa																										
	1AUb																										
	1AUe																										
	1AUh																										
	1AUv																										
	1AUx																										
	2AU																										
Zones A	A																										
	Ac																										
	Ael																										
	Ap																										
Zones N	N																										
	Nc																										
	NCa																										
	Ne																										
	Nj																										
	Nl																										
	Nm																										
	Nmf																										
	Nr																										

Vérifier s'il y a des inscriptions graphiques grâce à la légende du plan



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES, C'EST QUOI ? A QUOI SERVENT-ELLES ?

Chaque secteur sur le territoire a ses spécificités patrimoniales, paysagères et environnementales. Le Code de l'Urbanisme permet donc au PLUi de repérer et protéger des éléments de patrimoine (naturel, paysager ou bâti) ou encore d'accompagner les enjeux de mixité sociale et fonctionnelles (commerces, bureaux, équipements publics, services...) pour leur permettre de coexister au sein d'un même espace (quartier, lotissement, immeuble).

En complément des zones, des **prescriptions graphiques identifiées dans le plan de zonage, et repérées par des figurés** (ponctuels, linéaires, sur-

faciques...), viennent préciser des contraintes de constructibilité, apportent des éléments de contexte, et se superposent aux règles applicables aux zones afin de prendre en compte et préserver certains espaces.

Dès la conception d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, le projet doit s'y conformer pour qu'il puisse être autorisé. Repérez les grâce à la légende présente sur le zonage, et consultez les règles qui s'y rapportent dans le règlement écrit !

LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES IDENTIFIÉES



LES SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'article L.151-16 du code de l'urbanisme permet ainsi au règlement d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Les changements de destination de certains locaux d'activités en RDC sont limités à certaines destinations permettant de maintenir une animation commerciale.

Plusieurs types de protection des linéaires commerciaux sont prévus au sein du PLUi :

- Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale (L151-16-1)
- Linéaire commercial protégé (L151-16-1)
- Linéaire commercial traditionnel protégé (L151-16-1)





LES FORMES URBAINES ET CONTRAINTES DE CONSTRUCTIBILITÉ

En complément des autres prescriptions graphiques, le règlement graphique représente les contraintes de constructibilité et formes urbaines

La bande de constructibilité symbolisée sur le plan de zonage permet d'identifier la bande de profondeur depuis l'alignement au sein de laquelle les constructions principales nouvelles sont autorisées.

 Bande constructible

La légende des plans communaux précise la profondeur de la bande constructible s'appliquant sur la commune.



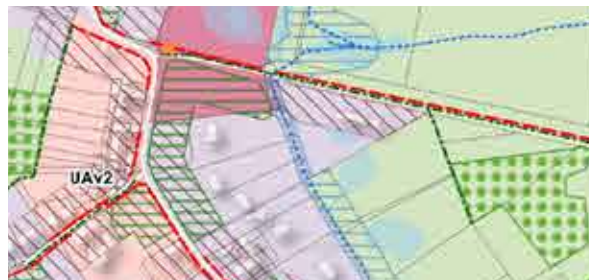
LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme impose également la préservation du patrimoine bâti, du petit patrimoine et des murs d'intérêt repérés au plan de zonage.

Toute modification ou démolition doit être déclarée et/ou autorisée et les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales et l'identité originelle des éléments.

 Mur de clôture

Les murs et murets de clôture repérés doivent être préservés ou refaits à l'identique même si la réfection ne respecte pas les règles indiquées dans les dispositions particulières aux zones. Leur démolition est interdite sauf dans les cas prévus à l'article L.451-2 du Code de l'urbanisme.



 Bâtiment de qualité architecturale (L151-19)

Le PLUi identifie et encadre les interventions sur les bâtiments de qualité architecturale (modification de volume, percements, ravalement, baies, menuiseries, lucarnes, châssis de toits, descentes d'eau pluviale, adaptation au terrain, dispositifs de production d'énergie renouvelable...).





L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet au PLUi de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Espace boisé classé (L113-1)

Dans ces espaces boisés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.



L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier au règlement d'identifier et de localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Espace vert protégé aménageable

Toute nouvelle construction principale est interdite sauf exceptions pour les extensions des constructions existantes, les annexes aux constructions principales et certains aménagements à condition que la somme de l'emprise de ces constructions n'impacte pas plus de 25 % de la surface de cet espace vert protégé.



L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

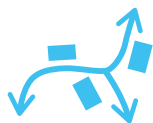
Arbre isolé remarquable (L151-23)

Les arbres isolés repérés sur des critères biologiques (essence rare, particularité physique, rôle écologique..., esthétique (forme particulière, marqueur dans le paysage..., social (histoire, mémoire) sont protégés, tout en permettant des élagages, coupes et abattages en fonction des situations.

