

Envoyé en préfecture le 12/03/2026  
Reçu en préfecture le 12/03/2026  
Publié le  
ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Berser  
Levrault

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE PRINGY



# 03

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE : 20.09.2024

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : 04.03.2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

Le Maire, Éric **CHOMAUDON**

## MODIFICATION N°1

**A4 PLUS A**  
ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme  
2 rue du Marais 93100 Montreuil  
tél. : 01 43 49 10 11  
mail : contact@a4plusa.com  
www.a4plusa.com

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

<b>CHAPITRE 00 : Avant-propos</b>	p.5
<b>CHAPITRE 01 : OAP n°1 - Le Bois aux Moines</b>	p.11
<b>CHAPITRE 02 : OAP n°2 - La Cloche</b>	p.17
<b>CHAPITRE 03 : OAP n°3 - Lieutenant Boulay</b>	p.23
<b>CHAPITRE 04 : OAP n°4 - Le Jardinnet</b>	p.29
<b>CHAPITRE 05 : OAP n°5 - Le Petit Orme</b>	p.35
<b>CHAPITRE 06 : OAP n°6 - Shogun</b>	p.41

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



## CHAPITRE 00

# AVANT-PROPOS

## PARTIE 01 CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L. 151-36.»

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

## PARTIE 02 COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus stricte dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

### 02.1. PRINCIPE DE VOIRIE

#### 02.1.1. CARACTÉRISTIQUES

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

#### 02.1.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ





Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.



## 02.2. PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

### 02.2.1. CARACTÉRISTIQUES

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

	Espace destiné à l'habitat avec une typologie maison individuelle
	Espace destiné à l'habitat avec une typologie logement intermédiaire
	Espace destiné à l'habitat avec une typologie habitat collectif
	Espace à destination d'équipement public


Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

### 02.2.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/îlots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

## 02.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères. La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.

	Tampon paysager à conserver ou à créer
	Boisement à conserver
	Continuité écologique à aménager

### PARTIE 03 LOCALISATION DES OAP À PRINGY

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 6 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- Le Bois aux Moines
- La Cloche
- Lieutenant Boulay
- Le Jardinnet
- Le Petit Orme
- Shogun

Tous ces secteurs d'OAP ont vocation à accueillir des programmes de logements mixtes.



OAP N°3  
LIEUTENANT BOULAY

OAP N°2  
LA CLOCHE

OAP N°1  
LE BOIS AUX MOINES

OAP N°4  
LE JARDINET

OAP N°5  
PETIT ORME

OAP N°6  
SHOGUN

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



# CHAPITRE 01

## OAP N°1 LE BOIS AUX MOINES

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur du Bois aux Moines se localise au centre des parties urbanisées du territoire communal, entre l'avenue de Fontainebleau et le parc de Pringy.

Il est très bien situé, au cœur de la commune et à proximité des équipements de la rue de Lourdeau et des commerces et services de l'avenue de Fontainebleau. Le site est desservi par la rue des Charmilles au Sud-Ouest, la rue des Moines à l'Ouest, la rue des Verdiers au Sud et l'avenue de Fontainebleau au Nord. Ce secteur est particulièrement bien relié par les cheminements doux.

Il se compose actuellement de jardins privés situés sur des fonds de parcelles de grande taille et laniérés.

La densité de bâti y est nulle par rapport au potentiel de cet espace central, qui s'apparente à deux « dents creuses » de grande taille dont l'urbanisation doit être maîtrisée.

La trame verte est de bonne qualité dans ce secteur composé de jardins privés. Les venelles qui le traversent sont des continuités écologiques de qualité à préserver et à valoriser.

**Le secteur du Bois aux Moines est stratégique car il se situe dans un espace central de Pringy. Il constitue aussi l'opportunité de renforcer le maillage des liaisons douces tout en valorisant la trame verte.**

Les objectifs de l'OAP du Bois aux Moines sont les suivants :

- Produire une opération de 43 logements dont 50% pour résorber le manque de logements sociaux et assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain à l'intérieur de deux « dents creuses » ;
- Conserver les boisements de qualité ;
- Compléter le maillage des liaisons douces ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter le futur quartier à la ville.



Fig. 1. Photographie aérienne du Bois aux Moines

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 43 logements dont la moitié en logements locatifs sociaux. Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type maison individuelle en R+1 ou R+1+combles. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et au objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre

- à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- conserver et valoriser les liaisons douces existantes ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement se connecter à l'accès existant sur l'avenue de Fontainebleau en prenant le soin de s'intégrer au principe retenu par l'OAP. Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

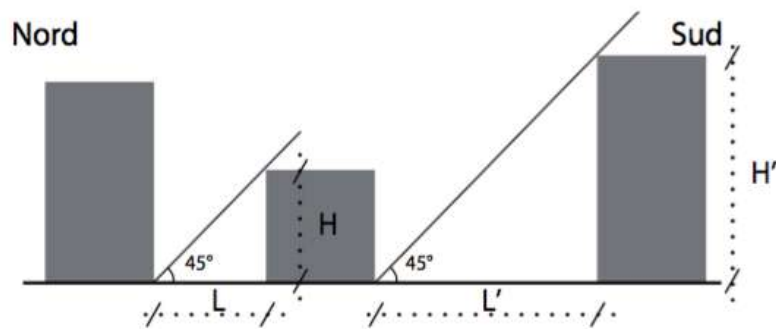
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type

maison individuelle.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées :

- en R+1 côté sud en cohérence avec les quartier pavillonnaires au sud ;
- en R+1+combles côté nord, en cohérence avec les densité plus importante le long de l'avenue de Fontainebleau.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un nouvel itinéraire de circulations douces, en continuité de la rue des Verdiers, à travers le programme en direction de l'avenue de Fontainebleau. Cette liaison devra avoir un traitement paysager soigné. Elle pourra être accompagnée de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

Les deux cheminements existants (reliant la rue des Moines à la rue des Charmilles et reliant la rue des Charmilles à la rue des Sources) devront impérativement être conservés.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

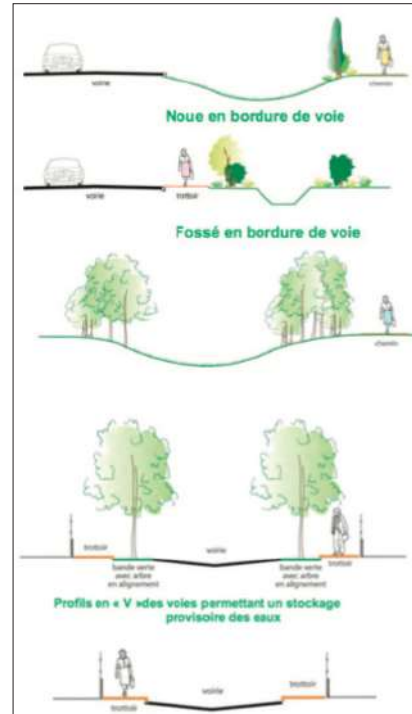
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations


### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Il est demandé aux pétitionnaires de prévoir des tampons paysagers (« boisement à maintenir ou à créer »). L'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers le long des cheminements doux, sur les franges des futurs ensembles de logements afin de préserver la qualité paysagère.



