

Comment consulter le PLUi dans le cadre d'une (pré)instruction ?

ETAPE 1 Je localise le terrain du projet sur les planches du règlement graphique et repère les informations le concernant

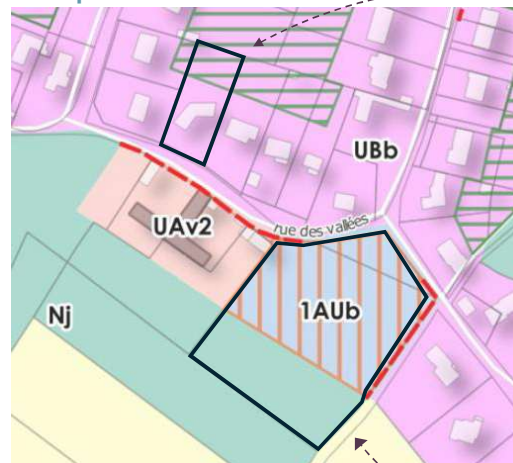
Où chercher ?

- Dans le dossier n°4 – Règlement graphique, en consultant les plans de la commune concernée.
- Sur la carte interactive du portail national de l'urbanisme

Les éléments que je vais y trouver :

- La zone du PLUi dans laquelle se trouve le terrain du projet
- Les prescriptions graphiques particulières qui pourraient s'y appliquer (espace vert protégé, emplacement réservé, bande constructible, etc...)
- Le cas échéant, si le terrain se trouve dans le périmètre d'une OAP sectorielle

Exemple :



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

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

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

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

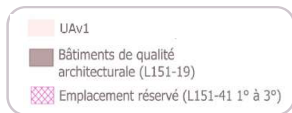
Un **linéaire en pointillé rouge** indique un mur de clôture à protéger

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

Comment consulter le PLUi dans le cadre d'une (pré)instruction ?

ETAPE 2 Je prends connaissance des règles associées dans le règlement écrit

Exemple :



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

Depuis le sommaire du règlement, je me rends sur la partie applicable dans la zone UA v1 :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA : Secteur UAv – Centre historique de type villageois

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Equipements et réseaux

Chaque règlement de zone est organisé suivant ces 3 chapitres.

Lorsqu'un article renvoie aux dispositions communes, un lien me permet d'aller directement sur l'article correspondant :

[2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol

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

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

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

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

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

Comment consulter le PLUi dans le cadre d'une (pré)instruction ?

ETAPE 3 Je prends connaissance des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Où chercher ?

- Dans le dossier n°5 – OAP sectorielles et thématiques

Toutes les OAP sectorielles sont présentées selon le même format :

- Un **plan de localisation** à l'échelle communale
- Une **présentation succincte du site**
- Les **orientations retenues** en matière de :
 - forme urbaine et insertion architecturale des constructions,
 - qualité environnementale et paysagère, prévention des risques,
 - accessibilité, desserte et stationnement
- Une **représentation schématique** de ces orientations

→ Chaque OAP sectorielle précise également **l'échéancier prévisionnel de réalisation** en indiquant un pas de temps, avant ou après 2030. Cette indication (qui n'est pas une obligation de réalisation) permet de garantir la compatibilité de la programmation foncière du PLUi avec le SDRIF-E et les objectifs fonciers identifiés.

→ Si un **aménagement d'ensemble** à l'échelle de la zone est attendu, c'est également ici que l'indication est précisée.



→ **Définitions, tableau récapitulatif, principes communs, chiffres clefs** sont à retrouver dans le guide de lecture des OAP sectorielles (dénommé « préambule »)

Comment consulter le PLUi dans le cadre d'une (pré)instruction ?

ETAPE 4 Je consulte les annexes

Où chercher ?

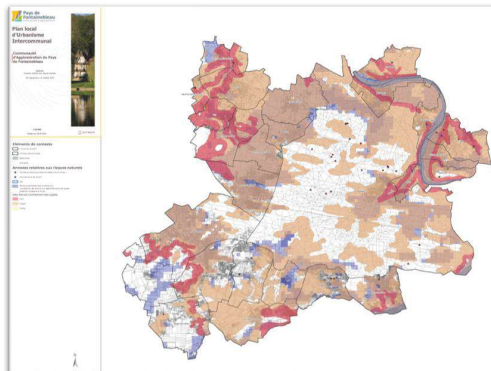
- Dans le dossier n°6 – Annexes

Exemple d'éléments que je vais y trouver :

- Les cartes des Servitudes d'Utilité Publique par communes et par type de servitude, permettant de vérifier si le terrain de projet est concerné ou non
- La zone et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation, si le terrain est situé en bordure de la Seine ou du Loing
- Les dispositions relatives aux enseignes et à la publicité (RLPi) si le projet en prévoit
- Etc...

Bon à savoir :

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



Délibération soumettant l'édification de clôtures à déclaration préalable

Qu'est-ce que c'est ?

L'article R.421-12 du Code de l'urbanisme prévoit la dispense de toute déclaration préalable pour l'édification des clôtures, sauf dans les périmètres de protection particuliers (lignes inscrits ou classés, SPR, etc.). Cependant, l'article R.421-12 offre la possibilité à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme de soumettre les clôtures à déclaration dans des secteurs déterminés ou même sur l'ensemble des territoires communaux.

Ces périmètres doivent être annexés au PLUi conformément aux dispositions de l'article R.151-52-16° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des communes concernées par une déclaration préalable pour l'édification de clôtures :

Communes concernées de la CAFF	Précision	Acte instituant
Achères-la-Forêt	Ensemble de la commune	Délibération CAFF du 16/10/2025
Arbonne-la-Forêt	Ensemble de la commune	
Avon	Ensemble de la commune	
Barbizon	Soumis automatiquement car SPR sur toute la commune	
Bois-le-Roi	Ensemble de la commune	
Boissy-aux-Canettes	Ensemble de la commune	
Bourron-Marlotte	Ensemble de la commune	
Cailly-en-Bière	Ensemble de la commune	
Chailly-en-Bière	Ensemble de la commune	
Chartrettes	Ensemble de la commune	
Fleury-en-Bière	Ensemble de la commune	
Fontainebleau	Ensemble de la commune	
Héricy	Ensemble de la commune	
La Chapelle-la-Reine	Ensemble de la commune	
Le Vaudoué	Ensemble de la commune	
Noisy-sur-Ecole	Ensemble de la commune	
Perthes-en-Gâtinais	Ensemble de la commune	
Reclosas	Ensemble de la commune	
Saint-Germain-sur-Ecole	Ensemble de la commune	
Saint-Martin-en-Bière	Ensemble de la commune	
Saint-Sauveur-sur-Ecole	Ensemble de la commune	
Samoré-sur-Seine	Ensemble de la commune	
Samoreau	Ensemble de la commune	
Toussou	Uniquement dans les zones Uav et Ubb	
Ury	Ensemble de la commune	
Vulaines-sur-Seine	Ensemble de la commune	