Dans un rayon de 10 mètres autour du tronc de l'arbre protégé, et afin de permettre le développement de son enracinement, toute construction est interdite, l'espace doit être conservé en pleine terre, et l'aménagement de réseaux est interdit.



Regardez les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et éventuelles OAP sectorielles si votre parcelle est concernée



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



LES OAP C'EST QUOI ? A QUOI SERVENT-ELLES ?

Les OAP sont des **outils qui permettent d'établir des intentions d'aménagement et de programmation sur :**

- une **thématique** qui présente des enjeux particuliers pour le territoire
- un secteur **stratégique**

Elles s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme. Il convient donc de les prendre en compte lors du dépôt d'une demande.

LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP thématiques viennent compléter le règlement par des orientations générales afin de mieux intégrer les projets à leur environnement. Chacune décline des sujets importants pour le territoire. 5 OAP thématiques ont ainsi été élaborées.



→ OAP bioclimatique, risques et résilience

Dans un contexte de dérèglement climatique, de pression accrue sur les ressources naturelles, de pression foncière et d'objectifs de densification, le socle territorial naturel et urbain du Pays de Fontainebleau est plus que jamais vulnérable. A travers cette OAP, le PLUi du Pays de Fontainebleau entend ainsi agir en faveur de la sécurité et de la résilience du territoire face aux risques d'inondation et de ruissellement. Il s'attache également à assurer un développement urbain adapté et compatible avec les autres risques naturels du territoire (retrait gonflement des argiles, feux de forêt...). Enfin cette OAP fixe les orientations à décliner dans les projets d'aménagement pour adapter le territoire face aux effets du changement climatique et aux enjeux énergétiques.



→ OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage

Le Pays de Fontainebleau regorge de richesses écologiques : un massif boisé, exceptionnel, des milieux aquatiques variés (vallée de la Seine, de l'Ecole, du Loing, du ru du Rebais). Menacés, ces derniers nécessitent des actions de préservation et de renaturation, voire de création.

La présente OAP entend ainsi maintenir et préserver les territoires de biodiversité dans leur intégrité, privilégier des zones tampon, protéger les continuités écologiques, autrement dit les réservoirs de biodiversité et les axes de déplacement d'espèces, et inscrire et renforcer la nature dans le cœur urbain et les bourgs de villages. Cette OAP invite également à réduire les sources de pollutions lumineuses, susceptibles d'impacter la trame noire, et assure la préservation des paysages.



→ OAP mobilités actives

Dans le contexte législatif porté à l'échelle nationale (loi Climat & Résilience) et régionale (Plan des Mobilités d'Île-de-France), la prise en compte et le renforcement du vélo est un enjeu prioritaire. Le développement du vélo, prévu au travers du Schéma Directeur Cyclable et du PLUi doit toutefois être accompagné d'un développement de la marchabilité au sein du territoire intercommunal. Ceci présuppose toutefois de repenser l'espace public des quartiers, village et centralités, objectif également intégré au sein de cette OAP.



→ OAP patrimoines et formes urbaines

Soucieux des enjeux patrimoniaux, le PLUi incite à déployer un urbanisme durable, qualitatif et respectueux du territoire. Ainsi, la présente OAP permet d'identifier diverses formes urbaines et architecturales qui font le patrimoine du Pays de Fontainebleau, tels que les noyaux bâtis traditionnels (maisons rurales et fermes, maisons de bourg, places) ou les demeures de villégiature et d'hôtels particuliers. Celle-ci encadre notamment les modalités d'évolution de ces formes urbaines et architecturales patrimoniales (façades et maçonneries, menuiseries, clôtures, portails et jardins).



→ OAP commerce et redynamisation des centres-bourgs

La loi du 22 août 2021 a instauré le principe général d'interdiction de création ou d'extension de nouvelles surfaces commerciales entraînant une artificialisation des sols. Cet objectif s'est d'ailleurs vu renforcé par la loi Climat et Résilience, qui vise à limiter l'empiètement des centres commerciaux sur les espaces non bâtis. L'OAP commerce **définit les conditions et secteurs de renforcement et développement du commerce à horizon 2040.**

Je les consulte pour **connaître toutes les recommandations et les exemples de leviers d'actions** liés à ces thématiques pour améliorer mon projet



→ Exemple de l'OAP "Les cœurs d'îlots" à Perthes

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles viennent **renforcer le règlement sur des secteurs de projet à enjeux.**

Leurs objectifs ? Elles **encadrent les projets**, plus ou moins fortement en fonction du secteur, et de manière adaptée en fonction de l'avancement du projet. Elles précisent les principes d'aménagement et de programmation par un schéma et des orientations associées :

- forme urbaine et insertion architecturale des constructions,
- qualité environnementale et paysagère, prévention des risques,
- accessibilité, desserte et stationnement

Les OAP sectorielles du PLUi sont réparties selon 4 secteurs du territoire :

- le cœur urbain, correspondant aux communes de Fontainebleau et d'Avon (7 OAP)
- les communes des bords de Seine et du Loing (16 OAP)
- les communes du Gatinais Sud (17 OAP)
- les communes du Pays de Bière (26 OAP)



Je les consulte pour **connaître les secteurs de projet et prendre en compte les principes d'aménagement** si mon terrain est situé dans une OAP sectorielle.



