

**Commune de
PRUNAY LE GILLON**

**Aménagement d'un quartier
dans le centre bourg
« Tranche 2 »**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
MODIFICATIF**

REGLEMENT DE LOTISSEMENT PA10

JUIN 2020

ZONE UB

Article	Règles PLU (pour mémoire)	Règlement de lotissement
Article UB1	Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	
	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle. - Les constructions à destination d'entrepôt. - Le stationnement des caravanes isolées. - L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes. - Les dépôts de véhicules hors d'usage. 	Non modifié.
Article UB2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	
	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination de commerces, activités de services, d'artisanat et autre activités des secteurs secondaire ou tertiaire. - Les constructions à destination agricole, s'il s'agit d'annexes ou d'extensions d'exploitations agricoles existantes. - Les caravanes limitées, par unité foncière, à une unité et ne constituant pas a résidence de l'utilisateur. - La modification de l'aspect extérieur. Identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. - L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme. - Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme soumis aux orientations d'aménagement et de programmation. 	Non modifié.
Article UB3	Mixité fonctionnelle et sociale	
	- Article non réglementé	Non modifié.
Article UB4	Volumétrie et implantation des constructions	
Article UB4.1	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	

	<ul style="list-style-type: none"> - Toute construction principale peut être implantée soit à l’alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d’une distance au moins égale à 3 m. - Dans toute la zone: lorsqu’il s’agit de travaux d’extension, d’amélioration de constructions existantes ou d’annexes accolées à des constructions existantes, dans ces cas les opérations peuvent être acceptées à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas diminué. Lorsqu’il s’agit de travaux d’isolation par l’extérieur, il n’est pas fixé de règle. Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif: non réglementé. - Dans le cas d’une division foncière en propriété ou en jouissance à l’occasion d’un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l’article R 151-21 du code de l’urbanisme, les prescriptions du présent article s’appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d’assiette. - Secteurs soumis à orientations d’aménagement et de programmation: seuls s’appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d’aménagement et de programmation. 	Non modifié.
Article UB4.2	Implantation par rapport aux limites séparatives	
	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites soit en retrait d’une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m. - En cas de réhabilitation ou d’extension de constructions existantes, cette règle pourra ne pas s’appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif: non réglementé. - Dans le cas d’une division foncière en propriété ou en jouissance à l’occasion d’un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l’article R 151-21 du code de l’urbanisme, les prescriptions du présent article s’applique à chaque lot ou à chacun des terrains d’assiette. - Secteurs soumis à orientations d’aménagement et de programmation: seuls s’appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d’aménagement et de programmation. 	Non modifié.

Article UB4.3	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	- Article non réglementé	Non modifié.
Article UB4.4	Emprise au sol des constructions	
	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain; cette règle ne s'appliquera pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation: seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation. 	
Article UB4.5	Hauteur maximale des constructions	
	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions principales à usage d'habitat d'une emprise au sol supérieure à 20m²: la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7,5 m. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles. - Constructions principales à usage d'habitat d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²: leur hauteur ne peut excéder 3,5m. - Constructions à destination autre que l'habitat: la hauteur maximale mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 10 m. - Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec le gabarit des constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document. - En outre, les règles ci-dessus pourtant ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale. 	Non modifié.
Article UB5	Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	
Article UB5.1	Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant	
	Prescriptions générales Les constructions principales, leurs annexes et	Les pignons visibles depuis l'espace public devront être traités avec le même soin que les