L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

# OAP N°1 : LE BOIS AUX MOINES Pringy


Envoyé en préfecture le 12/03/2026  
Reçu en préfecture le 12/03/2026  
Publié le   
ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

 Limites de l'OAP

## 1/ La desserte

-  Principe de voirie de desserte
-  Principe de liaison dédiée aux modes doux de déplacement (piétons et vélos) à conforter ou à créer

## 2/ La trame verte

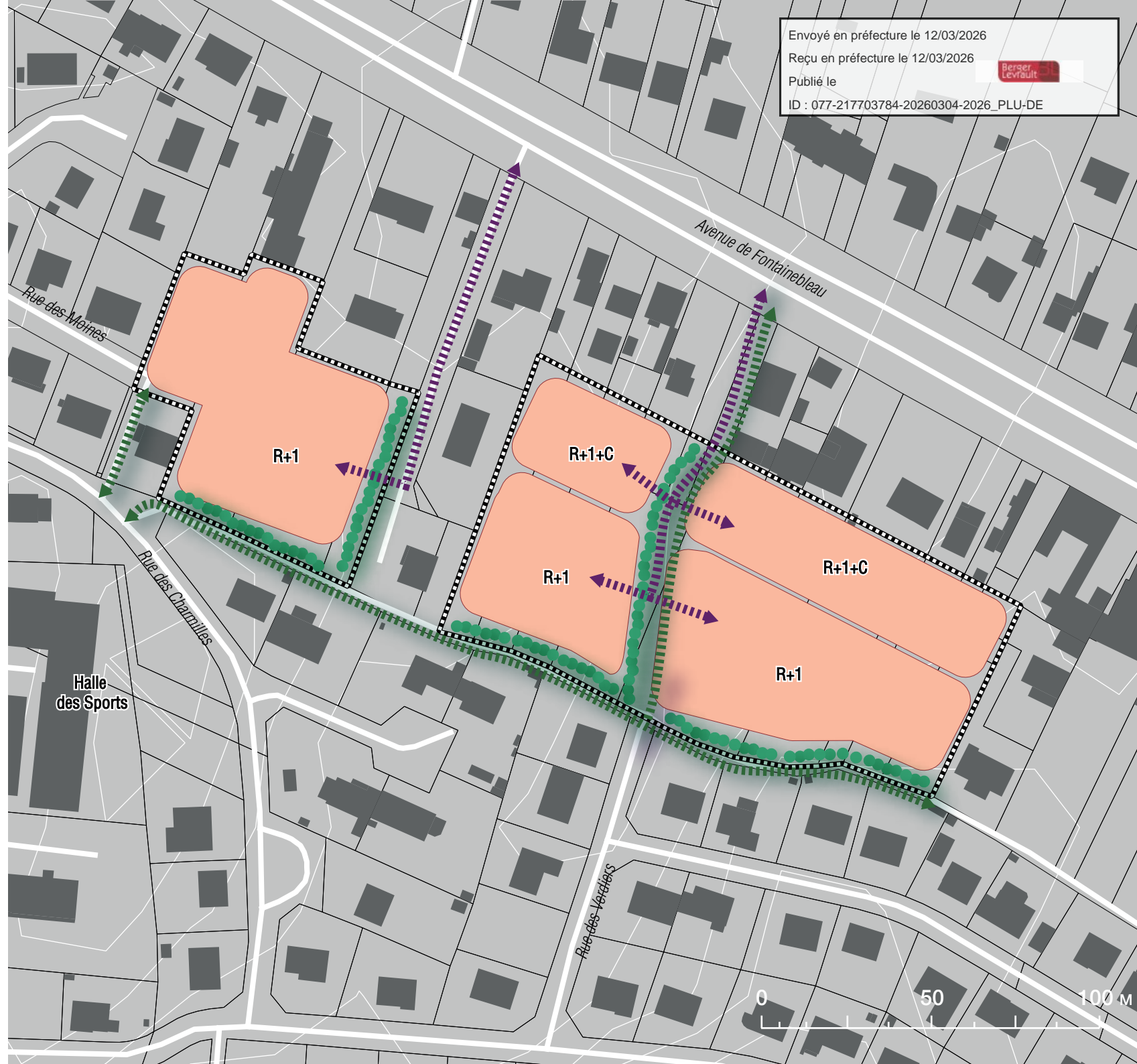
-  Boisements à maintenir ou à créer

## 3/ L'organisation du bâti

-  Habitat de type maison individuelle

### Objectifs :

Surface	1,6 ha
Logements à produire	43 logements
Part de logements sociaux	50% min
Logements / hectares	26,8 log/ha



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



## CHAPITRE 02

# OAP N°2 LA CLOCHE

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur de la Cloche se localise au Nord du territoire communal, en bordure de la rue de la Salamandre et à proximité de la rue de Boissise qui dessert Saint-Fargeau-Ponthierry à l'Ouest et Boissise-le-Roi à l'Est. Il est bien situé, à proximité des équipements, commerces et services de l'avenue de Fontainebleau à Saint-Fargeau-Ponthierry et à Pringy, et à 15 minutes à pied de la Gare RER de Ponthierry-Pringy.

Il se compose actuellement de jardins privés situés sur des fonds de parcelles de grande taille et laniérés.

La densité de bâti est actuellement nulle par rapport au potentiel de ce secteur inscrit dans le Programme Local de l'Habitat en tant qu'espace de projet.

La trame verte est bien valorisée, les jardins privés étant en partie boisés et bien entretenus.

Le secteur de la Cloche a vocation à accueillir un projet de 42 logements, exclusivement sociaux.

**Le secteur route de la Cloche est stratégique car il représente un potentiel foncier bien situé par rapports aux équipements, commerces et transports publics. Cependant, il possède un caractère naturel précieux qu'il convient de préserver.**

Les objectifs de l'OAP de la Cloche sont les suivants :

- Produire une opération de 42 logements sociaux pour résorber le manque de logements sociaux et assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain en continuité du tissu existant ;
- Conserver les boisements de qualité ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter le futur quartier à la ville ;
- Préserver l'avenir de l'urbanisation dans le secteur.