↓ Vulaines-sur-Seine



Consultez le règlement écrit et prenez connaissance des dispositions générales et particulières qui s'appliquent à votre zone



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

LE RÈGLEMENT ÉCRIT C'EST QUOI ? ET À QUOI ÇA SERT ?

Le règlement écrit édicte des règles générales et des règles de construction par zone.

La structure du règlement vise à mettre en valeur les dispositions communes afin de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les spécificités de chaque commune.

Les dispositions générales

présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent malgré les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes

s'appliquent soit sur l'ensemble des zones soit sur plusieurs zones selon les indications. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites.

Les dispositions particulières

applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles et aux zones à urbaniser.

→ Le règlement écrit est organisé en 3 parties :

1

L'affectation des sols et la destination des constructions

Que puis-je construire ?

La première partie du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée. Elle définit ainsi :

- Les **usages** et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites (par exemple : habitation, artisanat et commerces de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau, etc.) ;
- Les **destinations**, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières.



Puis je créer un commerce ici ?

→ Quelles activités sont autorisées en fonction des zones ?

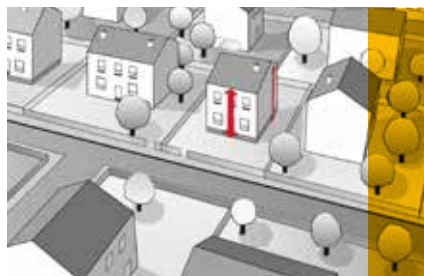
		Zone UA		Zone UB			Zone UC	Zone UD	Zone Ux
		UAf	UAv	UBa	UBb	UBc	UC	UD	Ux
		Centre historique de Fontainebleau	Centre historique de type villageois	Habitat individuel dense	Habitat individuel dispersé	Collectifs mitoyens et résidentiel mixte	Tissus d'habitat collectif	Grandes villas, demeures et châteaux	Zones d'activités économiques
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	⊖	✓	✓	✓	✓	⊖	⊖	✓
	Exploitation forestière	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊖
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Restauration	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Commerce de gros	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Hôtels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊖
	Autre hébergement touristique	⊖	✓	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
	Cinéma	✓	✓	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	⊖
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Lieux de culte	⊖	✓	✓	✓	⊖	⊖	⊖	⊖
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	⊖	✓	✓	✓	⊖	⊖	⊖	✓
	Entrepôt	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓
	Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖	✓

✓ Autorisé ✓ Sous condition ⊖ Interdit

La deuxième partie du règlement permet de **définir la forme des constructions de la zone concernée** et participe à améliorer la qualité architecturale des constructions. Elle définit ainsi :

LA VOLUMÉTRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

→ Les hauteurs des constructions et l'emprise au sol



Ai-je le droit de créer une surélévation à ma maison ?
Si oui, de combien de mètres ?
Ai-je le droit de construire un garage, un abri de jardin, un logement ?

→ Les implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives ou aux autres constructions



À quelle distance de mon voisin dois-je construire ma nouvelle maison ? Ai-je le droit de m'installer tout au fond de mon terrain ?

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- la **forme des constructions**, vis-à-vis du contexte environnant (relief, espaces boisés, etc.)
- les **caractéristiques architecturales** des façades, toitures, clôtures (tons, formes des ouvertures, etc.)
- les **dispositifs de performances énergétiques et environnementales** (dispositifs de production d'énergies renouvelables, normes d'isolation, etc.) ?



Ma maison est-elle protégée ?
Quel type de clôture je peux installer ?
De quelle couleur ai-je le droit de repeindre ma façade ?
Ai-je le droit de créer une fenêtre de toit ?
Puis-je refaire un toit en ardoises ?



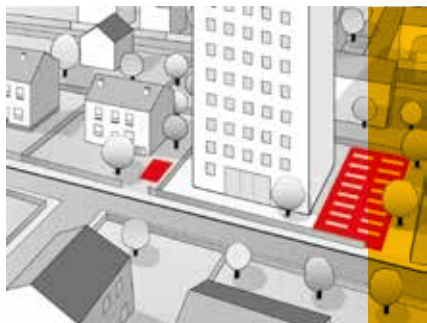
LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- l'équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis,
- l'aménagement des espaces verts, en réglementant notamment la part d'espaces verts sur la parcelle et le traitement de ces espaces dans un souci de développement durable au regard notamment de l'infiltration des eaux pluviales, de la préservation de la biodiversité et de la réduction de la chaleur en ville.



