



**PLU**

VILLE DE PRINGY

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N°4**  
**RÈGLEMENT ÉCRIT**

PLU prescrit par DCM du **18 novembre 2010**

PLU arrêté par DCM du **12 avril 2018**

PLU approuvé par DCM du **20 décembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire  
Eric **BONNOMET**





Partie 01 : Dispositions générales.....	p.5
Partie 02 : Dispositions communes.....	p.25
Partie 03 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	p.35
Zone UA.....	p.37
Zone UB.....	p.53
Zone UC.....	p.69
Zone UE.....	p.83
Partie 04 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	p.97
Zone 1AU.....	p.99
Partie 05 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	p.113
Zone A.....	p.115
Partie 06 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	p.127
Zone N.....	p.129
Partie 07 : Annexes.....	p.141
Annexe 1 : Inventaire du patrimoine bâti.....	p.143
Annexe 2 : Essences locales et essences invasives .....	p.151
Annexe 3 : Guide du PNR du Gâtinais Français.....	p.158





# PARTIE 01

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES





### AVERTISSEMENT

La Ville de Pringy, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Pringy, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « \* », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

**Nota :** Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.

### ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pringy. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (**pièce n°4**) ;
- le règlement graphique (**pièce n°5**).

### ARTICLE DG.2

### PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales.
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain Renforcé institué par délibération du conseil municipal en date du 26 février 1998.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
7. Rappels :
  - l'édification des clôtures\* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la



délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007 ;

- tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

*Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."*

#### ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et en zones agricoles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «**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 dispositions des différents chapitres de la **partie 3**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : la zone **UA**, la zone **UB** (y compris le secteur **UBs**), la zone **UC** et la zone **UE** (y compris le secteur **UEc**).

**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «**1AU**». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation

d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue deux zones à urbaniser : la Cloche et le Jardinnet, qui correspond au secteur **1AUa**.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées dans la **partie 4** du présent document.

**Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «**A**».

Les zones A recouvre les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ae dédié aux activités équestres.

Les dispositions de la **partie 5** du présent règlement s'appliquent à la zone A.

**Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «**N**».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :





- le secteur **Nj** qui correspond aux jardins privés à préserver ;
- le secteur **Nt** qui correspond dédié aux activités touristiques et d'hébergement ;
- le secteur **Ni** qui correspond au lit majeur de la rivière École, zone à risque fort d'inondation.

Les dispositions de la **partie 6** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

### ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques\*, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur\*...).

### ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

### ARTICLE DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment\* détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment\* a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment\* doit respecter les règles du présent PLU.

### ARTICLE DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### ARTICLE DG.8

#### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions\* de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts\* sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain\* réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain\* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains\* sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts\* à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. 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 commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

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.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Voie verte	Commune	2116.4
2	Voie verte	Commune	384.4
3	Voie verte	Commune	318.9
4	Voie verte	Commune	565.3
5	Équipement public	Commune	866.6
6	Équipement public de plein air	Commune	13294.7
7	Voie verte	Commune	528.4
8	Voie verte	Commune	3316.2
9	Voirie automobile	Commune	435.4

#### ARTICLE DG.9

#### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage des logements de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie 6 emplacements réservés au bénéfice de la réalisation de logements sociaux :

Numéro	Dénomination	Zone du PLU	% LS exigible
A	Le Bois aux Moines	Ub	100%
B	La Cloche	1AU	100%
C	Le Jardinnet	1AUa	100%
D	Lieutenant Boulay	Ub / Ni	50%
E	Shogun	UBs	30%

### ARTICLE DG.9 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement\* prévue par législation en vigueur. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments\* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### ARTICLE DG.10 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres et bâtiments\* remarquables identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des

paysages.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

### ARTICLE DG.11 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Le territoire est couvert par des zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet, le long des départementales 606 et 142.

Par ailleurs, le risque d'inondation liée à la rivière École est présent sur le territoire.

### ARTICLE DG.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique intitulé Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD), les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

### ARTICLE DG.13 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments\* détruits ou endommagés à la suite



d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

#### ARTICLE DG.14

#### DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments\*. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol\*, à la hauteur\*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie\* des façades\* des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie\* des façades\*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE DG.15

#### DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- 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 présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### ARTICLE DG.16

#### DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

#### A

#### ACCÈS

*Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie*

d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

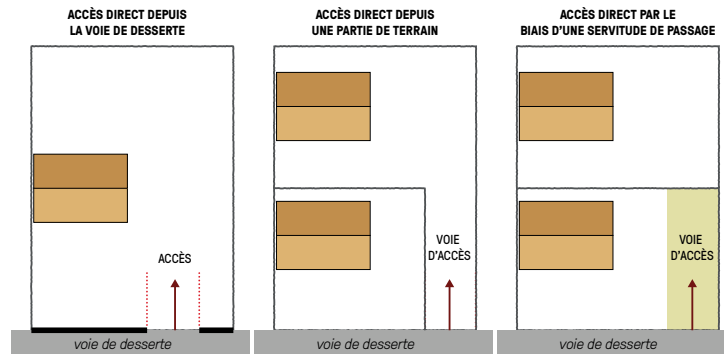


Schéma n°A

### ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

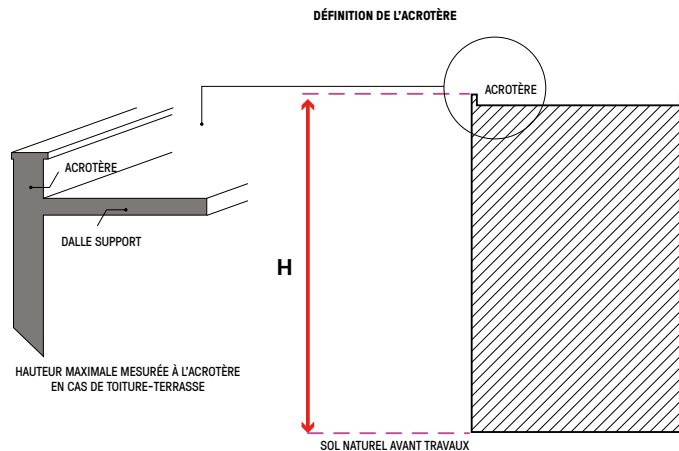


Schéma n°B

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

### ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

### ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Au sens du présent règlement, les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- une hauteur maximum de 4,00 mètres ;
- une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est un arbre dressé sur un tronc (du sol au premières branches) mesurant au minimum entre 1,80m et 2,00m de hauteur à maturité, la hauteur totale devant être supérieure à 3,00m.



## ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

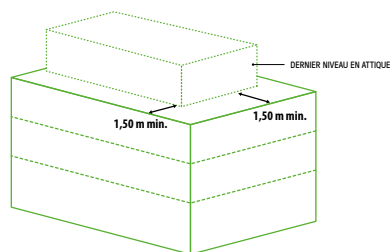


Schéma n°C

## B

### BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

### BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

## BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

## C

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

### CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

### COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

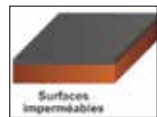
Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisés ou mur végétalisé. Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

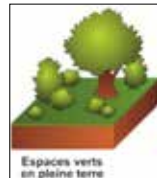
$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

### Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).  
**COEFFICIENT = 0**



2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune  
**COEFFICIENT = 1**



3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m  
**COEFFICIENT = 0,5**



4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive  
**COEFFICIENT = 0,7**

### CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

### COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

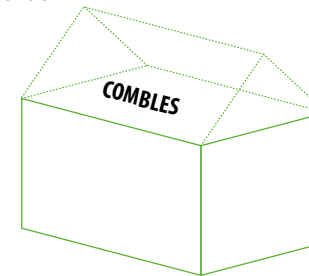


Schéma n°D

### CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour,



résidences médicalisées... ;

- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

### CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout

point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

### CONTIGU

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

### D

### DÉFRICHEMENT

On entend par défrichage, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

### DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

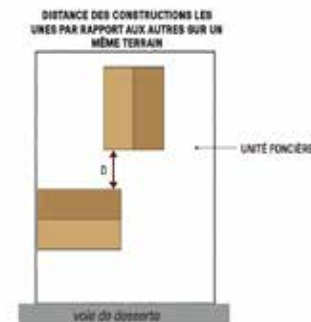


Schéma n°E



### E

#### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont également assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

#### EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

#### EMPLACEMENT RÉSERVÉ DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction,

tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

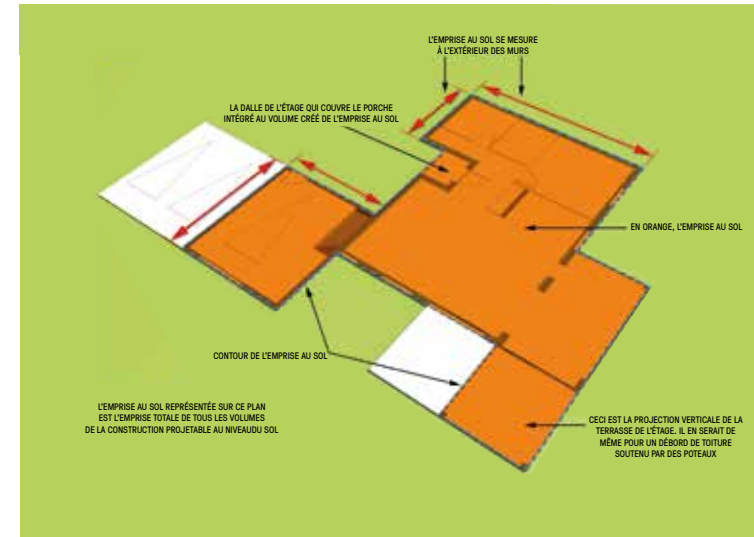


Schéma n°F

#### ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

#### ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration



des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

### ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

### EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

### EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

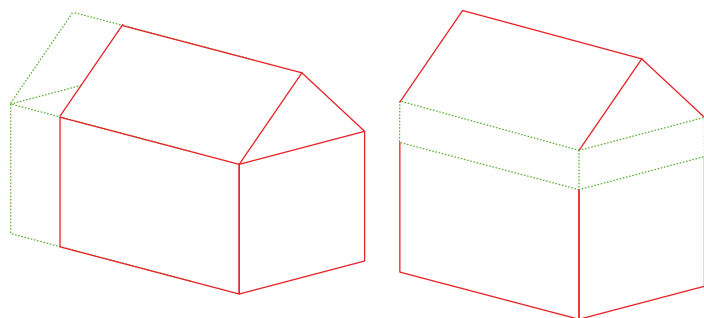


Schéma n°G

### F

### FAÎTAGE

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

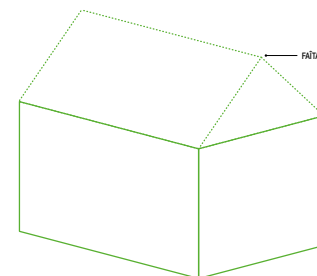


Schéma n°H

### FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

### FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-

chaussée ;

- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

### FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

### FAÇADE PRINCIPALE

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

## G

### GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..

## H

### HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

DÉFINITION DE LA HAUTEUR MAXIMALE ABSOLUE

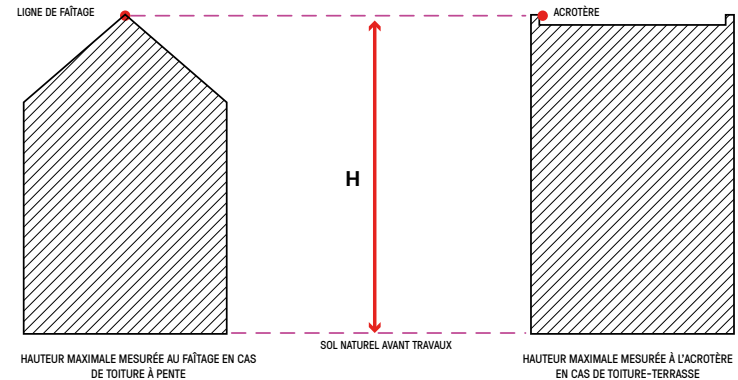


Schéma n°1

## I

### ÎLOT DE CHALEUR

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

### INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

## L

### LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées,



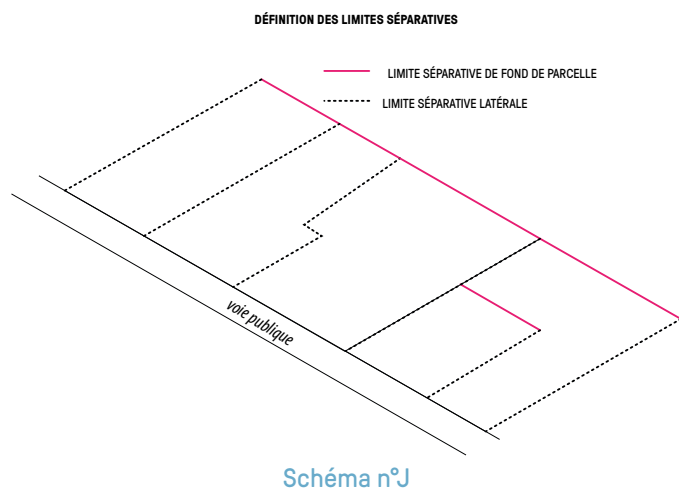
et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

### LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle «linéaire de façade», la longueur totale des façades implantées sur rue.

### LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



### LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

### MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

### MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

### NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

### OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

### ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines. Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du

*paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.*

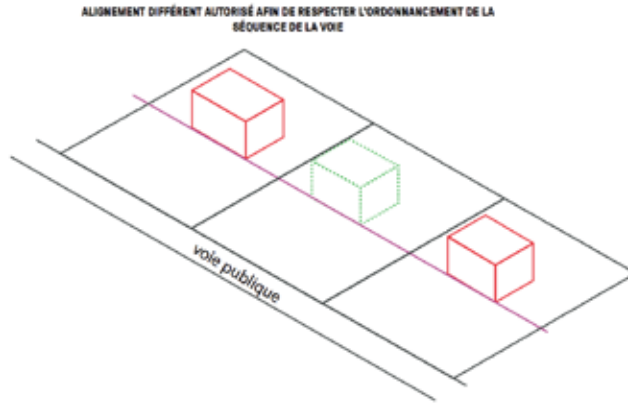


Schéma n°K

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*En application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, sur des secteurs délimités, des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité.*

**P**

### PLACE COMMANDÉE

*On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.*

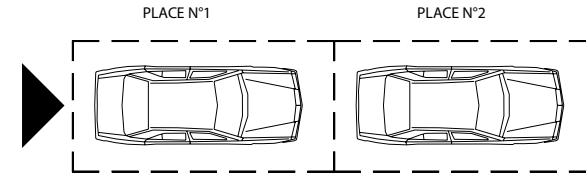


Schéma n°L

### PLEINE TERRE

*Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :*

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

*Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.*

### PYLÔNE

*Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.*

*Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.*

**R**

### RECU

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

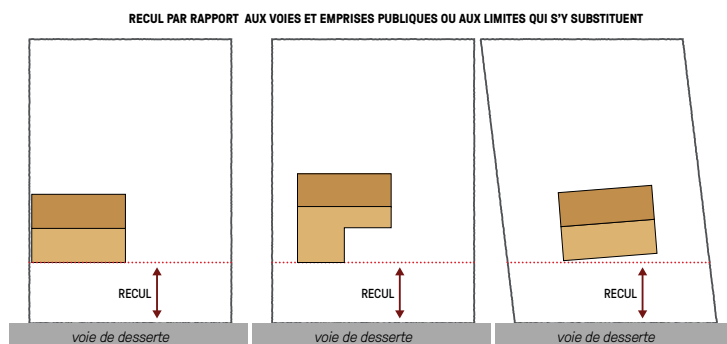


Schéma n°M

### RÉHABILITATION

La *réhabilitation* désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La *réhabilitation* n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

### RETRAIT

Le *retrait* est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

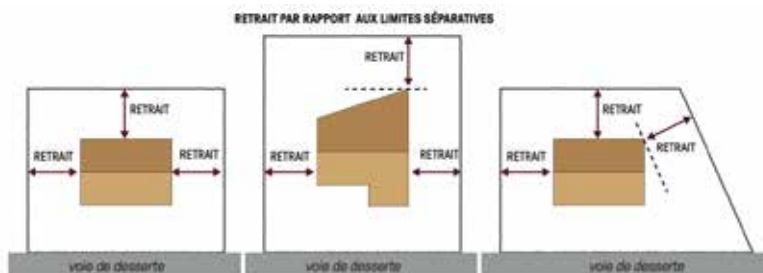


Schéma n°N

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

### S

### SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

### SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

### STATIONNEMENT

Le *stationnement* ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,40 mètres,
- dégagement : 6 x 2,40 mètres.

Soit une surface moyenne de 26 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris.

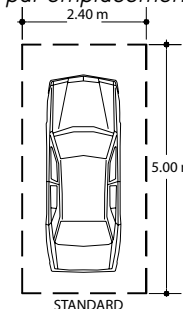


Schéma n°O

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 26 m<sup>2</sup> y compris les aires de manœuvre.

### SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

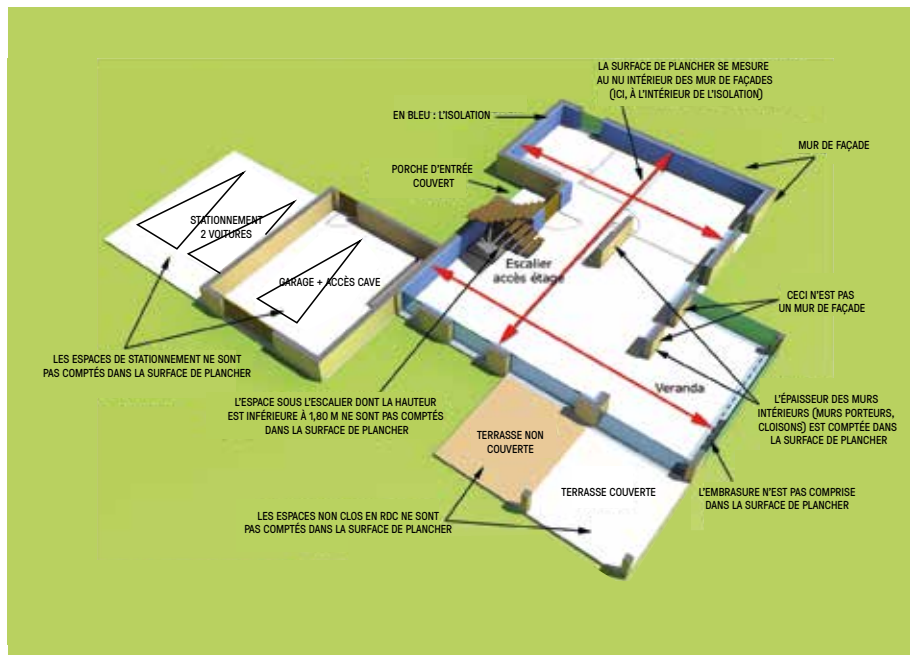


Schéma n°P

### T

#### TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

#### TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

#### TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

### V

#### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

#### VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.



**ARTICLE DG.17**

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME**

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public (elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satis-faire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.





