



REGLEMENT
REGLEMENT ECRIT
CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Sommaire

DISPOSITIONS COMMUNES.....	8
I. Champ d'application du règlement	8
II. Modalités d'application du règlement.....	9
1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations	9
Règlement National d'Urbanisme	9
Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi	9
Servitudes d'urbanisme affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi	9
Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre	10
Réglementation relative aux vestiges archéologiques	10
2. Division du territoire en zones.....	10
3. Fonctionnement général du règlement.....	13
Composition du règlement graphique	13
Structuration du règlement écrit	13
Articulation des règles entre elles.....	14
Unité foncière ou terrain.....	14
Adaptations mineures (article L. 152-3 du code de l'urbanisme)	15
Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L. 151-6 à 7 et R. 151-8 du CU) :.....	15
Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble	16
Constructions existantes	16
III. Règles générales applicables.....	17
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	17
Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions	17
Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	17
2.1 Emplacements réservés et servitudes particulières.....	18
2.2 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).....	18
2.3 Démolition obligatoire.....	26
2.4 Périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	26
2.5 Prévention des risques naturels et technologiques	26
2.6 Secteur avec conditions spéciales de constructibilité	26
Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle	27
3.1 Linéaire commercial protégé.....	27
3.2 Linéaire commercial traditionnel protégé	27
3.3 Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale :	27
3.4 Mixité sociale.....	28
3.5 Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique .	29

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	29
4.1 – Emprise au sol	29
4.2 – Hauteur.....	30
4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
4.3.1 Prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé	31
4.3.2 Bande de protection des lisières boisées (<i>Application du SDRIF-E</i>).....	32
4.3.3 Application de la bande constructible	33
4.3.4 Recul d’implantation du bâti.....	35
4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives	35
4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux Zones de Non-Traitement (ZNT).....	35
4.4.2 Implantation des établissements sensibles à proximité d’installations générant des champs électromagnétiques	36
4.4.3 Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives	36
4.5 – Implantation des constructions par rapport aux canalisations de gaz	37
4.6 – Implantation des constructions sur une même unité foncière.....	37
Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Règles générales.....	38
5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures	40
5.1.1 Matériaux et couleurs.....	40
5.1.2 Caractéristiques architecturales des façades.....	40
5.1.3 Caractéristiques architecturales des toitures	41
5.1.4 Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :	41
5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures.....	42
Règles générales	42
5.2.1 Clôtures sur la voie publique	43
5.2.2 Clôtures en limites séparatives.....	47
5.2.3 Murs de clôtures protégés.....	47
5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	47
5.3.1 Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques	47
5.3.2 Patrimoine naturel et paysager repérés aux documents graphiques	57
5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques	62
Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	63
6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée / perméables / pondérées éco- aménagementables	63
6.1.1 Surfaces de pleine terre végétalisée.....	64
6.1.2 Surfaces perméables	64
6.1.3 Surfaces éco-aménagementables	64
6.2 - Eléments de paysage à protéger	66
6.2.1 Nombre d’arbres exigés.....	66
6.2.2 Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs	66
Article 7 – Obligations en matière de stationnement	67
7.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés	68
7.1.1 Modalités d’application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés....	68
7.1.2 Mutualisation du stationnement	68

7.1.3 Végétalisation	68
7.1.4 Dimension et nombre de places de stationnement à créer :	69
7.2 – Stationnement pour les vélos.....	77
3. Equipements et réseaux	80
Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	80
8.1 Cheminements doux à protéger	80
8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique	80
8.3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières	80
Article 9 – Desserte par les réseaux	83
9.1 Alimentation en eau potable	83
9.2 Eaux usées	83
9.3 Eaux pluviales	83
9.4 Réseaux divers	84
9.5 Déchets	84
9.6 Défense incendie	84
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	86
I. Zone UA : Secteur UAf - Centre historique de Fontainebleau.....	86
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	86
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
3. Equipements et réseaux	97
II. Zone UA : Secteur UAv – Centre historique de type villageois	98
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	98
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
3. Equipements et réseaux	110
III. Zone UB : Secteur UBa – Habitat individuel dense	111
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	111
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
3. Equipements et réseaux	120
IV. Zone UB : Secteur UBb – Habitat individuel dispersé.....	121
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	121
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	122
3. Equipements et réseaux	129
V. Zone UB : Secteur UBc – Collectifs mitoyens et résidentiel mixte	130
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	130
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	131
3. Equipements et réseaux	138
VI. Zone UB : Secteur UBd – Habitat individuel mixte.....	139
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	139
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	141
3. Equipements et réseaux	144
VII. Zone UC - Tissus d'habitat collectif.....	145
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	145

2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	147
3.	Equipements et réseaux	150
VIII.	Zone UD - Grandes villas, demeures et châteaux et habitat très dispersé.....	151
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	151
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
3.	Equipements et réseaux	158
IX.	Zone UF - Zone boisée habitée	159
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	159
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	161
3.	Equipements et réseaux	163
X.	Zone US - Zone habitée de bord de Seine inondable	164
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	164
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	166
3.	Equipements et réseaux	168
XI.	Zone UE - Zone d'équipements	169
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	169
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	171
3.	Equipements et réseaux	174
XII.	Zone UX - Zone d'activités économiques.....	175
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	175
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	177
3.	Equipements et réseaux	181
XIII.	Zone UL – Zone urbaine d'espaces touristiques et de loisirs	182
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	182
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	184
3.	Equipements et réseaux	186
XIV.	Zone UM - Zone militaire.....	187
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	187
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	189
3.	Equipements et réseaux	192
XV.	Zone UR - Zone de renouvellement urbain.....	193
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	193
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	195
3.	Equipements et réseaux	197
	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	198
I.	Zone 1AU : Secteur 1AUv - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat lié au centre historique des villages	198
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	198
2.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	200
3.	Equipements et réseaux	205

II. Zone 1AU : Secteur 1AUa - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dense	206
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	206
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	208
3. Equipements et réseaux	210
III. Zone 1AU : Secteur 1AUb - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dispersé	212
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	212
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	214
3. Equipements et réseaux	217
IV. Zone 1AU : Secteur 1AUh - Zone à urbaniser à court terme à vocation hôtelière.....	218
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	218
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	220
3. Equipements et réseaux	222
V. Zone 1AU : Secteur 1AUe - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements.....	223
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	223
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	225
3. Equipements et réseaux	226
VI. Zone 1AU : Secteur 1AUx - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques.....	227
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	227
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	229
3. Equipements et réseaux	231
VII. Zone 2AU - Zone à urbaniser à long terme	232
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	232
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	233
3. Equipements et réseaux	234
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	235
I. Zone A – Zone agricole.....	235
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	235
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	237
3. Equipements et réseaux	241
II. Zone Ael – Zone agricole dédiée à l'élevage.....	242
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	242
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	244
3. Equipements et réseaux	246
III. Zone Ap – Zone agricole protégée	247
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	247
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	249
3. Equipements et réseaux	252
IV. Zone Ac – Zone agricole de carrières	253
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	253
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	255
3. Equipements et réseaux	257

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	258
I. Zone N – Zone naturelle.....	258
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	258
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	261
3. Equipements et réseaux	264
II. Zone Nr – Zone naturelle de réservoirs de biodiversité	265
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	265
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	266
3. Equipements et réseaux Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	269
III. Zone Nc – Zone naturelle de carrières	270
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	270
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	272
3. Equipements et réseaux	274
IV. Zone Ne – Zone naturelle d’équipements	275
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	275
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	277
3. Equipements et réseaux	279
V. Zone Nj – Zone naturelle de jardins	280
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	280
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	282
3. Equipements et réseaux	284
VI. Zone NI – Zone naturelle d’espaces touristiques, sportifs et de loisirs	285
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	285
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	287
3. Equipements et réseaux	289
VII. Zone NCa – Zone naturelle dédiée aux aires de camping	290
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	290
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	292
3. Equipements et réseaux	294
VIII. Zone Nmf – Zone naturelle des maisons forestières	295
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	295
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	297
3. Equipements et réseaux	299
IX. Zone Nm – Zone naturelle d’installations militaires	300
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités	300
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	302
3. Equipements et réseaux	304

Dispositions communes

I. Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau, à l'exclusion :

- De certaines dispositions définies dans les documents de gestion des Sites Patrimoniaux Remarquables (Barbizon et Bourron-Marlotte) et pour lesquels les règles d'urbanisme sont définies par un règlement spécifique. Lorsque les dispositions des SPR se substituent à celles du PLUi, le présent règlement l'indique. Dans le cas contraire, les dispositions du PLUi s'appliquent sur ces périmètres. En cas de contradiction, les règles du document de gestion du SPR s'imposent.
- des secteurs couverts par des ZAC.

Les règles édictées sont applicables aux **constructions existantes et nouvelles**.

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation sur le territoire de certaines communes conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (délibération en annexe du PLUi). Toutefois, l'édification de clôtures nécessaires aux activités agricoles et forestières ne sont pas soumises à autorisation en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à l'annexe du PLUi listant les communes concernées par cette disposition.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli à la suite d'un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition, sauf dispositions contraires (plan de prévention des risques naturels prévisibles). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de certaines dispositions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

II. Modalités d'application du règlement

1. *Portée du règlement à l'égard d'autres législations*

Règlement National d'Urbanisme¹

Pour information, il est rappelé que les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi.

Ainsi, le règlement national d'urbanisme (articles L. 111-2 à L. 111-34 du code de l'urbanisme et articles R. 111-1 à R. 111-53, D. 111-54 à D. 111-55 et R. 111-56 à R. 111-64 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois, en raison du Plan Local d'urbanisme intercommunal, les dispositions des articles suivants ne sont pas applicables :

- Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 et de l'article L. 111-22 ;
- les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30.

Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

Servitudes d'urbanisme affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- I) Des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) ;
- II) Des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département ;
- III) Du droit de préemption urbain, de Zones d'Aménagement Différé (ZAD), de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), de la Taxe d'Aménagement et Taxe d'Aménagement Majorée qui peuvent être institué sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser ;

¹ Le Règlement National d'Urbanisme (articles L.111-1 à L.111-34) s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. Ces articles sont indiqués à titre informatif et sont susceptibles d'évoluer.

- IV) Des dispositions particulières aux zones de bruits des aéroports (Plan d'Exposition au Bruit des aéroports).

Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, doivent, en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLUi, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement annexés au PLUi.

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

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

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

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en quatre grands types de zones, dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

Les zones urbaines sont dites « Zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « Zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. On peut différencier deux types de zones à urbaniser :

La zone 1AU est une zone à urbaniser lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ;

La zone 2AU est une zone à urbaniser lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites « Zones A » : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N » : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou en raison de leur caractère d'espaces naturels ; ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

	Achères-la-Forêt	Arbonne-la-Forêt	Avon	Barbizon	Bois-le-Roi	Boissy-aux-Cailles	Bourron-Marlotte	Chailly-en-Bière	Chartrettes	Cély	Fleury-en-Bière	Fontainebleau	Héricy	La Chapelle-la-Reine	Le Vaudoué	Noisy-sur-École	Perthes	Recluses	St-Germain-sur-École	St-Martin-en-Bière	St-Sauveur-sur-École	Samois-sur-Seine	Samoreau	Tousson	Ury	Vulaines-sur-Seine
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			<											<									<			<
1AUa														<												<
1AUb								<							<		<	<	<	<	<		<			<
1AUe								<																		
1AUh				<																						
1AUv					<											<										
1AUx														<				<			<					<
2AU		<								<			<								<					
A	<	<		<	<	<	<	<	<	<	<		<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<
Ac														<												
Ael		<									<							<							<	
Ap	<	<		<		<	<	<	<	<	<		<	<	<	<	<	<	<	<	<	<		<	<	<
N	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<
Nc						<								<												
Nca					<																	<	<			
Ne	<	<	<	<	<		<	<	<	<	<	<		<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<	<
Nj	<	<		<	<			<	<		<		<	<	<		<	<	<	<	<		<	<	<	<
Nl												<														
Nm												<														
Nmf												<										<				
Nr		<			<							<										<			<	

Tableau des zones et secteurs (50) du PLUi par communes (26)

3. *Fonctionnement général du règlement*

Cette partie a pour vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLUi. Il est rappelé que celui-ci comporte des pièces écrites et graphiques qui sont indissociables.

Composition du règlement graphique

Le règlement graphique est composé de documents graphiques pour chaque secteur comprenant le zonage et les prescriptions graphiques.

Structuration du règlement écrit

Le règlement écrit s'organise en trois parties :

- Partie 1 : **Les Dispositions communes**, regroupant les différentes dispositions applicables à l'ensemble ou plusieurs zones du règlement sauf indication contraire.
- Partie 2 : **Les Dispositions particulières**, précisant les dispositions spécifiques applicables à chaque type de zone.
- Partie 3 : **Les Annexes**.

Outre les dispositions communes à l'ensemble des zones, le règlement est composé de quatre titres précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone :

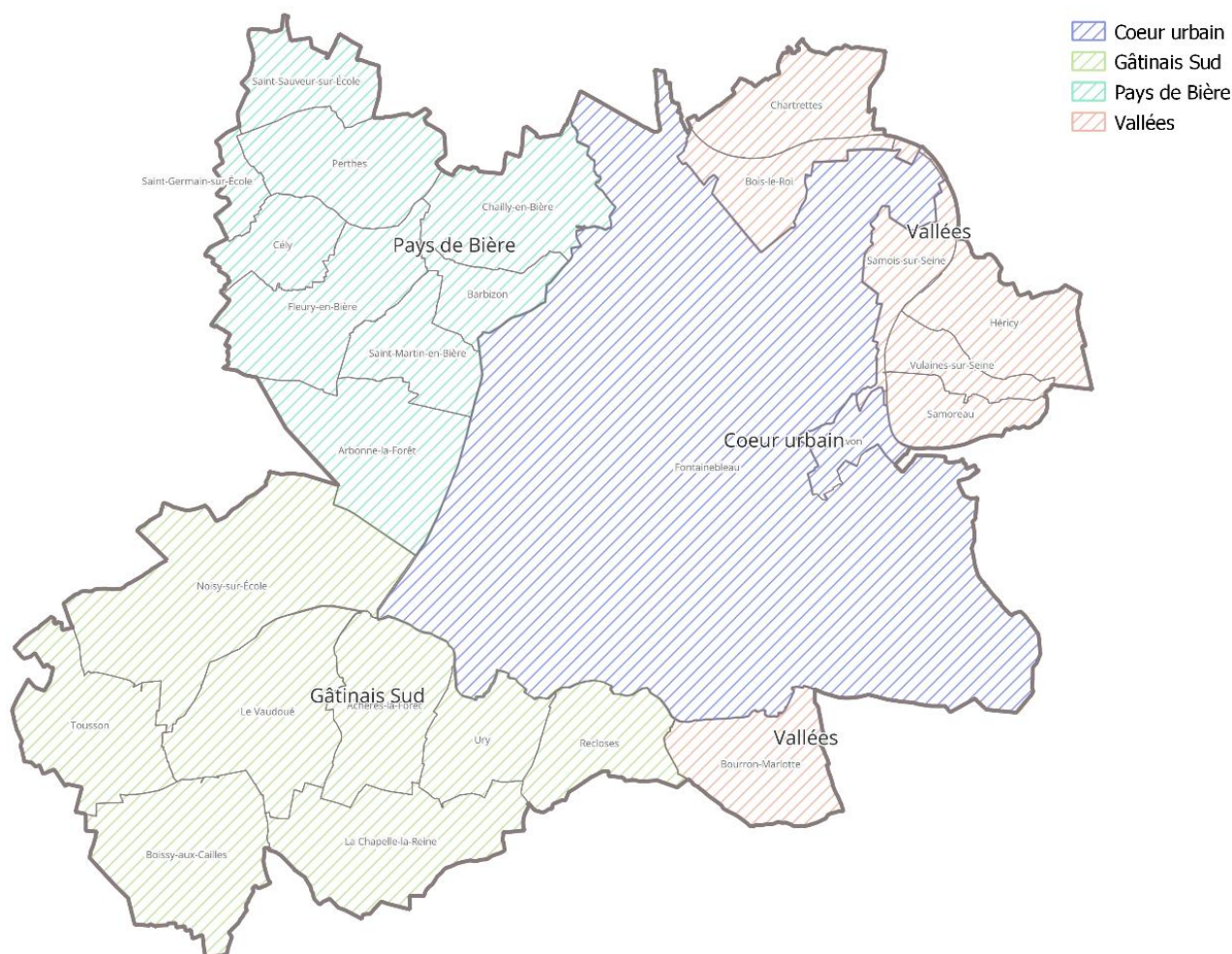
- Le titre I précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles » ;
- Le titre IV précise les « Dispositions applicables aux zones naturelles ».

Le règlement comprend également des annexes, intégrant :

- Un lexique des différents termes utilisés pour faciliter l'application des dispositions applicables ;
- La liste des emplacements réservés ;
- La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles et naturelles ;
- Le nuancier ;
- La liste des éléments protégés remarquables du paysage et du patrimoine ;
- La liste des essences végétales autorisées et proscrites ;
- Les fiches conseil relatives au patrimoine bâti de la DRAC.

Sectorisation du territoire :

Certaines règles s'appliquent de façon commune au sein des secteurs géographiques du territoire de la CAPF, dont la carte figure page suivante :



Carte des secteurs géographiques (ne valant pas plan de secteur)

Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLUi s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain du projet* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire* ».

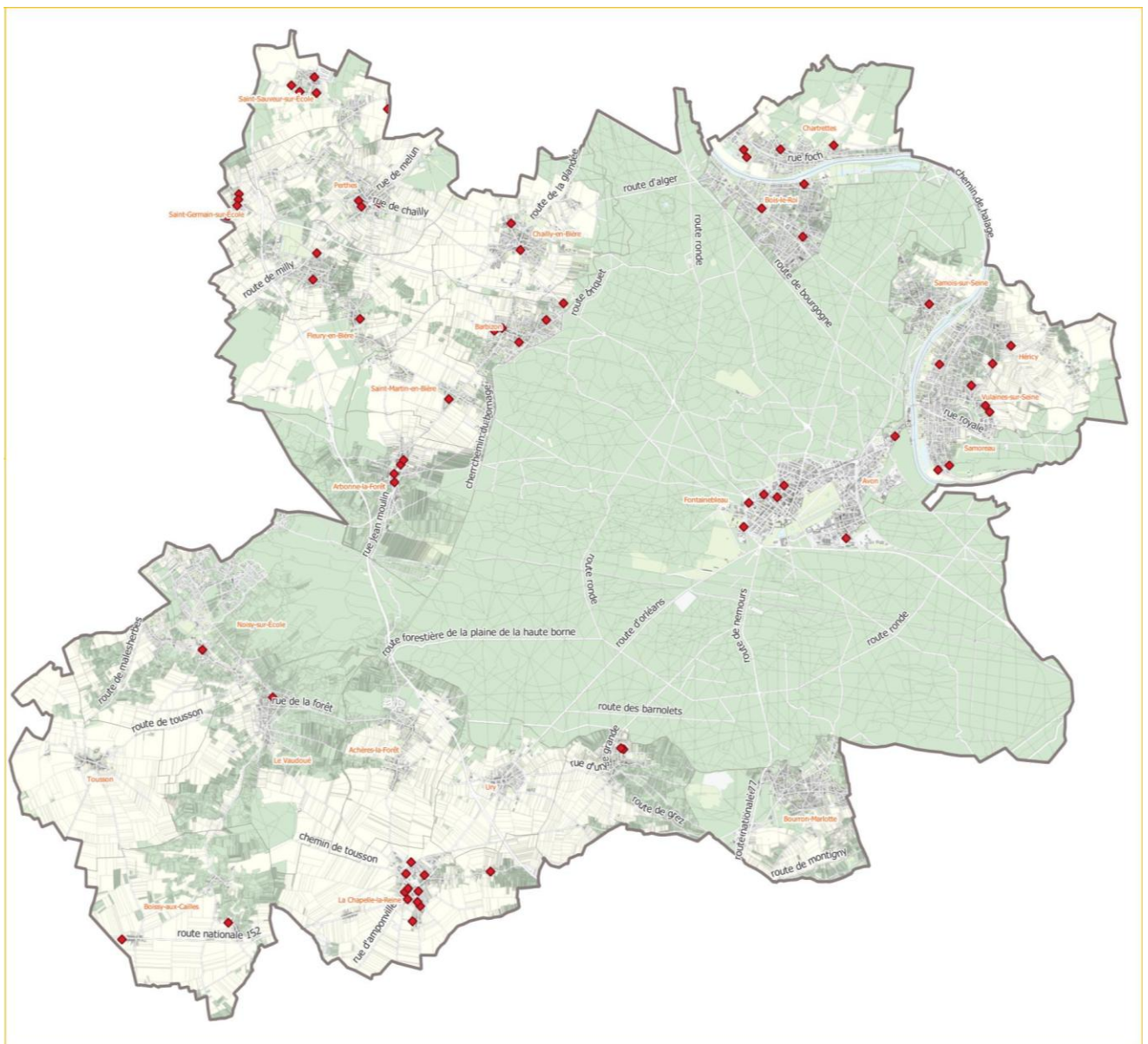
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones, les constructions et aménagements situés dans chaque zone seront soumis aux règles propres à la zone où ils sont implantés.

Adaptations mineures (article L. 152-3 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles L. 151-6 à 7 et R. 151-8 du CU) :

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « *sectorielle* » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement. Les OAP sectorielles du territoire sont localisées sur la carte suivante.



Localisation des OAP sectorielles sur le Pays de Fontainebleau

En outre, le PLUi de la CAPF comporte 5 OAP thématiques :

- OAP Continuités écologiques, Biodiversité et Paysage,
- OAP Commerce et redynamisation des centre-bourgs,
- OAP Patrimoine et Formes urbaines,
- OAP Bioclimatique, Risques et Résilience,
- OAP mobilités actives.

Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent lot par lot.

Constructions existantes

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant soit restent sans effet à leur égard. Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.R.P., une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions : mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

III. Règles générales applicables

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une définition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites.

La définition des sous-destinations est précisée dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans tous les cas, les nouvelles constructions et installations sont admises à condition qu'elles :

- n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principale des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...) ;
- ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- respectent une intégration urbaine, paysagère et environnementale dans leur environnement proche.

Lorsque la sous destination « artisanat et commerce de détail » est interdite au sein d'une zone ou si aucune surface de vente n'est autorisée ou si elle est limitée à 200 m² ou 500 m² selon la zone, les surfaces de vente des activités artisanales et commerciales déjà existantes à la date d'approbation du PLUi dépassant déjà les seuils autorisés ou amenées à être dépassés (par un projet) dans la zone, peuvent être autorisées dans la limite de 20 % supplémentaires de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

Nonobstant les interdictions de surface de vente ou les plafonds des surfaces de vente au sein d'une zone, en cas de démolition d'une surface de vente existante, une surface de vente identique pourra être reconstruite.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

Les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public lorsqu'ils sont admis dans la zone, sont autorisés à condition d'être compatibles avec le voisinage immédiat, d'être dissimulés depuis les voies et emprises publiques et accompagnés d'un traitement paysager.

Lorsqu'il est indiqué que certaines destinations ou sous destinations sont admises sous conditions et que ces conditions ne concernent que la localisation sur certaines communes ou secteurs particuliers, ces mêmes destinations ou sous destinations sont interdites dans les autres communes.