Ai-je le droit d'imperméabiliser tout mon terrain ? Est-ce que je peux couper les arbres et la haie de mon jardin ?

LE STATIONNEMENT



Le règlement peut déterminer des normes de stationnement à la fois : en nombre, en fonction de ce qui est créé (X places par logement, X places pour les constructions à destination de bureau, etc.), en fonction de la surface (X places pour X m² de surface de plancher ou X m² de surface de vente, etc.), par type de véhicule (véhicules motorisés, vélos, etc.).

À noter, certains projets de changement de destination des constructions peuvent nécessiter l'adaptation des stationnements.

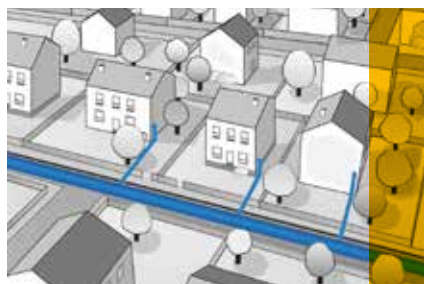
3

Les équipements et réseaux (assainissement, eau potable, électricité...)

Comment dois-je me raccorder aux équipements et réseaux (accès routier, à l'eau potable, à l'assainissement ?

La troisième partie du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit la desserte des terrains par :

- les voies publiques ou privées et les accès,
- les services (déchets, lutte contre l'incendie, etc.),
- les réseaux d'eau et d'énergie (électricité, géothermie, etc.),
- les réseaux d'assainissement (rejet dans les égouts, etc.),
- les infrastructures et les réseaux de communication électronique (téléphone, fibre, etc.).



S'il n'y a pas de raccordement à l'assainissement collectif, comment en créer un ou quel type d'assainissement individuel envisager ?



FOCUS SUR LES GRANDES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

Caractéristique des zones



Zone UA

UAf

Centre historique de Fontainebleau

Caractéristiques des tissus :

- Alignements bâtis le long des voies
- Mitoyenneté sur les deux limites séparatives
- Hauteur = RDC+1+Combles à RDC+3+Combles



Centre-ville de Fontainebleau
– Rue Grande

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti
- Conserver les linéaires commerciaux
- Encourager la perméabilité des espaces libres

UAv

Centre historique de type villageois

Caractéristiques des tissus :

- Alignements bâtis ou murs de clôture
- Principalement sur une ou deux limites séparatives
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles



Centre-bourg de Bois-le-Roi
– Rue de la République

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Maintenir et poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti
- Faciliter la réhabilitation du bâti

Emprise au sol maximum



90%

UAv1 : 50%
UAv2 : 60%

UAv3 : 70%
UAv4 : 90%

Surfaces minimum favorables à la nature et aux pluviales



10% de pleine terre végétalisée
10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

UAv1 : 30 % de pleine terre végétalisée, 40 % de surface perméable
UAv2 : 20 % de pleine terre végétalisée, 30 % de surface perméable
UAv3 de Bois-le-roi et Samois-sur-Seine et UAv4 d'Avon : 10 % de pleine terre végétalisée et 10 % supplémentaire de surface éco-aménageable
UAv3 des autres communes : 10 % de pleine terre végétalisée, 20 % de surface perméable

Hauteur maximum



- 15 mètres au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+3+combles) ;
- 12,50 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 12 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+3+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

Secteur UAv2 de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, d'Avon et dans le secteur UAv3 sur le périmètre de l'OAP « Quartier Gare – Avenue Gallieni » à Bois-le-Roi :

- 11 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7,50 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 7 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière et des hameaux de Bessonville et de Butteaux (commune de La Chapelle-la-Reine) :

- 8 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles) ;
- 7 m 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 ;
- 4,5 m à l'égout de toiture (RDC+combles).

Dans les autres communes :

- 10 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Barbizon pour les constructions de la sous-destination « hôtel » :

- 13 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+2+combles) ;
- 9,50 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+2+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

DES RÈGLES POUR PRÉSERVER ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES DIFFÉRENTS ESPACES

ET LES PRINCIPAUX OUTILS DU PLUi

Zone UB

UBa Habitat individuel dense

Caractéristiques des tissus :

- Recul des constructions par rapport à la voie
- Implantation principalement sur une limite séparative
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles



Samoreau

Objectifs et préconisations réglementaires :

- 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 les deux limites, limiter les implantations trop en recul de la voie.