## **PARTIE 02**

# **DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**





## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE DC.3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

##### 3.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.1.1. Il est demandé aux pétitionnaires de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux au minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
  - 3 logements sociaux au minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
  - 25% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus, et plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigible est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation de construction existante.

##### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementé.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE DC.5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est admise dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe\*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments\* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade\* non visible depuis le domaine public ;
  - soit, sur le toit ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade\* sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.



## 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 5.8.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.8.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades\* et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades\* et pignons sur rue.
- 5.8.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### 5.8.2. RÉFECTION DES TOITURES

- 5.8.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

### 5.8.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.8.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement possible de les restaurer.
- 5.8.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade\*, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

### 5.8.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.8.4.1. Les proportions des baies\*, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.8.4.2. Les nouveaux percements de baies\*, s'ils sont indispensables, doivent

respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade\* et les proportions plus hautes que larges des baies\* existantes, sauf dans le cas de constructions de style contemporain.

- 5.8.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment\* et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

## 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions\* sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment\*. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions\*, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments\* ;
  - la composition des façades\* et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement\* pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade\* et en couverture (moules, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade\* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades\* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment\*. A chaque bâtiment\*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade\*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades\* contiguës\*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade\* de l'immeuble ainsi que de son environnement.

### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.11.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades\* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.11.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

#### 5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés\*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non alimentaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

### ARTICLE DC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement\* et de desserte doivent **obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain\* libre**. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement\* collectif et en plein-air doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées d'arbres de haute tige, de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire l'impact visuel du parking dans le paysage.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, sont recommandés les arbres et arbustes d'essence locale, les essences invasives étant interdites (voir annexe).
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

#### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares, étangs et zones potentiellement humides figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement\* de sol est interdit. **Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans**



**un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge**, à l'exception des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée ou restaurée.

- 6.2.2. Pour le lit de l'École figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement\* de sol est interdit. **Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge**, à l'exception des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée ou restaurée.
- 6.2.3. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des alignements d'arbres remarquables localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.
- 6.2.4. Les Espaces Boisés Classés sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé\* 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\*. **Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour des Espaces Boisés Classés.**
- 6.2.5. Les prairies arborées protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage doivent être préservées de tout abattage, coupe de même que du reboisement des espaces en herbe. L'occupation du secteur doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

### **6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain\* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état existant d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement (voies, parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. Dans ce cas, il sera autorisé un rejet dans le réseau public en complément du système de stockage ou d'infiltration individuel. A l'exception des constructions de logements individuels, le rejet sera limité à 1l/s/ha avec une occurrence de 20 ans
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont imposés à partir de 20 places de stationnement.
- 6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts\*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.



## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain\* doit présenter un accès\* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès\* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point.
- 8.2. **Les accès\* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction.** Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès\* doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès\* doit être recherchée. Un seul accès par unité foncière est autorisé.
- 8.3. Les accès\* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain\* est desservi par plusieurs voies, l'accès\* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'unité foncière desservie par plusieurs voies, un second accès pourrait être autorisé.
- 8.5. Les accès\* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter **une largeur d'emprise d'au moins 5,00 mètres de chaussée**. Cette largeur pourra être requalifiée en fonction du projet.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public

(sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'un seul logement. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux logements, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

- 8.8. Les accès\* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

### ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### 9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.



## 9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites (CF : règlement de service et formulaire de demande de raccordement). Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée (procédure d'autorisation ou de conventionnement) par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau dans les zones déterminées par le zonage d'assainissement et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires et au règlement d'assainissement non collectif en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain\*. Lors de toute demande de permis de construire, une étude pour la réalisation d'une filière d'assainissement non collectif conforme doit être jointe et soumise à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

## 9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

## 9.4. DÉCHETS MÉNAGERS

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.3. Les bornes enterrées doivent être privilégiées pour les points d'apport volontaire.

## 9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## 9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements





privés à ces réseaux doivent l'être également.

**9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées\*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.





## **PARTIE 03**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**





### **ZONE UA**

La zone UA correspond au tissu urbain ancien, composé de constructions à l'alignement sur un parcellaire laniéré. Une partie de la zone est localisé dans le centre village de Pringy le long de la rue des Ecoles, de la rue du Centre, de la rue de l'Eglise et de la rue de Montgermont. L'autre partie se situe le long de l'avenue de Fontainebleau, dans l'entrée de ville ouest. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

Les dispositions réglementaires visent à favoriser la densification du tissu à travers des opérations de renouvellement urbain tout en préservant le patrimoine bâti et le paysage qui y sont riches.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est concernée par le classement des voies bruyantes. Aussi, les bâtiments à construire au sein de la zone affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pringy et notamment pour la zone UA l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****ARTICLE UA.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

**1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et les activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UA.2.1 et UA.2.2 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UA.2.3.

**1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements\*, exhaussements\* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2.5 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement\* à

- l'exception de celles autorisées à l'article UA.2.4 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement\* de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE UA.2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension\*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;



- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

#### ARTICLE UA.3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. CF. Partie 2.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F P.17)

4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR\* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B P.13 et n°I P.19)

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains\*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

4.2.1.3. La hauteur\* maximale des constructions annexes\* est **limitée à 4,00 mètres.**

##### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.2.1. La hauteur\* maximale de toute construction, à l'exception des annexes\*, **ne peut excéder 9 mètres.**

##### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente\*, les façades\* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur\* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).



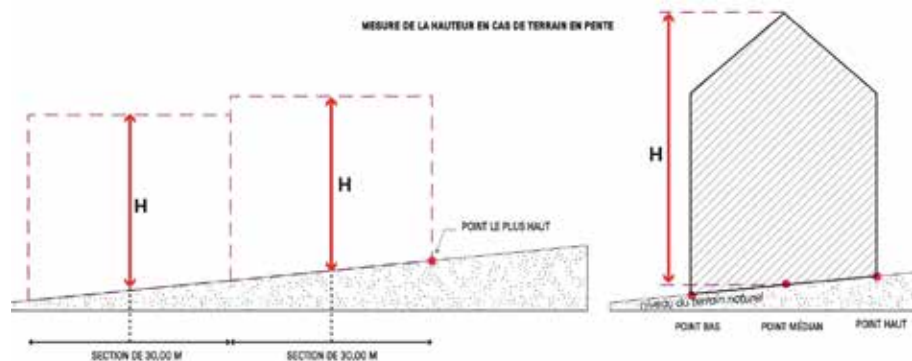


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs\* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination\* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension\* d'un bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur\* supérieure à celle autorisée.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M P.22)

#### 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être édifiées :

- **à l'alignement** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2) ;
- **en retrait de 3,00 mètres minimum** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite

qui s'y substitue (cf. schéma n°3) ;

- **en retrait de 10,00 mètres minimum** de l'avenue de Fontainebleau (cf. schéma n°4).

4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement\* soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schémas n°3 et n°4). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul\* doivent être majoritairement végétalisées hors accès\* des véhicules et piétons.