2.1 Emplacements réservés et servitudes particulières

Les emplacements réservés sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés aux annexes du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2.2 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les zones agricoles et les zones naturelles peuvent comporter des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permettent de réglementer exceptionnellement des constructions et des destinations spécifiques qui ne sont normalement pas autorisées au sein des zones agricoles et naturelles. Ces STECAL sont encadrés par l'article L.151-13 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40) qui précise que : *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Si dans le document d'urbanisme, des STECAL sont délimités, le règlement écrit :

- *Précise les conditions de hauteur, d'implantation et densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;*
- *Fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le PLUi de la CAPF comprend les STECAL suivants :

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
1	Achères-la-Forêt	Agrandissent des vestiaires sportifs	300	Ne	Equipements sportifs	50m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
2	Arbonne-la-Forêt	Projet extension restaurant existant	751	N	Restauration	Extensions des constructions limitées à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension) dans la limite de 30m² d'emprise au sol.	8m pour les toitures avec au moins deux pans et 6m pour les toitures terrasses	En retrait de 6m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives
3	Avon	Pavillon de l'érable Parc du Bel Ebat – Locaux culturels et associatifs	2 200	Ne	Salles d'art et de spectacle	300 m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
4	Bois-le-Roi	Rue des Sésçois – Hébergements légers et équipements publics	1 584	N	Logement/hébergement à condition de constituer des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à vocation sociale dans la limite de 6 logements, Equipements publics à condition de ne pas générer de fondations impactant plus de 25% de la surface de la construction (exemple : construction sur pilotis)	250m² d'emprise au sol nouvelle	10m	En retrait de 8 m depuis la voie et 8m depuis les limites séparatives

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
5	Bois-le-Roi	Equipements liés à une association pédagogique et de loisirs	1 827	N	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Autres équipements recevant du public Activités de service avec l'accueil d'une clientèle Autres hébergements touristiques	100m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
6	Bois-le-Roi	Ile de loisirs — Equipements sportifs, de loisirs et touristiques	2 621	N	Equipements sportifs Restauration	300m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 8m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
7	Bois-le-Roi	Ile de Loisirs – Locaux liés aux hébergements touristiques	1 239	Nca	<i>Voir règlement de la zone Nca</i>	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives
8	Bourron-Marlotte	EHPAD - Extension	6 508	N	Hébergement Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	500m² d'emprise au sol supplémentaire	10m Annexes : 4,5m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
9	Bourron-Marlotte	Déchetterie (extension)	6 328	Ne	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	300m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
10	Chailly-en-Bière	Extension restaurant et hébergements hôteliers et touristiques	1 692	N	Restauration Hôtels Autres hébergements touristiques Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	150m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
11	Chailly-en-Bière	Habitat insolite et habitations légères de loisirs	7 586	N	Habitations légères de loisirs et leurs commodités	300m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 6m des limites séparatives
12	Chartrettes	Station de traitement d'eau potable	2 471	Ne	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 200m² incluant les emprises existantes	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
13	Fontainebleau	Maison forestière de Courbuisson (reconversion touristique)	5 994	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>
14	Fontainebleau	Maison forestière de La Croix de Souvray (reconversion touristique)	2 467	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>
15	Fontainebleau	Maison forestière de Barnolets (reconversion touristique)	1 989	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>
16	Fontainebleau	Maison forestière de la Futaie (reconversion touristique)	5 604	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>
17	Fontainebleau	Maison forestière de La Grande Vallée (reconversion touristique)	1 703	Nmf	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>	<i>Voir règlement Nmf</i>

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
18	Fontainebleau	Maison forestière de Maintenon (reconversion touristique)	2 173	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
19	Fontainebleau	Maison forestière de la Croix du Grand Veneur (reconversion touristique)	2 843	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
20	Fontainebleau	Maison forestière du Clos du Roi (reconversion touristique)	1 050	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
21	Fontainebleau	Maison forestière de Barbizon (reconversion touristique)	3 359	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
22	Fontainebleau	Maison forestière de Bois-le-Roi (reconversion touristique)	1 839	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
23	Fontainebleau	Maison forestière des Huit routes (reconversion touristique)	2 327	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
24	Fontainebleau	Maison forestière de Fleury (reconversion touristique)	1 623	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
25	Fontainebleau	Maison forestière de Franchard (reconversion touristique)	1 761	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
26	Fontainebleau	Maison forestière de la Porte aux Vaches (reconversion touristique)	1 308	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
27	Fontainebleau	Maison forestière de la Solle (reconversion touristique)	2 181	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
28	Fontainebleau	Maison forestière de la Faisanderie (reconversion touristique)	3 616	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
29	Fontainebleau	Maison forestière de Macherin (reconversion touristique)	2 302	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf
30	Fontainebleau	Hippodrome - Equipements	22 232	NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI
31	Fontainebleau	Grand Parquet – Equipements	190 484	NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI	Voir règlement NI
32	Fontainebleau	Maison forestière Centre d'écotourisme de Franchard (reconversion touristique)	4 791	Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf	Voir règlement Nmf

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
33	Noisy-sur-École	Salle de réception/gîte	6 106	N	Hôtels Autres hébergements touristiques Restauration Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	50m² d'emprise au sol supplémentaire	10m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
34	Saint-Germain-sur-Ecole	Extension salle polyvalente	2 145	Ne	Autres équipements recevant du public	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
35	Saint-Martin-en-Bière	Equipements publics liés au parc/aire de jeux	6 888	Ne	Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	50 m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
36	Saint-Sauveur-sur-École	Terrain de tennis couvert	1 479	Ne	Equipement sportif	700m² d'emprise au sol nouvelle	10m	En retrait de 5m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
37	Samois-sur-Seine	Château de Bellefontaine – Reconversion mixte : hébergement/logement, culturelle, associative et touristique	10 881	N	Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, équipements publics sauf lieux de culte, bureau à conditions que ces activités ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient compatibles avec les conditions d'accès et les capacités de stationnement des lieux..	Emprise au sol maximale identique aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi et nouvelles constructions autorisées uniquement sur les emprises existantes en cas de démolition/reconstruction	Hauteur maximale identique à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi	Implantation identique aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi

N°	COMMUNE	OBJET DU STECAL	SURFACE (m²)	ZONE	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions supplémentaires au règlement de la zone dans lequel est situé le STECAL s'appliquant aux constructions existantes et futures	Emprise au sol maximale autorisée	Hauteur maximale autorisée	Règles d'implantation minimales
38	Samois-sur-Seine	CAMPING – Locaux d'équipements	30 488	NCa	Voir règlement de la zone NCa	100m² d'emprise au sol nouvelle	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
39	Samois-sur-Seine	Aire d'accueil des Gens du voyage	6 703	Ne	Autres équipements recevant du public locaux techniques des administrations publiques et assimilées	300 m² d'emprise au sol nouvelle	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 1m des limites séparatives
40	Samois-sur-Seine	Extension base nautique	7 715	Ne	Equipements sportifs	100 m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
41	Samoreau	CAMPING – Locaux d'équipements	9 276	NCa	Voir règlement de la zone NCa	100m² d'emprise au sol nouvelle	8m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
42	Ury	Extension hôtel	9 464	N	Hôtels	300m² d'emprise au sol supplémentaire	8m	En retrait de 8m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives
43	Vulaines-sur-Seine	Aire d'accueil des gens du voyage	6 363	Ne	Autres équipements recevant du public locaux techniques des administrations publiques et assimilées	50 m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait de 3m des voies et emprises publiques et 1m des limites séparatives
44	Vulaines-sur-Seine	Equipements liés au musée Mallarmé	905	Ne	Salles d'art et de spectacle	50 m² d'emprise au sol supplémentaire	6m	En retrait d'1m des voies et emprises publiques et 3m des limites séparatives

2.3 Démolition obligatoire

Les secteurs identifiés sur le règlement graphique par une trame graphique sont soumis à la disposition suivante : la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (cf. article R.151-34 3° du Code de l'urbanisme).

2.4 Périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La date à laquelle la servitude sera levée est mentionnée dans la zone concernée du règlement graphique.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le **secteur de la friche commerciale d'entrée de ville Sud de Chartrettes** est concerné. Il permet d'attendre qu'un projet de réaménagement soit réalisé tout en prenant en compte les enjeux de l'activité commerciale du supermarché, d'inondations et d'espaces de nature aux abords de la Seine. Le secteur comprend notamment un bâtiment commercial désaffecté.

2.5 Prévention des risques naturels et technologiques

Le territoire du Pays de Fontainebleau est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation ;
- Le risque mouvements de terrain ;
- Le risque minier ;
- Le risque retrait-gonflement des argiles ;
- Le risque cavités souterraines ;
- Les risques transport de matières dangereuses ;
- Les risques technologiques :
 - Les risques industriels ;
 - Les risques liés aux sites pollués.

Les documents relatifs aux risques naturels et technologiques sont renvoyés en annexes du PLUi.

NOTA BENE : Les Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine et du Loing s'appliquent sur certaines zones des bords de Seine et du Loing du territoire. Leurs dispositions doivent être regardées en complément du règlement du PLUi mais lui restent supérieures.

2.6 Secteur avec conditions spéciales de constructibilité

Au sein de ces secteurs, seul l'aménagement avec ou sans changement de destination des constructions régulièrement édifiées dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de bureau et/ou d'annexe à une ou plusieurs de ces destinations est autorisé.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 Linéaire commercial protégé

Sur le linéaire commercial protégé, la transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* », « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *hôtels* », « *autres hébergements touristiques* » ou « *services publics ou d'intérêt collectif* » est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

3.2 Linéaire commercial traditionnel protégé

Sur le linéaire commercial traditionnel protégé, la transformation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur rue, en une sous-destination autre que « *artisanat et le commerce de détail* », « *restauration* » ou « *services publics ou d'intérêt collectif* » est interdite. Les activités préexistantes le long de la rue qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la réglementation, soit être maintenues à condition qu'elles ne changent pas de destination. Les activités existantes à la date d'approbation du PLUi situées sur ce linéaire et qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent être maintenues.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

3.3 Linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale :

Sur le linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale délimité en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme :

En cas de changement de destination, les surfaces en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur de 10 mètres minimum mesurée par rapport à l'alignement, ne peuvent être affectées qu'aux destinations et sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- hôtels ;

- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

Les activités préexistantes le long de ce linéaire qui ne correspondraient pas à ces sous-destinations peuvent soit changer de destination pour se mettre en conformité avec la réglementation soit être maintenue à condition qu'elles ne changent pas de destination.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3,50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu inférieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement de destination de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

3.4 Mixité sociale

Dans la commune de Bois-le-Roi :

Des secteurs, listés ci-après, sont concernés par la prescription « *mixité sociale* » (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) : en cas de réalisation d'un programme de logements, une part des logements de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux, dans les proportions indiquées.

Les règles définies ci-dessous s'appliquent pour les constructions nouvelles, ainsi que pour les constructions existantes (extension des constructions, création de logements par division de bâtiment, changement de destination au profit de l'habitat).

Les règles définies ci-dessous ne s'imposent pas aux constructions à destination d'hébergement telles que des résidences autonomie (qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de constructions existantes).

Définition : est considéré comme **logement social** pour l'application des prescriptions ci-dessous le logement en accession sociale décomptée au titre de l'article 55 de la loi SRU tel que Bail réel solidaire ou Prêt social location-accession et/ou le logement locatif social tel que défini au code de la construction et de l'habitation.

- Secteurs de mixité sociale de type 1 :

Dans ces secteurs représentés au règlement graphique, les règles suivantes s'imposent :

- Pour toute opération de logements collectifs comprenant de 3 à 15 logements, est imposée la réalisation de 80% de logements sociaux ;
- Pour toute opération de logements collectifs comprenant au moins 16 logements, est imposée la réalisation de 75% de logements sociaux.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : si le résultat est 2,4 logements, il faudra réaliser 3 logements sociaux).

- **Secteurs de mixité sociale de type 2 :**

Dans ces secteurs représentés au règlement graphique, les logements réalisés devront constituer à 80 % du logement social.

Si le calcul donne un nombre décimal, le nombre sera arrondi au nombre entier supérieur.

3.5 Secteur de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur de protection des constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, seules les sous-destinations « *hôtels* » ou « *autres hébergements touristiques* » sont autorisées.

Toutefois, à condition qu'elles soient liées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques, les destinations suivantes sont autorisées :

- la restauration ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- le centre de congrès et d'exposition.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Chaque article 4 du présent règlement recouvre les éléments réglementaires relatifs à la volumétrie et l'implantation des constructions :

- L'emprise au sol maximale des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions sur une même unité foncière.

4.1 – Emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est indiquée dans le lexique figurant en annexe du présent règlement. L'emprise au sol des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » est limitée à 70% de l'unité foncière sauf quand les dispositions sur l'emprise au sol de la zone dépassent ces 70% à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche. Dans ce cas, l'emprise au sol pourra atteindre le pourcentage maximum prescrit dans la zone.

4.2 – Hauteur

Les définitions relatives aux hauteurs (acrotère, attique, égout de toiture, faîtage, hauteur totale, terrasse de toit, toiture-terrasse...) sont précisées dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

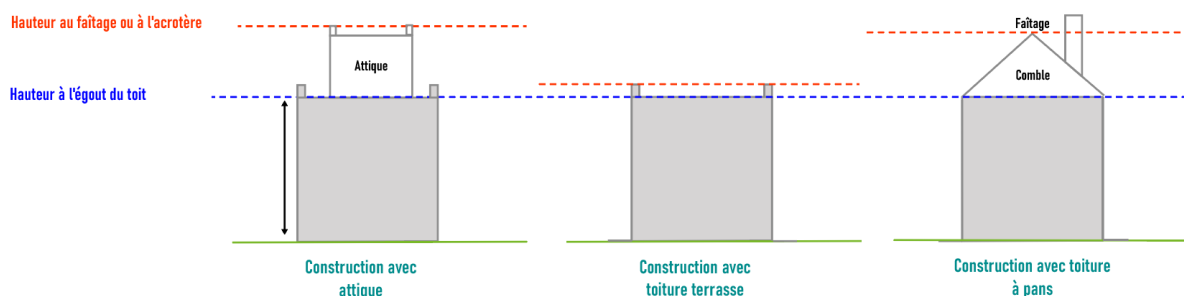
Sauf indication contraire, dans les dispositions particulières applicables aux différentes zones, la hauteur maximale fait toujours référence à la mesure verticale comptée :

- **Niveau bas :** niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction.
- **Niveau haut :**

Les niveaux hauts du faîtage, de l'égout de toiture ou de l'acrotère sont réglementés dans chaque zone.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les **éléments ponctuels de faible emprise** disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc. à condition que ceux-ci représentent une hauteur de 2,50m maximum.

Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

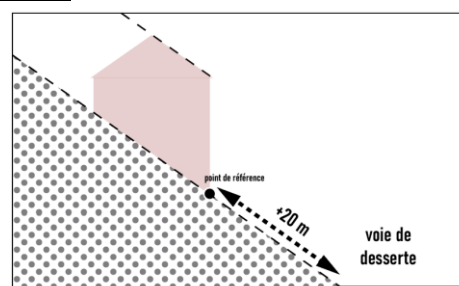


Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la reconstruction et à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

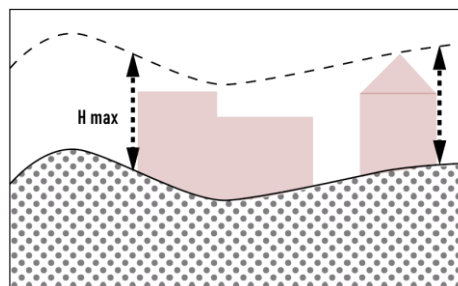
Dans le cas de l'extension mesurée d'une construction existante (30% d'emprise au sol maximum de la construction existante) **à la date d'approbation du PLUi** dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, l'extension pourra atteindre la même hauteur que la construction existante, sans la dépasser.

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente supérieure à 10 % :

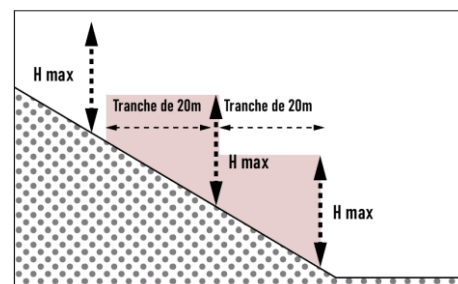
En cas de terrain dont la pente est supérieure à 10%, pour les constructions implantées à plus de 20 mètres des voies de desserte, avec comme point de référence le milieu de la façade principale, la hauteur totale est calculée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.



Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.



Si la longueur des façades sur rue du bâtiment excède 20 mètres, celle-ci est divisée en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée à chaque extrémité de ces sections.



Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel (au moins trois façades concernées, pour plus de la moitié de leur hauteur), non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments.

La hauteur des « équipements d'intérêt collectif et services publics » est limitée à 12 mètres maximum sauf quand les dispositions sur la hauteur de la zone dépassent ces 12 mètres à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche. Dans ce cas, la hauteur pourra atteindre la hauteur maximale prescrite dans la zone.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour « les équipements d'intérêt collectif et services publics » à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche.

A l'intersection de deux voies, il pourra être demandé un retrait aux constructions et aux clôtures au niveau de l'angle de ces deux voies afin d'assurer une bonne visibilité.

Le respect des implantations sera vérifié depuis tous les points de la construction, débords de toit inclus.

4.3.1 Prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé

Dans un contexte de préservation de la santé publique et de la qualité de l'air, les prescriptions relatives aux marges de recul vis-à-vis du réseau routier classé, participeront à la réduction de l'exposition des populations aux polluants atmosphériques. Des distances minimales devront être respectées aux abords des voies à fort trafic.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Les voies concernées sont les suivantes (*selon le [Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009](#)*) :

<i>Recul par rapport à l'axe de la voie</i>	<i>Voie concernée</i>
100 mètres	Autoroute A6
75 mètres	RD409, RD210, RD142, RD138, RD607, RD606, RD152 et RD637

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics doivent respecter une marge de recul équivalente à la hauteur de la construction avec un recul minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier (25m à partir des limites du Domaine Public Autoroutier Concédé) sauf en ce qui concerne les équipements autoroutiers.

4.3.2 Bande de protection des lisières boisées (*Application du SDRIF-E*)

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La bande de protection des lisières boisées est matérialisée au règlement graphique.

Peuvent néanmoins aussi être autorisés dans ces lisières :

- La réfection des bâtiments existants,
- les aménagements et les 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, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération.

Un site urbain constitué est un espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Lorsque la bande de protection des lisières boisées n'apparaît pas en zone urbaine, il s'agit d'un site urbain constitué. A contrario, lorsque celle-ci apparaît en zone urbaine, l'urbanisation ne peut progresser vers le massif forestier, dans la limite des règles définies dans les dispositions générales et de chaque zone.

4.3.3 Application de la bande constructible

La bande constructible **s'applique uniquement** dans les zones :

- **UA_v** sur les communes d'Achères-la-Forêt, Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély, Chailly-en-Bière (hameau de Faÿ uniquement), La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole et Perthes
- **UB_a** sur les communes d'Avon, Bois-le-Roi, Cély, Fleury-en-Bière et Héricy
- **UB_b** sur les communes d'Achères-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Perthes, Saint-Martin-en-Bière
- **UB_c** (sauf UB_{c1}) sur la commune d'Avon
- **UD** sur les communes de Bois-le-Roi et de Noisy-sur-Ecole (Chemin du Pavillon uniquement)

Lorsqu'une OAP sectorielle est délimitée sur un secteur où la bande constructible est matérialisée au règlement graphique, les dispositions réglementaires liées à la bande constructible sont suspendues au sein de ce secteur.



Lorsqu'une prescription graphique est délimitée au titre de la protection de l'environnement ou du paysage (parc et jardin remarquable, espace vert protégé aménageable et strict...) dans la bande constructible, cette prescription prend le dessus sur les dispositions de la bande constructible. Le long des voies bordées par une bande de constructibilité légendée « *bande constructible* » au document graphique, les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans cette bande dont la profondeur est

variable (*de 20 à 50 mètres selon les secteurs/communes*) et qui est mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande seules sont autorisées :

- les annexes à condition que leur hauteur soit limitée à 3 mètres et leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² (somme des surfaces de toutes les annexes) ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné
- Les piscines non couvertes dans la limite de 35 m² de superficie du bassin.

Dans les communes d’Achères-la-Forêt, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély, Héricy, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Noisy-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière : sur les terrains où la bande constructible n’est pas matérialisée dans les zones où elle est susceptible d’apparaître, seules les constructions autorisées uniquement au-delà de la bande constructible (listées ci-dessus) sont admises.



Dans la commune de Perthes : sur les terrains où la bande constructible n’est pas matérialisée, les contraintes relatives à la limitation des annexes, des extensions et des piscines au-delà de la bande constructible (listées ci-dessus) ne s’appliquent pas.



4.3.4 Recul d'implantation du bâti

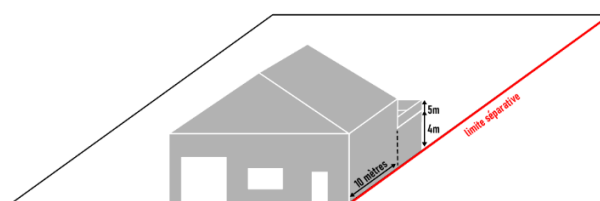
En dehors des règles d'implantation indiquées dans les dispositions particulières à chaque zone, le règlement graphique présente une prescription relative à l'implantation des constructions. La ligne de recul d'implantation du bâti (ou marge de recul) portée au règlement graphique, indique que les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur la ligne, soit en recul de celle-ci.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour « *les équipements d'intérêt collectif et services publics* » à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions dans leur environnement proche.

Lorsque les constructions d'une hauteur égale ou supérieure à 10 mètres au point le plus haut sont autorisées sur une ou plusieurs limites séparatives, les façades des constructions implantées sur la ou les limites devront respecter la règle suivante :

- Si la longueur totale de la façade implantée sur la limite séparative est supérieure à 10 mètres, la hauteur de la façade au-delà de la portion de 10 mètres de profondeur ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout ou 5 mètres à l'acrotère. Cette règle s'applique si la construction en limite séparative ne vient pas s'accoler à une construction voisine existante.



Lorsque l'accolement à un mur pignon est permis par le règlement, cet accolement devra permettre d'assurer une continuité bâtie sur la rue, en respectant les volumes des constructions voisines. Dans tous les cas, la nouvelle construction ne pourra pas être inférieure ou supérieure de plus d'un niveau vis-à-vis de la construction sur laquelle elle s'accolle.

Les terrasses des constructions en toitures terrasses ne pourront être accessibles qu'à condition de respecter le même retrait que pour les constructions avec façades disposant d'ouvertures définies dans chaque zone.

Le respect des implantations sera vérifié depuis tous les points de la construction, débords de toit inclus.

4.4.1 Implantation des constructions par rapport aux Zones de Non-Traitement (ZNT)

L'utilisation des produits de protection des plantes fait l'objet d'un encadrement réglementaire spécifique lié à la présence de riverains, en instaurant des zones de non-traitement à proximité des zones habitées et en prévoyant également la possibilité d'élaborer des chartes départementales

d'engagements des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques de façon à mieux concilier l'évolution des pratiques agricoles et la présence d'habitations à proximité des champs.

Ces dispositions réglementaires ont fait l'objet d'évolutions récentes afin de répondre aux demandes du Conseil Constitutionnel et du Conseil d'État qui ont considéré que les textes précédents étaient insuffisants. En particulier, le décret publié en 2022 a renforcé le dispositif d'élaboration des chartes d'engagement des utilisateurs de produits phytopharmaceutiques. La charte d'engagement des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques pour le territoire de Seine-et-Marne a été soumise à la consultation du public entre le 6 et le 27 juillet 2022. Elle a été approuvée par le M. le Préfet de Seine-et-Marne, le 6 septembre 2022.

Le contenu du dispositif est précisé par le décret n°2019-1500 du 27 décembre 2019, récemment modifié par le décret n°2022-62 du 25 janvier 2022, ainsi que par l'arrêté du 4 mai 2017, modifié par les arrêtés 27 décembre 2019 et du 25 janvier 2022 qui fixent au niveau national des Zones de Non-Traitement ou ZNT riverain en fonction des habitations, des zones d'activités, des cultures et des produits phytosanitaires utilisés.