Fig. 2. Photographie aérienne du secteur de la Cloche

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 42 logements exclusivement sociaux. Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type intermédiaire en R+2. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et aux objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une

- orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement comprendre des voiries de desserte du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer aux principes retenus par l'OAP en reliant la rue de l'Hermine et la rue de la Salamandre. La voirie devra également prévoir l'éventuelle poursuite du projet en préservant un accès vers l'est de l'opération. Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

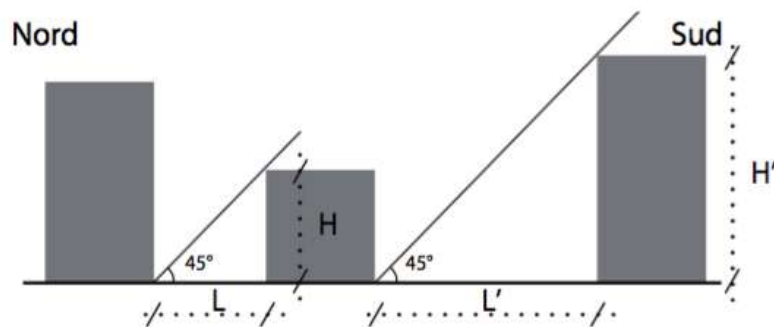
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type

intermédiaire.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées, soit en R+2 pour l'ensemble du secteur.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs de prendre en compte les cheminements piétons et cyclables dans l'élaboration des voiries.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

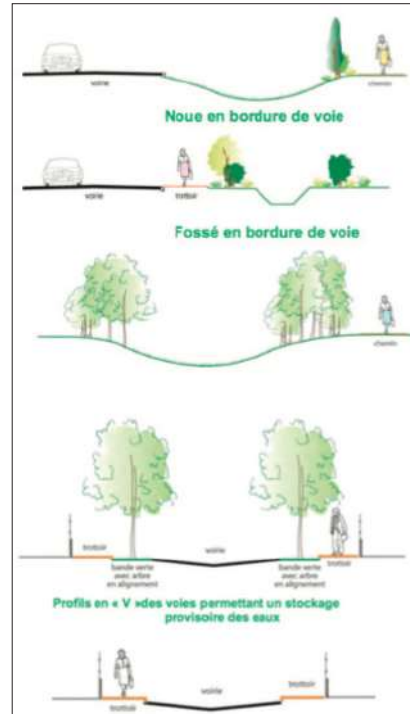
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations

### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Il est demandé aux pétitionnaires de prévoir des tampons paysagers («haies à créer») sur la façade est du secteur afin de préserver la qualité paysagère. Le boisement présent au sud de l'opération devra être conservé.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

# OAP N°2 : LA CLOCHE Pringy


Saint-Fargeau-Ponthierry

Envoyé en préfecture le 12/03/2026  
Reçu en préfecture le 12/03/2026  
Publié le  
ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

 Limites de l'OAP

**1/ La desserte**  
 Principe de voirie de desserte

**2/ La trame verte**  
 Haies à créer  
 Boisement à conserver

**3/ L'organisation du bâti**  
 Habitat de type intermédiaire

**Objectifs :**

Surface	0,77 ha
Logements à produire	42 logements
Part de logements sociaux	100%
Logements / hectares	55 log/ha



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



## CHAPITRE 03

# OAP N°3 LIEUTENANT BOULAY

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur Lieutenant Boulay se localise à proximité de l'entrée de ville ouest de Pringy (en direction de Saint-Fargeau-Ponthierry), le long de la rue du Lieutenant Boulay qui le dessert. Il est situé à proximité des commerces, services et équipements de l'avenue de Fontainebleau à Saint-Fargeau-Ponthierry et à Pringy. Il se localise à 15 minutes à pied de la gare RER de Ponthierry-Pringy.

Il se compose de deux entrepôts artisanaux, d'une maison d'habitation et d'un jardin privé. La densité de bâti est actuellement moyenne par rapport au potentiel de cet espace qui doit faire l'objet d'une restructuration.

La trame bleue est très présente dans ce secteur, il est longé dans sa partie est par un bras de la rivière Ecole. Une grande partie du périmètre de l'OAP se situe dans le lit majeur de l'Ecole, zone considérée comme inconstructible par la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.

Le secteur est bien relié par les cheminement doux qui longent la rivière Ecole et qu'il convient de compléter.

**Le secteur Lorreau est stratégique car il représente un potentiel de restructuration urbaine important et bien situé. Cependant, il possède un caractère naturel précieux, qui présente aussi un risque et qu'il convient donc de préserver de l'urbanisation.**

Les objectifs de l'OAP du secteur Lieutenant Boulay sont les suivants :

- Produire 20 logements mixtes (dont 30% de logements sociaux) pour résorber le manque de logements sociaux et assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain en restructurant le tissu existant ;
- Compléter le maillage des liaisons douces ;
- Préserver le projet du risque d'inondation ;
- Préserver et valoriser la trame bleue ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter le futur quartier à la ville.



Fig. 3. Photographie aérienne du secteur Lieutenant Boulay

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 20 logements dont 30% de logements sociaux.

Afin de répondre à cet objectif de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type maison individuelle en R+1 et R+1+C. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et au objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre

- à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- préserver de l'urbanisation le lit majeur de l'Ecole afin de réduire les risques d'inondation et de restaurer les berges de l'Ecole ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- compléter le maillage des liaisons douces et développer les cheminements à travers le secteur ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- porter une attention particulière aux nuisances sonores.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement comprendre des voiries de desserte du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer aux principes retenus par l'OAP, depuis la rue du Lieutenant Boulay. Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

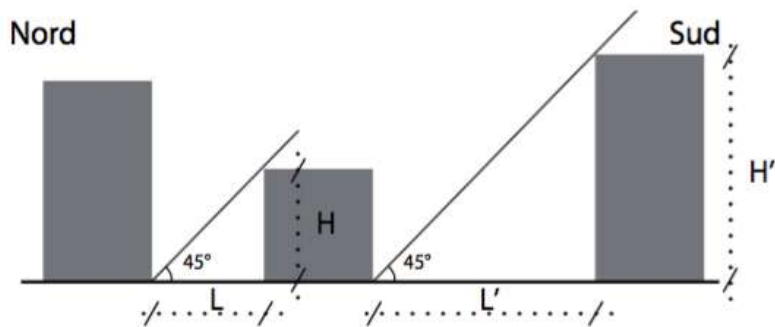
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante:  $L'=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrier les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type maisons individuelles.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées :

- en R+1 côté sud en cohérence avec l'espace agricole au sud ;
- en R+1+combles côté nord, en cohérence avec les densité plus importante le long de la rue du Lieutenant Boulay.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire deux nouveaux itinéraires de circulations douces, depuis la rue du Lieutenant Boulay, en direction de la liaison douces existante rejoignant les Mouillères et en direction de la rue de Lourdeau en vue de la traversée de l'Ecole au niveau du lavoir du Lourdeau. Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elles pourront être accompagnées de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

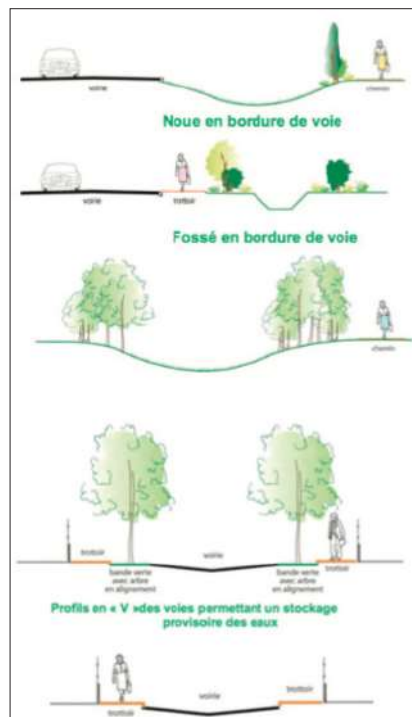
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations

### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Il est demandé aux pétitionnaires de conserver les boisements existants le long de l'École à l'intérieur du lit majeur afin de préserver la qualité paysagère le long de la rivière et de la future liaison douce. Ces boisements devront être prolongés, là où ils ne sont pas existants, dans l'ensemble du lit majeur de l'École. Ces boisements devront de préférence prendre la forme d'un verger, comme celui qui existe avant le projet.

Un tampon paysager devra également être créé dans le sud de l'opération afin de créer une transition paysagère entre le projet et les espaces agricoles au sud.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

# OAP N°3 : LIEUTENANT BOULAY Pringy



Limites de l'OAP



Lit majeur de l'Ecole - zone inconstructible

## 1/ La desserte



Principe de voirie de desserte



Principe de liaison dédiée aux modes doux de déplacement (piétons et vélos) à conforter ou à créer

## 2/ La trame verte



Boisement à préserver ou à créer



Haies à créer

## 3/ L'organisation du bâti



Habitat de type maison individuelle

## Objectifs :

Surface	1,19 ha
Surface nette (sans la zone inondable)	0,7 ha
Logements à produire	20 logements
Part de logements sociaux	30%
Logements / hectares	16,8 log/ha
	28,6 log/ha net

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

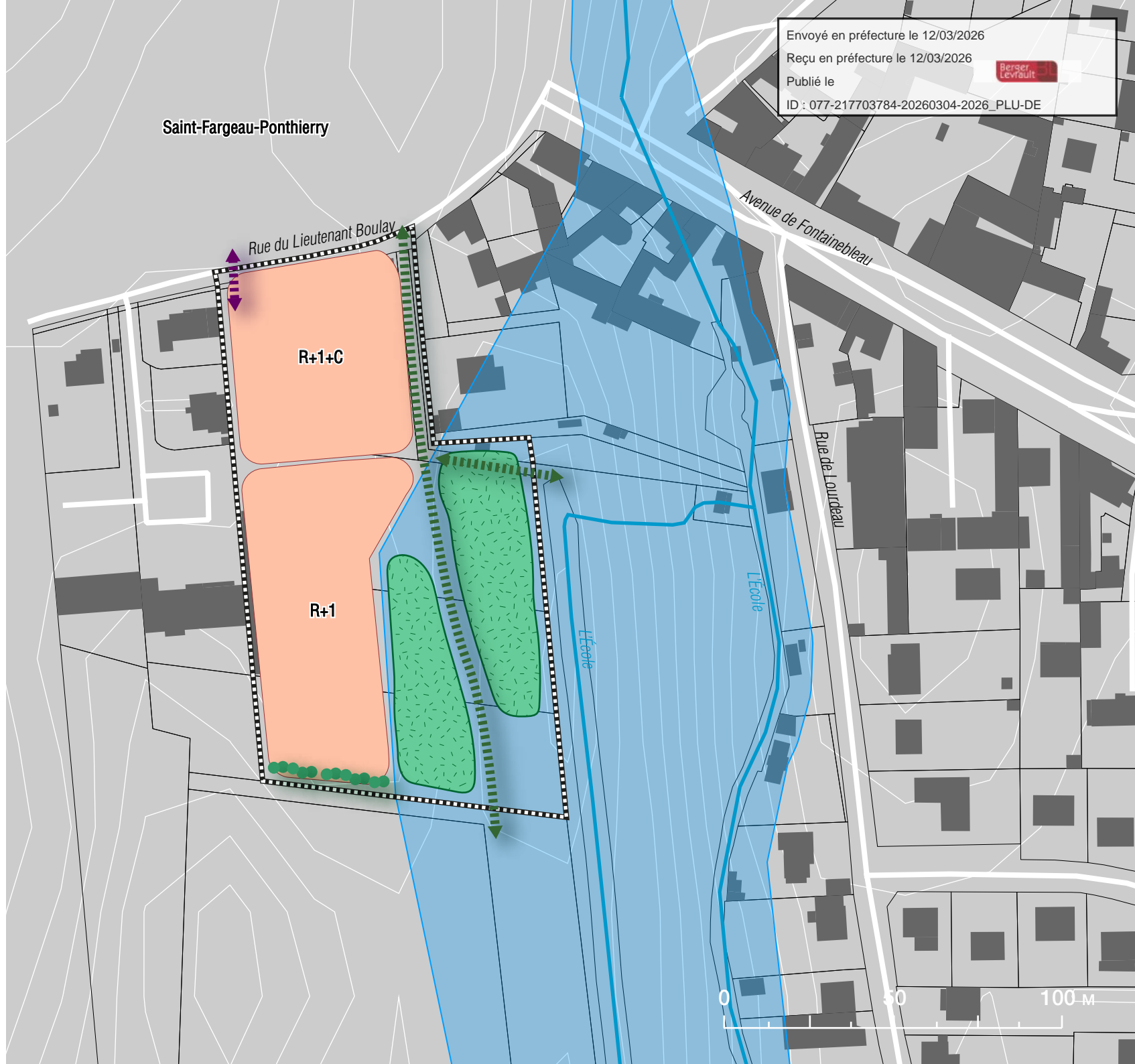
Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

Berser  
Levrault

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Saint-Fargeau-Ponthierry



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



# CHAPITRE 04

# OAP N°4 LE JARDINET

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur du Jardinnet se localise le long de la rue de Melun, à proximité du centre commercial. Il est desservi par la liaison douce du chemin de la Fosse Jardinnet qui est stratégique car elle permet de rejoindre la gare de Boissise-le-Roi en 15 minutes à pied.