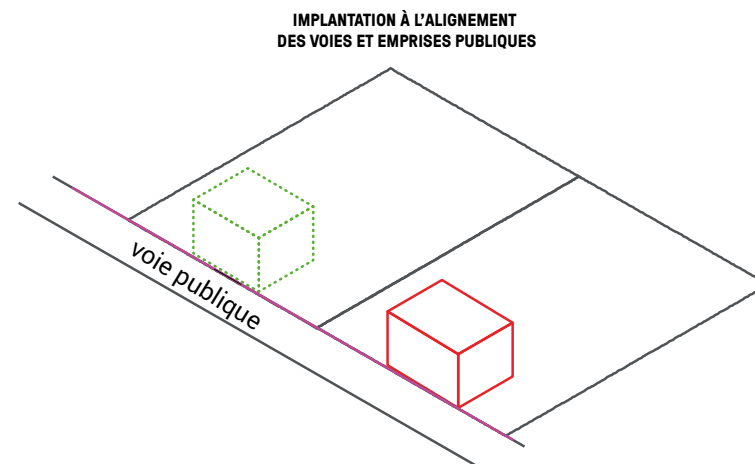


schéma n°2



**RETRAIT DE 3,00 MÈTRES MINIMUM  
DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

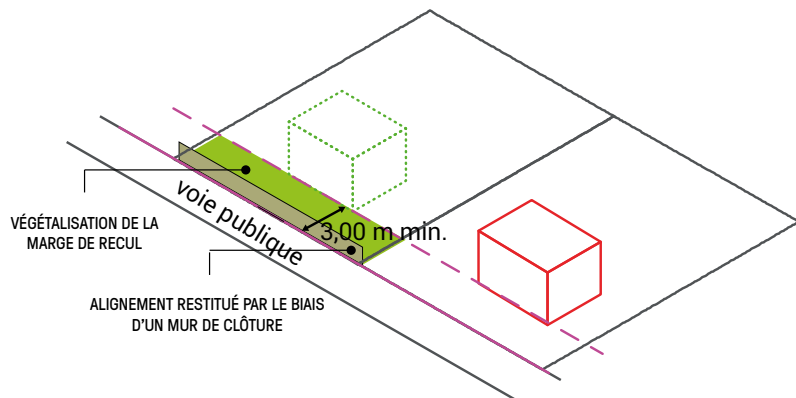


schéma n°3

**RETRAIT DE 10,00 MÈTRES MINIMUM  
LE LONG DE L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU**

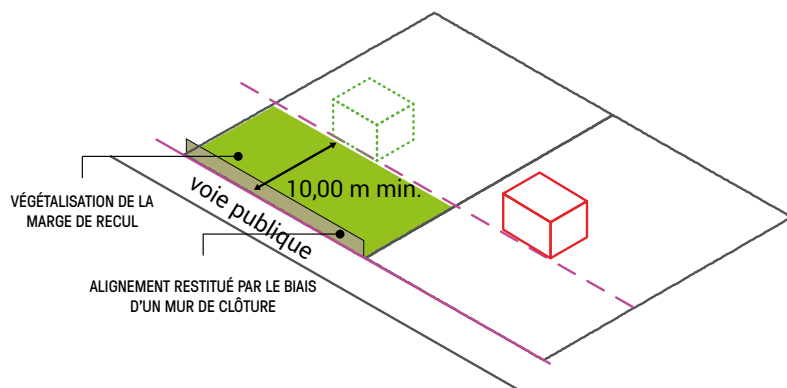


schéma n°4

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

**4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°5 et n°6) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnement\* des constructions voisines diffère de la règle générale.

**ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE**

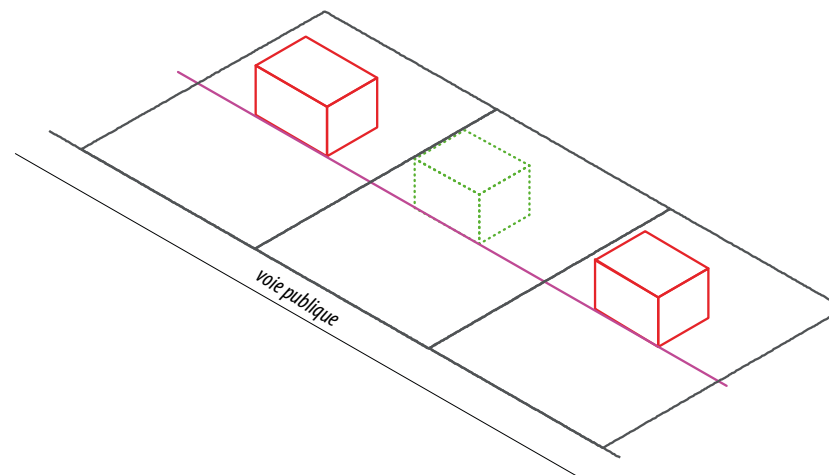


schéma n°5

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension\* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment\* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain\* ou sur un terrain\* contigu\*.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

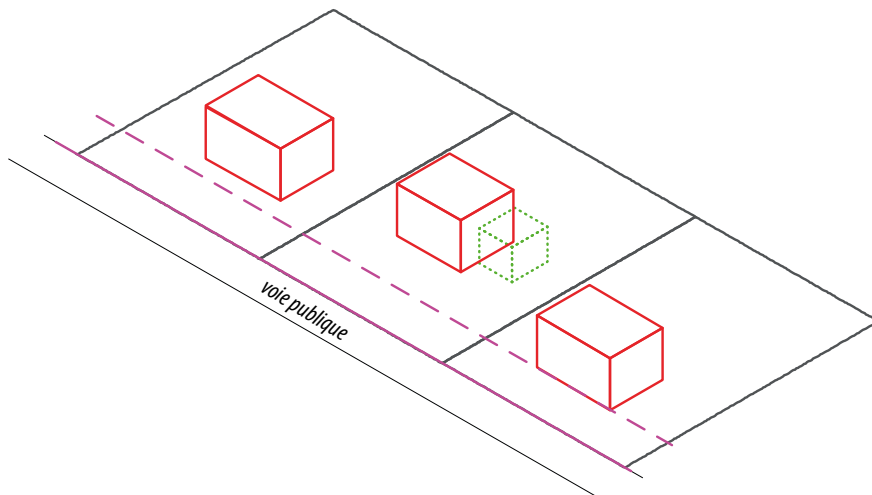


schéma n°6

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment\* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain\* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J P.20 et n°N P.22)

#### 4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives\* (cf. schéma n°7) ;
  - ou en retrait dans le cas d'une façade\* comportant des baies\*. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 4,00 mètres minimum (cf. schéma n°7).
- 4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives\*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

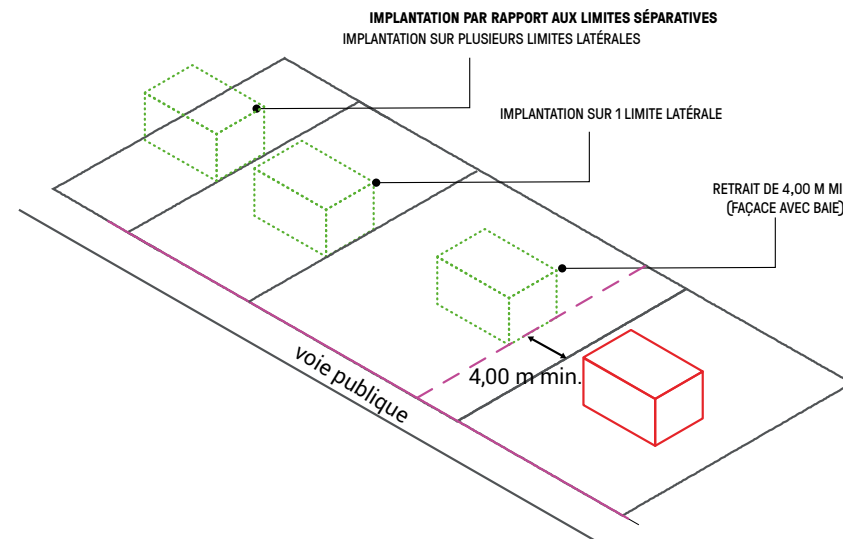


schéma n°7

- 4.4.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.



#### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës\*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement\* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E P.16)

- 4.5.1. **Non réglementé.**

#### ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le 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.**

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments\* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes\* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments\* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Le guide architectural du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (annexe) offre des conseils d'intégration des constructions à leur environnement.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments\* anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment\*, y compris des annexes\*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions\*, annexes\* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments\* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une annexe\*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. La jonction des façades\* avec les bâtiments\* contigus\* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades\* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas acceptées. Le nuancier de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français doit être pris comme référence colorimétrique.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles\* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles\*, par de nouvelles ouvertures en façade\* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade\*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. À l'exception des bâtiments\* à destination de commerces, de bureaux et d'activités et sauf dans le cas de constructions de style contemporain, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur\* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles\* qui peuvent avoir une forme carrée.



- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement\* vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

## 5.6. CLÔTURES

### 5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007, les clôtures\* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures\* et l'aspect extérieur des façades\* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures\* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures\* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade\* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur\* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs\* des clôtures\* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.

- 5.6.1.6. Les clôtures\*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- 5.6.1.7. Les murs et façades en pierre à l'alignement, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

### 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. **Les clôtures\* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur\* maximale de 2,00 mètres.**
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès\* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures\*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur\*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures\* doivent prendre la forme :
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
  - d'un mur bahut\* d'une hauteur\* maximale de 0,60m, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
  - d'une grille doublée d'une haie vive ;
  - d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

### 5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. **Les clôtures\* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres** en tout point mesurés à partir du terrain\* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. CF. Partie 2.

### 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. CF. Partie 2.

### 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. CF. Partie 2.

### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. CF. Partie 2.

### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige\*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain\* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts\* d'un seul tenant et en

contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- 6.1.2.1. **En zone UA, 10% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 5% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre\* (PLT) ;
- plus 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts\* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts\* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface\*.

#### 6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. CF. Partie 2.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. CF. Partie 2.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement\* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les



manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement\* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement\* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement\* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement\* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement\* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain\* en lots.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement\* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
  - les besoins en stationnement\* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement\* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination\*.
- 7.1.5. Les rampes d'accès\* aux aires de stationnement\* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Les aires de stationnement\* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

## **7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

### **7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS**

- 7.2.1.1. Pour les extensions\* et/ou surélévations créant plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement\* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

### **7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS**

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination\* à usage d'habitat, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment\* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.

### **7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION**

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement\* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

## **7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement\* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement\*.



Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>• <b>2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.</b></li> </ul> <p>• 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</p> <p>• Il n'est exigé la réalisation que de <b>1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</b></p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>Il est exigé :</p> <p>a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <b>1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher</b></p>
	<p>b°) pour la restauration : <b>1 place par tranche de 80 m2 de surface plancher de restauration</b></p>
	<p>c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : <b>1 place par chambre</b></p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p>a°) pour le bureau : <b>1 place par tranche de 55 m2 de surface de plancher</b></p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>

### 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement\* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement dans les autres cas ;</li> <li>• superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• commerces et activités de service de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>• bureaux : 1,5 % de la surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>• Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves</li> </ul>

#### 7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement\* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,



- au sein des aires de stationnement\* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement\* commun des véhicules motorisés et des cycles.