La distance est établie depuis la limite de propriété et tient compte de l'habitation et de la zone d'agrément attenante ainsi que des zones d'activités. Comme le **SDRIF-E le propose, les nouvelles opérations de construction et d'aménagement devront prévoir une zone tampon de 5 mètres inconstructible avec les surfaces agricoles voisines existantes.**

4.4.2 Implantation des établissements sensibles à proximité d'installations générant des champs électromagnétiques

Afin de garantir la sécurité sanitaire des habitants et de prévenir les risques liés à l'exposition aux champs électromagnétiques, une vérification de la proximité avec des lignes à très haute tension (THT) ou des installations générant des champs électromagnétiques supérieurs à 1 μ T sera réalisée pour tout projet de construction d'un établissement sensible (établissement scolaire, crèche, maison de retraite, maison de santé).

En complément de cette vérification, il est rappelé que les projets d'établissements sensibles doivent respecter les recommandations de l'Anses ainsi que les prescriptions de l'instruction du 15 avril 2013 relative à la prévention des risques liés aux champs électromagnétiques.

4.4.3 Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Les piscines doivent être construites en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres à partir du bord extérieur de la margelle (voir définition dans le lexique figurant en annexe du présent règlement). La plage de la piscine, les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 – Implantation des constructions par rapport aux canalisations de gaz

Les canalisations de gaz concernées figurent sur les plans des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLUi. Aux abords de ces canalisations, les règles de construction sont les suivantes :

- Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 100 :
 - Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
 - Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL et IRE) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Sur une distance de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
- Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 250 :
 - Sur une distance de 25 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. 12 Perthes - Règlement PLU modification n°2 24/03/2021
 - Sur une distance de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.
- Canalisations de gaz de Diamètre Nominal (DN) 300 :
 - Sur une distance de 35 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone ELS) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
 - Sur une distance de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone PEL) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Sur une distance de 70 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone IRE), il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

4.6 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Voir dispositions particulières applicables à chaque zone.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales

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

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture. Tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers...). L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale, est interdite. Les imitations de matériaux sont interdites tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites ainsi que le pastiche.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures et aux parements extérieurs aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées **en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine** utilisant ou non des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée et ne vienne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain environnant.

L'architecture contemporaine est admise dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu bâti et paysager environnant tout en permettant une réinterprétation de la mise en œuvre et des matériaux locaux.

Les constructions d'habitation disposant de toitures terrasses devront être travaillées d'un point de vue architectural. Elles devront comporter soit plusieurs volumes verticaux ou horizontaux et/ou des décrochés ou retraits significatifs et/ou des différences de matériaux ou de couleurs sur les façades afin d'apporter des rythmes à la construction. Le dernier niveau du toit terrasse ne sera pas accessible.

Pour les constructions hors bâtiments agricoles et d'activités, les couleurs des enduits, des couvertures de toitures, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, devront s'approcher des tonalités retenues dans le nuancier présenté en annexe du règlement.

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19^{ème} ou début 20^{ème} siècle).

Pour les constructions agricoles :

La couleur des toitures et façades participe à l'intégration du bâti dans son environnement. Elles devront se rapprocher des couleurs du nuancier annexé au présent règlement. Les bardages sombres pourront être envisagées en avant d'une lisière boisée. En paysage ouvert, des teintes neutres de valeur clair à moyen clair devront être choisies. Pour les bâtiments agricoles, la tôle est à utiliser avec des couleurs sombres et si possible en ton sur ton avec la couleur de la façade. Les bâtiments agricoles devront favoriser la finition mate en écho aux matériaux du bâti traditionnel, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires.

Les bardages bois, écologiques, durables et d'une grande qualité d'ambiance sont à privilégier. Dans le cas de bardages métalliques, il conviendra de limiter les rythmes verticaux qui amplifient la hauteur des bâtiments. L'horizontalité participant à l'insertion des volumes et du paysage est à privilégier.

Pour les bâtiments agricoles, dans le cas de l'utilisation d'enduits, les finitions talochées ou grattées sont préconisées. L'utilisation d'enduits à la chaux associés aux sables locaux est encouragée afin de faire écho aux couleurs de paysage.

Pour les constructions d'activités autre que les bâtiments agricoles :

Une attention particulière et un soin devront être apportés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement. Il est important pour les bâtiments d'activité de minimiser l'impact disgracieux de la signalétique et des enseignes commerciale en général. Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de la zone. En particulier :

- Les façades comporteront trois couleurs au maximum, elles devront se rapprocher des propositions exposées dans le nuancier annexé au règlement.
- Il sera admis ponctuellement l'utilisation de couleurs vives et/ou contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.
- Le nombre de matériaux utilisé doit être limité à 3 afin de privilégier un traitement homogène des façades

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Pour les communes concernées par un Site Patrimonial Remarquable avec document de gestion (Barbizon et Bourron-Marlotte), les règles sur l'aspect extérieur des constructions et installations devront être conformes aux dispositions fixées par les règles du document de gestion (PSMV, PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR), celles-ci étant supérieures au PLUi. En cas de contradiction, les règles du document de gestion du SPR s'imposent.

Pour les autres communes, les dispositions règlementaires sont les suivantes :

5.1.1 Matériaux et couleurs

Les couleurs vives et/ou criardes ou contrastant trop avec le style environnant dominant en façade et toitures, sont interdites.

Le bois devra être peint selon les couleurs du nuancier. Le bois lasuré et le bois vernis non brillant sont autorisés. Les bardages en bois pourront avoir une finition naturelle permettant de griser naturellement. Le rythme du bardage sera uniquement vertical hors bâtiments agricoles. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc.), ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

5.1.2 Caractéristiques architecturales des façades

Sauf indication différente dans les dispositions particulières de la zone, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines et les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Les **volets roulants** sont autorisés uniquement si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur de la construction.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis un espace public, doivent présenter une cohérence d'aspect tout en se rapprochant des couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les **modénatures** et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées lorsqu'ils sont d'origine (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Les façades des constructions dont le linéaire est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes (couleurs, matériaux, retraits, éléments architecturaux...) pour rompre la monotonie de la façade.

En cas de terrain desservi par deux voies, les deux façades sont considérées comme des façades principales.

Annexes :

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de la construction principale.

5.1.3 Caractéristiques architecturales des toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des constructions principales d'habitation sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants et sera comprise entre 35° et 45°. Les toitures à la Mansart sont autorisées sur les communes de Fontainebleau, Avon et Bois-le-Roi. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

La couverture des toitures à pentes sera en tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli. Les couvertures en zinc sont également autorisées. Les constructions existantes dont les matériaux originels de couverture (justification par documentation) sont différents (tuiles mécaniques, ardoise, chaumes, zinc...) pourront être refaites avec ces mêmes matériaux.

Les toitures terrasses doivent soit être végétalisées ou de couleurs claires lorsque le revêtement le permet ou prendre en considération des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables (*les panneaux solaires devront être masqués dans leur plus grande partie visible depuis l'espace public par l'acrotère...*).

Les toitures des extensions des constructions existantes pourront être constituées de toitures à pentes, toitures terrasses, de verrières ou de vérandas. Elles doivent dans tous les cas s'harmoniser avec la toiture de la construction existante.

Annexes :

Les toitures des annexes aux constructions principales doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. La pente de toit pourra être inférieure à la pente de la construction principale et aux règles indiquées ci-dessus. Les annexes visibles de la voie publique et comprises dans la marge de recul entre l'alignement et la construction principale devront être particulièrement soignées afin de ne pas dénaturer le caractère de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine.

5.1.4 Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

Les lucarnes et les terrasses de toit ne sont autorisées qu'à condition que leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes soient compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée.

La surface occupée par l'ensemble des ouvertures en toiture (fenêtres de toit, lucarnes, terrasses de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel elles se trouvent. Le positionnement des ouvertures en toiture devra se faire en cohérence avec la composition de la façade et en particulier le rythme de ses ouvertures.

Le volume des lucarnes devra être justement proportionné par rapport à la surface et à la forme de la toiture. Pour les lucarnes et terrasses de toit, la surface occupée correspond à la surface projetée (projection sur un plan horizontal).

Les fenêtres de toit seront implantées sur la même ligne horizontale de la toiture et sur un seul niveau d'éclairiment.

Dans le cas où les ouvertures en toiture (fenêtres de toit, lucarnes, terrasses de toit) sont équipées d'un ouvrage de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (gouttière, ...), celui-ci ne sera pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à l'égout du toit, ni dans le calcul concernant le retrait obligatoire vis-à-vis des limites séparatives en fonction de la hauteur de la construction.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : ces constructions pourront déroger aux règles sur l'aspect extérieur des constructions (toitures, façades...) à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement bâti et paysager.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Règles générales

Pour les communes concernées par un Site Patrimonial Remarquable avec document de gestion (Barbizon et Bourron-Marlotte), les règles sur l'aspect extérieur des constructions et installations devront être conforme aux dispositions fixées par les règles du document de gestion (PSMV, PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR), celles-ci étant supérieures au PLUi. En cas de contradiction, les règles du document de gestion du SPR s'imposent.

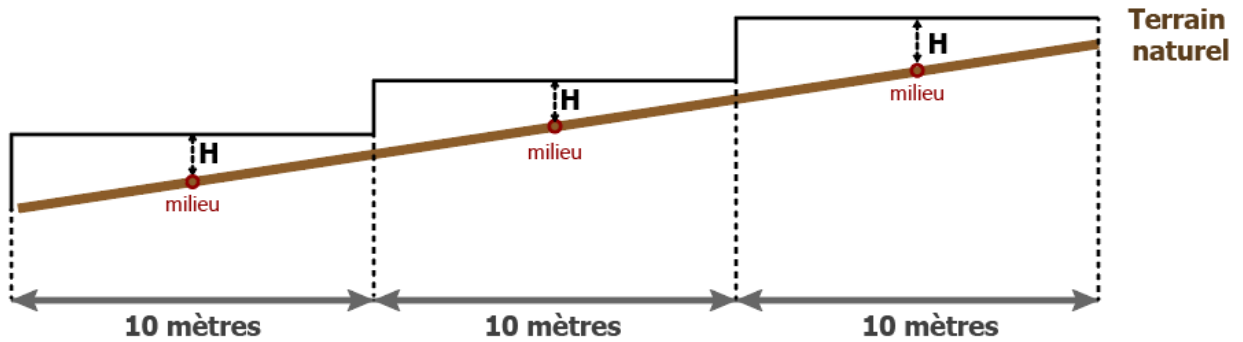
Pour les autres communes, les dispositions réglementaires sont les suivantes :

Les règles relatives aux clôtures (sur voie publique ou sur limites séparatives), s'imposent même si ces clôtures sont implantées en retrait par rapport à la voirie ou aux limites séparatives.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

Toutes les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres sauf si la clôture est constituée par un mur en pierre et réalisée dans le prolongement d'un mur protégé ou en pierre existant sur l'unité foncière ou sur la propriété voisine. La hauteur du nouveau mur pourra ainsi être identique à ce mur ou d'une hauteur comprise entre 2m et la hauteur du mur protégé ou en pierre existant.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente. Les règles de hauteurs relatives aux clôtures s'appliquent à partir du terrain naturel, hors mur de soutènement.



Les portails, portes et portillons doivent être proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils seront constitués soit par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles). Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons devront être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, couleurs, aspect).

Le bois devra être peint selon les couleurs du nuancier. Le bois lasuré et le bois vernis non brillant sont autorisés.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les clôtures en plastique et plaques de béton sont interdites. Les clôtures ne doivent pas être constituées de matériaux détournés de leur usage d'origine tels que les tôles métalliques de couverture par exemple, d'éléments hétéroclites ou par des haies artificielles.

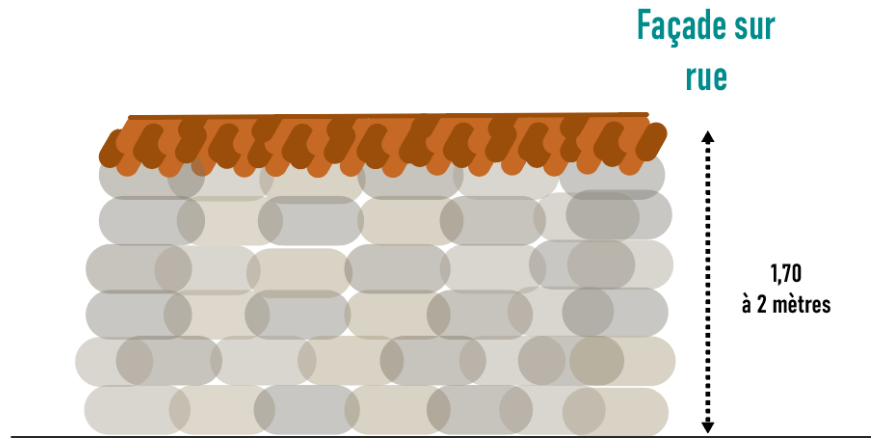
Les **pares-vues** textiles et plastiques sont interdits sur la clôture ou en retrait de celle-ci à l'intérieur de l'unité foncière. Seuls les pares-vues en brande de bruyère sont autorisés hors communes de Fontainebleau, Avon et Perthes à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et les clôtures environnantes. Les palissades situées en retrait des clôtures donnant sur l'espace public sont interdites. Le festonnage sur les clôtures et portails est autorisé à condition qu'il soit identique au matériau de la clôture et de la même couleur que celle-ci.

Pour « *les équipements d'intérêt collectif et services publics* », des types de clôtures différents pourront être autorisés si des nécessités liées à la sécurité le justifient.

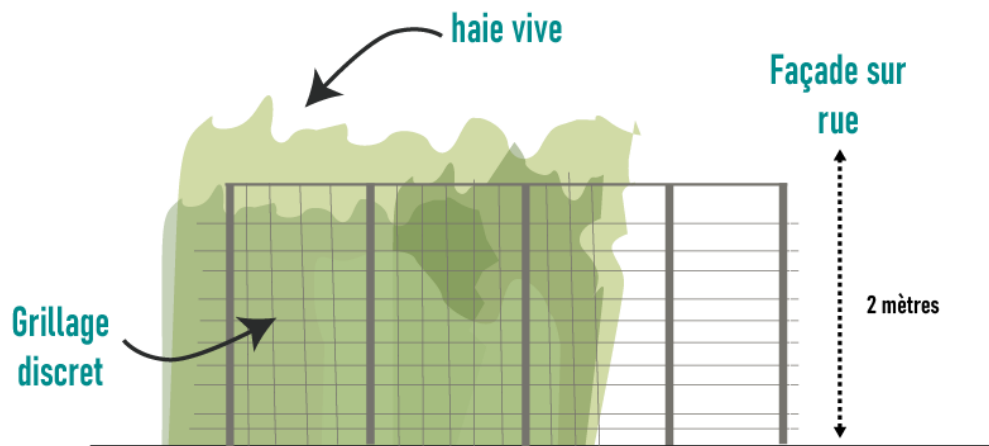
5.2.1 Clôtures sur la voie publique

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :

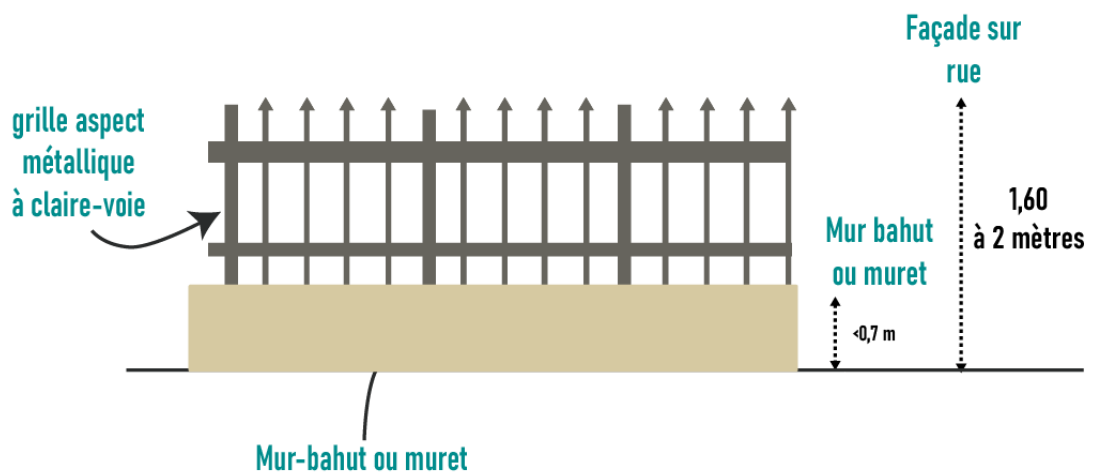
- **d'un mur en pierres** (uniquement) à joints beurrés (largement) si celui-ci est à pierre vue, enduit à la chaux, d'une hauteur totale comprise entre 1,70 mètre et 2 mètres. Le mur sera surmonté d'un chaperon de tuiles plates petit moule ou maçonné légèrement bombé. Les piliers devront avoir le même aspect que le mur. Pour toutes les clôtures composées d'éléments maçonnés, les piliers devront avoir le même aspect que le mur ou seront en pierre rejointoyée. Le chapeau du pilier sera en pierre ou en tuile.



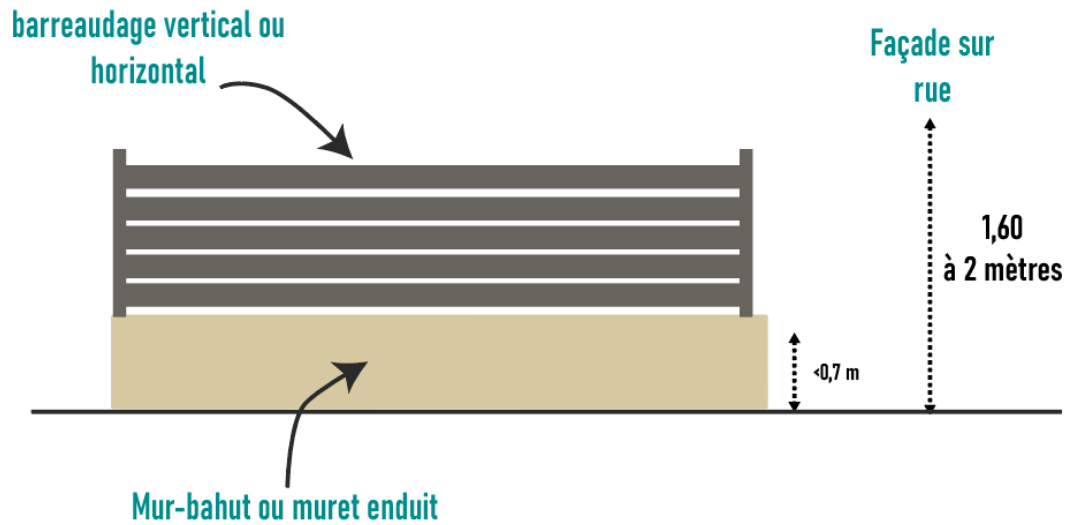
- d'un grillage discret doublé d'une haie vive d'essences variées comportant au moins trois essences différentes (liste annexée au règlement).



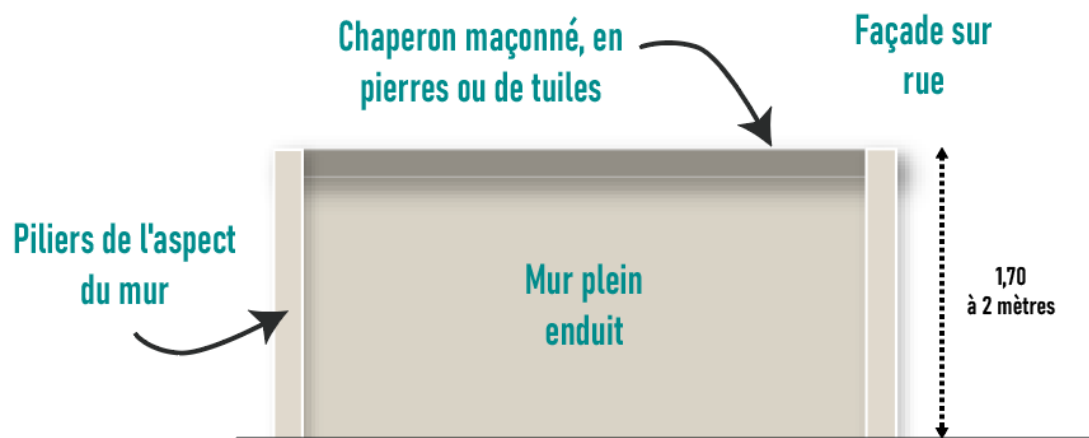
- d'un mur bahut ou muret enduit en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, d'une hauteur maximale de 70 centimètres surmonté d'une grille métallique à claire-voie à barreaudage vertical et avec festonnage ou non, dans un rapport d'un tiers (muret)/deux tiers (barreaudage vertical). La hauteur totale sera comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres ;



- d'un mur bahut ou muret enduit d'une hauteur maximale de 70 centimètres surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal dans un rapport d'un tiers (muret)/deux tiers (barreaudage vertical). La hauteur totale sera comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres ;



- d'un mur plein enduit d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2m. Le mur sera surmonté d'un chaperon de tuiles, en pierres ou maçonné. Les piliers devront avoir le même aspect que le mur.



Les clôtures sur voie et emprise publique dans toutes les zones hors zones UAf et UAv (sauf les zones UAv2 des hameaux de Marlanval et Mainbervilliers à Boissy-aux-Cailles), devront respecter les types de clôtures indiqués dans le tableau suivant (vert = autorisé, rouge = interdit) :

	Mur en pierre	Clôture + haie végétale	Mur bahut + grille	Mur bahut + barreaudage vertical ou horizontal	Mur plein enduit
ACHERES-LA-FORET					
ARBONNE-LA-FORET					
AVON					
BARBIZON	Voir les règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR)				
BOIS-LE-ROI					
BOISSY-AUX-CAILLES					
BOURRON MARLOTTE	Voir les règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR)				
CELY					
CHAILLY-EN-BIERE					
CHARTRETTES					
FLEURY-EN-BIERE					
FONTAINEBLEAU					
HERICY					
LA CHAPELLE LA REINE					
LE VAUDOUE					
NOISY-SUR-ECOLE					
PERTHES					
RECLOSES					
SAINT-GERMAIN-SUR-ECOLE					
SAINT-MARTIN-EN-BIERE					
SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE					
SAMOIS-SUR-SEINE					
SAMOREAU					
TOUSSON					
URY					
VULAINES-SUR-SEINE					

Les portes et portails seront soit :

- en bois ou en métal, pleins sur toute la hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute avec festonnage ou non.

La partie supérieure des portails sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique sont proscrits. Les lames des portails seront verticales.

5.2.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en plastiques, plaques de béton et tôles métalliques sont interdites.

Les éventuels soubassements auront une hauteur ne pouvant excéder 20 centimètres.

Les clôtures donnant directement sur une zone naturelle ou agricole et/ou sur ou au sein d'un Espace Boisé Classé (EBC) seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences végétales variées comportant au moins trois essences différentes (liste des essences annexée au présent règlement).

5.2.3 Murs de clôtures protégés

Les règles concernant **les murs de clôtures** repérés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme sont précisées au sein du paragraphe 5.3.1 relatif au « *patrimoine bâti repéré aux documents graphiques* ».

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les communes concernées par un Site Patrimonial Remarquable avec document de gestion (Barbizon et Bourron-Marlotte), les règles sur l'aspect extérieur des constructions et installations devront être conforme aux dispositions fixées par les règles du document de gestion (PSMV, PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR), celles-ci étant supérieures au PLUi. En cas de contradiction, les règles du document de gestion du SPR s'imposent.

Pour les autres communes, les dispositions réglementaires sont les suivantes.

Les chaos de grès affleurants ne devront pas être supprimés.

Les sources existantes connues devront être préservées et ne devront pas être déplacées. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour d'une source.