UBa, UBa1 et UBa2 de Fontainebleau et Samois-sur-Seine : 40%
UBa2 et UBa3 de Vulaines-sur-Seine : 50 %

Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine :
30 % de pleine terre végétalisée, 10 % supplémentaire de surface éco-aménageable

Autres communes : 30 % de pleine terre végétalisée,
40 % en surface perméable

Secteur UBa2 de Vulaines-sur-Seine : 10 % de pleine terre végétalisée, 20 % en surface perméable

UBa :

- 8 mètres au faîtage des toitures à pentes(RDC+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.
- 4,5 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles).

UBa1 de Fontainebleau :

- 13 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+2+combles) ;
- 9,50 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+2+combles).

UBa de Bois-le-Roi, Chartrettes et UBa2 de Fontainebleau et Samois-sur-Seine :

- 10 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

UBa2 de Vulaines-sur-Seine :

- 11 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 10 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

UBb Habitat individuel dispersé

Caractéristiques des tissus :

- Recul des constructions par rapport à la voie et des limites séparatives (implantation en milieu de parcelle)
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+1+Combles
- Présence forte du végétal sur les abords des constructions



Barbizon

Objectifs et préconisations réglementaires :

- 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.

30%
Commune de Barbizon : 15%

Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine : 50 % de pleine terre végétalisée, 10 % supplémentaire de surface éco-aménageable

Autres communes : 50 % de pleine terre végétalisée, 60 % de surface perméable

Barbizon : 70 % de pleine terre végétalisée

Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau et de Chartrettes :

- 10 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Zones des autres communes :

- 8 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+combles) ;
- 7 m 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,
- 4,5 m à l'égout de toiture (RDC+combles).

Barbizon pour les constructions de la sous-destinations « hôtel » :

- 13 m au faîtage des toitures à pentes(RDC+1+combles à RDC+2+combles) ;
- 9,50 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 m à l'égout de toiture (RDC+1+combles à RDC+2+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

UBc Collectifs mitoyens et résidentiel mixte

Caractéristiques des tissus :

- Implantation à l'alignement dans la continuité du front bâti
- Sur une ou deux limites séparatives
- Hauteur = RDC+Combles à RDC+2+Combles



Perthes-en-Gâtinais

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Permettre une mixité sociale et fonctionnelle au sein des ensembles bâtis ;
- Permettre la densification (extension, surélévation, dent creuse...) le long des axes principaux (hauteur, emprise au sol des constructions).

50%

Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau, et Samois-sur-Seine : 30% de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire de surfaces éco-aménageables

Secteur de l'OAP de « l'Île Saint-Pierre – Castellani » du secteur UBc de Bois-le-Roi : 40% de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire de surfaces éco-aménageables.

Autres communes : 30% de pleine terre végétalisée, 40 % de surface perméable.

Secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon : 10% de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire de surfaces éco-aménageables

UBc :

- 12 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+2+combles) ;
- 10 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+2+combles).

UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon : 15 m au faîtage des toitures à pentes ou à l'acrotère des toitures terrasses

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.



Caractéristique des zones



Zone UC

UC Tissus d'habitat collectif

Caractéristiques des tissus :

- Bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Hauteur = RDC+2 à RDC+11 (des quartiers avec des hauteurs différenciées)



Fontainebleau

Objectifs et préconisations réglementaires :

- 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

Zone UD

UD Grandes villas, demeures et châteaux et habitat très dispersé

Caractéristiques des tissus :

- Recul important des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives
- En retrait, mitoyenneté ou sur une limite
- Densité très faible, grands parcs arborés de qualité parfois menacés
- Hauteur = RDC+1+Combles à RDC+2 +Combles



Bois-le-Roi

Objectifs et préconisations réglementaires :

- Garantir la préservation des grands parcs arborés
- Préserver le bâti patrimonial
- Permettre la réhabilitation et l'évolution maîtrisée du bâti (extensions, amélioration de la performance énergétique, énergies renouvelables...)

Emprise au sol maximum



50 %

20%

Secteurs UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole et de Barbizon : 10%

Surfaces minimum favorables à la nature et aux pluviales



Avon et Fontainebleau :

30% en surface de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire de surfaces éco-aménageables

Autres communes :

30% de pleine terre végétalisée
40 % de surface perméable

Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau :

60% de surface de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire de surfaces éco-aménageables

Secteurs UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole et de Barbizon :

75% de surface de pleine terre végétalisée
80 % de surface perméable.

Autres communes :

60% de surface de pleine terre végétalisée
70 % de surface perméable.

Hauteur maximum



En général :

- 15 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+3+combles ou attique) ;
- 13 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 12 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+3+combles ou attique).