## **SECTION III**

### **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UA.8** **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

8.1. CF. Partie 2.

#### **ARTICLE UA.9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

9.1. CF. Partie 2.







## ZONE UB

# LA ZONE URBAINE DU **TISSU AGGLOMÉRÉ LE LONG DES AXES PRINCIPAUX**

La zone UB correspond aux secteurs composés d'un tissu urbain mixte, localisés le long de l'avenue de Fontainebleau, de la rue de Lourdeau et de la rue de Melun. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle. Les dispositions réglementaires visent à favoriser une densification du tissu à travers des opérations de renouvellement urbain.

La zone UB comprend **un secteur spécifique, UBs**, correspondant au secteur Shogun avec des règles de densités différenciées.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. Aussi, les bâtiments à construire au sein de la zone affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pringy et notamment pour la zone UB, l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****ARTICLE UB.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

**1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et les activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UB.2.1 et UB.2.2 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UB.2.3.

**1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements\*, exhaussements\* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2.5 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement\* à

- l'exception de celles autorisées à l'article UB.2.4 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement\* de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE UB.2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension\*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;



- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.6. Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au coup par coup dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
- être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

#### ARTICLE UB.3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. CF. Partie 2.

3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- Zone UB Le Bois aux Moines : 100% minimum
- Zone UB Lieutenant Boulay : 50% minimum
- Zone UBs Shogun : 30% minimum

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

## SECTION II

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE UB.4

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F P.17)

4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR\* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B P.13 et n°I P.19)

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains\*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

4.2.1.3. La hauteur\* maximale des constructions annexes\* est **limitée à 4,00 mètres.**

##### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UBs

4.2.2.1. La hauteur\* maximale de toute construction, à l'exception des annexes\*, **ne peut excéder 9,00 mètres.**

##### 4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBs

4.2.3.1. La hauteur\* maximale de toute construction, à l'exception des annexes\*, **ne peut excéder 11,00 mètres.**



### 4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente\*, les façades\* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur\* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

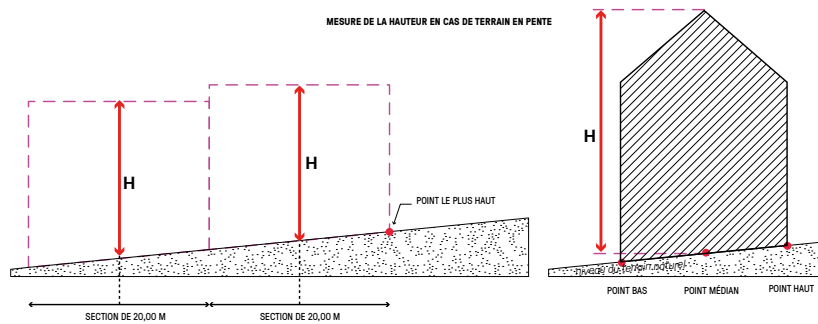


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs\* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination\* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension\* d'un bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur\* supérieure à celle autorisée.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M P.22)

#### 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :

- **en retrait de 5,00 mètres minimum** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite

qui s'y substitue (cf. schéma n°2), à l'exception des constructions le long de l'avenue de Fontainebleau ;

- **en retrait de 10,00 mètres** de l'avenue de Fontainebleau (cf. schéma n°3).

4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que l'alignement\* soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schémas n°2 et n°3). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul\* doivent être majoritairement végétalisées hors accès\* des véhicules et piétons.

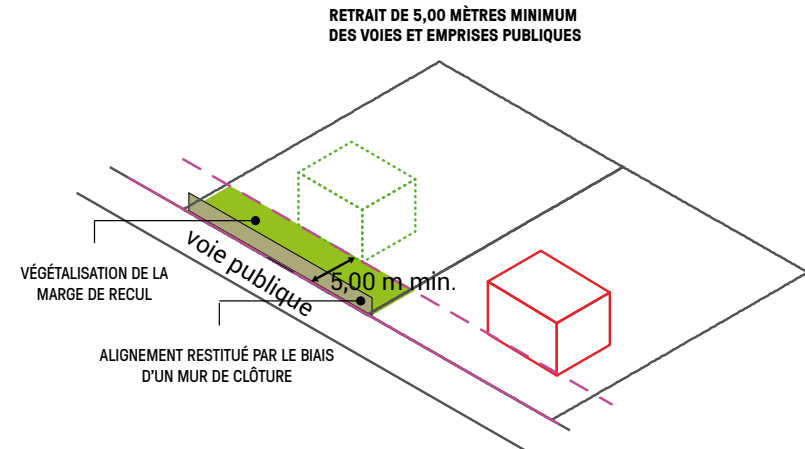


schéma n°2

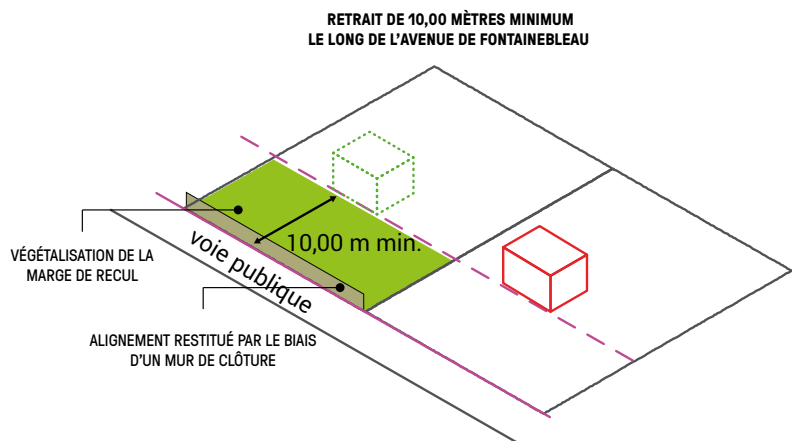


schéma n°3

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°4 et n°5) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnement\* des constructions voisines diffère de la règle générale.

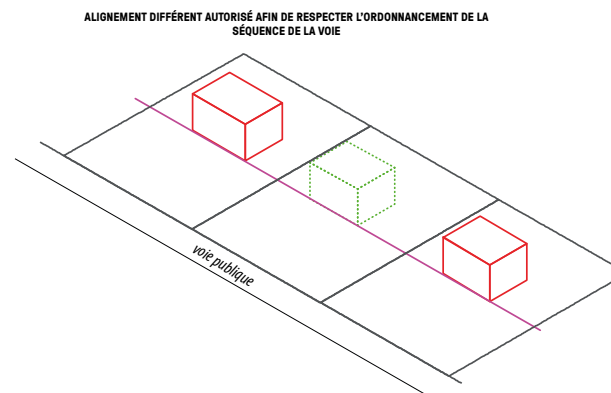


schéma n°4

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension\* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment\* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain\* ou sur un terrain\* contigu\*.

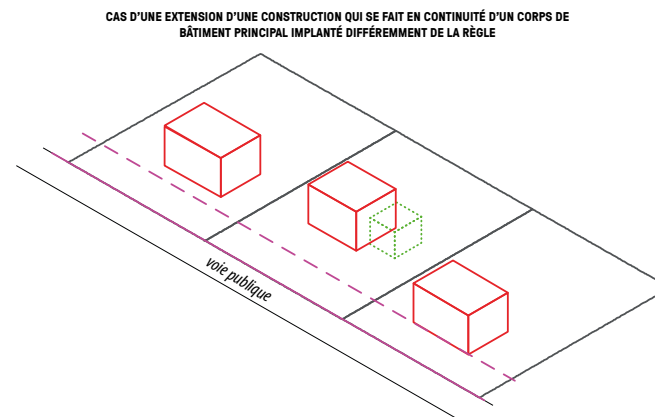


schéma n°5

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment\* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain\* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

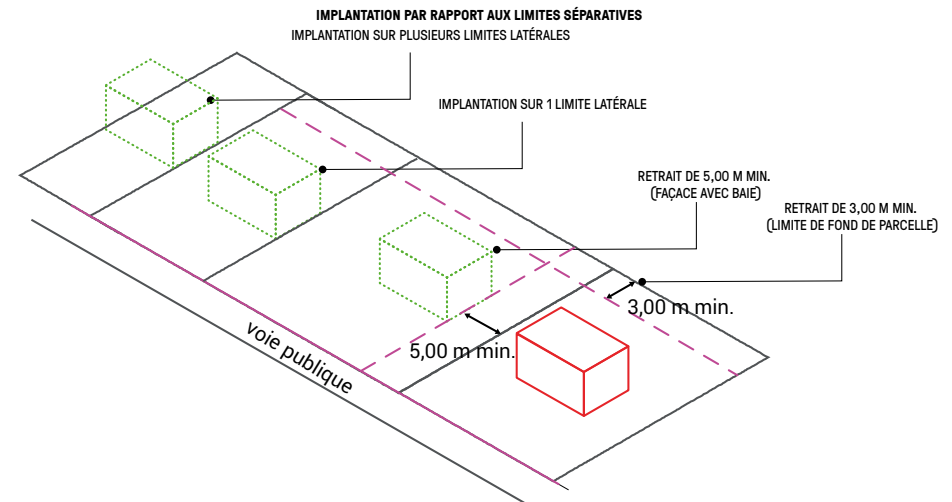


schéma n°6

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J P.20 et n°N P.22)

##### 4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives\* latérales (cf. schéma n°6) ;
  - ou en retrait dans le cas d'une façade\* comportant des baies\*. Dans ce cas, le retrait doit être égal à 5,00 mètres minimum (cf. schéma n°6).
- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle (cf. schéma n°6) à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m².
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives\*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

- 4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

##### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës\*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement\* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt



collectif\*.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E P.16)

##### 4.5.1. Non réglementé.

### ARTICLE UB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments\* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes\* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments\* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Le guide architectural du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (annexe) offre des conseils d'intégration des constructions à leur environnement.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments\* anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment\*, y compris des annexes\*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

#### 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions\*, annexes\* et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments\* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

### 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une annexe\*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. La jonction des façades\* avec les bâtiments\* contigus\* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades\* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas acceptées. Le nuancier de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français doit être pris comme référence colorimétrique.