5.3.1 Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Pour les bâtiments ou éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, toute modification est soumise à déclaration même pour les travaux non soumis à un permis de construire. Toute démolition partielle ou totale est soumise à un permis de démolir. Cette déclaration préalable ou permis de démolir pourra être refusé ou soumis à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

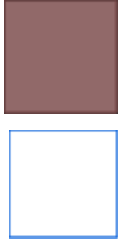
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites. Elles ne seront admises que dans la mesure où elles restituent des dispositions originelles justifiées par des documents si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

Les travaux de restauration ou d'entretien, avec ou sans changement de destination, devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries. **Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés** devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

L'isolation par l'intérieur sera privilégiée, afin de préserver l'architecture des façades. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades principales, et sera autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle permet une mise en valeur de la construction.

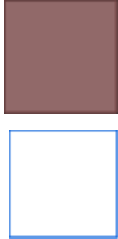
Les bardages plastiques ou en matériaux composites sont interdits.

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	Ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	La démolition totale ou partielle des constructions constitutives de l'ensemble urbain ancien, repérées au plan par un liseré au droit des façades sur rue pourront être refusée pour des raisons culturelles et historiques, ou lorsque la démolition est susceptible de créer une « dent-creuse » dans la continuité urbaine ou d'altérer l'harmonie générale du front bâti. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc.... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une trame violette ou sur les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ancien bordé par un liseré à denticule. Les nouvelles constructions devront s'implanter sur au moins une partie de l'alignement ou dans la continuité des constructions avoisinantes constitutives de l'ensemble urbain de qualité architecturale et patrimoniale. Cette façade devra respecter l'harmonie générale du front bâti. L'implantation de la future construction pourra ne peut pas être conforme à la règle ci-dessus en cas de préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au règlement graphique. Dans ce cas, le choix de l'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

	Bâtiment de qualité architecturale Aqueduc et canaux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	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. I. DEMOLITION La démolition est interdite sauf : - dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble) ; - si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable. II. MODIFICATION DE VOLUME La surélévation des constructions repérées est interdite. La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine justifié par des documents (demande de permis, devis, carte postale anciennes...). L'extension des constructions repérées est admise à condition qu'elle contribue à la mise en valeur du bâtiment. L'écriture architecturale de l'extension évite le pastiche et l'imitation. La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. Les éléments repérés doivent rester visibles depuis l'espace public. L'espace entre les éléments repérés et la rue ou une des rues qui bordent la propriété où l'élément repéré est implanté ne pourra recevoir de constructions nouvelles dont la hauteur et/ou l'implantation masquerait la vue depuis l'espace public. III. COMPOSITION PERCEMENTS Les percements nouveaux sont autorisés s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les dessins de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre. IV. RAVALEMENT Les enduits anciens seront entretenus et restaurés à l'identique. La modénature, les reliefs et décors de panneaux, obtenus par variation de la couleur ou de la texture d'enduit seront conservés. Les éléments de décors extérieurs tels que les niches, sculptures, modénatures, bandeaux, soubassements, encadrements, corniches, céramiques, briques vernissées seront protégés, mis en valeur et le cas échéant restaurés.
--	--	--

	Bâtiment de qualité architecturale Aqueduc et canaux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	Le ravalement des maçonneries de pierres apparentes (grès taillé, moellons de grès et de meulière, pierre et brique), sera effectué, s'il est nécessaire, par une technique douce qui n'altère pas le calcin (pellicule naturelle de surface qui protège la pierre). Les enduits utilisés seront perspirants (une paroi perspirante permet d'assurer la migration de la vapeur d'eau à travers les éléments qui la constituent et autorégule naturellement l'hygrométrie de l'air intérieur tout en restant étanche à l'air). Sont proscrits : – Les enduits ciment et les parements plastiques ; – Les placages de pierre artificielle ; – Les dessins de faux appareillages, à l'exception de dessins de faux appareillages existants faisant partie de la composition de façade d'origine ; – Les rejointements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief. – L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les bâtiments présentant des modénatures ou des décorations. <u>Maçonneries apparentes</u> Le ravalement à pierre vue sera réservé de préférence aux bâtiments annexes et aux anciennes granges. Les maçonneries apparentes seront rejointoyées au mortier de chaux et sable, les joints étant bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement. <u>Maçonneries enduites en plein</u> Les enduits d'origine seront entretenus et restaurés à l'identique. La modénature, les reliefs et décors de panneaux, obtenus par variation de la couleur ou de la texture d'enduit (grain fin, lissé...) seront conservés ou restaurés. Les enduits seront lisses ou à faible relief, de finition brossée, grattée ou talochée. Ces enduits pourront être peints. <u>Les maçonneries de meulière (début du XXème siècle)</u> Les maçonneries en meulière seront conservées apparentes. La diversité des matériaux de façade dans leur texture et leur coloration sera maintenue. La polychromie de la meulière, la couleur des joints qui peuvent être teintés par de la brique pilée, agrémentés de silex ou d'éclats de meulière (rocaillage) seront conservés. Les éléments sculptés ou moulurés apparents, les céramiques, appareillage de briques seront soigneusement respectés, laissés en place, et mis en valeur et reconstitués le cas échéant. Les maçonneries de pierre de taille, de brique doivent rester apparentes pour conserver leur effet décoratif. Elles ne seront ni peintes, ni enduites.
--	--	---

	Bâtiment de qualité architecturale Aqueduc et canaux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	<u>Les éléments décoratifs</u> Les effets décoratifs de type faux pans de bois seront conservés à la fois dans leur relief et dans le contraste de couleur avec le mur de façade. Les balcons en bois, les éléments de ferronnerie seront conservés et restaurés. Ils seront peints. V. LES BAIES Les baies d'origine sont maintenues. Des modifications sont envisageables seulement si elles ont été altérées, afin de les restituer dans leurs proportions initiales ou de reconstituer la modénature disparue ou altérée. A l'occasion d'un ravalement, il est conseillé de reboucher les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade. Les baies existantes entrant dans la composition de la façade peuvent être rebouchées, sous réserve que l'encadrement soit conservé et que le bouchement soit total, réalisé en retrait de ce dernier. Les percements nouveaux sont autorisés s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les dessins de leur modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre. Pour les constructions comportant des linteaux métalliques (IPN) apparents, des encadrements de baies, des appareillages de briques autour des baies, les nouveaux percements seront conçus en intégrant ce type d'éléments fonctionnels et décoratifs. VI. LES MENUISERIES Les fenêtres, les volets, les portes piétonnes, cochères, charretières ou de caves en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment doivent être restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour des remplacements par des éléments neufs. Les menuiseries nouvelles (fenêtres, portes, volets) en plastique (PVC ou autre) sont interdites. Les menuiseries nouvelles présentant les caractéristiques des menuiseries anciennes d'origine remplacées s'inspireront des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). Les fenêtres doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction. Les volets seront pleins ou persiennes, suivant le caractère de la construction. Ils seront assemblés sur barre, sans écharpe, ou sur pentures métalliques. Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie seront peints dans la teinte de la menuiserie. Les persiennes se repliant en tableau sont autorisées uniquement sur les constructions conçues avec ce dispositif. Les volets roulants dont le coffre est apparent à l'extérieur sont proscrits.
--	--	---

	Bâtiment de qualité architecturale Aqueduc et canaux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	Les volets roulants seront de couleur sombre. Les volets battants seront conservés quel que soit l'éventuel autre mode d'occultation installé. Il est conseillé d'installer des volets intérieurs pour l'occultation et l'isolation thermique. VIII. LES LUCARNES Les lucarnes existantes traditionnelles sont maintenues et restaurées. Des lucarnes nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'équilibre du volume. Le type de lucarne est à déterminer en fonction de celui de la construction ou en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes. S'il existe une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les lucarnes sont axées sur celles-ci. Si l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation doivent être étudiés au cas par cas. IX. LES CHÂSSIS DE TOITS Sauf dans le cas d'un remplacement, les châssis de toit sont posés sur des versants de couverture non visibles de l'espace public, et dans la limite de deux par versant de couverture. En cas de couverture complexe, ce principe peut faire l'objet d'adaptations. Dans le cas d'une organisation de la façade en travées de percements réguliers, les châssis sont axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux (partie pleine entre deux baies). Dans le cas où l'organisation des percements est irrégulière, l'implantation des châssis est à étudier au cas par cas. Les châssis sont de proportion rectangulaire. Ils sont posés en hauteur, dans les deux tiers inférieurs du pan de toiture, alignés horizontalement entre eux et encastrés (à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne doit être posé à l'extérieur. Ils possèdent un meneau central. La dimension des châssis de toits est au maximum de 0,80 x 1 mètre. X. LES DESCENTES D'EAU PLUVIALE Tout projet de réfection de couverture doit préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé doit être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les descentes sont réalisées exclusivement en zinc ou en cuivre. La partie basse peut être traitée en fonte. XI. L'ADAPTATION AU TERRAIN Les extensions extérieures prolongeant le bâtiment (terrasses par exemple) doivent être implantées au niveau du terrain naturel, un nivellement très modéré de l'ordre de deux marches, est possible. En cas de pente accentuée, le traitement extérieur doit comporter des niveaux différents, afin d'atténuer l'effet de soubassement trop important.
--	--	--

	Bâtiment de qualité architecturale Aqueduc et canaux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	XII. LES VÉRANDAS, JARDINS D'HIVER OU SERRES Les vérandas, jardins d'hiver ou serres nouveaux sont autorisés, sous réserve d'être réalisés en verre et profilés de métal ou de bois de section fine. On s'attachera en particulier à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques de la construction ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...). XIII. CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade ou en toiture visible de l'espace public. Les groupes de ventilation et les divers édicules en toiture doivent être masqués ou intégrés à l'architecture de la construction. La teinte des dispositifs doit être en harmonie avec le support. En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées, disposées en relation avec la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies (en tableau). XIV. LES CITERNES DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES Les citernes de récupération des eaux pluviales sont proscrites en façade sur rue. Elles doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public. Elles sont de préférence enterrées. XV. LES DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer : • dans une composition architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture ; • avec une intégration au plus près du nu du matériau de la toiture (en superposition estompée) ; • selon une forme simple rectangulaire constituée d'un seul tenant par pan de toiture. Les matériaux seront de finition mate, les matériaux brillants seront proscrits y compris les accessoires. Les pompes à chaleur sont proscrites en façades sur rue et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent aussi être habillées ou de couleur compatible avec le lieu de fixation.
--	--	--

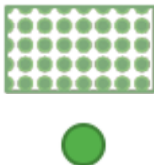
	Petit patrimoine (Croix / Lavoir / Porte, Porches ou Grilles, cours communes...) <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	I. CROIX – CALVAIRE – CRUCIFIX La démolition de ces éléments patrimoniaux est interdite. Les propriétaires veilleront au bon entretien de ce petit patrimoine. Leur déplacement à proximité immédiate de leur emplacement est permis à condition de veiller à ne pas les dégrader. II. LAVOIR – PUIITS – TROU A BAQUETER Les puits, lavoirs et trous à baqueter repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Leur démolition est interdite sauf dans les cas prévus à l'article L. 451-2 du Code de l'urbanisme. En cas de travaux, il convient de veiller à ne pas altérer la qualité architecturale en conservant les volumes de l'ensemble des murs, du bâti, et de la toiture ainsi que la nature des matériaux. Les réparations, entretiens des puits, lavoirs et trous à baqueter repérés seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les enduits couvrant les maçonneries, les charpentes et couvertures et les mécanismes lorsque ceux-ci sont toujours présents. Un entretien régulier de ces éléments est à assurer afin pour maintenir l'alimentation en eau du bassin Le percement des murs est à proscrire. III. PORTE PIETONNE La démolition de ces éléments patrimoniaux est interdite. Les propriétaires veilleront au bon entretien de ce petit patrimoine. IV. PORTE CHARRETIERE/COCHERE ET PORTAIL La démolition de ces éléments patrimoniaux est interdite. Les propriétaires veilleront au bon entretien de ce petit patrimoine. Les ouvertures des portes charrières et des portails existants devront être conservées dans leurs formes et dimensions, elles ne pourront être comblées. Les portails traditionnels existants ainsi que les portes charrières seront préservés et maintenus en bon état. Si le remplacement s'avère indispensable, le nouveau portail ou la nouvelle porte sera réalisé avec les mêmes caractéristiques et dimensions que le portail ou la porte initial, notamment pour la partie ajourée. Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine. V. COURS COMMUNES Il s'agit de garder l'homogénéité de ces cours, le niveau des faîtages, les souches de cheminées, les toits en vieilles tuiles, les escaliers et l'espace commun dégagé, en même temps que leur richesse vernaculaire. AUTRES ELEMENTS NON SPECIFIES Les éléments identifiés au règlement graphique qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus doivent être préservés.
---	--	--

	Mur de clôture <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	Les murs et murets de clôture repérés au règlement graphique au titre du Code de l'urbanisme 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. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. Les grilles, portails, portes d'origine doivent être conservés et restaurés ou refaits à l'identique. Dans le cas où le portail existant ne permet pas l'accès pour une automobile ou si l'accès existant pose des problèmes de sécurité sur la circulation, un autre accès à la parcelle de largeur maximum de 3,50 mètres peut être créé. Il sera recherché une localisation et un dessin pour ce nouvel accès qui permettent de l'intégrer au mur de clôture avec discrétion afin de ne pas rentrer en concurrence avec le mur et le portail existant protégés. Les réparations, entretiens des murs et murets de clôture repérés seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les enduits, les appareillages, les décors et les menuiseries. Les portes et portails nouveaux reprendront le dessin d'origine du portail lorsque celui-ci est connu ou a minima s'en inspireront. Les portes et portails seront : • Soit en bois, pleins toute hauteur ou composés de barres en bois à claire-voie composées selon une géométrie simple assortie ou non d'une partie pleine en partie basse ; • Soit en serrurerie avec grille en partie haute, le festonnage est autorisé à condition qu'il soit identique au matériau de la clôture et/ou du portail et de la même couleur que celle/celui-ci. La découpe partie supérieure sera rectiligne, horizontale ou légèrement oblique. Les portes et portails en plastique ou en aluminium sont proscrits. Les lames des portails seront principalement verticales.
---	--	--

	Cheminement doux <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	Les sentes, ruelles et chemins identifiés sont à conserver. Les sols, bordures et caniveaux pavés anciens doivent être restaurés. Les revêtements de sol seront constitués de matériaux perméables (gravier, pavés ou dalles de grès sans joint ou avec joint au sable, calcaire compacté, stabilisé, sol sablés, enherbement, terre battue...). De préférence on utilisera des matériaux naturels régionaux tels que des pavés ou dalles en grès de Fontainebleau qui peuvent être combinés ou non avec les autres types de matériaux. Les surfaces bitumées ou bétonnées sont interdites. En alternative, les enrobés clairs écologiques perméables sont recommandés. Les clôtures en limite de sentes ou chemins protégés repérés au document graphique règlementaire sont constituées de haies vives composées d'essence locales et variées doublées ou non d'un grillage. Toutefois, les murs existants en pierre vue ou en maçonnerie de pierre de pays recouverte ou non d'un enduit sont à conserver et entretenir.
---	--	---

5.3.2 Patrimoine naturel et paysager repérés aux documents graphiques

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	Secteur humide à préserver (zones humides vérifiées) <i>Article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Au sein des secteurs humides à préserver représentés sur le règlement graphique, sont interdits : 1. 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 à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités hydrologiques des sols, notamment l'implantation de fondations qui pourraient modifier la circulation de l'eau dans le sol ; • De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes. 2. 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 ; 3. 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. 4. La création de nouveaux plans d'eau artificiels, la plantation de boisement telles que les peupleraies sont également interdites. Les règles associées aux secteurs concernées par les zones humides de la DRIEAT sont détaillées plus loin.
	Mare, mouillère et étang <i>Article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Pour les « mares, mouillères et étangs » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage, 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.

	Cours d'eau / Ru Ripisylve Bandes de protection des cours d'eau <i>Article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	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 dans la bande représentée au règlement graphique sauf dérogations évoquées ci-dessous. La ripisylve et les cours d'eau ne doivent pas être éclairés. L'éclairage direct des milieux aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, zones humides) et des milieux associés (ripisylves) est interdit afin de préserver la biodiversité nocturne et de limiter la pollution lumineuse. L'article L.583-1 du Code de l'Environnement rappelle que les installations lumineuses doivent être conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses. Les clôtures devront être légères et ajourées permettant le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux. Toute nouvelle imperméabilisation est interdite dans la bande de protection des cours d'eau. La création d'aires de stationnement même perméables est interdite. 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.
	Espace boisé classé Arbre isolé au titre des EBC <i>Articles L.113-1 et R.151-31 du Code de l'urbanisme</i>	Cette prescription peut concerner des ensembles boisés, mais aussi des plantations d'alignement, des arbres isolés, des haies à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme : - Enlèvement des arbres dangereux (sécurité des personnes et des biens), des chablis et des bois morts - Opérations liées à l'application du livre II du code forestier - Opérations autorisées par catégories définies par arrêté préfectoral - Opérations liées à des travaux sylvicoles - Opérations nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage - Interventions prévues dans le cadre d'un plan de gestion forestier ou écologique validé (ex. : plan simple de gestion)

	Parc ou jardin remarquable (motif patrimonial historique ou paysager) <i>Article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	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 15m² d'emprise au sol par unité foncière, et sans excéder 3m au faitage. Les aménagements susceptibles de faire perdre leur caractère végétalisé et/ou boisé à ces espaces sont interdits (aire de stationnement, allée, voie...).
	Arbre isolé remarquable <i>Article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Les arbres isolés 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 y est interdit.
	Alignement d'arbres protégé / Haie <i>Article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Les alignements d'arbres et les haies 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.

	Espace vert protégé strict Article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Dans ces périmètres, toute nouvelle construction principale est interdite sauf reconstruction en cas de sinistres. Seules les installations de type mobilier urbain de jardin (bancs, aires de jeux, etc.), sentiers perméables, parcours sportifs sont autorisées. 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. Tout aménagement devra prendre en compte les arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment). 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. Ces travaux d'élagages doivent toutefois être faits hors des périodes de nidification (mars à fin juillet) Dans un rayon de 10m autour des arbres, toute construction est interdite, l'espace doit être conservé en pleine terre, l'aménagement de réseaux y est interdit.
	Espace vert protégé aménageable Article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Dans ces périmètres, 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, et du nombre de places exigées par la règle de stationnement sans dépasser 3 places et 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

	Jardins familiaux et vergers Articles L.151-23 et R.151-43 6° du Code de l'urbanisme	Cette prescription regroupe les appellations suivantes : vergers, jardins familiaux, jardins collectifs, jardins partagés, jardins ouvriers, terrains cultivés. Les jardins repérés ne peuvent changer d'affectation et il est interdit de leur donner une affectation autre que de culture jardinière, arboricole, agricole ou maraîchère. Pour justifier leur suppression, un rapport phytosanitaire arboricole des arbres dangereux ou malades devra être réalisé. Leur suppression nécessitera la mise en place de compensation par la replantation d'espèces locales. La destruction de serres semi-enterrées est interdite (spécificité du territoire avec structure métallique et verrière au titre du L.151-19 du CU). 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...). Il s'agit : • 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. Pour les vergers, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable sauf si le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux ou malades, des chablis et bois morts. Toute replantation d'arbre doit être d'une essence d'arbres fruitiers. Tout aménagement devra prendre en compte les arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur bonne conservation (système racinaire notamment). Sont admis dans ces espaces 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. Ces travaux d'élagages doivent toutefois être faits hors des périodes de nidification (mars à fin juillet).
---	--	---

Pour les zones humides potentielles et avérées de la DRIEAT (cf. atlas communal figurant en annexe du règlement graphique) :

Au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, tout projet est soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide avérée d'une superficie égale ou supérieure à 1000 m². Tout projet de cet ordre sur les zones humides potentielles et avérées (enveloppes de catégorie A et B de la DRIEAT) doit d'abord être précédé d'une étude réalisée selon la méthodologie de l'arrêté ministériel afin de vérifier la présence ou non de zones humides. En cas de zones humides vérifiées par des sondages de terrain, les dispositions réglementaires des « secteurs humides à préserver » définis plus haut sont à respecter.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Pour les communes concernées par un Site Patrimonial Remarquable avec document de gestion, des prescriptions complémentaires en matière de performance énergétique et environnemental du bâti sont à prendre en compte au sein des dispositions fixées par les règles du document de gestion (PSMV, PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR). En cas de contradiction, les règles du document de gestion du SPR s'imposent.

Tout dispositif en toiture ou en façade comme les **paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales...** doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture (c'est-à-dire comme ne composant pas uniquement un dispositif technique isolé impactant la qualité visuelle de la façade ou de la toiture) ou être masqué à la vue depuis l'espace public et doit faire l'objet d'une protection phonique. Cette règle s'applique aussi en cas de remplacement de ces éléments techniques.

L'implantation en façade (posé ou installée devant) ou en toiture, de **systèmes de climatisation ou d'installations techniques** diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales, ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Les **panneaux solaires** sont autorisés à condition que leur pose soit discrète et par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou sur les dépendances/annexes plutôt que sur les toitures visibles depuis l'espace public.

La mise en œuvre des panneaux solaires devra s'effectuer :

- dans une composition architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture ;
- avec une intégration au plus près du nu du matériau de la toiture (en superposition estompée) sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture ;
- en toiture à pente, ils doivent suivre la même pente que celle-ci ;
- selon une forme simple rectangulaire constituée d'un seul tenant par pan de toiture.

Les éléments techniques ou domestiques :

Les **édifices techniques** (transformateurs, etc.) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à

une construction. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un **emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères** adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, l'installation **d'ouvrages de récupération des eaux pluviales** pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire est fortement encouragée.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée / perméables / pondérées éco-aménageables

Dans certaines zones du PLUi, il est demandé une **surface minimale de surfaces favorables à la nature et à l'infiltration des eaux pluviales**. Selon les communes, les dispositions du règlement s'imposent, de manière cumulative de la manière suivante :

<i>Communes :</i>	Une surface minimale de pleine terre végétalisée <i>(Chapitre 6.1.1)</i>	Une surface minimale perméable <i>(Chapitre 6.1.2)</i>	Une surface éco-aménageable (après application du coefficient de biotope surfacique) <i>(Chapitre 6.1.3)</i>
Communes d'Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine	X	Non concernées	X
Autres communes	X	X	Non concernées

Toutes les surfaces minimales sont exprimées en pourcentage de l'unité foncière.

Les règles s'appliquent pour toute nouvelle création d'emprise au sol ou de modification des surfaces éco-aménageables pondérées et perméables d'un terrain la faisant passer d'une catégorie à l'autre.

En cas de surélévation d'une construction ne comprenant pas de toiture végétalisée et de réhabilitation d'une construction dans le volume existant, la règle sur les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et surfaces pondérées éco-aménageables ne s'appliquent pas.

6.1.1 Surfaces de pleine terre végétalisée

Les **surfaces de pleine terre végétalisée** doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- leur revêtement est perméable ;
- elles 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 ;
- elles ne doivent recevoir que des plantations.

Ne sont pas comptabilisées comme des surfaces de pleine terre végétalisée :

- Les surfaces de pleine terre végétalisée inférieures à 5m² situées au pied des arbres isolés sur les aires de stationnement,
- Les mélanges terre/pierre,
- Les surfaces des bassins de rétention artificiels et étanches,
- Les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés (sauf dispositions particulières prévues au règlement écrit de la zone concernée).

6.1.2 Surfaces perméables

Une **surface perméable** est une surface composée d'un revêtement laissant l'eau de pluie s'infiltrer dans le sol. Elle ne comporte 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. Elle peut être plantée ou non. Exemples de surfaces perméables : dallage posée sur sol perméable, graviers, stabilisés, pavés drainants, pavés enherbés, dalles engazonnées... **La surface de pleine terre végétalisée est à inclure dans le calcul de la surface perméable.**

6.1.3 Surfaces éco-aménageables

La **surface éco-aménageable** correspond au cumul de 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 eaux dans les sols sont variables. Ainsi, **chaque type de surface dispose d'une pondération particulière calculée à partir du Coefficient de Biotopie par Surface (CBS) défini ci-dessous**. Les surfaces de pleine terre végétalisée ont la plus haute valeur écologique (coefficient 1).