Sur la commune de Fontainebleau :

- 16 mètres au faîtage (RDC+combles à RDC+3+combles ou attique) ;
- 13 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 12 mètres à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+3+combles ou attique).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

En général :

- 10 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles à RDC+1+combles) ;
- 7 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 m à l'égout de toiture (RDC+combles à RDC+1+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres :

- Dans les zones UD et UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole :
- 10 m au faîtage des toitures à pentes (RDC+combles) ;
- 7 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 6 m à l'égout de toiture (RDC+combles).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

Zone UX

UX Zones d'activités économiques

Caractéristiques des tissus :

- Retrait par rapport à la voie
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- Hauteur : Généralement jusqu'à 12 mètres



Chartrettes

Objectifs et préconisations réglementaires :

- 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).

70%

Sauf dans les zones :

UXc1 de Cély et de Barbizon, 50 %

UXc2 située avenue de Valvins à Avon, 80 %

20% de surface de pleine terre
végétalisée

Zones UX, UXc1 et UXc2 (en-dehors des secteurs
mentionnés ci-dessous) :

- 12 m au faîtage des toitures à pentes ;
- 10 m à l'acrotère des toitures terrasses ;
- 9 m à l'égout de toiture.

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.

Zones UXc1 de Cély-en-Bière (Les Sablons Nord - RD 372 de Melun) et les zones UX de Perthes-en-Gâtinais : 8 mètres de hauteur totale.

Zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales portées sur le plan de zonage.

À NOTER

→ Le règlement écrit est accompagné de plusieurs pièces : le lexique, le nuancier, la liste des essences végétales, la liste des emplacements réservés...

Le lexique :

- › Définit les termes qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul : il facilite l'application des règles du PLUi.
- › Propose un référentiel commun : il permet de clarifier la compréhension des règles et de leur application.

Je le consulte pour mieux
comprendre les règles et les
termes employés



Pour en savoir +, sur les zones
et les justifications relatives
à ces dernières, consultez les
justifications présentes au sein
du rapport de présentation.

DES RÈGLES POUR PRÉSERVER LES SOLS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

FOCUS SUR LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE : LE CBS

Le Coefficient de Biotope par Surface, qu'est-ce que c'est ?

C'est une règle qui impose sur les terrains une **part minimum de surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales**. Cette contribution à la qualité du cadre de vie, appliquée à chaque terrain, a pour objectifs de :

- préserver les sols,
- préserver la végétation existante et la développer dans les espaces urbanisés,
- favoriser la biodiversité,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, prévenir le risque d'inondation par ruissellement,
- réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau rafraîchit l'air.



Les surfaces de pleine terre végétalisée sont définies par l'ensemble des conditions cumulatives suivantes : **perméables et libres de tout revêtement, ne comportent que le passage éventuel de réseaux** (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées et pluviales, dispositifs géothermiques, systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales) soit aucun aménagement ni construction en sous-sol, **ne doivent recevoir que des plantations**.



La surface éco-aménageable constitue l'ensemble des surfaces à caractère naturel ou semi-naturel favorables à la biodiversité, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. **Elle est composée de plusieurs types de surfaces dont les capacités à préserver la biodiversité et favoriser l'infiltration des sols sont variables**. Ainsi, chaque type de surface dispose d'une **pondération particulière calculée à partir du Coefficient de Biotope par surface (CBS)** défini ci-dessous.

Qui est concerné ?

Seules les communes de **Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi et Sannois-sur-Seine** sont concernées par l'application du calcul du coefficient de biotope surfacique.

Pour les autres communes, seuls sont exigées une surface minimum de pleine terre végétalisée et une surface perméable minimum par terrain.



1 Je prends connaissance des surfaces minimum de pleine terre végétalisée et éco-aménageables de la zone (indiquées à l'article 6.1 du règlement écrit)

Dans un premier temps, vous devez donc vérifier que la surface de pleine terre végétalisée de votre terrain est égale ou supérieure aux surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales (surface de pleine terre végétalisée et surfaces éco-aménageables) exigée dans l'article 6.1 de chaque zone.

→ EXEMPLE

En zone UBb, il est demandé 60 % de surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales dont 50 % de surface de pleine terre végétalisée minimum à compléter le cas échéant de 10 % de surfaces éco aménageables.



Si mon projet après travaux/aménagement comprend une surface égale à 60 % de surface de pleine terre végétalisée, je n'ai pas besoin de mesurer et calculer la valeur des autres surfaces éco aménageables de mon terrain et donc d'utiliser le coefficient de Biotope Surfacique.

À NOTER

Le projet doit prioritairement préserver les surfaces de pleine terre végétalisées minimales exigées, car elles permettent de remplir le plus de services à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.