Il se compose actuellement d'un espace boisé dans sa partie nord et de jardins privés sur de grandes parcelles en lanière dans sa partie sud. Il se localise à proximité directe du programme récent du Jardinnet.

La trame verte est très bien valorisée par des boisements denses et de qualité. Par ailleurs, les liaisons douces qui le parcourent constituent des espaces de continuités écologiques intéressants.

**Le secteur du Jardinnet est stratégique car il représente un potentiel foncier notable accessible à pied depuis une gare RER. Cependant, il est parcouru par des liaisons douces essentielles qui devront être préservés.**

Les objectifs de l'OAP du Jardinnet sont les suivants :

- Produire 10 logements dont 50% de logements sociaux pour résorber le manque de logements sociaux et assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain en continuité directe du tissu existant ;
- Valoriser et aménager le maillage des liaisons douces ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter le futur quartier à la ville.



Fig. 4. Photographie aérienne du secteur du Jardinnet

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 10 logements dont la moitié en logements locatifs sociaux. Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type maison individuelle en R+1. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et aux objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

Ce secteur de projet ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après 2023.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;

- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- conserver et valoriser les liaisons douces existantes ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement prolonger la voirie existante dans le quartier du Jardinot existant au sein du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer au principe retenu par l'OAP, dans la partie ouest du projet afin de préserver les boisements dans sa partie est. Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Aucun nouvel accès ne devra déboucher sur la RD 142.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

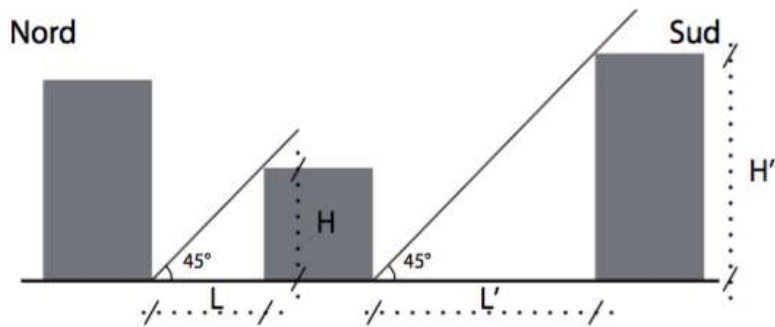
Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L = H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud.  
 Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type maison individuelle.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées, soit en R+1.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de préserver et de valoriser efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs de conserver les cheminements existants reliant la gare de Boissise-le-Roi.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

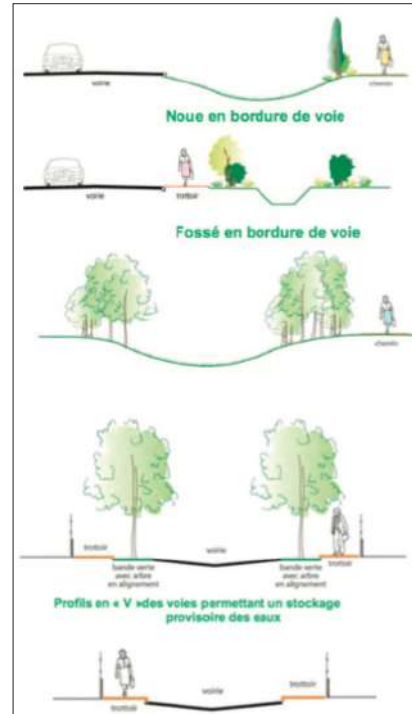
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations

Il est demandé aux pétitionnaires de prévoir des tampons paysagers («haies à créer»). L'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers, sur les franges des futurs ensembles de logements afin de préserver la qualité paysagère. Les boisements existants devront être conservés pour réaliser ces haies.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE


L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.


# OAP N°4 : LE JARDINET Pringy




Limites de l'OAP

## 1/ La desserte

 Principe de voirie de desserte

 Principe de liaison dédiée aux modes doux de déplacement (piétons et vélos) à conforter ou à créer

## 2/ La trame verte

 Boisement à conserver

## 3/ L'organisation du bâti

 Habitat de type maison individuelle

## Objectifs :

Surface	0,3 ha
Logements à produire	10 logements
Part de logements sociaux	50%
Logements / hectares	33 log/ha

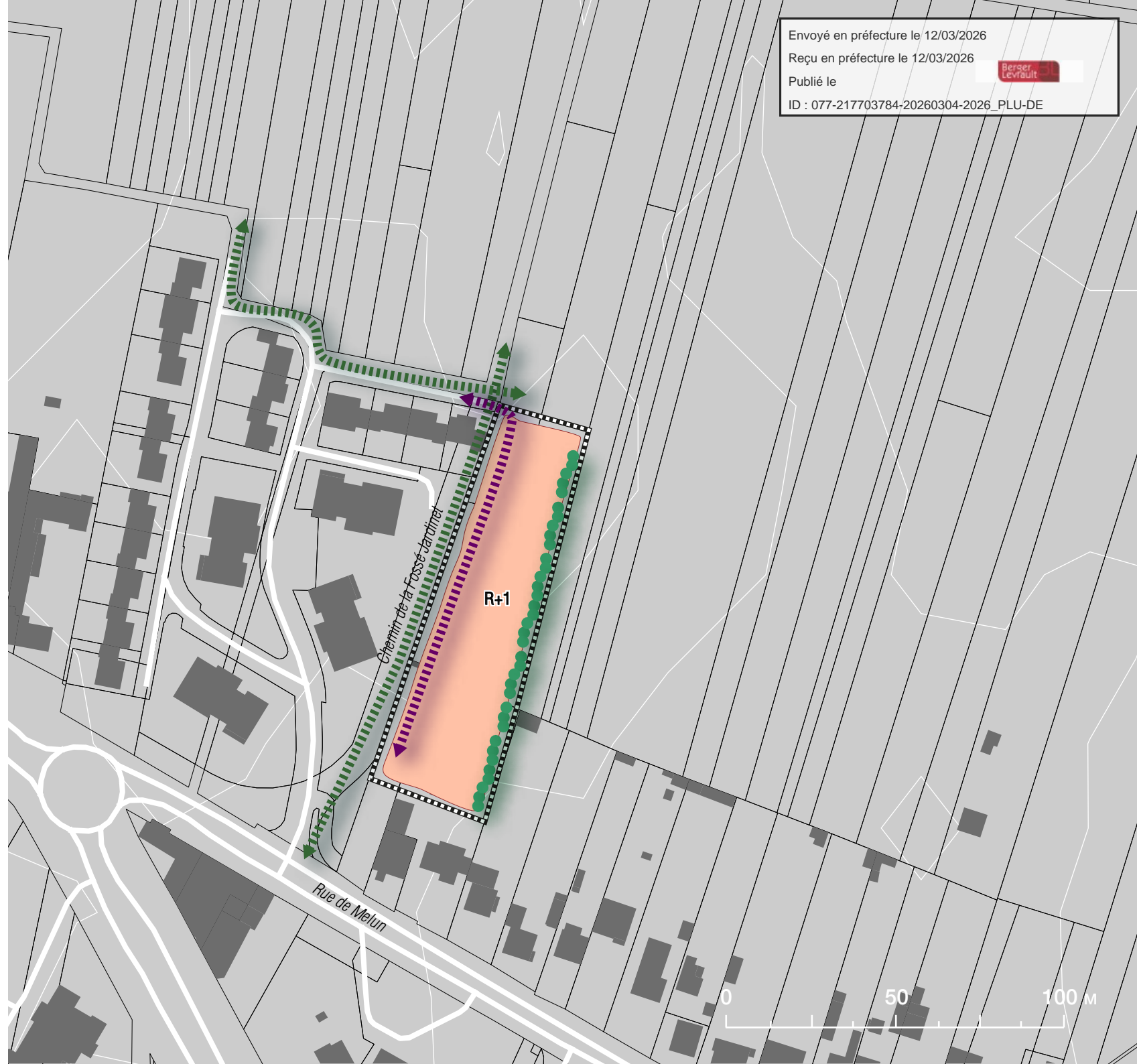
Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