La surface éco-aménageable totale d'une unité foncière exigée dans certaines zones est le résultat de la somme des surfaces éco-aménageables pondérées, divisée par la surface de l'unité foncière.

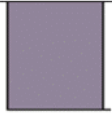
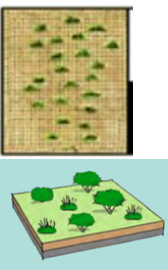
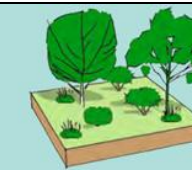
Calcul du pourcentage de surface éco aménageable totale d'une unité foncière :

Surface éco-aménageable = (surface A x coefficient A) + (surface B x coefficient B) + / surface de l'unité foncière comprise dans la zone

La surface pondérée éco-aménageable calculée doit respecter la surface éco aménageable minimale définie dans chaque zone tout en respectant la surface minimale de pleine terre végétalisée. La surface

éco-aménageable minimale exigée peut également être traitée intégralement en surface de pleine terre végétalisée (coefficient de valeur écologique de 1).

Les surfaces éco-aménageables pondérées autres que la pleine terre végétalisée ne peuvent toutefois remplacer la surface minimale de pleine terre végétalisée exigée dans la zone.

	Type de surface et coefficient de valeur écologique par m ² appliqué	Descriptif du type de surface	Exemples illustrés (non exhaustifs)
 (A)	0 = surface imperméable et non végétalisée	Revêtement imperméable pour l'air et pour l'eau sans végétation (béton, bitume, enrobé, pelouse synthétique...)	
 (B)	0.2 = 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	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans ou avec végétation (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).	   
 (C)	0.5 = espace vert sur dalles et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, Arbre avec moins de 5m ² de terre végétalisée au pied, bassin en eau étanche mais végétalisé	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 5m ² de terre végétalisée au pied, bassin en eau étanche mais végétalisé	
 (D)	1 = espaces verts perméables en pleine terre végétalisée	Espace en continuité avec le terrain naturel ou dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et perméable (potager, pelouse, noue, bassin paysager, ...).	

6.2 - Éléments de paysage à protéger

6.2.1 Nombre d'arbres exigés

Les règles de **plantation d'arbres** s'entendent :

- de manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposés sur les espaces libres de toute construction ;
- de manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés ;
- à l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige au moins par 150 m² de ces espaces.

6.2.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les implantations des constructions, il est recommandé de tenir compte **des arbres de grand développement existants** pour garantir leur maintien, leur croissance, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions et pour préserver les plus beaux sujets.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et d'essences similaires devra être replanté. (Voir liste d'essences locales).

Sur les communes de Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Fontainebleau et Avon uniquement, les implantations des constructions devront tenir compte des arbres de grand développement existants pour garantir leur maintien, leur croissance, leur bonne conservation (système racinaire notamment) et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions.

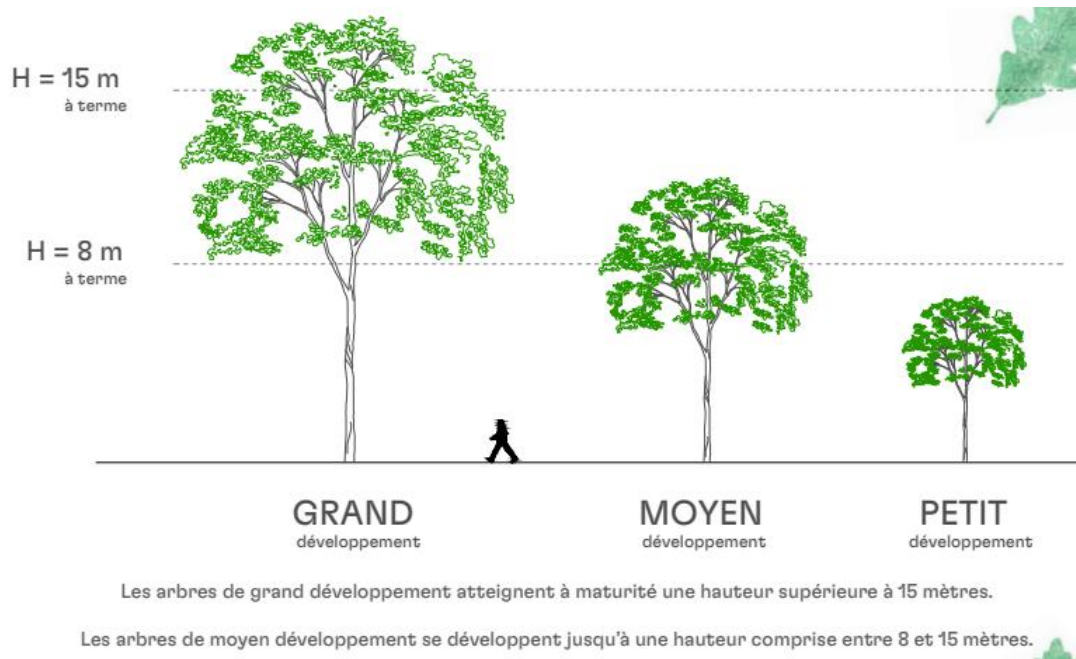
Cette prise en compte se traduit par la nécessité d'engager une démarche « **éviter / réduire / compenser** » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand et moyen développement existants à partir de la date d'approbation du présent règlement doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions à leur suppression peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité : travaux, aménagements ou constructions qui ne pourraient être réalisés autrement sur le terrain sans supprimer les arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner la suppression de plus de 25 % de la présence d'arbres existants sur la partie de terrain situé dans la même zone, une fois le projet réalisé.
- En cas de réduction du nombre d'arbres à grand et moyen développement existants à partir de la date d'approbation du présent règlement, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre :

- Chaque abattage d'arbre à grand développement existant **doit être compensé par la plantation de deux arbres à grand développement ou de trois arbres à moyen développement.**
- Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant **doit être compensé par un arbre à grand développement ou deux arbres à moyen développement ou trois arbres à petit développement.**

Pour le choix des essences à planter, il est recommandé de :

- privilégier des arbres d'essences locales favorables à la biodiversité et adaptés au changement climatique
- s'assurer que le volume de développement nécessaire pour le houppier et le système racinaire des arbres soient suffisants
- suivre la méthode VECUS (Volume, Esthétique, Climat, Usage, Sol) qui permet de "planter le bon arbre au bon endroit" :
 - Arbre adapté au VOLUME disponible (à son développement à l'âge adulte)
 - Arbre adapté à l'ESTHETIQUE du lieu
 - Arbre adapté au CLIMAT (température, pluie, neige, vent)
 - Arbre adapté à l'USAGE (ombrage, toxicité, salissures, risques de glissade, système racinaire dégradant le revêtement de sol, croissance de l'arbre, tolérance à la pollution...)
 - Arbre adapté au SOL en place (profondeur, texture et structure, acidité, alimentation en eau)



Charte de l'arbre – Ville de Paris

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la maîtrise d'ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

7.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés

7.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans le règlement ;
- toute création de logement issue de la division d'un bâtiment en plusieurs logements. Le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

7.1.2 Mutualisation du stationnement

La **mutualisation des stationnements**, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est à privilégier à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations. La notion d'opération dispose d'une définition légale, figurant à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. La mutualisation n'est pas applicable pour des opérations construction de maisons d'habitation individuelles.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

7.1.3 Végétalisation

Lorsque la **végétalisation des stationnements** est demandée par les articles n°6 de chaque zone, les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation des piétons, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

7.1.4 Dimension et nombre de places de stationnement à créer :

Chaque emplacement situé au sein d'une **aire de stationnement individuelle** (pour une habitation individuelle seulement) pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur ;
- 6 x 2,50 mètres de dégagement.

Soit une surface moyenne minimale de 27,5m² par véhicule emplacement, accès et dégagement. L'emprise de 27,5m² est ramenée à 15m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles et ne pas obliger des manœuvres dangereuses pour la sécurité de la circulation.

Pour les emplacements situés au sein d'une **aire de stationnement collective** (plus de 2 logements ou comprenant plusieurs emplacements autre que pour une habitation individuelle), les emplacements devront respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- 5 mètres de longueur ;
- 2,50 mètres de largeur ;
- 5 x 2,50 mètres de dégagement.

Soit une surface moyenne minimale de 25m² par véhicule emplacement, accès et dégagement.

Les places de stationnement demandées à l'article 7.1 doivent être extérieures à la construction sauf en cas de stationnement collectif (pour plus de deux logements ou pour des destinations autres que l'habitation) clos et couvert. Elles devront être aisément manœuvrables individuellement grâce aux espaces de dégagement définis. Les places commandées sont interdites (en aucun cas l'accès à une place de stationnement ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations.

Pour les opérations non prévues dans la grille de stationnement, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Toute tranche entamée (de surface de plancher ou de vente) induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière.

En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur (hors opération créant plusieurs logements).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Quel que soit les dispositions du présent article :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis par le Code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le Code de la construction et de l'habitation) ;
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre :
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis par le Code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le Code de la construction et de l'habitation) ;
 - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements.

Grille de stationnement des places à créer pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		Uaf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones Uaf et UAv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Logement individuel : 1 place minimum par logement, aménagée dans la propriété Opération de logements : à partir de 80m² de surface de plancher par logement : le nombre maximum de places de stationnement exigibles par logement est de 1,4 place En cas de résultat donnant un nombre décimal, ce dernier sera arrondi à l'entier inférieur.	Logement individuel : 2 places minimum par logement Opération de plusieurs logements : à partir de 120m² de surface de plancher par logement, le nombre maximum de places de stationnement exigibles par logement est de : - 1,5 place pour la commune d'Avon - 2,3 places pour les communes de Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, La Chapelle-le-Reine, Chartrettes, Héricy, Recloses, Samois-sur-Seine - 2,4 places pour les communes de Chailly-en-Bière, Noisy-sur-Ecole, Samoreau, Ury, Le Vaudoué - 2,6 places pour les communes d'Achères-la-Forêt, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, - 2,9 places pour la commune de Cély	Logement individuel : 2 places minimum par logement Opération de plusieurs logements : à partir de 90m² de surface de plancher par logement, le nombre maximum de places de stationnement exigibles par logement est de : - 1,4 place pour la commune de Fontainebleau - 1,5 place pour la commune d'Avon - 2,3 places pour les communes de Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, La Chapelle-le-Reine, Chartrettes, Héricy, Recloses, Samois-sur-Seine - 2,4 places pour les communes de Chailly-en-Bière, Noisy-sur-Ecole, Samoreau, Ury, Le Vaudoué - 2,6 places pour les communes d'Achères-la-Forêt, Fleury-en-Bière, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole,

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		UAf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones UAf et UAv
			En cas de résultat donnant un nombre décimal, ce dernier sera arrondi à l'entier inférieur. En outre, <u>sur les communes de Samois-sur-Seine, Recloses, Bourron-Marlotte, Héricy, Samoreau et Bois-le-Roi</u> : 1 place de stationnement maximum par logement d'une surface de plancher inférieure à 25m². <u>Sur les communes de Recloses, Bourron-Marlotte, Samoreau et Bois-le-Roi</u> : il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement pour les logements de moins de 70m² de surface de plancher dans le cas d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant comprenant : • La création d'un ou plusieurs logements - et • La création d'un local destiné à « l'artisanat et commerce de détail » ou à une « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » ou à un « équipement d'intérêt collectif et services public »	- 2,9 places pour la commune de Cély En cas de résultat donnant un nombre décimal, ce dernier sera arrondi à l'entier inférieur.
		2 places minimum pour les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, au gardiennage et à la surveillance des équipements d'intérêt public et des services publics		

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		Uaf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones UAf et UAv
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 5 hébergements individuels.	1 place par tranche entamée de 2 hébergements.	- 1 place par tranche entamée de 2 hébergements ; - Au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place visiteurs à créer par tranche entamée de 200 m².
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	- Au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100m² de surface de plancher. - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.		- 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher. - Sur la commune d'Avon : au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé. - Sur le secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon, aucune place de stationnement.
	Restauration	Aucune place exigée.	Aucune place exigée.	- Aucune place exigée pour la commune d'Avon ; - 1 place minimum par établissement ; - 1 place de stationnement par tranche entamée de 10m² de salle à manger.
		Les activités de restauration devront prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité lors de nouvelles constructions.		

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		Uaf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones UAf et UAv
Commerce et activités de service	Commerce de gros	En dehors de la zone UX destinée à accueillir des activités économiques, cette sous-destination est interdite dans l'ensemble des zones.		Uniquement au sein des zones UX : le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	A partir de 200m ² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	- 2 places systématiquement par activité ; - A partir de 120m² de surface de plancher, 3 places maximum exigible par activité. - Sur la commune d'Avon : à partir de 200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.	- 2 places systématiquement par activité ; - A partir de 90m², 1 place supplémentaire par tranche entamée de 90m² de surface de plancher. - Sur la commune d'Avon : à partir de 200m² de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.
	Hôtels	1 place pour 2 chambres.	- 2 places pour 3 chambres. - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.	

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		Uaf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones Uaf et UAv
Commerce et activités de service	Autres hébergements touristiques	En dehors de la zone NI destinée à accueillir des activités économiques, cette sous-destination est interdite dans l'ensemble des zones.		
	Cinéma	Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.		Dans les autres zones du règlement, hormis les zones UX et UR, cette sous-destination est interdite.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination est interdite dans la zone Uaf de Fontainebleau.	Uniquement au sein des zones UAv, des communes de Cély-en-Bière, Ury et Achères-la-Forêt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher à partir de 100 m ² de surface de plancher. Uniquement au sein des zones UBa des communes de Cély-en-Bière et Ury et dans la zone UBb sur la commune d'Achères-la-Forêt et dans les zones UX, UXc1 et UR de l'ensemble des communes de la CAPF : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m ² de surface de plancher	
	Entrepôt	Cette sous-destination est interdite dans la zone Uaf de Fontainebleau et dans l'ensembles des zones UAv des centres historiques des autres communes.		Uniquement au sein des zones UX, UXc1, UXc2, UM et UR de l'ensemble des communes de la CAPF : 1 place de stationnement par tranche entamée de 200m ² de surface de plancher

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobile et 2 roues motorisés à créer 		
		Uaf – Centre historique de Fontainebleau	UAv - Centre historique de type villageois	Hors zones Uaf et UAv
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place de stationnement par tranche complète de 55m ² de surface de plancher	- 1 place de stationnement par tranche complète de 55m² de surface de plancher - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.	Dans l'ensemble des zones urbaines hormis dans les zones UM : - 1 place de stationnement par tranche complète de 55m² de surface de plancher - Sur la commune de Bois-le-Roi : aucune place n'est exigée pour les activités situés sur le linéaire commercial protégé.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.	Cette sous-destination est interdite dans l'ensembles des zones UAv des centres historiques des autres communes.	Uniquement au sein des zones UX et UR : Le nombre minimales de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

7.2 – Stationnement pour les vélos

Les dimensions minimums d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 2 mètres de longueur ;
- 0,80 mètres de largeur ;
- 1,80 mètres de dégagement.

Tout espace de stationnement vélo aménagé au sein du périmètre d'une opération devra disposer d'une surface minimale de 5 m², permettant de garantir des manœuvres confortables pour l'utilisateur.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent document doit, lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, être arrondi à l'entier supérieur.

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- Les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- Les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.



Grille de stationnement des places à créer pour les vélos :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement.

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les définitions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées (accès, chemin d'accès, voies ou emprises publiques...) sont précisées dans le lexique figurant en annexe du présent règlement.

8.1 Cheminements doux à protéger

Les règles concernant les cheminements doux repérés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme sont précisées au sein du paragraphe 5.3.1 relatif au « *patrimoine bâti repéré aux documents graphiques* ».

8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du ramassage des ordures ménagères et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

Nonobstant les dispositions prévues au sein des OAP sectorielles, les accès auront une largeur minimum de 3 mètres de large et les chemins d'accès une largeur minimum de 4m de large. Pour les accès, à partir de 2 lots et/ou 1 lot avec 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire. Celle-ci devra respecter les dimensions inscrites dans le présent règlement. Les définitions de voie d'accès, d'accès et de chemin d'accès sont définies par le lexique figurant en annexe du présent règlement.

Les voies en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules sont à éviter. Toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

8.3 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

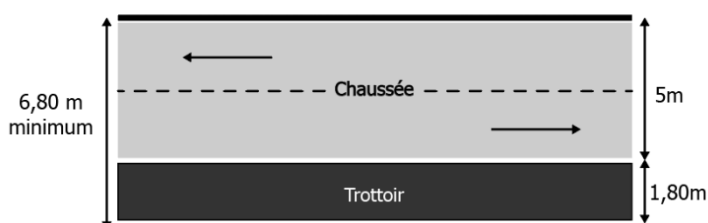
Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 mètres à partir de l'alignement.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

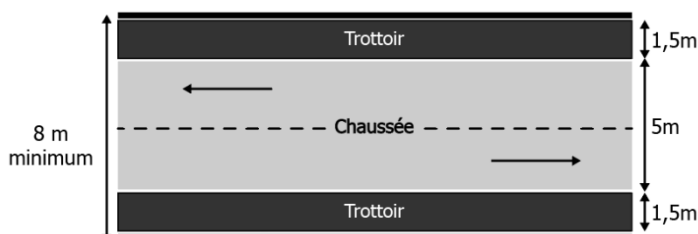
Sauf indication contraire dans les dispositions des zones ou des OAP, l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale de :

- Pour une voie à double sens :
 - 6,80 mètres de largeur totale ;
 - 5 mètres de chaussée ;
 - 1,50 mètre par trottoir et 1,80 mètre si trottoir unique.

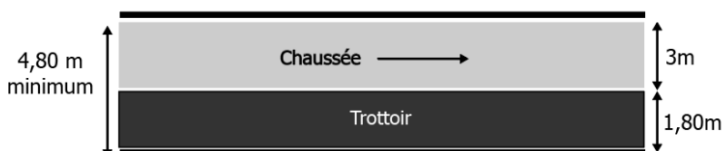
Voie double sens - trottoir unique :



Voie double sens - double trottoir :

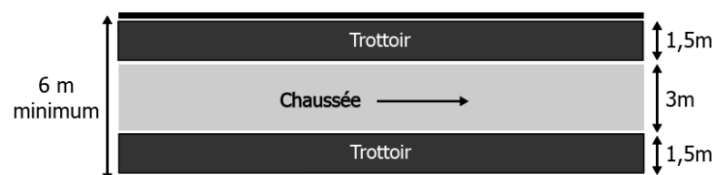


Voie sens unique - trottoir unique :



- Pour une voie à sens unique :
 - 4,80 mètres de largeur totale ;
 - 3 mètres de chaussée ;
 - 1,50 mètre par trottoir et 1,80 mètre si trottoir unique.

Voie sens unique - double trottoir :

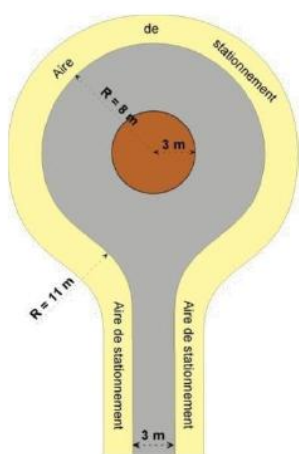


Ces exigences pourront être revues à la hausse en fonction de l'importance de l'opération réalisée. Pour les nouvelles voies exclusivement réservées aux modes actifs, cette dernière doit être d'une largeur minimale de 3 mètres.

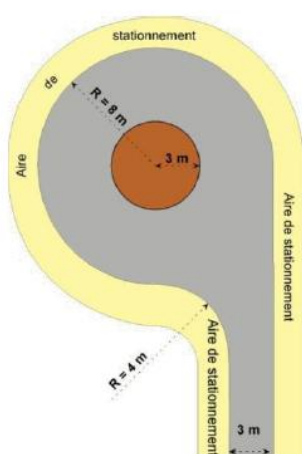
Pour les voies en impasse, une aire de retournement sera obligatoire dans la partie terminale de la voie en impasse afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie).

En fonction de sa forme, ses dimensions devront correspondre à minima à celles inscrites sur les schémas joints ci-après :

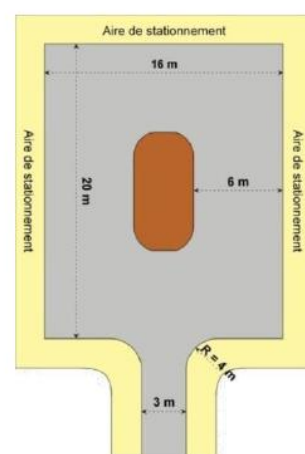
Dans le cas particulier des voies en impasse et pour une distance égale ou supérieure à 60 mètres, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins du SDIS 77



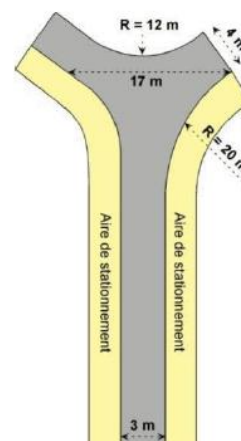
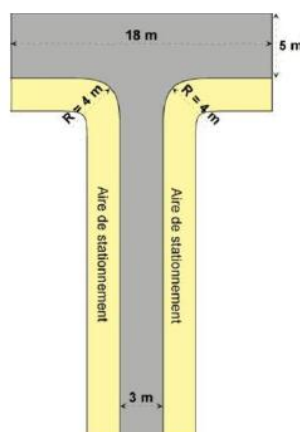
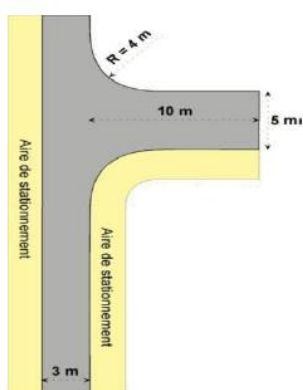
Raquette en O



Raquette en O déportée



Raquette rectangulaire



Si un point de collecte est aménagé à l'entrée de la voie en impasse, il n'est pas fait obligation d'aménager la partie terminale selon la disposition précédente. Néanmoins, ces voies en impasse devront permettre l'accès aux véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

Article 9 – Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

En zones agricoles et naturelles : En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

9.2 Eaux usées

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

En zone d'assainissement collectif :

- le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ;
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas...) est interdit dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après l'arrêt préalable des traitements ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

9.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération. Aucun débit de fuite ni rejet d'eaux pluviales excédentaires dans le réseau public n'est autorisé. Le projet (extension d'une construction existante, construction principale nouvelle, annexe...) devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie de retour vingtennale au minimum sur une durée de 6 heures (en fonction de la station de Fontainebleau) et pour un temps de vidange de l'ouvrage inférieur ou égal à 48 heures. Tout projet d'aménagement soumis à une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (Dossier loi sur

l'eau) doit être dimensionné selon une gestion des eaux pluviales prenant en compte une pluie trentennale conformément aux dispositions du SDAGE Seine Normandie.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les ouvrages de rétention et d'infiltration devront prendre en compte les fondations des constructions et installations sur le terrain et sur les terrains avoisinants ainsi que tout ouvrage, infrastructures de chemin, chemin d'accès et voiries du domaine public de manière à éviter toute dégradation de celles-ci. Il est recommandé que ces ouvrages soient situés en retrait de toute plantation d'arbres et arbustes ou alors disposer d'un système anti-racine afin d'éviter toutes intrusions racinaires dans la filière. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsque l'unité foncière dispose d'espaces libres, le rejet d'eaux pluviales doit alimenter en priorité des réservoirs destinés à recueillir l'eau pour notamment des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

9.4 Réseaux divers

Les réseaux divers doivent être aménagés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en domaine public y compris pour les lotissements ou ensembles de constructions groupées. Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.