2

Si la surface de pleine végétalisée de mon projet est insuffisante, je détermine la surface pondérée éco-aménageable du terrain

Si votre projet ne respecte pas la surface éco-aménageable minimum pondérée à 1 (équivalent à la surface de pleine terre végétalisée) exigée dans la zone du terrain, le coefficient de biotope par surface (CBS) vous permet de calculer la proportion des autres surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale du terrain pour respecter la règle.

La surface pondérée éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient correspondant à sa valeur écologique. Les surfaces de pleine terre végétalisée ont la plus haute valeur écologique (coefficient 1) et les autres surfaces ont un niveau de pondération croissant en fonction des services rendus à la nature.

Les surfaces éco-aménageables pondérées autres que la pleine terre végétalisée ne peuvent dans tous les cas se substituer à la surface de pleine terre végétalisée minimum exigée dans chaque zone (voir exemple ci-dessous).



Type de surfaces éco-aménageables	Coefficient de pondération
 Surface éco-aménageables imperméable et/ou non végétalisée (béton, bitume, enrobé, pelouse synthétique...)	0
 Surface semi perméable ou non végétalisée, espaces verts sur dalles, ou toitures végétalisées avec une épaisseur de terre comprise entre 20 cm et 50 cm Dallage en bois, graviers, pavés drainants, stabilisés, pavés enherbés, dalles à engazonner, dalles de bois posées sur sol naturel végétalisé ou non, chemin d'accès en terre végétalisée... Toitures végétalisées, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs).	0,2
 Espace vert sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, terrasse végétalisée, dalle végétalisée sur rez-de-chaussée ou garage (souterrain ou semi-enterré notamment), toitures végétalisées, dispositifs de végétalisation hors sol fixes (pots, bacs), arbre avec moins de 5m² de terre végétalisée au pied, bassin en eau étanche mais végétalisé	0,5
 Espaces verts perméables en pleine terre végétalisée (potager, pelouse, noue, bassin paysager, ...)	1



3 Calculez la surface éco-aménageable totale

La surface éco-aménageable totale est le résultat de la somme des surfaces éco-aménageables pondérées.

SURFACE PONDÉRÉE ÉCO-AMÉNAGEABLE =

(surface éco-aménageable de type A x coefficient A) + (surface de type B x coefficient B) +

Je vérifie si la surface pondérée éco-aménageable de mon terrain après travaux est égale ou supérieure à la surface minimum demandée dans la zone.

4 Compléter les pièces du dossier de demandes d'autorisations d'urbanisme

Pour déposer votre demande, il convient de compléter le plan de masse et la notice en indiquant et représentant les surfaces existantes et futures suivantes :

- Emprise au sol des constructions
- Surface de pleine terre végétalisée
- Surfaces éco-aménageables pondérées (si elles sont nécessaires pour respecter une surface d'équivalent pleine terre végétalisée)



← Recloses



↓ Saint-Germain-sur-Ecole



CAS PRATIQUE

Mon terrain d'une surface de 600m² est classé en zone UBb.

→ Je regarde donc l'article 6.1. de la zone UBb pour connaître les règles de CBS

Le règlement de la zone UBb impose une surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales minimum de 60 % (soit 360 m²) avec au moins 50 % (soit 300 m²) de surface de pleine terre végétalisée sur le terrain.

Une surface de pleine terre végétalisée étant équivalente à un coefficient de 1, cela signifie que 10 % de surface de pleine terre végétalisée est équivalent :

- à 10 % de surface éco-aménageable pondérée à 1 :

- ex. espace vert perméable en pleine terre végétalisée

- 20 % de surface éco-aménageable pondérée à 0,5 :

- ex. espace vert sur dalles et toitures végétalisées

- 50% de surface éco aménageable pondérée à 0,2 :

- ex. gravier, pot, bac

1

✓ Mon projet est conforme à la règle si la surface de pleine terre végétalisée après travaux/aménagement est égale ou supérieure à 60 % de mon terrain soit 360m² minimum

→ Je n'ai pas besoin d'appliquer le coefficient de biotope.

2

✗ Si mon projet ne permet pas d'atteindre la surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales de 60 % minimum pondérée à 1 (équivalent à une surface de pleine terre végétalisée)

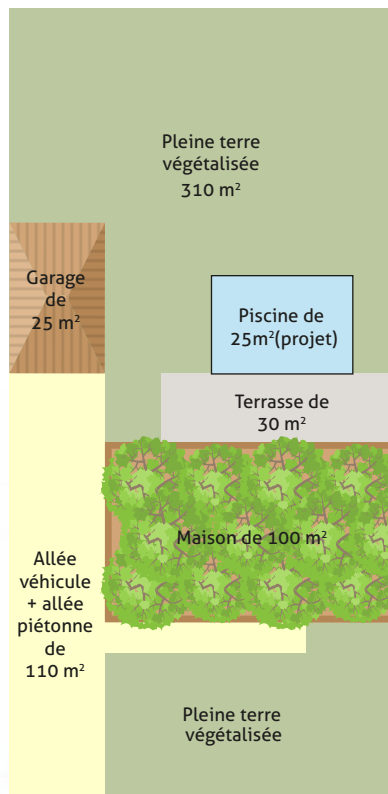
→ J'utilise les surfaces éco-aménageables pondérées par les coefficients définis ci-dessus pour atteindre au moins 60 % du terrain de surface d'équivalent pleine terre végétalisée.