<p>les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de traitement de matériaux s'intégrant dans l'environnement, et être adaptés au relief du terrain.</p> <p>- Bâti repéré au titre de la loi paysage (Article L. 151-19 du code de l'urbanisme) identifié par une trame particulière au document graphique : les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc. Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux. Ne sont autorisés que les volets battants à la française sans écharpe, et les volets roulants à conditions que le coffret soit situé à l'intérieur du bâtiment et le système invisible de l'extérieur. Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; des ouvertures pourront être autorisées en cas de nouvelle construction sous réserve d'un seul accès par construction y compris en cas d'opération groupée sauf en cas d'impossibilité avérée d'utiliser un accès déjà existant (voir disposition générales)</p> <p>- Constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (constructions à haute valeur environnementale, utilisation d'énergies renouvelables comme les panneaux solaires, ...) : toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.</p> <p>- Réhabilitation, annexe ou extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles : les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.</p> <p>- Pentes des toitures</p> <p>- Constructions à usage d'habitation : la construction d'une emprise au sol supérieure à 40m² présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptée à partir de l'horizontale ; pour les construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² (annexes et les extensions), y compris les vérandas, d'autres pentes –y compris les toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale et paysagère.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.</p>	<p>façades principales.</p> <p>Les matériaux suivants sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bandeau asphalte - tôle métallique, minérale ou matériaux de synthèse <p>- Pentes des toitures</p> <p>La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° et inférieure à 50° comptée à partir de l'horizontale ;</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% au maximum de la surface du projet, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.</p> <p>- Matériaux des couvertures</p> <p>La couverture devra être réalisé en petites tuiles plates de pays de teinte brun rouge vieilli nuancé (50 à 80 au m²), ou en tuiles plates 28/m² (type « Elysée » ou similaire), ou encore en tuiles à emboitement rigoureusement plates (22/m² type « Beauvoise », « Vauban », « Rully », « Néoplate » ou équivalent).</p> <p>Les rives seront scellées ou assurées par un simple débord des tuiles de pignon maçonné. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés. <p>Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges avec une largeur de 0,90m maximum. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.</p> <p>Les lucarnes implantées dans le versant de la toiture auront une ossature en bois.</p> <p>Lorsqu'elles sont implantées à l'aplomb du mur de façade, elles pourront être réalisées avec les mêmes finitions que les façades ou leurs ouvertures (pierre de taille, briques, enduit).</p> <p>Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture, donc également sans store extérieur. La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1m², le long côté étant placé dans le sens de la pente du toit)</p> <p>Les clôtures seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit végétales (avec ou sans grillage simple ou croisillons de bois) et constituées d'une haie de feuillus d'essences communes à la région (charme, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille..., lauriers ou résineux dont thuyas à exclure - Soit constituées de murs pleins de hauteur minimale 1,50m.
--	---

	<p>- Constructions à destination autre que l'habitation (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage agricole, d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.</p> <p>- Matériaux des couvertures</p> <p>- Constructions à usage d'habitation : la construction d'une emprise au sol supérieure à 40m² : la construction principale sera couverte en ardoise, en tuiles mécaniques à pureau plat de teinte vieillie non uniforme, de teinte ardoise, zinc prépatiné, ou matériaux similaires d'aspect</p> <p>- Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m² (annexes et les extensions) d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.</p> <p>- Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.</p> <p>- Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat ou en matériau similaire d'aspect (imitation tuiles par exemple), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.</p> <p>- Constructions à destination autre que l'habitation: les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, le traitement de la couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.</p> <p>En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques seront autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soient de ton uni, - qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie, - qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, - que le nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée. (voir guide de recommandation du CAUE mis en annexe au 	
<p>Article UB6</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
	<p>Clôtures Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R.421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>- Le long des voies ouvertes à la circulation (routes, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :</p>	<p>Non modifié.</p>

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,80m en pierre locale, en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m), en brique d'aspect traditionnel ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierre locale, en maçonnerie enduite (l'ensemble d'une épaisseur au moins égale à 0,15m) ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les clôtures à claire-voie ou les grillages et treillages doublés d'une haie vive d'essences locales. Les grillages et treillages seront de couleur noir ou vert foncé et peuvent être éventuellement complétés à leur base de plaques en ciment limitées à 0,50m hors sol.
- Les clôtures en bois du type ganivelle de châtaignier et panneau de demi-lisses en bois non plat.
- En **limites séparatives** les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1,80m.
- En cas de **réhabilitation ou de prolongement de mur existant**, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

Les clôtures situées en limite de zone agricole ou naturelle seront construites en lisse de haras, ou constituées de haies vives composées préférentiellement d'essences locales comme préconisées à l'annexe du présent règlement, bordées ou non de grillage n'excédant pas 1,80m de hauteur.