9.5 Déchets

Les constructions nouvelles et existantes doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants ou conteneurs à ordures ménagères d'une taille suffisante cohérente au nombre de logements et d'activités existantes ou prévues. Ils seront adaptés au tri et à la fréquence de la collecte en vigueur sur la commune concernée. Cet emplacement doit permettre aux bacs roulants ou conteneurs d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

9.6 Défense incendie

Pour être constructible, un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité conformément aux conditions du règlement départemental en vigueur. Les projets d'aménagement tels qu'immeubles collectifs, opérations groupées, lotissement, devront intégrer un dispositif de la défense extérieure contre l'incendie respectant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur.

Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

I. Zone UA : Secteur Uaf - Centre historique de Fontainebleau

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Lieux de culte
- Industrie ;
- Entrepôt
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et le commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone UAf, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 90 % de l’unité foncière comprise dans la zone UAf.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l’épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d’implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale doit s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait est cependant admise :

- lorsqu’il existe déjà un bâtiment construit à l’alignement ou un mur de clôture plein ;
- lorsque l’extension d’une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d’approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n’ont qu’un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l’arrière d’un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l’espace public.

Dans tous les cas, il n’est pas fixé de règle d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d’emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en harmonie avec les constructions proches en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 5 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades en retrait (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance
- 5 mètres si une des façades de la construction (qui se font face) est aveugle et l'autre non
- 10 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions nouvelles :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement et la typologie architecturale environnante (volumes du bâtiment, lignes des égouts de toiture, des corniches, des bandeaux et la dimension, la proportion et le rythme des percements), sauf spécificité de programme architectural attachée aux contraintes fonctionnelles des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'une construction neuve est réalisée sur une emprise couvrant 2 parcelles ou plus existantes avant travaux, il pourra être demandé de maintenir l'identification de l'ancien parcellaire par l'aspect architectural.

Les constructions prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc....) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Les verticales domineront dans le rythme des façades perçues depuis l'espace public des rues et places.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de couverture seront de tons rouge flammé à brun. Les tons ardoisés ou blanc vernis (tuile blanche) sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type.

Pour les constructions type Maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. Les modénatures recevront un badigeon ou du lait de chaux.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect

décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originales seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Pour les constructions neuves :

Les constructions en extension de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux ou des matériaux en harmonie avec l'existant, sans toutefois exclure la différence architecturale lorsqu'il s'agit de distinguer les ajouts ou d'assurer une transition d'aspect.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

Sont notamment interdits :

- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs ;
- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les volets roulants sont interdits.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Pour les constructions d'architecture moderne :

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Pour les devantures commerciales :

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.

Les devantures sont traitées :

- soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installé avec un retrait de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent être symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout la façade et de la vitrine ;
- soit sous forme d'une devanture, comportant des montants verticaux symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine et un bandeau horizontal au droit du linteau.

Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux. Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées respectant une épaisseur de terre de 30 cm minimum et/ou accueillir un dispositif de production d'énergies renouvelables.

Les toitures des extensions des constructions existantes et des annexes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Pour les maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée ; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.

Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 60 à 90 tuiles au m².

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78 m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Pour les constructions neuves :

Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Les toitures en pentes doivent être couvertes de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps. Pour les toitures couvrant des maisons type maison de ville, la tuile plate sera privilégiée. L'ardoise naturelle pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en ardoise. La tuile mécanique pourra être utilisée pour l'extension de bâtiments couverts en tuiles mécaniques.

La couverture terrasse peut être autorisée :

- lorsqu'elle assure un élément de jonction entre deux bâtiments couverts de toitures à pente ;
- ou lorsqu'elle s'inscrit dans une petite partie d'un bâtiment ;
- ou lorsqu'elle couvre une annexe.

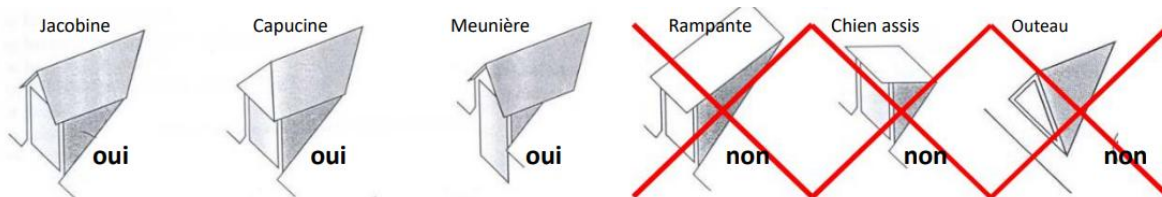
Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

Les volets existants sont à maintenir.

Les volets battants seront à barre ou semi-persiennés ou persiennés. Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits (voir schémas ci-dessous). Ils seront en bois ou métalliques.



Seules les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sont autorisées.



Pour les maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, seront en bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets déployants, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. Sont interdits les murs et les portails constitués de palissades en bois ou en panneaux de bois tressé, en plastique ou aluminium.

Clôtures en limites des voies et des places publiques :

La hauteur maximale de toutes les clôtures en limites des voies et des places publiques n'excédera pas 3,20 mètres. Les clôtures seront réalisées :

- Soit de murs moellonnés de pierre, enduits à fleur de moellon ;
- Soit de maçonneries enduites ;
- Soit, lorsque de tels ouvrages sont préexistants dans le voisinage immédiat, sous la forme d'un mur bahut surmonté d'une grille ; dans ce dernier cas la clôture doit être ajourée ; toutefois la

fermeture par tôles d'acier peint festonnées peut être autorisée sous réserve d'être inscrites dans la composition de la grille.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2,50 mètres. Les clôtures seront réalisées :

- Soit de murs en moellons de pierre, enduits à fleur de moellon ;
- Soit de maçonneries enduites ;
- Soit, par un grillage doublé d'une haie.

Adaptation de la hauteur des clôtures situées sur l'espace public ou en limites séparatives :

Une hauteur différente peut être admise ou imposée, sans pouvoir excéder 3,50 mètres :

- Pour des motifs de sécurité ;
- Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement ;
- Lorsque la clôture prolonge, visuellement, une clôture existante sur la parcelle ou sur l'une des parcelles mitoyennes ;
- Pour préserver l'existant (entretien, reconstruction après éboulement, compléments) ;
- Pour adapter la clôture aux irrégularités du terrain.

Les portes et portails :

Un seul portail est admis par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division foncière autorisée, sauf contrainte technique ou de sécurité.

La largeur des portails est limitée à 3,60 mètres entre tableaux ; une adaptation peut être accordée pour les rues étroites.

Les portails doivent être réalisés en continuité des clôtures à la même hauteur que celle des murs ou des pilastres. Sont interdits les portails dont l'aspect extérieur résulte d'une réalisation en plastique, ou en aluminium ou acier galvanisé apparents.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Tout dispositif en toiture ou en façade comme les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public. Cette règle s'applique aussi en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Les éléments techniques ou domestiques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc.) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les

constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public en zone UAf. Ils peuvent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.

En toiture à pente, ils doivent être installés au plus proche de la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois pour les immeubles protégés portés au plan, l'installation de panneaux en toiture pourra être refusée si la surface des panneaux est de nature par leur dimension ou leur position à porter atteinte à l'architecture de la construction existante, sinon leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UAf, au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAf doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

II. Zone UA : Secteur UAv – Centre historique de type villageois

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « exploitation agricole », à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante.
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.
- La sous-destination "autres hébergements touristiques" uniquement sur la commune de La Chapelle-la-Reine.
- La sous-destination « lieux de culte » uniquement dans les communes de Barbizon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély-en-Bière, Samoreau et Ury.
- La sous-destination « industrie » uniquement dans les communes de Cély-en-Bière, Ury et Achères-la-Forêt à condition que les constructions ou installations :
 - n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
 - ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
 - ne soient pas destinées à des installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - ne dépassent pas 200m² de surface de plancher.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 le secteur UAv2, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de l’unité foncière comprise dans la zone UAv.

Dans le secteur UAv3, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de l’unité foncière comprise dans la zone UAv.

Dans le secteur UAv4, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 90% de l’unité foncière comprise dans la zone UAv.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l’épannelage des constructions avoisinantes.

Dans le secteur UAv2 de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole, dans le secteur UAv4 de la commune d’Avon et dans le secteur UAv3 sur le périmètre de l’OAP « Quartier Gare – Avenue Gallieni » à Bois-le-Roi, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

Dans les communes d’Arbonne-la-Forêt, Cély-en-Bière et des hameaux de Bessonville et de Butteaux (commune de La Chapelle-la-Reine), la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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 ;
- 4,5 mètres à l’égout de toiture (R+combles).

Dans les autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans la commune de Barbizon pour les constructions de la sous-destinations « hôtel », la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait est cependant admise :

- lorsqu'il existe déjà un bâtiment construit à l'alignement ou un mur de clôture plein ;
- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter avec les constructions proches en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance;
- 5 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que **pour les constructions implantées sur ces deux limites soit maintenu un accès automobile** (passage couvert, porche...) d'une largeur minimum de 3 mètres. Ce passage devra être maintenu ouvert dans le temps.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades en retrait (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 5 mètres si une des façades de la construction (qui se font face) est aveugle et l'autre non ;
- 10 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Matériaux et couleurs :

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront peintes d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré et le bois vernis non brillant sont autorisés. Les bardages en bois pourront avoir une finition naturelle permettant de griser naturellement.

Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (rouge-brun vieilli nuancé). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type.

Les couleurs retenues devront se rapprocher de celles détaillées dans le nuancier exposé dans les dispositions communes. La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté et de teintes naturelles, soit en brique s'il en existe dans le contexte bâti environnant, à l'exclusion de tout autre matériau exotique au territoire.

Les teintes des façades, menuiseries, et enduits extérieurs devront se rapprocher de celles du nuancier exposé dans les dispositions communes.

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

En cas de pose de volets roulants sur une construction si celle-ci comporte des volets battants, ces derniers devront être maintenus afin d'habiller la façade.

Les volets battants seront à barre ou semi-persiennés ou persiennés. Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits (voir schémas ci-dessous). Ils seront en bois ou métalliques.



Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes. Elles devront être végétalisées hormis **sur la commune de Cély-en-Bière**.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun rouge vieilli (60 à 90 au m²) à l'exception des hameaux de Mainbervilliers et de Marlanval sur la commune de Boissy-aux-Cailles. La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif. Les constructions existantes dont les matériaux originels de couverture sont différents (tuiles mécaniques, ardoise, chaumes, zinc...) pourront être refaites avec ces mêmes matériaux.

Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée et un toit à un seul versant pourront être tolérés pour les vérandas et pour les extensions à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4m au faîtage.

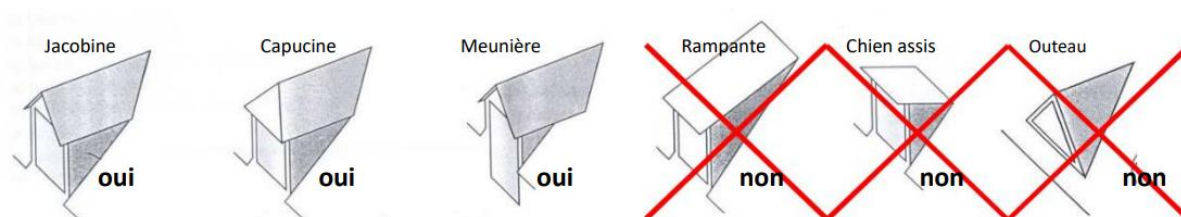
Pour les gouttières, seuls le zinc, le cuivre et la fonte sont autorisés.

Annexes :

Les toitures des annexes aux constructions principales doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. La pente de toit pourra être inférieure à la pente de la construction principale et aux règles indiquées ci-dessus pour les annexes d'une surface inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres. Les annexes visibles de la voie publique et compris dans la marge de recul entre l'alignement et la construction principale devront être particulièrement soignés afin de ne pas dénaturer le caractère de la construction principale par des pentes en dissonance avec celle-ci.

Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes barrées sur le schéma ci-dessous sont interdites.



Pour les pans de toiture visibles depuis l'espace public :

- le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 mètres linéaire de long pan sauf dans le cas de verrière ;
- Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale avec des dimensions maximales de 0,80m x 1mètre.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- de les placer dans l'axe par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- de les implanter une même ligne horizontale sur la toiture ;
- de les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie ;
- qu'ils aient une proportion verticale.

L'architecture contemporaine est admise dans la mesure où :

- cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains environnants. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels. La construction doit être conçue avec des matériaux nobles et durables (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, pierre, brique, tuile de terre cuite, enduit à la chaux...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés ;
- elle dialogue avec l'architecture traditionnelle et participe à la mise en valeur du patrimoine en évitant les pastiches architecturaux (moindre qualité des matériaux, de leur mise en œuvre, proportions des volumes, etc.).

Sur la commune d'Avon :

Voir les [dispositions communes](#), les dispositions exposées ci-dessus et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions type Maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. Les modénatures recevront un badigeon ou du lait de chaux.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les volets roulants sont interdits.

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée ; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.

Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 60 à 90 tuiles au m².

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78 m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, seront en bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et avantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

Pour les devantures commerciales :

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.

Les devantures sont traitées :

- soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installé avec un retrait de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent être symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine ;
- soit sous forme d'une devanture, comportant des montants verticaux symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine et un bandeau horizontal au droit du linteau.

Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux. Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique.

La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf à ce que soit prolongé un mur de clôture en pierres existant sur la propriété ou sur les propriétés voisines.

Clôtures en limites des voies et des places publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous forme d'un mur en pierres à joints beurrés (largement), enduit à la chaux, devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles plates petit moule, et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit ou muret en pierres inférieur à 0,70 mètre, et surmontée d'une grille métallique à claire voie à barreaudage vertical dans un rapport d'1/3(muret) et 2/3 pour le barreaudage vertical.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit de :

- murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates ;
- de treillages pérennes en bois ;
- de grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandées est proposée en annexe.

Les portes et portails :

Sauf contrainte technique ou de sécurité, un seul portail est autorisé par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division. La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres. Une largeur jusqu'à 5 mètres maximum pourra être autorisée en cas de difficultés de manœuvre justifiées. La réalisation d'un second accès piéton à la parcelle est autorisée.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Pour toutes les communes hormis les communes d'Arbonne-la-Forêt, Boissy-aux-Cailles (hameaux de Marlanval et Mainbervilliers uniquement), Bois-le-Roi, Fleury-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Saint-Martin-en-Bière, Samois-sur-Seine, Vulaines-sur-Seine, les panneaux solaires sont autorisés uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer :

- dans une composition architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture ;
- avec une intégration au plus près du nu du matériau de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) ;
- selon une forme simple rectangulaire constituée d'un seul tenant par pan de toiture.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans le secteur UAv1 :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.
- au moins 40 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UAv doit être traitée en surface perméable

Dans le secteur UAv2 :

- au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée,
au moins 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en surface perméable

Dans les secteurs UAv3 des communes de Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine et dans le secteur UAv4 de la commune d'Avon :

- au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée ;
et 10 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

Dans les secteurs UAv3 pour les autres communes :

- au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UAv doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée ;
- au moins 20 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UAv doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

III. Zone UB : Secteur UBa – Habitat individuel dense

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « exploitation agricole », à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante.
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.
- La sous-destination « lieux de culte » uniquement dans la commune du Vaudoué.
- La sous-destination « industrie » uniquement dans les communes Cély-en-Bière et Ury, à condition que les constructions ou installations :
 - n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
 - ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
 - ne soient pas destinées à des installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - ne dépassent pas 200m² de surface de plancher.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones UBa dont les secteurs UBa1 et UBa2 de Fontainebleau et le secteur UBa2 de Samois-sur-Seine, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de l’unité foncière comprise dans la zone UBa.

Dans les secteurs UBa2 et UBa3 de Vulaines-sur-Seine, 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 UBa.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l’épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone UBa, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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.
- 4,5 mètres à l’égout de toiture (R+combles).

Dans le secteur UBa1 de la commune de Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans les secteurs UBa des communes de Bois-le-Roi, Chartrettes et les secteurs Uba2 de Fontainebleau et Samois-sur-Seine, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans le secteur UBa2 de la commune de Vulaines-sur-Seine, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+1+combles) ;
- 10 mètres à l’acrotère des toitures terrasses ;
- 6 mètres à l’égout de toiture (R+combles à R+1+combles).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.

Sur la commune de Bois-le-Roi, la façade sur rue de la nouvelle construction principale devra s'implanter en retrait de 6 mètres minimum depuis les voies et emprises publiques.

En cas de retrait de la façade sur rue de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance;
- 6 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que **pour les constructions implantées sur ces deux limites soit maintenu un accès automobile** (passage couvert, porche...) d'une largeur minimum de 3 mètres. Ce passage devra être maintenu ouvert dans le temps.

Dans le secteur UBa2 de Vulaines-sur-Seine, les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UBa3 de Vulaines-sur-Seine, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative avec un retrait obligatoire depuis l'autre limite séparative :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 6 mètres dans les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 6 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- 12 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sur la commune de Fleury-en-Bière, les couvertures des toitures à pente réalisées en tuiles des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton brun rouge vieilli, à raison de 60/90 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

Sur les communes de Fontainebleau et d'Avon :

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions type Maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. Les modénatures recevront un badigeon ou du lait de chaux.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les volets roulants sont interdits.

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée ; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.

Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 60 à 90 tuiles au m².

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78 m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, seront en bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

Pour les devantures commerciales :

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.

Les devantures sont traitées :

- soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installé avec un retrait de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent être symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine ;
- soit sous forme d'une devanture, comportant des montants verticaux symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine et un bandeau horizontal au droit du linteau.

Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux. Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf à ce que soit prolongé un mur de clôture en pierres existant sur la propriété ou sur les propriétés voisines.

Dans les secteurs UBa2 et UBa3 de Vulaines-sur-Seine :

- les clôtures sur rue seront composées d'un mur bahut ou muret enduit en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, d'une hauteur maximale de 70 centimètres et surmonté d'une grille métallique à claire voir à barreaudage vertical, dans un rapport d'un tiers(muret)/deux-tiers (barreaudage vertical). La hauteur totale sera comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres.
- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage discret doublé d'une haie vive d'essences variées comportant au moins trois essences différentes (liste annexée au

règlement). Toutefois, **dans le secteur UBa3**, un tiers de la clôture compté à partir du nu fini de la construction et/ou en limite avec l'espace public, l'édification d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est admise.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBa doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

Dans les autres communes :

- au moins 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UBa doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- au moins 40 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UBa doit être traitée en surface perméable.

Dans le secteur UBa2 de la commune de Vulaines-sur-Seine, au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBa doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 20 % en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

.

IV. Zone UB : Secteur UBb – Habitat individuel dispersé

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ; ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « exploitation agricole », à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante.
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.
- La sous-destination « industrie » uniquement sur la commune d'Achères-la-Forêt, à condition que les constructions ou installations :
 - n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones et/ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
 - ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
 - ne soient pas destinées à des installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - ne dépassent pas 200m² de surface de plancher.
- La sous-destination « lieux de culte » uniquement dans la commune du Vaudoué.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de l'unité foncière comprise dans la zone UBb.

Dans la commune de Barbizon, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15 % de l'unité foncière comprise dans la zone UBb.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UBb (dont UBb1) de Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau et de Chartrettes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans les zones UBb (dont UBb1) des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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.
- 4,5 mètres à l'égout de toiture (R+combles).

Dans la zone UBb de Barbizon pour les constructions de la sous-destinations « hôtel », la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifé à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

Dans les secteurs UBb1 des communes d'Arbonne-la-Forêt, Bois-le-Roi et Perthes-en-Gâtinais, la construction principale doit s'implanter en retrait des deux limites séparatives.

Concernant le retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 8 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 8 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- 16 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues..

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Caractéristiques architecturales des toitures :

Sur les communes de Perthes-en-Gâtinais, Arbonne-la-Forêt et Saint-Sauveur-sur-Ecole, les couvertures des toitures à pente réalisées en tuiles des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton brun rouge vieilli, à raison de 60/90 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

Sur les communes d'Avon et Fontainebleau :

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions type Maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. Les modénatures recevront un badigeon ou du lait de chaux.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les volets roulants sont interdits.

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée ; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.

Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 60 à 90 tuiles au m².

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78 m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, seront en bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

Pour les devantures commerciales :

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.

Les devantures sont traitées :

- soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installé avec un retrait de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent être symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout la façade et de la vitrine ;

- soit sous forme d'une devanture, comportant des montants verticaux symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine et un bandeau horizontal au droit du linteau.

Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux. Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres sauf à ce que soit prolongé un mur de clôture en pierres existant sur la propriété ou sur les propriétés voisines.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine :

- Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBb doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

Dans les autres communes :

- au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBb doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- au moins 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UBb doit être traitée en surface perméable.

Dans la commune de Barbizon : au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBb doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 80 % en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

.

V. Zone UB : Secteur UBc – Collectifs mitoyens et résidentiel mixte

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « exploitation agricole », à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante ;
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente ;
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 350m² de surface de vente sur le secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

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 UBc.

Sur le périmètre de l'OAP « Rue de l'Île Saint-Pierre – Avenue Castellani » à Bois-le-Roi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de l'unité foncière comprise dans la zone UBc.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UBc, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

Dans le secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres 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 (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En cas de retrait de la façade sur rue de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade

sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- égal à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point, dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;

- une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) et au minimum 10 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

Dans le secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon, les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins 8 m.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

Sur les communes d'Avon et Fontainebleau :

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions type Maisons de Ville, (constructions maçonnées essentiellement implantée à l'alignement sur la voie) :

La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. Les modénatures recevront un badigeon ou du lait de chaux.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).

Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les volets roulants sont interdits.

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée ; le matériau originel de couverture (en général, tuiles plates) doit être respecté, ou restauré.

Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 60 à 90 tuiles au m².

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78 m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux. Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries des portes, fenêtres et contrevents ou volets, des portails, seront en bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).

Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

Pour les devantures commerciales :

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble : la devanture n'excédera pas la hauteur du plancher du premier étage.

Les devantures sont traitées :

- soit sous la forme d'un vitrage en tableau de la maçonnerie de façade ; le vitrage sera installé avec un retrait de 25cm maximum ; les jambages de maçonnerie doivent être symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout la façade et de la vitrine ;
- soit sous forme d'une devanture, comportant des montants verticaux symétriques et d'une largeur proportionnelle en adéquation avec le tout de la façade et de la vitrine et un bandeau horizontal au droit du linteau.

Les devantures ne doivent pas excéder l'emprise de la surface commerciale telle qu'elle se présente au droit de la façade, sauf composition architecturale rendue nécessaire par la configuration des lieux. Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect

elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon, Bois-le-Roi (hors secteur OAP de l'Île Saint-Pierre – Castellani), Fontainebleau, et Samois-sur-Seine :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBc doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

Dans le secteur de l'OAP de « l'Île Saint-Pierre – Castellani » du secteur UBc de Bois-le-Roi :

- au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBc doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée ;
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables.

Dans les autres communes :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBc doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- au moins 40 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UBc doit être traitée en surface perméable.

Dans l'ensemble du secteur UBc1 de l'îlot Ouest de la ZAC des Yèbles à Avon :

- au moins 10% de la superficie de l'ensemble du secteur UBc1 doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

6.2 - Éléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VI. Zone UB : Secteur UBd – Habitat individuel mixte

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « exploitation agricole », à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante ;
- La sous-destination « artisanat et le commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

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 UBd.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UBd, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En cas de retrait de la façade sur rue de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;

- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point, dans les autres cas.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devra être ménagée une distance devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres, si les façades (qui se font face) en retrait sont aveugles ou si elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non

- une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si les deux façades (qui se font face) comportent des vues avec un minimum de 10 mètres.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la commune de Fontainebleau :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBd doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée ;
- et 10 % supplémentaires en surfaces éco-aménageables.