La surface éco-aménageable utilisée ne peut cependant combler l'exigence minimum de 50 % de surface de pleine terre végétalisée stricte.

↓ Hericy





Mon projet : je souhaite construire une piscine de 25m² sur une surface de pleine terre végétalisée existante aujourd'hui sur mon terrain. Mon terrain est actuellement composé des surfaces décrites dans le tableau et le plan ci-après.

La **surface de pleine terre végétalisée restante après travaux (310 m²)** est bien **supérieure aux 300 m² minimums** exigés mais je dois vérifier que la **surface éco-aménageable pondérée est bien supérieure à 360 m²**.

→ Je réalise le calcul suivant des surfaces pondérées éco-aménageables :

Type de surface	Surface de la construction/ aménagement	Coefficient de biotope de la surface		Résultat du calcul de la surface éco-aménageable pondérée de coefficient 1	
Maison couverte d'une toiture végétalisée de 100 m ² d'emprise au sol	100 m ²	X	0,5	=	50 m ²
Garage	25 m ²	X	0	=	0 m ²
Terrasse carrelée imperméable	30 m ²	X	0	=	0 m ²
Chemin d'accès et aire de stationnement perméables	110 m ²	X	0,2	=	22 m ²
Surface de pleine terre végétalisée après travaux	310 m ²	X	1	=	310 m ²
Piscine	25 m ²	X	0	=	0 m ²
TOTAL après travaux	600 m²				382 m²
Soit une surface favorable à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales de 63,67 %	Dont 51,7 % de surface de pleine terre			=	310 m ²
	Et 12 % de surfaces pondérées éco aménageables			=	72 m ²

→ Mon projet de construction d'une piscine de 25m² respecte donc la règle

Retrouvez toutes les informations sur les surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales à l'article 6.1 du règlement de votre zone !

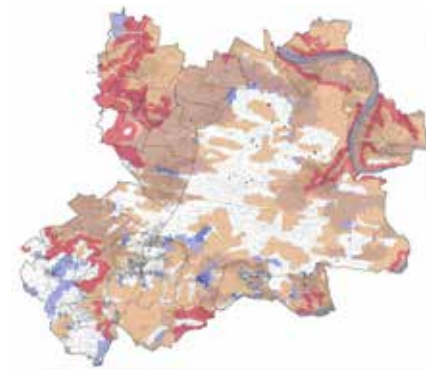
ÉTAPE 5

Consultez les annexes qui listent les servitudes d'utilité publique et toutes les informations obligatoires (abords des monuments historiques, voies bruyantes, plan de prévention des risques d'inondation, etc.)



LES ANNEXES

Les annexes intègrent les documents complémentaires : servitudes d'utilité publiques (Sites Patrimoniaux Remarquables, Plan de Prévention des Risques d'Inondation...), plan des réseaux d'assainissement, carte des nuisances sonores et des risques, informations complémentaires affectant l'occupation des sols et les constructions...



À NOTER

Un document de synthèse précise, pour chaque annexe, l'objet du périmètre, de la servitude, du classement ou de la délibération en question, et quelles sont les communes concernées.



Fontainebleau ↑

ÉTAPE 6

Renseignez-vous en ligne ou en mairie sur les règles ou sur les démarches à effectuer selon les travaux projetés (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable de travaux)



→ Puis lancez votre projet à l'issue de l'instruction de la demande !

01 64 70 10 80
80 Route de Valvins CS08393,
77920 Samois-sur-Seine CEDEX
urbanisme@pays-fontainebleau.fr



CONTACTS ET INFOS

Pour rappel, retrouvez tous les éléments relatifs au PLUi :



EN VERSION PAPIER :

- dans les mairies du territoire,
- au siège de la Communauté d'agglomération



ET EN LIGNE SUR :

- le site de la communauté d'agglomération :
www.pays-fontainebleau.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal
- le géoportail de l'urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Si les règles du **PLUi s'appliquent désormais à l'échelle du Pays de Fontainebleau**, les demandes d'autorisations d'urbanisme (constructions, aménagements) **sont toujours à transmettre en mairie.**

N'hésitez pas à solliciter vos communes pour tout projet !