### 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles\* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles\*, par de nouvelles ouvertures en façade\* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade\*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. À l'exception des bâtiments\* à destination de commerces, de bureaux et d'activités et sauf dans le cas de constructions de style contemporain, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur\* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles\* qui peuvent avoir une forme carrée.
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement\* vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.



## 5.6. CLÔTURES

### 5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007, les clôtures\* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures\* et l'aspect extérieur des façades\* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures\* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures\* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade\* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur\* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs\* des clôtures\* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.
- 5.6.1.6. Les clôtures\*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

### 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. **Les clôtures\* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur\* maximale de 2,00 mètres.**
- 5.6.2.2. **Les clôtures\* et portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue.** Les portes, portails d'accès\* et portillons

lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures\*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur\*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

- 5.6.2.3. Les clôtures\* doivent prendre la forme :
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
  - d'un mur bahut\* d'une hauteur\* maximale de 0,60m, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
  - d'une grille doublée d'une haie vive ;
  - d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

### 5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. **Les clôtures\* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres** en tout point mesurés à partir du terrain\* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

## 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. CF. Partie 2.

## 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

- 5.8.1. CF. Partie 2.

## 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. CF. Partie 2.

## 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. CF. Partie 2.

### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

#### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige\*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain\* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts\* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

- 6.1.2.1. **En zone UB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre\* (PLT) ;
  - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts\* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts\* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface\*.

### 6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. CF. Partie 2.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. CF. Partie 2.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement\* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement\* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement\* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement\* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.



- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement\* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement\* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain\* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement\* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement\* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement\* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination\*.

7.1.5. Les rampes d'accès\* aux aires de stationnement\* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Les aires de stationnement\* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions\* et/ou surélévations créant plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement\* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

### 7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination\* à usage d'habitat, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment\* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.

### 7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement\* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement\* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement\*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>▪ <b>2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.</b></li> <li>▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>▪ Il n'est exigé la réalisation que de <b>1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</b></li> </ul>



COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <b>1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher</b>
	b°) pour la restauration : <b>1 place par tranche de 80 m2 de surface plancher de restauration</b>
	c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : <b>1 place par chambre</b>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : <b>1 place par tranche de 55 m2 de surface de plancher</b>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerces et activités de service de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>bureaux : 1,5 % de la surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>15% de l'effectif total de salariés</li> <li>Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves</li> </ul>

### 7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement\* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement\* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement\* commun des véhicules motorisés et des cycles.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement\* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;</li> <li>1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement dans les autres cas ;</li> <li>superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>



## **SECTION III**

### **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UB.8**    **DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

8.1.    CF. Partie 2.

#### **ARTICLE UB.9**    **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

9.1.    CF. Partie 2.





# LA ZONE URBAINE **D'HABITAT INDIVIDUEL**



## **ZONE UC**

La zone UC correspond aux lotissements composés d'un tissu d'habitat individuel groupé. Les constructions sont principalement en retrait de la voirie et sur un parcellaire régulier. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle. Les dispositions réglementaires visent à favoriser une densification du tissu tout en conservant la qualité urbaine et paysagère.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. Aussi, les bâtiments à construire au sein de la zone affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pringy et notamment pour la zone UC, l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****ARTICLE UC.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

**1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - le commerce et les activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées aux articles UC.2.1 et UC.2.2 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UC.2.3.

**1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements\*, exhaussements\* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2.5 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement\* à

- l'exception de celles autorisées à l'article UC.2.4 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement\* de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE UC.2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension\*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;



- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.6. Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations du sol autorisées ne sont admises que si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au coup par coup dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées ;
- être compatibles avec les conditions fixées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles que présentées dans la pièce n°3 du PLU.

#### ARTICLE UC.3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

#### 3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. CF. Partie 2.

#### 3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F P.17)

4.1.1. **Non réglementé.**

#### 4.2. HAUTEUR\* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B P.13 et n°I P.19)

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains\*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

##### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.2.2.1. La hauteur\* maximale de toute construction, à l'exception des annexes\*, **ne peut excéder 7 mètres.**

4.2.2.2. La hauteur\* maximale des constructions annexes\* est **limitée à 4,00 mètres.**

##### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente\*, les façades\* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur\* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf.



schéma n°1).

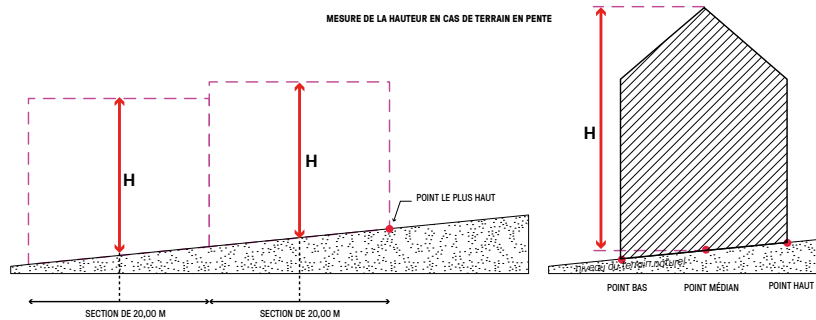


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs\* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination\* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension\* d'un bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur\* supérieure à celle autorisée.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M P.22)

#### 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées

- en retrait de **5,00 mètres minimum** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2) ;
- en retrait de **10,00 mètres minimum** de l'avenue de Fontainebleau.

RETRAIT DE 5,00 MÈTRES MINIMUM DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

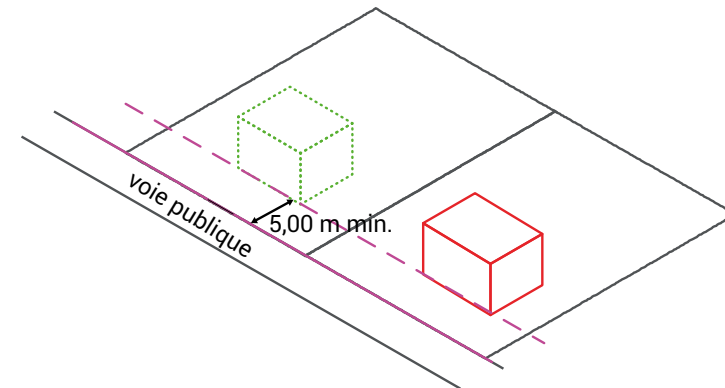


schéma n°2

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement\* des constructions voisines diffère de la règle générale.



ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

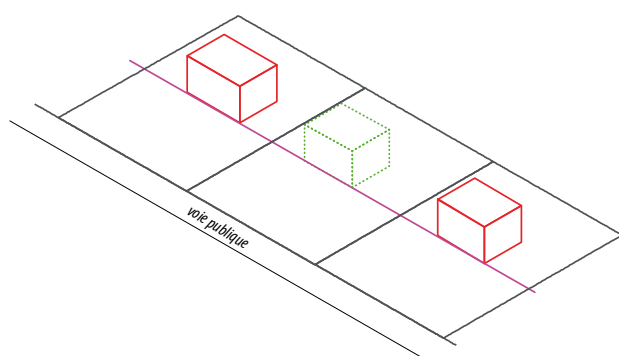


schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension\* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment\* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain\* ou sur un terrain\* contigu\*.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMENT DE LA RÈGLE

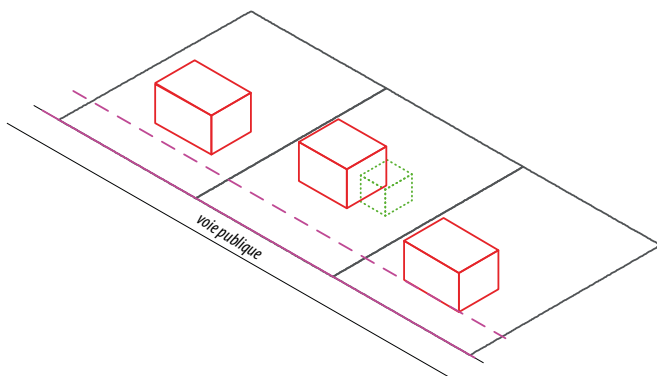


schéma n°4

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment\* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain\* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J P.20 et n°N P.22)

##### 4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
  - **sur une ou plusieurs limites séparatives\* latérale** (cf. schéma n°5) ;
  - **ou en retrait dans le cas d'une façade\* comportant des baies\***. Dans ce cas, le retrait doit être égal à **6,00 mètres minimum** (cf. schéma n°5).
- 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter **en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°5) à l'exception des abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m<sup>2</sup>.
- 4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives\*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

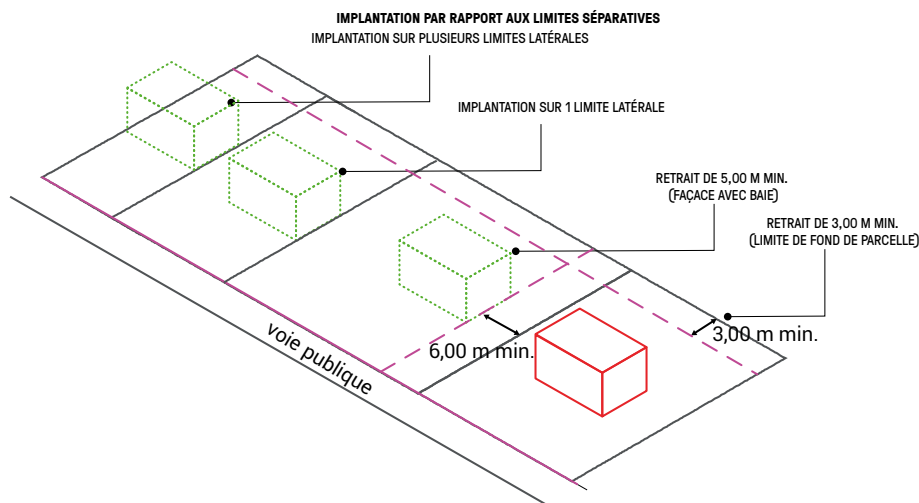


schéma n°5

4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement\* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës\*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement\* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 4.4.2.2. Les bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements

nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E P.16)

4.5.1. Non réglementé.

#### ARTICLE UC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une



valeur patrimoniale.

- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments\* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes\* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments\* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Le guide architectural du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (annexe) offre des conseils d'intégration des constructions à leur environnement.
- 5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments\* anciens existants sur le secteur.
- 5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment\*, y compris des annexes\*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions\*, annexes\* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments\* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une annexe\*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. La jonction des façades\* avec les bâtiments\* contigus\* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades\* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas acceptées. Le nuancier de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français doit être pris comme référence colorimétrique.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles\* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.
- 5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles\*, par de nouvelles ouvertures en façade\* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade\*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
  - ou agriculture urbaine ;
  - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
  - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. À l'exception des bâtiments\* à destination de commerces, de bureaux et d'activités et sauf dans le cas de constructions de style contemporain, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur\* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles\* qui peuvent avoir une forme carrée.
- 5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement\* vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

### 5.6. CLÔTURES

#### 5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007, les clôtures\* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures\* et l'aspect extérieur des façades\* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures\* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures\* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade\* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur\* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs\* des clôtures\* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.
- 5.6.1.6. Les clôtures\*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- 5.6.1.7. Les murs et façades en pierre à l'alignement, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

#### 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. **Les clôtures\* et portails doivent présenter des formes simples et avoir**



**une hauteur\* maximale de 2,00 mètres.**

- 5.6.2.2. **Les clôtures\* et portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue.** Les portes, portails d'accès\* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures\*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur\*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures\* doivent prendre la forme :
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
  - d'un mur bahut\* d'une hauteur\* maximale de 0,60m, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
  - d'une grille doublée d'une haie vive ;
  - d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

#### 5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. **Les clôtures\* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres** en tout point mesurés à partir du terrain\* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

#### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. CF. Partie 2.

#### 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

- 5.8.1. CF. Partie 2.

#### 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. CF. Partie 2.

#### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. CF. Partie 2.

#### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.1. CF. Partie 2.

### ARTICLE UC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

##### 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige\*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain\* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts\* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif\*.

##### 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

- 6.1.2.1. **En zone UC, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre\* (PLT) ;
  - plus 30% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces

verts\* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts\* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface\*.

### 6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. CF. Partie 2.

### 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. CF. Partie 2.

### 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement\* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement\* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement\* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les

modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement\* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement\* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement\* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain\* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement\* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement\* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement\* concernant toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination\*.

7.1.5. Les rampes d'accès\* aux aires de stationnement\* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Les aires de stationnement\* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

### 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions\* et/ou surélévations créant plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement\* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.



### 7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination\* à usage d'habitat, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment\* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé la création de place(s) de stationnement\* dans le respect de l'article 7.3.

### 7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement\* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

### 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement\* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement\*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>• <b>2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.</b></li> <li>• 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</li> <li>• Il n'est exigé la réalisation que de <b>1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</b></li> </ul>

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <b>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher</b>
	b°) pour la restauration : <b>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration</b>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : <b>1 place par chambre</b>
	a°) pour le bureau : <b>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

### 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

#### 7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement\* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;</li> <li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement dans les autres cas ;</li> <li>• superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul>



POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ commerces et activités de service de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>▪ bureaux : 1,5 % de la surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>▪ Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves</li> </ul>

#### 7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement\* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement\* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement\* commun des véhicules motorisés et des cycles.

### SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. CF. Partie 2.

#### ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. CF. Partie 2.



# LA ZONE URBAINE DÉDIÉE **AUX** **ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**



## **ZONE UE**

La zone UE couvre les secteurs de Pringy dédiés aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend la zone d'activité de l'Orme Brisé et la zone d'activité des Longues Raies.

La zone comprend **un secteur UEc** dédié aux activités commerciales, qui comprend le centre commercial et la future zone commerciale de l'Orme Brisé.

Les dispositions réglementaires visent à favoriser les activités économiques présentes et futures.

La zone est concernée par le classement des voies bruyantes. Aussi, les bâtiments à construire au sein de la zone affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pringy et notamment pour la zone UE, l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



**SECTION I****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****ARTICLE UE.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

**1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations suivantes** :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
  - l'habitation en dehors de celle autorisée à l'article UE.2.1.4 ;
  - le commerce et activités de services en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2.2.1 et UE.2.3.1 ;
  - les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2.2.2.

**1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements\*, exhaussements\* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2.1.2 ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2.1.1 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement\* de caravanes quelle que soit la durée.

**ARTICLE UE.2****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE**

- 2.1.1. La création, l'extension\*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.2. Les affouillements\* et exhaussements\* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - à des aménagements paysagers ;
  - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.
- 2.1.3. Les extensions\*, les mises aux normes, la réhabilitation, la rénovation et les travaux d'entretien des constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles sont autorisées.
- 2.1.4. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement



dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées. Sauf impossibilité technique, il est demandé à ce que la construction destinée à l'habitat soit mitoyenne ou intégrée au corps du bâtiment principal.

- 2.1.5. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques sont autorisés.

### **2.2. EN SUS DE L'ARTICLE 2.1., À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEc**

- 2.2.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :
- d'artisanat destinées principalement à la vente de biens ou de services ;
  - de restauration ;
  - de commerce de gros ;
  - des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 2.2.2. Sont autorisées les constructions et installations liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
- l'industrie ;
  - les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité exercée sur le même terrain\* d'assiette ou sur un terrain\* voisin ;
  - les bureaux.

### **2.3. EN SUS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR UEc**

- 2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :
- d'artisanat et de commerce de détails ;
  - de restauration ;
  - des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## **ARTICLE UE.3**

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

#### **3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

- 3.1.1. Sans objet.

#### **3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE**

- 3.2.1. Non réglementé

### SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### ARTICLE UE.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F P.17)

###### 4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEc

- 4.1.1.1. **En zone UE, l'emprise au sol\* de toute construction ne peut excéder 60% de la surface de l'emprise foncière totale.**
- 4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

###### 4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UEc

- 4.1.2.1. **Dans le secteur UEc, l'emprise au sol\* de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.**
- 4.1.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

##### 4.2. HAUTEUR\* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B P.13 et n°I P.19)

###### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains\* ;
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur\* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

- 4.2.1.3. La hauteur\* maximale des constructions annexes\* est **limitée à 4,00 mètres.**

###### 4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 4.2.2.1. La hauteur\* maximale de toute construction, à l'exception des annexes\*, **ne peut excéder 9 mètres.**

###### 4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente\*, les façades\* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur\* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

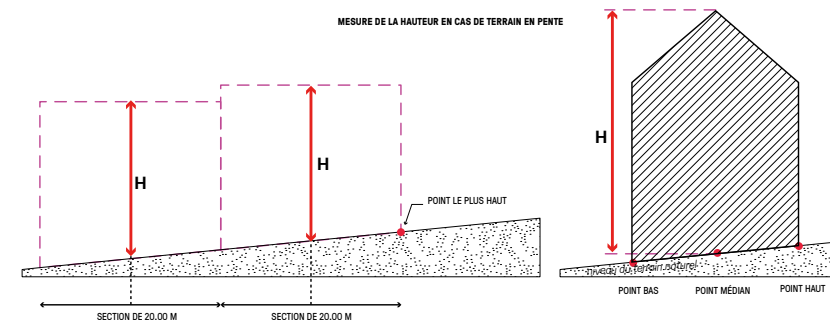


schéma n°1

- 4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs\* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination\* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document ;
  - ou en cas d'extension\* d'un bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur\* supérieure à celle autorisée.