Dans les autres communes :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UBd doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée ;
- au moins 40 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UBd doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VII. Zone UC - Tissus d'habitat collectif

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

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 UC.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UC, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 15 mètres au faîtage (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).

Sur la commune de Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 16 mètres au faîtage (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).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale doit s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres, dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- Une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si les deux façades (qui se font face) comportent des vues avec un minimum de 12 mètres.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon et Fontainebleau :

- au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UC doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

Dans les autres communes :

- Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UC doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Au moins 40 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UC doit être traitée en surface perméable

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VIII. Zone UD - Grandes villas, demeures et châteaux et habitat très dispersé

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones UD, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de l'unité foncière comprise dans la zone UD.

Dans les secteurs UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole et de Barbizon, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur UD1.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UD, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans les zones UD et UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole, la hauteur maximale des constructions est limitée :

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

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liés à des secteurs ou des rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente.

La façade sur rue de la construction devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions proches.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifé à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

Elle devra s'implanter en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 8 mètres si les façades concernées par le vis-à-vis sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 16 mètres dans les autres cas.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sur les communes d'Avon et Fontainebleau :

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

Pour les constructions type Villas (villas Belle-Epoque et début XXème siècle) :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Pour les constructions d'architecture moderne :

La maçonnerie de pierre, de meulière ou de brique doit être préservée dans son intégrité et ne doivent pas être enduites ni peintes lorsque leur calepinage ou leur appareillage participent à l'aspect décoratif ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

Les bandeaux, couronnements, encadrements de baies et saillies décoratives seront préservées, lorsqu'ils contribuent à l'identité des constructions.

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc....seront préservés et restitués.

Les sculptures, céramiques, etc....seront préservés.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,98m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières). Les châssis de toit devront être axés par rapport aux baies des étages inférieures ou trumeaux.

Les terrasses doivent être traitées en harmonie avec les façades, notamment lorsqu'elles sont disposées sous des vues plongeantes. Les ajouts techniques, ou édicules doivent être insérés dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Les menuiseries des verrières et grandes baies vitrées doivent être entretenues ou modifiées dans le respect de la composition d'ensemble – finesse des structures, formes, rythmes.

Les volets peuvent être du type volets roulants, suivant la structure des baies.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sur la commune de Noisy-sur-Ecole, les clôtures sur les voies et emprises publiques et sur les limites séparatives seront constituées d'un grillage discret doublé d'une haie vive d'essences locales variées comportant au moins trois essences différentes (liste annexée au règlement).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon, Bois-le-Roi et Fontainebleau :

- Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UD doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables

Dans les secteurs UD1 de la commune de Noisy-sur-Ecole et de Barbizon :

- Au moins 75% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans le secteur UD1 doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Au moins 80 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UD1 doit être traitée en surface perméable.

Dans les autres communes :

- Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UD doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Au moins 70 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UD doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans le secteur de la Croix Saint-Jérôme de la zone UD1 de la commune de Noisy-Sur-Ecole, pour les terrains non couverts par la prescription graphique des « espaces verts protégés aménageables », les règles correspondant aux espaces verts protégés aménageables définies dans les [dispositions communes](#) s'appliquent à ces terrains à partir d'une distance de 5 mètres de tout point de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi.

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

IX.Zone UF - Zone boisée habitée

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Artisanat et Commerce de détail ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « restauration » et "hôtels" uniquement sur la commune de Barbizon.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones UF, seules sont autorisées :

- les annexes de 30m² maximum d'emprise au sol par rapport à l'unité foncière comprise dans la zone UF ;
- les extensions des constructions existantes de 30% maximum de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue en cas d'extension d'une construction existante devra respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent est admis :

- lorsque cette extension est édifiée dans le prolongement d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci doit s'implanter en retrait des limites séparatives. Elle devra s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les annexes aux constructions principales doivent être implantées à une distance de 20 m maximum de tout point de la construction principale.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables**

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UF doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

Au moins 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UF doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#)

X. Zone US - Zone habitée de bord de Seine inondable

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » uniquement sur la commune de Samois-sur-Seine » et à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones US, seules sont autorisées sous réserve de respecter les règles du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) :

- les annexes de 20m² maximum d'emprise au sol par rapport à l'unité foncière comprise dans la zone US ;
- les extensions des constructions existantes de 30% maximum de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans le cas de l'extension d'une construction principale existante, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue en cas d'extension d'une construction existante devra s'implanter soit à l'alignement en cas de constructions voisines implantées de cette manière soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent est admis :

- lorsque cette extension est édifiée dans le prolongement d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci doit s'implanter en retrait des limites séparatives. Elle devra s'implanter en harmonie avec les constructions proches en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone US, l'implantation des constructions sur une même unité foncière, y compris des annexes, n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la commune de Samois-sur-Seine :

- au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone US doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables.

Dans les communes de Chartrettes et d'Héricy :

- au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone US doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- au moins 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone US doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

XI. Zone UE - Zone d'équipements

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Commerces et activités de services ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
- La sous-destination « exploitation forestière » uniquement sur la commune de Fontainebleau sur le secteur UE situé aux abords des Routes de l'Ermitage et de la Faisanderie ;
- La sous-destination « hébergement » :
 - sur Fontainebleau et Arbonne-la-Forêt à condition qu'elle soit liée aux équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone ;
 - uniquement pour la zone UE de Chartrettes située rue des Ormes.
- La sous-destination « lieux de culte » uniquement dans les communes d'Achères-la-Forêt, Chailly-en-Bière, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Le Vaudoué et Samois-sur-Seine.

Au sein du secteur UEr, seules les destinations et sous-destinations, usages liés à l'activité du réseau autoroutier (exemple : aire de covoiturage) et affectation des sols nécessaires à l'entretien et au développement du réseau autoroutier sont admises.

Au sein du secteur UEc, seules les destinations et sous-destinations, usages liés à la présence de cimetières et affectation des sols nécessaires à l'entretien et au développement de ces équipements sont admises.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 90 % d'emprise au sol.

Dans le secteur UE2, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder 15 % d'emprise au sol.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone UE de la commune de Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres (R+combles à R+3+combles ou attique) de hauteur totale.

Dans le secteur UE1 de la commune de Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

Dans les zones UE des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres de hauteur totale.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UE, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions de toute nature, y compris les annexes, n'est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UE, l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions de toute nature, y compris les annexes, n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone UE, l'implantation des constructions principales sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les communes d'Avon, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Samois-sur-Seine :

- Au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UE doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Et 10% supplémentaire en surfaces éco-aménageables.

Dans les autres communes :

- Au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UE doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée
- Au moins 20 % de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UE doit être traitée en surface perméable.

Dans le secteur UE2, au moins 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans le secteur UE2 doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 60 % en surface perméable.

Dans le secteur UEr, au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans le secteur UEr doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

6.1.2 Nombre d'arbres exigés

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans le secteur UEr, les espaces libres non-bâties doivent être plantés au minimum d'un arbre de haute tige par 250m² de ces espaces.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

7.2 – Stationnement pour les vélos

Voir les dispositions particulières suivantes :

Au sein du secteur UEr, les dispositions communes portant sur le stationnement vélo ne s'appliquent pas.

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au sein du secteur UEr, les dispositions communes portant sur les dimensions des voies ne s'appliquent pas.

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

XII. Zone UX - Zone d'activités économiques

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Hébergement ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Lieux de culte.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière », uniquement dans les communes de Cély-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais et Ury.
- La sous-destination « logement » dans toutes les communes sauf Avon, à condition :
 - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
 - qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher ;
 - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
 - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de :
 - ne comporter aucune surface de vente au sein du secteur UX,
 - ne pas dépasser 200m² de surface de vente au sein du secteur UXc1, à l'exception de la commune de Recloses, où la surface de vente est limitée à 100m²,
 - ne pas dépasser 500m² de surface de vente au sein du secteur UXc2.

- La sous-destination « restauration » uniquement sur les zones d'activités situées :
 - Avenue de Valvins à Avon,
 - Ruelle aux Anes à Héricy,
 - Route d'Héricy à Vulaines-sur-Seine,
 - Avenue Gallieni à Chartrettes
- La sous-destination « entrepôt » à condition :
 - qu'elle ne soit pas située dans la zone d'activités de « Valvins » de la commune d'Avon ;
 - de ne pas dépasser 1000m² dans la commune de Bois-le-Roi ;
 - autorisée dans toutes les autres communes sans limitation.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de l'unité foncière comprise **dans la zone UX, ainsi qu'en UXc1 et UXc2 (en-dehors de secteurs mentionnés ci-dessous)**.

Dans les zones UXc1 de Cély et de Barbizon, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de l'unité foncière comprise dans la zone UX.

Dans la zone UXc2 située avenue de Valvins à Avon, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 80 % de l'unité foncière comprise dans la zone UX.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones UX, UXc1 et UXc2 (en-dehors des secteurs mentionnés ci-dessous), la hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

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.

Dans les zones UXc1 de Cély-en-Bière (Les Sablons Nord - RD 372 de Melun) et les zones UX de Perthes-en-Gâtinais, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres de hauteur totale.

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

Le long de la RD210 (Avenue de Valvins), tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage.

Aucune construction ou installation, même de faible emprise, ne sera permise dans la marge de recul entre l'avenue de Valvins et la ligne d'implantation obligatoire.

Le long de la rue Saint-Fiacre existante, et de son prolongement tel qu'il est prévu dans l'OAP, tout ou partie (deux tiers au minimum) de la façade de la construction principale doit être alignée sur la ligne d'implantation portée au plan de zonage. Lorsqu'il n'y a pas de ligne d'implantation, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8m.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 6m minimum des limites séparatives. L'implantation sur les limites latérales pourra être admise pour des projets d'aménagement d'ensemble formant une continuité architecturale.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans les zones UX, UXc1 et UXc2, l'implantation des constructions principales sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

- seules les toitures plates sont admises ;
- l'utilisation de bac acier galvanisé réfléchissant la lumière en toiture est interdite ;
- les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction ;
- les toitures végétalisées sont recommandées.
- La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants. La volumétrie et l'implantation des constructions constitueront l'élément urbanistique et architectural déterminant de l'ensemble par leur densité et leur positionnement sur le terrain. Il s'agira de ne pas multiplier les petits volumes mais plutôt d'harmoniser un volume principal. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Le remodelage du terrain ne peut être autorisé que pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère du projet ou pour recréer une cohérence avec le profil de la voie.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il y en a, elles doivent être uniquement constituée d'une haie vive dont les végétaux auront été choisis dans la palette végétale présente dans l'OAP. Néanmoins, il pourra être admis l'édification ponctuelle et justifiée (sécurité, mise en valeur d'un espace...) de murets maçonnés ou en gabions d'une hauteur maximale de 0,70m. Prescriptions particulières le long de l'avenue de Valvins : A l'alignement, s'il n'est pas déjà présent, il est exigé la réalisation d'un muret en gabions de préférence en pierres calcaires d'une hauteur de 0,70 cm. Dans la mesure du possible, les gabions seront constitués de matériaux déjà présents sur le site.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

L'éclairage des façades doit être limité. Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits. L'éclairage devra être limité et adapté (fonctionnement si nécessaire, lumière discrète, orientation vers le bas, abat-jour...) de manière à ne pas nuire à la faune nocturne. L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics. La hauteur des éclairages sur mât ne doit en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle. L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisées sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables**

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones UX, UXc1 et UXc2, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UX doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

6.2 - Éléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UXc2 située Avenue de Valvins à Avon :

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul imposées sur l'avenue de Valvins. Il est exigé que 50% minimum des places prévues en surface soit réalisées dans un matériau (ou d'un dispositif) perméable. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de manœuvre, de chargement ou de stockage qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques.

Mutualisation :

Les places de stationnement exigées dans le tableau ci-avant peuvent, pour les projets de constructions situés sur un ou plusieurs terrains faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, être réalisées au sein d'un parc de stationnement commun dès lors sur ce dernier se situe dans un rayon de 200 mètres par rapport à chacune des constructions bénéficiant de cette mutualisation et que des cheminements piétons dédiés sont aménagés pour accéder de manière sécurisée aux différents bâtiments.

Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement comportant au moins 15 places doivent prévoir au minimum une place de stationnement avec une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Il sera exigé une place supplémentaire de stationnement avec borne de recharge pour toute tranche entamée de 15 places de stationnement.

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

XIII. Zone UL – Zone urbaine d’espaces touristiques et de loisirs

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf s'ils sont associés à une destination et une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation ;

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », à condition :
 - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
 - qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher ;
 - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
 - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- Les sous-destinations « hébergement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service avec l'accueil d'une clientèle », « bureau », « hôtels », « autres hébergements touristiques » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » hors « lieux de culte », à condition que les constructions et les installations soient :
 - compatibles avec l'exercice de l'activité touristique, hôtelière, sportive et de loisirs principale ;
 - directement liées au fonctionnement des activités principales et qu'elles constituent une activité secondaire dans son prolongement ;
 - intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

Sur la commune de Bois-le-Roi, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de l'unité foncière comprise dans la zone UL.

Sur les communes de Cély, Avon, La Chapelle-la-Reine-et Samois-sur-Seine, 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 UL.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone UL, la hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 10 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

La construction principale doit s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant un recul minimum de 3 mètres.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone UL, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/ éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones UL des communes de Cély et La Chapelle-la-Reine, au moins 20 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UL doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 30 % en surface perméable.

Dans les zones UL des communes d'Avon et Samois-sur-Seine, au moins 20 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UL doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

Dans la zone UL de Bois-le-Roi, au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UL doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 20 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

XIV. Zone UM - Zone militaire

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Artisanat et Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de service avec l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », à condition :
 - qu'elle soit liée aux logements de casernement et leurs dépendances ;
 - qu'elle soit destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage.
- La sous-destination « entrepôt », à condition qu'elle soit liée aux installations et dépôts nécessaires aux activités de la gendarmerie.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de l'unité foncière comprise dans la zone UM.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Dans la zone UM de Fontainebleau, la hauteur maximale des constructions est limitée en fonction de la distance par rapport au parc du Château de Fontainebleau :

- Dans la bande de 0 à 30 mètres :
 - Zone inconstructible.
- Dans la bande de 30 à 130 mètres :
 - 12 mètres au faîtage des toitures à pentes ;
 - 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
 - 7 mètres à l'égout de toiture.
- Au-delà de la bande de 130 mètres :
 - 15 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles à R+3+combles) ;
 - 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ; 9 mètres à l'égout de toiture (R+combles à R+3+combles).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En cas de retrait de la façade sur rue de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions proches. La façade sur rue de la nouvelle

construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Une continuité visuelle sur rue doit être recherchée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : mur de clôture, portail, bâtiment annexe, etc., pouvant être employés conjointement.

Des décrochements de façade ne respectant pas le recul minimum peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues...) ou pour favoriser les accès aux stationnements.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au mur du parc du château où l'implantation par rapport aux limites séparatives est différente. La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- égal à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en tout point, dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Entre deux constructions principales non contiguës devra être prévue une distance au moins égale à :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 8 mètres dans les autres cas.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables /éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf usage fonctionnel de l'espace lié aux occupations ou utilisations du sol ou aux pratiques induites, en zone UM (tels que place d'Arme, aires d'entraînement, cours d'établissements d'enseignement), au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UM doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

XV. Zone UR - Zone de renouvellement urbain

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Lieux de culte.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.
- La sous-destination « industrie », à condition :
 - que les constructions ne soient pas destinées à des ICPE soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - que leur surface de plancher soit inférieure à 200m².
- La sous-destination « entrepôt », à condition :
 - qu'elle respecte les dispositions prévues au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation référente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol

Pour les destinations et sous-destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » autorisées dans la zone UR, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de l'unité foncière comprise dans la zone UR.

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UR (hors équipements d'intérêt collectif et services publics), 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 UR.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone UR, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres de hauteur totale.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone UR, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone UR, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone UR, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables**

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Pour les destinations et sous-destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » autorisées dans la zone UR, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UR doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UR, au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UR doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

I. Zone 1AU : Secteur 1AUv - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat lié au centre historique des villages

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUv.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait est cependant admise :

- lorsqu'il existe déjà un bâtiment construit à l'alignement ou un mur de clôture plein ;
- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur (3 mètres maximum au-delà de la bande constructible).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter avec les constructions proches en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 5 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que pour les constructions en façade sur rue soit maintenu un accès automobile (passage couvert, porche...) d'une largeur minimum de 3 mètres et d'une hauteur de 2,70 mètres. Ce passage devra être maintenu dans le temps.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) en retrait sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 5 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- 10 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues qui se font face.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Matériaux et couleurs :

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré et le bois vernis non brillant sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (rouge-brun vieilli nuancé). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type.

Les couleurs retenues devront se rapprocher de celles détaillées dans le nuancier exposé dans les dispositions communes. La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les teintes des façades, menuiseries, et enduits extérieurs devront se rapprocher de celles du nuancier exposé dans les dispositions communes.

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

En cas de pose de volets roulants sur une construction si celle-ci comporte des volets battants, ceux-ci devront être maintenus afin d'habiller la façade.

Les volets battants seront à barre ou semi-persiennés ou persiennés. Les volets avec écharpe en « Z » sont interdits (voir schémas ci-dessous). Ils seront en bois ou métalliques.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes. Elles devront être végétalisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates ou tuiles petit moule de terre cuite, de ton brun rouge vieilli (65 à 80 au m²) à l'exception hameau de Mainbervilliers à Boissy-aux-Cailles. La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif. Les constructions existantes dont les matériaux originels de couverture sont différents (tuiles mécaniques, ardoise, chaumes, zinc...) pourront être refaites avec ces mêmes matériaux. Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon. Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être

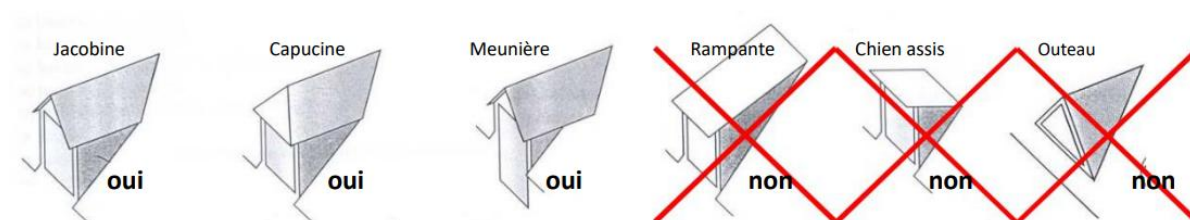
tolérée pour les vérandas, et pour les extensions. Un toit à un seul versant pourra être toléré pour les vérandas, et pour les extensions.

Annexes :

Les toitures des annexes aux constructions principales doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. La pente de toit pourra être inférieure à la pente de la construction principale et aux règles indiquées ci-dessus pour les annexes d'une surface inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres. Les annexes visibles de la voie publique et compris dans la marge de recul entre l'alignement et la construction principale devront être particulièrement traitées afin de ne pas dénaturer le caractère de la construction principale par des pentes en dissonance avec celle-ci.

Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes barrées sur le schéma sont interdites.



Pour les pans de toiture visibles depuis l'espace public :

- le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne ou un châssis de toit par élément de 3 mètres linéaire de long pan sauf dans le cas de verrière.
- Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale avec des dimensions maximales de 0,78m x 0,98m.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- De les placer symétriquement et dans l'axe par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- de les implanter une même ligne horizontale sur la toiture ;
- De les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie ;
- Qu'ils aient une proportion verticale ;
- De les implanter de préférence sur les façades secondaires.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique.

La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2mètres sauf à ce que soit prolongé un mur de clôture en pierres existant.

Clôtures en limites des voies et des places publiques :

Les clôtures seront réalisées :

- Soit sous forme d'un mur en pierres à joints beurrés (largement), enduit à la chaux, devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles plates petit moule, et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 mètre ;
Soit sous forme d'un mur bahut enduit ou muret en pierres inférieur à 0,70 mètre, et surmontée d'une grille métallique à claire voie à barreaudage vertical dans un rapport d'1/3(muret) et 2/3 pour le barreaudage vertical.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit de :

- murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates ;
- de treillages pérennes en bois ;
- de grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

Les portes et portails :

Sauf contrainte technique ou de sécurité, un seul portail est autorisé par voie bordant l'unité foncière ou le lot issu d'une division. La largeur des portails est limitée à 3,50 mètres. Une largeur jusqu'à 5mètres maximum pourra être autorisée en cas de difficultés de manœuvre justifiées. La réalisation d'un second accès piéton à la parcelle est autorisée.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone 1AUv, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1AUv doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et au moins 30 % doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

II. Zone 1AU : Secteur 1AUa - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dense

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et le commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUa.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone 1AUa de Chartrettes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans les zones 1AUa des autres communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.

En cas de retrait de la façade sur rue de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

En cas de retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 6 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée sous réserve que pour les constructions implantées sur ces deux limites soit maintenu un accès automobile (passage couvert, porche...) d'une largeur minimum de 3 mètres et d'une hauteur minimum de 2,50 mètres. Ce passage devra être maintenu dans le temps.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 6 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;

12 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1AUa doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et au moins 40 % doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

III.Zone 1AU : Secteur 1AUb - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dispersé

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition de ne pas dépasser 200m² de surface de vente.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de l'unité foncière comprise dans la zone 1Aub.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Dans les zones 1Aub de Saint-Sauveur-sur-Ecole, Samoreau (secteur OAP Montmélian uniquement) et du Vaudoué, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 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).

Dans les zones 1Aub des autres communes et sur le secteur de l'OAP Saint-Aubin à Samoreau, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage des toitures à pentes (R+combles) ;
- 7 mètres 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).

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Celle-ci devra s'implanter en respectant un recul en harmonie avec les constructions implantées sur les terrains voisins. La façade sur rue de la nouvelle construction principale devra respecter une distance maximum de 3 mètres par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

Sur la commune de Perthes, les constructions devront s'implanter en retrait des deux limites séparatives.

Concernant le retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres, si la façade en retrait est aveugle ou si elle ne comporte que des jours de souffrance ;
- 8 mètres dans les autres cas.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës devront être distantes d'au moins :

- 3 mètres si les façades (qui se font face) sont aveugles ou qu'elles ne comportent que des jours de souffrance ;
- 8 mètres si une des façades (qui se font face) de la construction est aveugle et l'autre non ;
- 16 mètres si les deux façades (qui se font face) comportent des vues.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Caractéristiques architecturales des toitures :

Sur les communes de Perthes-en-Gâtinais, Arbonne-la-Forêt et Saint-Sauveur-sur-Ecole, les couvertures des toitures à pente réalisées en tuiles des constructions principales doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton brun rouge vieilli, à raison de 60/90 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1Aub doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et au moins 60 % doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

IV. Zone 1AU : Secteur 1AUh - Zone à urbaniser à court terme à vocation hôtelière

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Commerce de gros ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics sauf les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma », les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « centre de congrès et d'exposition », à condition qu'elles soient liées aux hôtels ou aux autres hébergements touristiques.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUh.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 7 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Concernant le retrait des constructions, celles-ci devront s'implanter en respectant un recul minimum de 8 mètres.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes isolées inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone 1AUh, l'implantation des constructions sur une même unité foncière, y compris des annexes, n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR de Barbizon (Site Patrimonial Remarquable).