Plantations

- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible sauf s'ils nuisent aux apports solaires directs.
- Les opérations d'ensemble comporteront au moins 20% d'espaces communs affectés à la voirie, aux espaces verts, au stationnement collectif, aux ouvrages hydrauliques.
- Les aires de stationnement de plus de 6 emplacements doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés.
- Haies le long des voies ouvertes à la circulation, les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*) les « Leyandi » (X

	<p><i>Cupressocyparis leylandi</i>), les cyprès (<i>Cupressus</i>), ... de même que les lauriers-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>) et les peupliers d'Italie (<i>Populus nigra 'Italica'</i>).</p> <p>- Éléments végétaux identifiés au titre de la loi paysage (article L.151-23° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique. Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantation nouvelles respectant l'esprit du lieu.</p>	
--	--	--

Article UB7	Obligations imposées en matière de stationnement	
	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. - Toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y a de logements, ces places ne pourront être affectées à une construction. - Un quota de places adaptées aux personnes à mobilité réduite doit être prévu en cas d'établissement recevant du public. - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300m au plus des constructions ou installations à desservir. - 1% minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collective et dans les locaux à destination de bureaux ou d'activités devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, le local à vélos devant dans tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5m². <p><u>- Constructions à destination d'habitation :</u></p> <p>Il sera réalisé au moins une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement sur la propriété.</p> <p><u>- Construction à usage de bureaux :</u></p> <p>Une superficie au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera</p>	Non modifié.

	<p>affectée au stationnement.</p> <p><u>- Construction à destination commerciale :</u></p> <p>Surface de vente inférieure à 100m² : il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>Surface de vente supérieure à 100m² : une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.</p> <p><u>- Equipement scolaire :</u></p> <p>Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et 2 places par classe pour les établissements du second degré.</p> <p><u>- Construction à destination d'hébergement hôtelier :</u></p> <p>Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>- Autres constructions, équipements collectifs :</u></p> <p>Des places de stationnement seront aménagées ; leur nombre est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.</p>	
<p>Article UB8</p>	<p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	
	<p>- Accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>- Voirie</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent</p>	<p>Non modifié.</p>

	<p>être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les voies devront présenter une emprise minimale de 5m et satisfaire aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>- Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("continuité de cheminement piétonnier et cycles à respecter") sont à conserver.</p>	
Article UB9	Desserte par les réseaux	
	<p>Raccordement aux réseaux Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.</p> <p>Les raccordements aux réseaux de communication électroniques privés seront obligatoirement enterrés.</p> <p>Les raccordements aux réseaux d'électricité seront obligatoirement enterrés.</p> <p>Espaces non imperméabilisés - 50% au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.</p> <p>Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. La gestion des eaux pluviales doit être effectuée à la parcelle. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise de l'opération. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassin d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).</p> <p>Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.</p>	Non modifié.

EMPRISE AU SOL AUTORISEE :

Numéro du Lot	Surface du Lot (m2)	Emprise au sol maximale autorisée (m2)
LOT 17	521	260,55
LOT 18	518	260,55
LOT 19	619	260,55
LOT 20	434	260,55
LOT 21	428	260,55
TOTAL	2520	1302,75

L'emprise au sol autorisée sur l'ensemble du projet est de 30% soit:

Emprise opération 4342,52 m² x 0,30 = **1302,75 m²**.

Les emprises sont indiquées à titre indicatif, les projets devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur ainsi que les surfaces de plancher autorisées à chaque lot.

*UB6 : Calcul des espaces communs affectés à la voirie, aux espaces verts, au stationnement collectif, aux ouvrages hydrauliques.

L'emprise minimum à respecter (20%) et de 868,50m². L'opération d'ensemble prévoit une surface d'espaces communs de 1586,48m².