Berser  
Levrault

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Berser  
Levrault

## CHAPITRE 05

# OAP N°5 LE PETIT ORME

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur du Petit Orme se localise au centre des parties urbanisées de la ville en continuité du projet de l'Orme Brisé. Il bénéficie d'une excellente desserte routière : entre l'avenue de Fontainebleau et la rue de Melun. Il est situé à proximité du centre commercial et à 20 minutes à pied de la gare RER de Boissise-le-Roi.

Il se compose actuellement de jardins privés situés sur des fonds de parcelles de grande taille et lanières.

Le secteur constitue une « dent creuse » depuis la réalisation du quartier de l'Orme Brisé qu'il a vocation à rejoindre.

**Le secteur du Petit Orme est stratégique car il représente un potentiel foncier notable à l'intérieur du tissu urbain. Cependant, sa desserte doit être prévue dans le quartier de l'Orme Brisé afin de ne pas bloquer le projet.**

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Petit Orme sont les suivants :

- Produire 6 logements pour assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain à l'intérieur du tissu urbain existant ;
- Connecter le futur quartier à la ville ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage.



Fig. 5. Photographie aérienne du secteur du Petit Orme

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 6 logements.

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type maison individuelle en R+1. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et au objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement

- National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- relier le secteur au reste du quartier de l'Orme Brisé ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement prolonger la voirie existante à l'intérieur du secteur Petit Orme depuis la voirie existante de l'Orme Brisé, comme indiqué sur le principe de l'OAP, afin de desservir tous les lots. Cette future voirie secondaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Aucun nouvel accès ne devra déboucher sur la RD 142.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

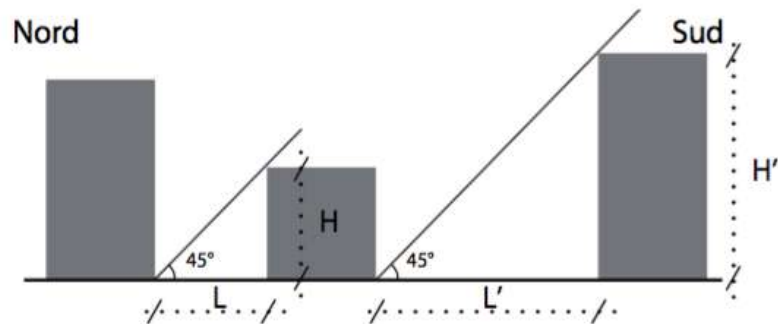
- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation. Ainsi, il est encouragé que

l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L'=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud. Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type maison individuelle. Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées, soit en R+1.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du projet envisagé et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et

de conforter le cadre de vie. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs de prendre en compte les cheminements piétons et cyclables dans l'élaboration des voiries.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales.

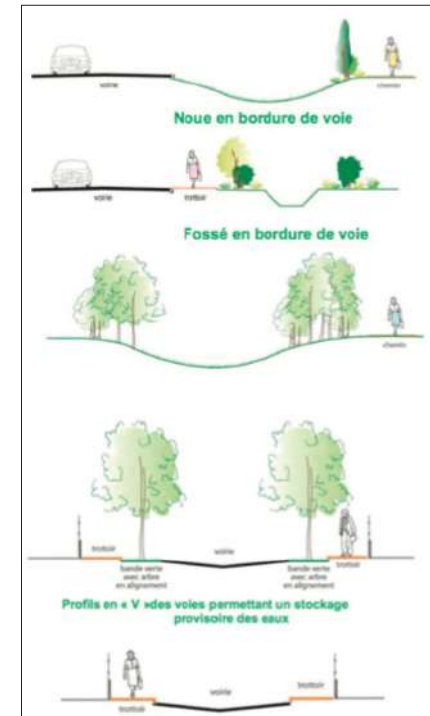
Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations

#### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

# OAP N°5 : LE PETIT ORME Pringy



Limites de l'OAP

## 1/ La desserte



Principe de voirie de desserte

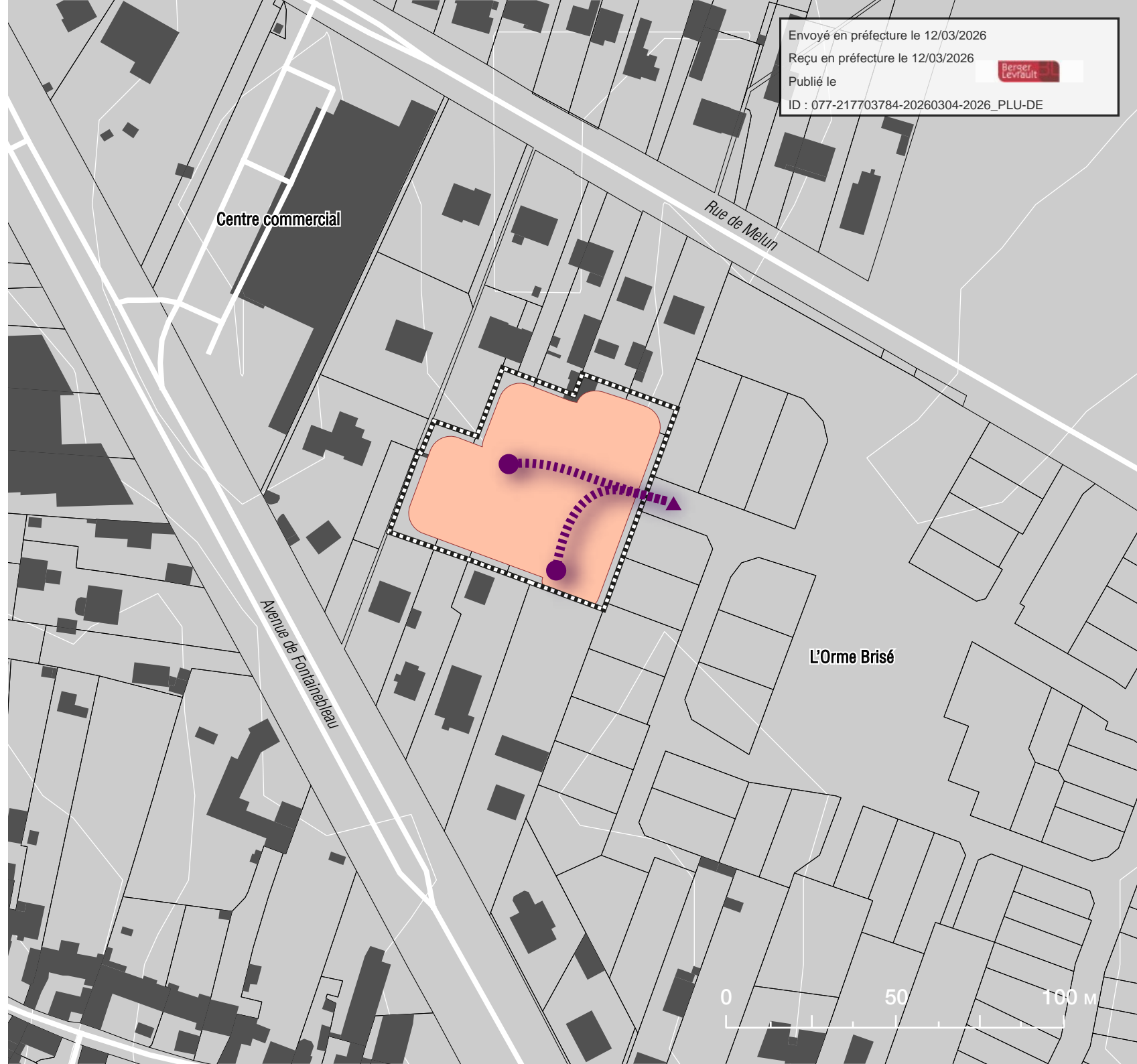
## 2/ L'organisation du bâti



Habitat de type maison individuelle

## Objectifs :

Surface	0,4 ha
Logements à produire (minimum)	6 logements
Part de logements sociaux	0%
Logements / hectares	15 log/ha



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE



## CHAPITRE 06

# OAP N°6 SHOGUN

## PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur Shogun se localise dans la partie Est de la ville à proximité de la zone d'activités des Longues Raies. Il bénéficie d'une bonne desserte routière : avenue de Fontainebleau à l'Est et rue d'Orgenoy à l'Ouest. Il est situé à proximité des commerces de la zone d'activité et à 5 minutes à pied du centre-bourg de Pringy.

Il se compose actuellement d'un espace en friche, qui accueillait auparavant une grande surface commerciale. Cette localisation est stratégique car la parcelle se situe entre deux parties de la ville à mieux relier, à désenclaver : les zones d'activités et les lotissements.

La densité de bâti est nulle dans ce secteur de renouvellement urbain qui est inscrit dans le Programme Local de l'Habitat comme secteur de projet.

La trame verte n'est pas valorisée dans le secteur et devra donc faire l'objet d'un aménagement particulier.

**Le secteur Shogun est stratégique car il représente un potentiel de renouvellement urbain notable. Cependant, il devra aussi servir à désenclaver la partie Est de la commune. La trame verte et bleue devra également être restaurée.**

Les objectifs de l'OAP Shogun sont les suivants :

- Produire 110 logements mixtes (30% de logements sociaux) pour résorber le manque de logements sociaux et assurer le développement de Pringy ;
- Assurer le développement urbain en renouvellement du tissu existant ;
- Reconnecter et désenclaver la partie Est de la commune ;
- Créer et renforcer la trame verte et bleue ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage.



Fig. 6. Photographie aérienne du secteur Shogun

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 110 logements exclusivement sociaux. Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat de type variés : maisons individuelles en R+1+combles et habitat de type immeubles collectifs en R+2 et en R+2+attiques. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et au objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Pringy. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). En termes de topographie, le projet devra impérativement respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre

- à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- préserver la mare et une zone inconstructible autour de celle-ci pour restaurer la trame bleue et créer un micro-réservoir de biodiversité ;
- préserver la mare qui participe à la gestion des eaux pluviales ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- créer une nouvelle voirie pour mieux relier les 2 quartier de la commune ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement comprendre des voiries de desserte du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer aux principes suivants :

- la voirie devra désenclaver les quartiers des habitations et des zones d'activités en les reliant par une traversée de l'ensemble du projet de l'est vers l'ouest ;
- aucune sortie de voirie ne devra être prévue en direction de l'avenue de Fontainebleau pour préserver la sécurité du carrefour ;
- la voirie devra desservir la zone d'activité des Longues Raies.

Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager

contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

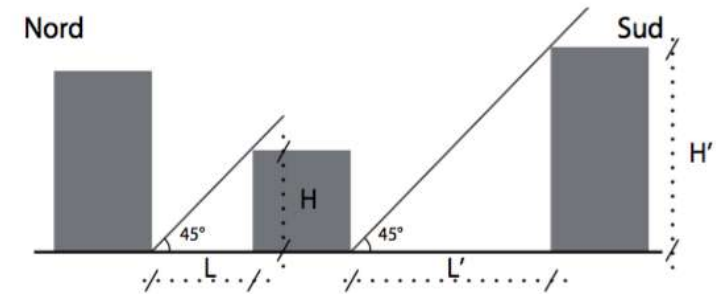
- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante :  $L=H'$  par rapport au bâtiment ou masque au Sud. Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principes de distances Nord / Sud entre bâtiments

#### 02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur un habitat de type intermédiaire.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées :

- habitat de type maison individuelle en R+1+combles pour la partie ouest en cohérence avec les quartiers d'habitation pavillonnaire à l'ouest ;
- immeubles collectifs en R+2 pour le centre du secteur
- immeubles collectifs en R+2+attique pour l'est du secteur en cohérence avec les hauteurs plus importantes le long de l'avenue de Fontainebleau.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

#### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de limiter la place du stationnement sur la voie publique et de conforter le cadre de vie. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les

cycles conformément à la législation en vigueur.

### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs de prendre en compte les cheminement piétons et cyclables dans l'élaboration des voiries.

### 02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

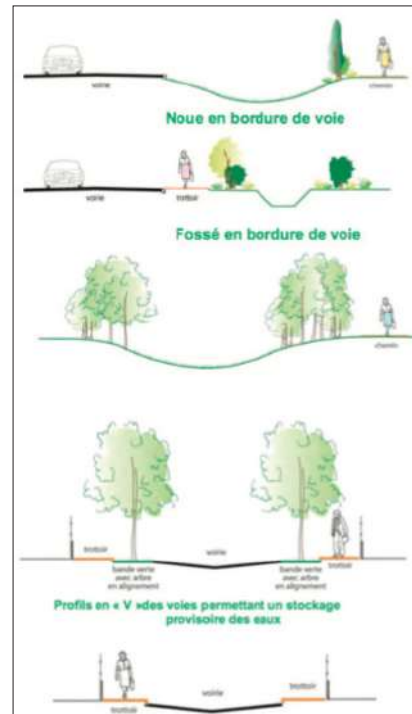
L'opération devra limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, etc.) perméables de façon à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, etc.).



Recommandations


### 02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE



L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Il est demandé aux pétitionnaires de prévoir des tampons paysagers («haies à créer») sur les façades nord et sud du secteur afin de préserver la qualité paysagère. Les boisements présents à l'est du secteur devront être conservés et restaurés. Le bassin d'orage présent dans la même zone devra également être conservé et restauré, malgré son origine anthropique, il constitue aujourd'hui une mare qui participe à la qualité environnementale et paysagère du site. Ses bordures (5 mètres) devront également être préservées de toute installation, ouvrage, travaux ou aménagement pouvant diminuer la qualité de la mare.


L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

# OAP N°6 : SHOGUN Pringy

Envoyé en préfecture le 12/03/2026  
Reçu en préfecture le 12/03/2026  
Publié le   
ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE

-  Limites de l'OAP
-  Zone inconstructible de 5m autour des mares



## 1/ La desserte

-  Principe de voirie de desserte

## 2/ La trame verte

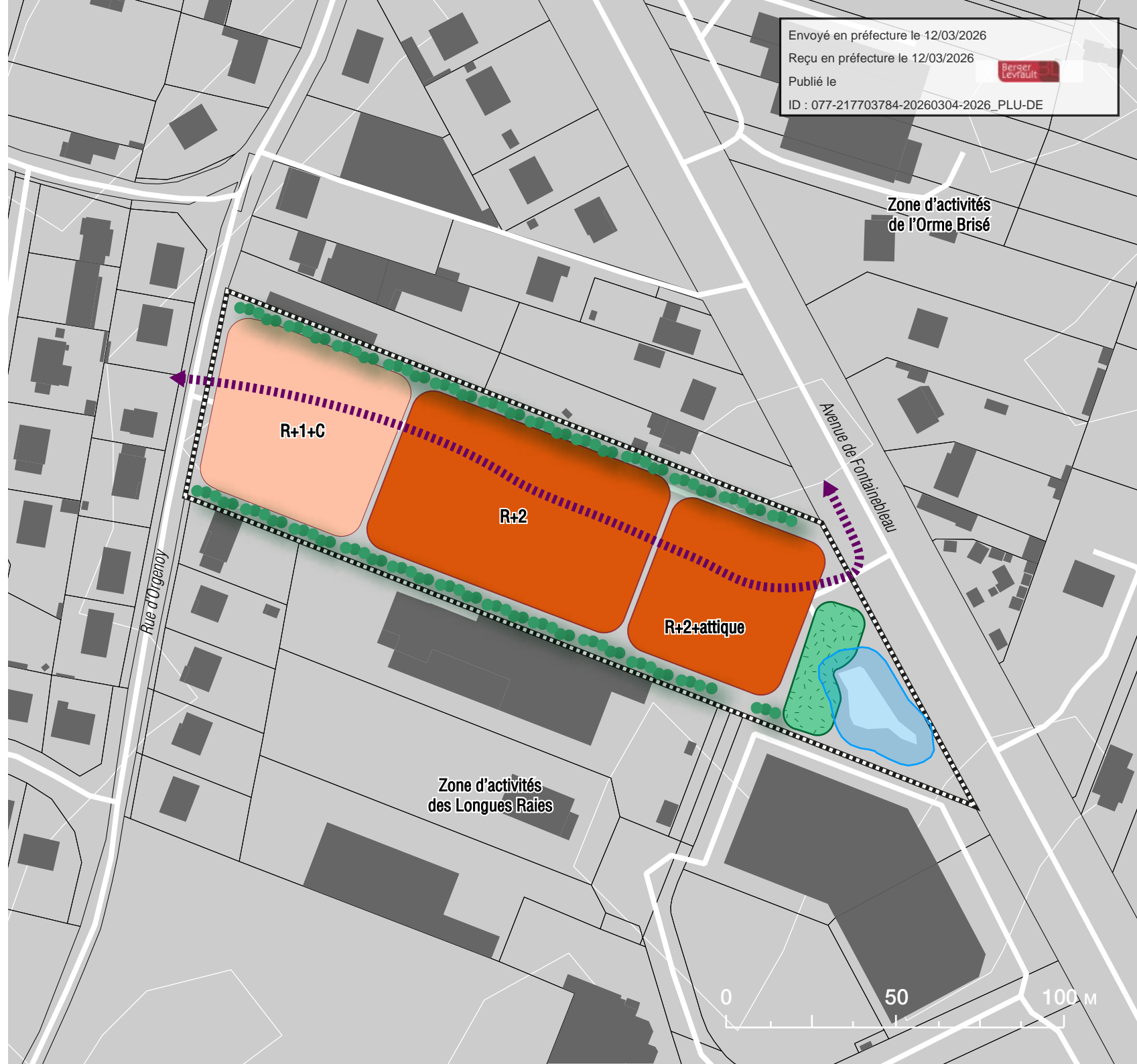
-  Haies à créer
-  Boisement à créer

## 3/ L'organisation du bâti

-  Habitat de type maison individuelle
-  Habitat de type immeubles collectifs

**Objectifs :**

Surface	1,35 ha
Logements à produire (minimum)	110 logements
Part de logements sociaux	30%
Logements / hectares	81,4 log/ha



**R+1+C**

**R+2**

**R+2+attique**

Rue d'Orgenoy

Avenue de Fontainebeaul

Zone d'activités de l'Orme Brisé

Zone d'activités des Longues Raies

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 077-217703784-20260304-2026\_PLU-DE