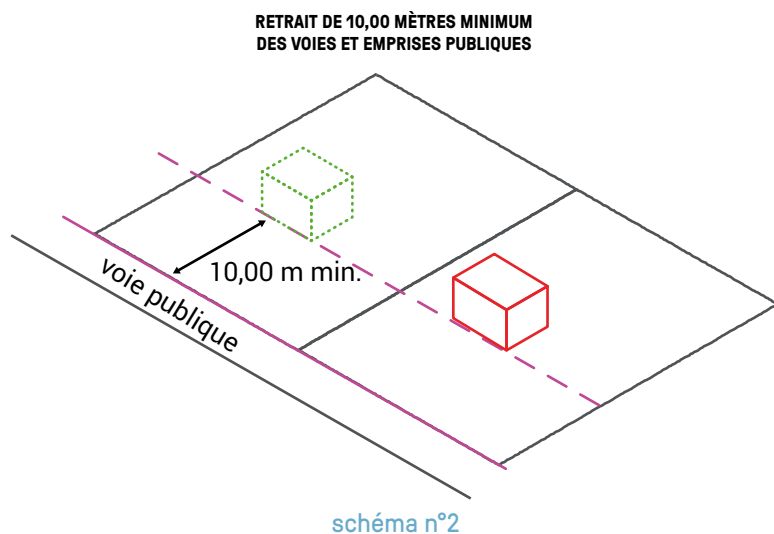
#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M P.22)

##### 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. L'espace compris entre la construction et la limite d'emprise doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.
- 4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

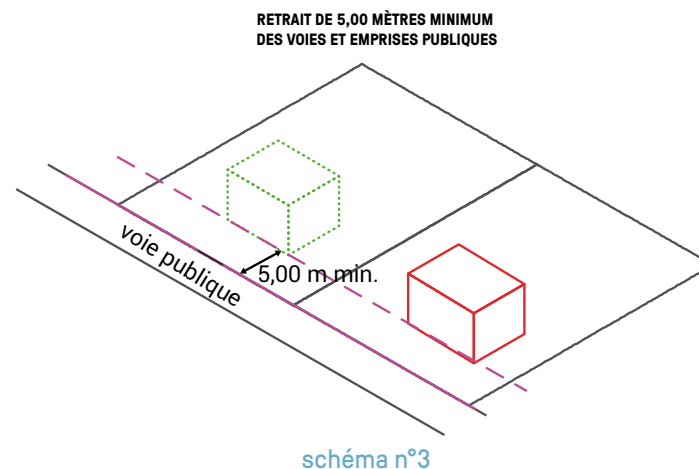
##### 4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEc

- 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait de 10,00 mètres** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).



##### 4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UEc

- 4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait de 5,00 mètres minimum** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°3).



##### 4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°4 et n°5) :

- 4.3.4.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement\* des constructions voisines diffère de la règle générale.



ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

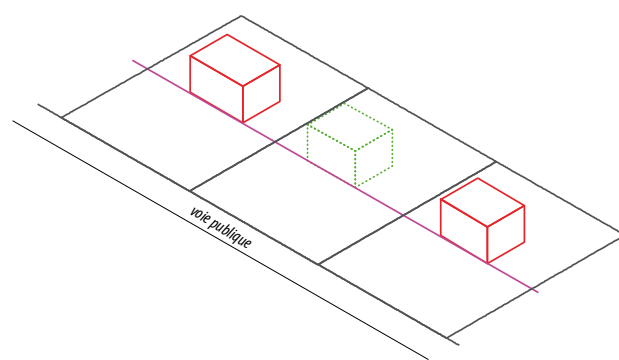


schéma n°4

4.3.4.2. Lorsque l'implantation ou l'extension\* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment\* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain\* ou sur un terrain\* contigu\*.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

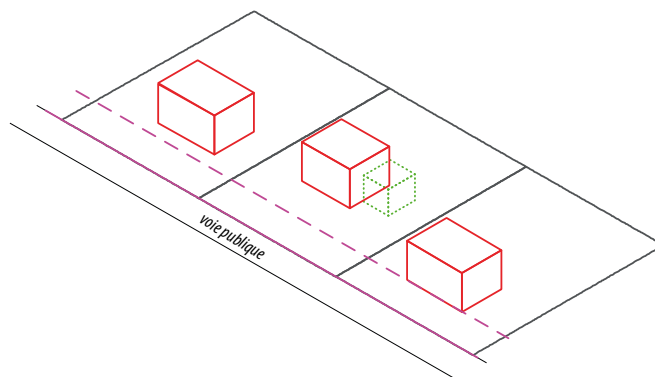


schéma n°5

4.3.4.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à

la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment\* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

- 4.3.4.4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain\* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.4.5. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.4.6. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J P.20 et n°N P.22)

#### 4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives\* (cf. schéma n°6) ;
  - ou en retrait de 5,00 mètres minimum (cf. schéma n°6).
- 4.4.1.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives\*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

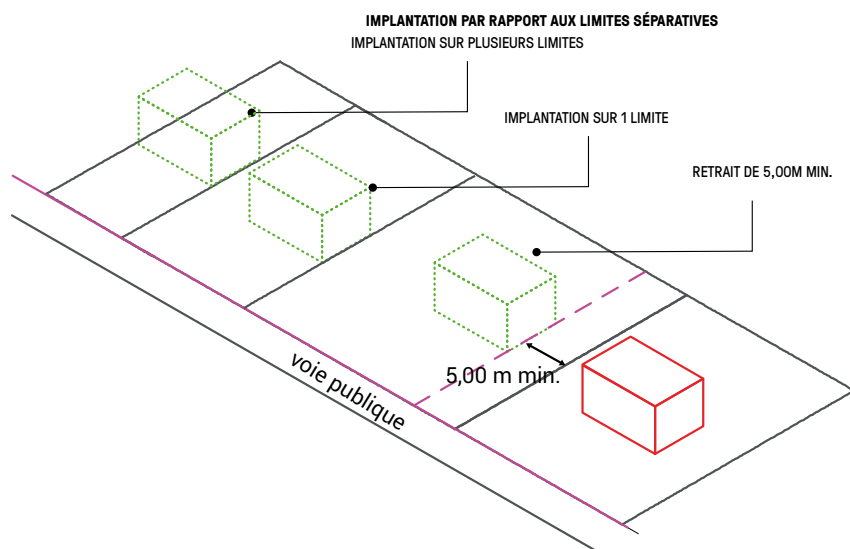


schéma n°6

4.4.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif\*.

#### 4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës\*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement\* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension\* dans le prolongement des murs existants.

#### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E P.16)

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, **la distance minimale entre deux constructions non contiguës\* n'est pas réglementée.**

#### ARTICLE UE.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, **le 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.**

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.

5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment\*, y compris des annexes\*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.6. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

## 5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions\*, annexes\* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments\* existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

## 5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension\*, une annexe\*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures\* et aux toitures. La jonction des façades\* avec les bâtiments\* contigus\* doit être effectuée avec soin.
- 5.3.3. La couleur des façades\* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration

paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas acceptées. Le nuancier de la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français doit être pris comme référence colorimétrique.

## 5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles\* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade\*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

## 5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Sans objet.

## 5.6. CLÔTURES

### 5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2007, les clôtures\* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.



- 5.6.1.2. Les clôtures\* et l'aspect extérieur des façades\* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures\* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures\* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade\* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur\* différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs\* des clôtures\* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité.
- 5.6.1.6. Les clôtures\*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### 5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. **Les clôtures\* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur\* maximale de 2,00 mètres.**
- 5.6.2.2. **Les clôtures\* et portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques\* ou de la limite qui s'y substitue.** Les portes, portails d'accès\* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures\*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur\*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.
- 5.6.2.3. Les clôtures\* doivent prendre la forme :
- d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle ;
  - d'un mur bahut\* d'une hauteur\* maximale de 0,60m, surmonté d'une grille

- de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ;
- d'une grille doublée d'une haie vive ;
- d'un grillage simple doublé d'une haie vive.

#### 5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. **Les clôtures\* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres** en tout point mesurés à partir du terrain\* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

#### 5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. CF. Partie 2.

#### 5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

- 5.8.1. CF. Partie 2.

#### 5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. CF. Partie 2.

#### 5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. CF. Partie 2.

#### 5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UE.6

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

## 6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

## 6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige\*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain\* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts\* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif\*.

## 6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 6.1.2.1. **En zone UE, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre\* (PLT) ;
  - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts\* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts\* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface\*.

## 6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. CF. Partie 2.

## 6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. CF. Partie 2.

## 6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. CF. Partie 2.

## ARTICLE UE.7

## STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

## 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement\* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement\* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement\* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement\* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement\* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement\* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain\* en lots.
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre



d'emplacements de stationnement\* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.

- les besoins en stationnement\* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement\* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination\*.

7.1.5. Les rampes d'accès\* aux aires de stationnement\* en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Les aires de stationnement\* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisants.

## 7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

### 7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions\* et/ou surélévations créant plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places de stationnement\* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

### 7.2.2. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.2.1. Aucune place de stationnement\* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

## 7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement\* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement\*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : - <b>1 place par logement.</b>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <b>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface plancher</b>
	b°) pour le commerce : <b>1 surface de stationnement* au sol limitée à 0,75 fois la surface de plancher dédiée au commerce.</b> Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement*. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.
	c°) pour la restauration : <b>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface plancher</b> de restauration
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : <b>1 place par chambre</b>
	a°) pour l'industrie et les entrepôts : <b>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	b°) pour le bureau : <b>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>
	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

## 7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

### 7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement\* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>commerces, activités de service, industrie, entrepôts de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 15% de l'effectif total de salariés</li> <li>bureaux : 1,5 % de la surface de plancher</li> </ul>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> <li>15% de l'effectif total de salariés</li> <li>Etablissement scolaires : 1 place pour 8 élèves</li> </ul>

### 7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement\* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
  - au sein des aires de stationnement\* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement\* commun des véhicules motorisés et des cycles.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UE.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. CF. Partie 2.

### ARTICLE UE.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 9.1. CF. Partie 2.