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR de Barbizon (Site Patrimonial Remarquable).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles du SPR de Barbizon (Site Patrimonial Remarquable).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier est fixé par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les performances énergétiques et environnementales du bâti sont fixées par les règles du SPR de Barbizon (Site Patrimonial Remarquable).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1AUh doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et au moins 70 % doit être traitée en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

Les éléments de paysage à protéger sont fixés par les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0,15 mètre de hauteur et de 0,15 mètre de largeur.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux**Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

V. Zone 1AU : Secteur 1AUe - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » concourant à la production d'énergie renouvelable à condition de prendre en compte :
 - d'une part la sensibilité des milieux naturels existants ;
 - d'autre part de prévoir la réversibilité des installations et du site à l'issue de l'exploitation.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone 1AUe, l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de l’unité foncière comprise dans la zone 1AUe.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 6 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone 1AUe, l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions de toute nature, y compris les annexes, n’est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone 1AUe, l’implantation par rapport aux limites séparatives des constructions de toute nature, y compris les annexes, n’est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone 1AUe, l’implantation des constructions principales sur une même unité foncière n’est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone 1AUe, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1AUe doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et au moins 40 % doit être traitée en surface perméable

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VI. Zone 1AU : Secteur 1AUx - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Restauration ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Lieux de culte ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », à condition :
 - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
 - qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher ;
 - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
 - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.
- La sous destination "artisanat et commerce de détail" sans surface de vente sur toutes les communes sauf sur la commune de Recloses où la surface de vente ne devra pas dépasser 100 m².

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 70% de l'unité foncière comprise **dans la zone 1AUx**.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions devront respecter l'épannelage des constructions avoisinantes.

Dans les zones 1AUx, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique (recul d'implantation du bâti et/ou bandes constructibles) liée à des secteurs ou rues où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction principale peut s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci ;
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La construction principale peut s'implanter soit sur une seule limite séparative latérale gardant un recul par rapport aux autres limites séparatives soit en retrait de ces limites séparatives.

Concernant le retrait de la construction principale, celle-ci devra s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme aux règles actuelles, existante avant la date d'approbation du PLUi, est édifiée dans le prolongement de celle-ci sous conditions qu'elle ne crée pas de nouvelles vues qui seraient non conformes à la règle édictée ci-dessus.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone 1AUx, l'implantation des constructions principales sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone 1AUx, au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone 1AUx doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VII. Zone 2AU - Zone à urbaniser à long terme

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zone à urbaniser à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme : toute construction ou aménagement est interdit dans l'attente de cette procédure.

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations suivantes.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

4.2 – Hauteur

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Article 9 – Desserte par les réseaux

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

I. Zone A – Zone agricole

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*) ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- La sous-destination « Logement » et leurs annexes, à condition :
 - Qu'il soit nécessaire et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière existante ;
 - Qu'il soit intégré à un bâtiment ou à proximité immédiate de celui-ci : l'intégralité de la construction devra se situer dans un rayon de 50 mètres du bâtiment existant rendant sa présence nécessaire et possédant le même accès ;
 - Qu'il n'y ait qu'un seul logement est admis par exploitation.
 - Que les annexes aux habitations existantes ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol ;
 - Que les extensions aux constructions existantes ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol existante et de 30m² d'emprise au sol.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations :
 - ne puissent s'implanter hors de la zone A ;
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - soient intégrées à leur environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, **le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour les sous-destinations suivantes, quelles que soient les destinations et sous destinations autorisées/interdites définies ci-dessus dans la zone A :**

- le logement à destination de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - L'implantation doit être cohérente avec le caractère rural du site et s'intégrer harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques.
- l'artisanat et le commerce de détail à condition que la surface de vente pour le commerce de détail soit limitée à 100 m²
- la restauration à condition que la surface de la salle à manger soit limitée à 100m² de salle à manger ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de vente soit limitée à 100m² ;
- les hôtels dans la limite de 40 chambres ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

Pour le logement, l’emprise au sol :

- des nouvelles constructions liées strictement au logement des exploitants agricoles est limitée à 150m².
- des extensions des constructions principales existantes à la date d’approbation du PLUi à usage de logement ne peut excéder 30% de l’emprise au sol initiale de la construction (avant extension) dans la limite de 30m².
- des annexes à une construction principale existante à la date d’approbation du PLUi à usage de logement est limitée à 30 m² au total.

Pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 100 m².

Sur la commune de Cély, l’emprise au sol des constructions liées à l’exploitation agricole et forestière ne pourra être supérieure :

- pour les bâtiments : à 5 000m² par tranche de 15 hectares avec une distance minimale de 400 mètres entre bâtiments ;
- pour les serres : à 10 000 m² par tranche de 15 hectares avec une distance minimale de 400 mètres entre ensemble de serres de 10 000 m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions isolées dans une zone agricole constructible devront être limitées à la hauteur maximum autorisée des constructions de la zone urbanisée limitrophe la plus proche.

Dans les zones A, la hauteur maximale des constructions **des sous-destinations « Exploitation agricole et « Exploitation forestière »** est limitée à :

- 12 mètres de hauteur totale ;
- 15 mètres de hauteur totale pour des installations ponctuelles (de type silos, élévateurs...)

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

La hauteur maximale des constructions liées à la sous-destination “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés” est limitée à 10 mètres (hors antennes).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone A, les constructions devront s’implanter en retrait de 10 mètres depuis les voies publiques et chemins ouverts au public.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone A, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale (ensemble de la surface de l'annexe).

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Le projet d'ensemble devra rechercher une compacité entre les différents bâtiments (hangar de stockage, bâtiment d'élevage, habitation, annexes...). Une cohérence en termes de volumes, matériaux et couleurs entre tous les bâtiments est à rechercher. Les volumes des constructions seront simples. Afin de participer à l'intégration, les bâtiments devront rechercher à s'adosser à des éléments paysagers (mur de clôture, haie végétale...)

Matériaux et couleurs :

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti rural traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Clôtures en limites des voies et des places publiques et en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;
- soit d'un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

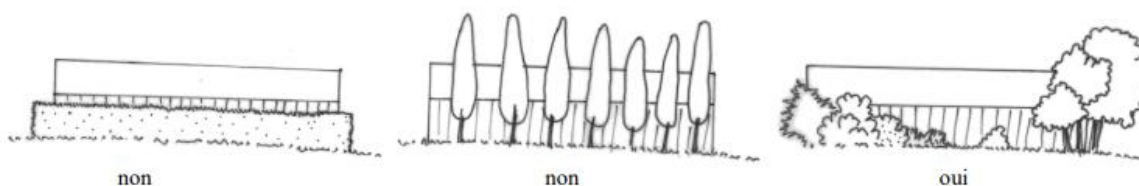
Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les surfaces non liées aux constructions d'habitations et leurs annexes, aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée.

Les espaces libres aux abords directs des bâtiments agricoles devront recevoir un aménagement paysager de manière à atténuer l'aspect massif de ces constructions et à améliorer leur intégration dans le paysage. Les plantations linéaires mono-spécifiques sont interdites. Les plantations seront constituées de bandes boisées et/ou de haies champêtres et/ou de plantations d'arbres et d'arbustes en bosquets.



6.2 - Éléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

II. Zone Ael – Zone agricole dédiée à l'élevage

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Habitation
- Commerce et activités de services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics *sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations :
 - ne puissent s'implanter hors de la zone Ael ;
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - soient intégrées à leur environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

Pour les constructions liées à la sous destination « exploitation agricole », l’emprise au sol est limitée à 32m² par surface d’un hectare située au sein de l’unité foncière comprise dans la zone Ael. Chaque construction ne devra pas excéder 32m² d’emprise au sol.

Pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 100 m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale des constructions liées à la sous-destination « **Exploitation agricole** » est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions liées à la sous-destination “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés” est limitée à 10 mètres hors antenne.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ael, l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques n’est pas règlementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ael, l’implantation par rapport aux limites séparatives n’est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m les unes des autres.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Matériaux et couleurs :

Les façades des constructions agricoles seront réalisées en bardage bois.

Les toitures des constructions agricoles seront de couleur brun rouge vieilli.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux. La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Clôtures en limites des voies et des places publiques et en limites séparatives :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support ou non de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables**

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les surfaces non liées aux constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles et aux espaces de circulation des engins agricoles doivent être traitées en surface de pleine terre végétalisée.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équins ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

III.Zone Ap – Zone agricole protégée

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdits les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*) ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement » à condition que les constructions soient uniquement constituées d'annexes ou d'extensions des constructions principales d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations :
 - ne puissent s'implanter hors de la zone Ap ;
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - soient intégrées à leur environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions liées à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 100m².

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi à usage de logement ne peut excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension) dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi à usage de logement est limitée à 30 m² d'emprise au sol au total.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones Ap, pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions liées à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 10 mètres hors antenne.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ap, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ap, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale (ensemble de la surface de l'annexe).

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Matériaux et couleurs :

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles). Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisés/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

En dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables et la végétation existante devra être conservée.

Les terrains supportant des habitations existantes à la date d’approbation du PLUi doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée.

Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

L'usage d'essences végétales adaptées (*liste en annexe*) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;

7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

IV. Zone Ac – Zone agricole de carrières

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*) ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions et installations qui ne sont pas liées à l'exploitation de la carrière autorisée par l'arrêté préfectoral ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » liées uniquement à l'exploitation du sous-sol à condition que :
 - les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture ;
 - les autres activités des secteurs tertiaires soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière ;
 - les activités soient liées strictement au fonctionnement indispensable des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...) ;

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations en cas de réaménagement du site ;
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - soient intégrés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone Ac, l'emprise au sol des constructions et installations, y compris des annexes, est limitée à :

- 100m² pour les sous-destinations “industrie” et “entrepôt”
- 50m² pour les sous-destinations “bureaux” et “ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés”

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ac, la hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 7 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Ac, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ac, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ac, les caractéristiques architecturales des clôtures ne sont pas réglementées.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ac, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

I. Zone N – Zone naturelle

La zone N comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL) : voir tableau figurant dans la partie « [Dispositions communes](#) » du présent règlement.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions (hors STECAL)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes (hors STECAL et bâtiments repérés au règlement graphique autorisés à changer de destination) :

- Exploitation agricole ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*) ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants (sauf lorsque les dispositions du STECAL sont différentes) :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont admises sous conditions (hors STECAL et bâtiments repérés au règlement graphique autorisés à changer de destination) :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- La sous-destination « Logement » et leurs annexes, à condition qu'ils soient :
 - nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation forestière existante ;
 - intégré à un bâtiment ou à proximité immédiate de celui-ci : l'intégralité de la construction devra se situer dans un rayon de 50 mètres du bâtiment existant rendant sa présence nécessaire et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation.

- les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- les extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et de 30m² d'emprise au sol.
- Les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", à condition :
 - Qu'ils ne puissent s'implanter hors de la zone N ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - Qu'ils soient intégrés à leur environnement et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur tout le territoire hors commune de Fontainebleau :

A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, **le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour les sous-destinations suivantes, quelles que soient les destinations et sous destinations autorisées/interdites définies ci-dessus dans la zone N :**

- **le logement à destination de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**
 - L'implantation doit être cohérente avec le caractère rural du site et s'intégrer harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques.
- **l'artisanat et le commerce de détail** à condition que la surface de vente pour le commerce de détail soit limitée à 100 m² ;
- la **restauration** à condition que la surface de la salle à manger soit limitée à 100m² de salle à manger ;
- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** à condition que la surface de vente soit limitée à 100m² ;
- les **hôtels** dans la limite de 40 chambres ;
- les **équipements d'intérêt collectif et services publics ;**

Uniquement dans la commune de Fontainebleau et sur le secteur des Héronnières :

A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, **le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour les sous-destinations suivantes, quelles que soient les destinations et sous destinations autorisées/interdites définies ci-dessus dans la zone N :**

- **le logement à destination de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**
 - L'implantation doit être cohérente avec le caractère rural du site et s'intégrer harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - Le projet doit respecter les normes de sécurité et d'hygiène applicables aux hébergements touristiques.
- **l'artisanat et le commerce de détail** à condition que la surface de vente soit limitée à 500 m² ;

- la restauration ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf lieux de culte ;
- l'entrepôt ;
- Le bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones N (hors STECAL), l'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension) dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Dans les zones N (hors STECAL), l'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 30 m² d'emprise au sol au total.

Dans les zones N (hors STECAL), L'emprise au sol des constructions liées à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" est limitée à 100m².

Pour les autres sous-destinations autorisées dans la zone (hors STECAL), l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, n'est pas réglementée.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

De manière générale, les constructions isolées **de la sous-destination « Logement »** dans une zone naturelle constructible devront être limitées à la hauteur maximum des constructions de la zone urbaine limitrophe la plus proche.

Dans les zones N (hors STECAL), la hauteur maximale des constructions **de la sous-destination « Exploitation forestière »** est limitée à :

- 12 mètres de hauteur totale ;
- 15 mètres de hauteur totale pour des installations ponctuelles (de type silos, élévateurs...).

La hauteur maximale des constructions liées à la sous-destination “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés” est limitée à 10 mètres hors antenne.

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

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone N (hors STECAL), l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques n’est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone N (hors STECAL), l’implantation par rapport aux limites séparatives n’est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Ouvertures en façade ou en toiture (fenêtres de toit, lucarnes et terrasses de toit) :

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d’ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d’un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.

Lors de modifications ou transformations d’un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique.

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux de bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les terrains supportant des habitations doivent comporter au moins 50 % de surface de pleine terre végétalisée.

Pour les terrains sans construction existante : en dehors des espaces de cheminement et de stationnement obligatoirement perméables liés strictement aux destinations et occupations du sol autorisés dans la zone, la surface doit être composée de surface de pleine végétalisée uniquement.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

II. Zone Nr – Zone naturelle de réservoirs de biodiversité

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones Nr, l'ensemble des destinations sont interdites. A savoir les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone Nr, aucune emprise n'est autorisée.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nr, la hauteur n'est pas réglementée.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Nr, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Nr, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Nr, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures en pierre existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Toute imperméabilisation des sols est interdite. En dehors des espaces de cheminements perméables, la surface doit être composée de surface de pleine terre végétalisée uniquement.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

III. Zone Nc – Zone naturelle de carrières

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*) ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions et installations qui ne sont pas liées à l'exploitation de la carrière autorisée par l'arrêté préfectoral ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » liées à l'exploitation du sous-sol à condition que :
 - les modalités d'exploitation et de remise en état des sols, fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent la réutilisation du territoire exploité pour la remise en culture ;
 - les autres activités des secteurs tertiaires soient liées et nécessaires à l'exploitation d'une carrière ;
 - les activités soient strictement liées au fonctionnement des carrières (extraction, installation de traitement, réaménagement du site, ...) ;

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que les constructions et installations en cas de réaménagement du site :
 - ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - soient intégrés à leur environnement et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 100m² pour les sous-destinations “industrie” et “entrepôt”
- 50m² pour les sous-destinations “bureaux” et “ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés”

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nc, la hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 7 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade

sur rue de toute construction devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Nc, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nc, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nc, les caractéristiques architecturales des clôtures ne sont pas réglementées.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée / perméables / éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nc, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Voir les [dispositions communes](#).

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

IV. Zone Ne – Zone naturelle d'équipements

La zone Ne comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : voir tableau figurant dans la partie « [Dispositions communes](#) » du présent règlement.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions (hors STECAL)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes (hors STECAL) :

- Exploitation agricole
- Habitation
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants (sauf lorsque les dispositions du STECAL sont différentes) :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée

Sont admises sous conditions :

- Dans la zone Ne : la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'elle :
 - ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée ;
 - soit intégrée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans la zone Ne : les aires de stationnement à condition qu'elles :
 - soient perméables et arborées.
 - soient intégrées et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 la zone Ne (hors STECAL), l’emprise au sol des constructions liées à la sous-destination “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés” est limitée à 100m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ne (hors STECAL), la hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 10 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ne (hors STECAL), l’implantation par rapport aux voies et emprises publiques n’est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Ne (hors STECAL), l’implantation par rapport aux limites séparatives n’est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Ne (hors STECAL), l’implantation des constructions sur une même unité foncière n’est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ne, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [*dispositions communes*](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [*dispositions communes*](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [*dispositions communes*](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Ne au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Ne doit être traitée en surface de pleine terre et végétalisée et 20% en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [*dispositions communes*](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [*dispositions communes*](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

V. Zone Nj – Zone naturelle de jardins

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans les zones Nj, hors les annexes liées à la sous-destination « Logement », l'ensemble des destinations sont interdites. A savoir les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », uniquement pour les annexes (hors piscines interdites) aux constructions principales d'habitation déjà existantes dans la zone Nj à condition :
 - que cette annexe soit directement implantée sur l'unité foncière comprenant également l'habitation principale ;
 - qu'elles ne soient pas affectées au stationnement ;
 - qu'elles soient limitées à une par unité foncière ;
 - que sa hauteur totale soit inférieure à 3 mètres ;
 - que son emprise au sol totale n'excède pas 12m².

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 les zones Nj, l'emprise au sol des annexes (abris de jardins, bûchers...) à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 12 m² d'emprise au sol au total. Ces annexes sont limitées à une par unité foncière.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nj, la hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 3 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Nj, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Nj, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Nj, les annexes à la construction principale devront être implantés à une distance de 50 mètres maximum de la construction principale.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nj, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les surfaces libres de construction hors sentes, sentiers et venelles obligatoirement perméables devront être composées de surfaces de pleine terre végétalisée uniquement.

6.2 - Éléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;

4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures bordant les cours d'eau devront être légères et ajourées sur au moins deux tiers de leur surface afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux et amovibles sur trois mètres afin de permettre un accès pour la sécurisation et l'entretien de ce dernier.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VI. Zone NI – Zone naturelle d’espaces touristiques, sportifs et de loisirs

Les secteurs NI constituent des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL) : voir tableau figurant dans la partie « [Dispositions communes](#) » du présent règlement.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Commerce de gros ;
- Hôtels ;
- Cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Lieux de culte ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- Les sous-destinations « restauration », « activités de service avec l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « bureau » à condition que les constructions et les installations soient :
 - compatibles et liées à l'exercice de l'activité touristique, événementielle, sportive ou de loisirs principale ;
 - intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 15 % de l'emprise au sol de l'unité foncière comprise dans la zone NI.

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, y compris des annexes, est limitée à 12 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone NI, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Dans la zone NI, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;

- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/ éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone NI doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 30% en surface perméable.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VII. Zone NCa – Zone naturelle dédiée aux aires de camping

Les secteurs Nca comportent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : voir tableau figurant dans la partie « [Dispositions communes](#) » du présent règlement.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions (hors STECAL)

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce de gros ;
- Hôtels ;
- Cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Lieux de culte ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions (hors dispositions spécifiques liées aux STECAL) :

- La sous-destination « logement », à condition :
 - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du camping ;
 - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » et le camping, à condition d'être :
 - intégrée harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - respectueuse des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de service avec l'accueil d'une clientèle », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » et « équipements sportifs » à condition que les constructions et les installations soient :
 - intégrées dans le volume d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - compatibles avec l'exercice de l'activité d'hébergement touristique de plein air (camping) principale ;
 - directement liées au fonctionnement de l'activité d'hébergements touristiques et qu'elles constituent une activité secondaire dans son prolongement ;
 - intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel ;
 - respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi au sein de l'unité foncière de la zone Nca (hors STECAL).

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres (hors STECAL).

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée (hors STECAL).

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée (hors STECAL).

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

Les ouvrages de fermeture dans les clôtures : les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux en bois, soit par des grilles, soit par des panneaux métalliques peints (surmontés ou non de grilles).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la commune de Samoreau, au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Nca doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 80% en surface perméable.

Dans les communes de Bois-le-Roi et Samois-sur-Seine, au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Nca doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10 % supplémentaire en surface éco-aménageable.

6.2 - Éléments de paysage à protéger Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

VIII. Zone Nmf – Zone naturelle des maisons forestières

Les secteurs Nmf constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : voir tableau figurant dans la partie « [Dispositions communes](#) » du présent règlement.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ;
- L'hébergement ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Lieux de culte ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les installations classées soumises à déclaration ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « Logement » et leurs annexes, à condition qu'ils soient nécessaires et directement liés au fonctionnement d'une exploitation forestière existante et au sein d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
- Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de service avec l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « 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 », « autres équipements recevant du public », à condition que les constructions et les installations soient :
 - compatibles avec l'exercice de l'activité forestière, touristique et de loisirs principale ;
 - liées à la forêt, l'accueil du public en forêt et aux métiers d'art et artistiques ;
 - intégrées harmonieusement dans le paysage et son environnement naturel forestier ;
 - respectueuses des normes de sécurité et d'hygiène applicables.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 100m² pour l’ensemble des nouvelles constructions édifiées dans la zone.

L’emprise au sol des annexes aux constructions principales ne peut excéder 50m².

4.2 – Hauteur

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale des constructions des sous-destinations autorisées, est limitée à la hauteur maximale des bâtiments existants sur le terrain dans la limite de 10 mètres.

Les annexes auront une hauteur maximale de 5 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#).

Les constructions devront s’implanter en retrait de 3m minimum des voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Les constructions devront s’implanter en retrait de 3m minimum des limites séparatives.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

L’implantation des constructions sur une même unité foncière n’est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#).

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Les clôtures seront réalisées :

- soit d'une haie d'essences diversifiées (*voir liste en annexe*) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone Nmf doit être traitée en surface de pleine terre végétalisée et 10% supplémentaire en surface éco-aménageables.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;

6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

Les aires de stationnement doivent être perméables.

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).

IX.Zone Nm – Zone naturelle d'installations militaires

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Admis sous conditions
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			
	Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	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			

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics (*hors locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*) ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts extérieurs de véhicules sauf lorsqu'ils sont associés à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les aires de stationnement extérieures et/ou couvertes collectives de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sauf si elles sont associées à une destination et à une activité autorisées dans la zone et seulement sur le terrain sur lequel l'activité est exercée
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions.

Sont admises sous conditions :

- La sous-destination « logement », à condition :
 - qu'il n'y ait pas plus d'un seul logement par unité foncière ;
 - qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher ;
 - qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage ;
 - qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.

- Les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et “locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées”, à condition :
 - qu’elles soient liées aux installations militaires nécessaires aux exercices en plein air, sans casernement ;
 - que les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire soient limités à 300 m² de surface de plancher par secteur.
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - Qu'elles soient intégrées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir les [dispositions communes](#).

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 :

L’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de l’unité foncière comprise **dans la zone Nm**.

L’emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 300m² de surface de plancher pour l’ensemble des les bâtiments de stockage liés au fonctionnement militaire édifié **dans la zone Nm**.

4.2 – Hauteur

Dans la zone Nm, la hauteur maximale des installations militaires est limitée à 9 mètres.

4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Sauf disposition particulière relatives aux prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé où l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est différente, la façade sur rue des installations militaires devra respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir les [dispositions communes](#).

Dans la zone Nm, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la zone Nm, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nm, les caractéristiques architecturales des façades et toitures ne sont pas réglementées.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nm, les caractéristiques architecturales des clôtures ne sont pas réglementées.

5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Voir les [dispositions communes](#).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales, éléments techniques

Voir les [dispositions communes](#).

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 - Surfaces minimales de pleine terre végétalisée/perméables/éco-aménageables

Voir les [dispositions communes](#) et les dispositions particulières suivantes :

Dans la zone Nm, les surfaces minimales de pleine terre végétalisée et éco-aménageables ne sont pas réglementées.

6.2 - Eléments de paysage à protéger

Voir les [dispositions communes](#).

6.3 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Voir les [dispositions communes](#).

6.4 - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,20 mètres. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
2. Aux clôtures des élevages équin ;
3. Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
4. Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
5. Aux domaines nationaux définis à l'article [L. 621-34](#) du code du patrimoine ;
6. Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime ;
7. Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
8. Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
9. Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir les [dispositions communes](#).

3. Equipements et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir les [dispositions communes](#).

Article 9 – Desserte par les réseaux

Voir les [dispositions communes](#).