



Luigi MANCA  
Géomètre-Expert  
N° d'inscription à l'Ordre : 05465

**G.E.F.A.**

229, Boulevard John Kennedy  
91100 CORBEIL-ESSONNES  
☎ 01.60.88.37.45 - 📠 01.64.96.30.15  
✉ [corbeil@gefa-expert.com](mailto:corbeil@gefa-expert.com)  
🌐 [www.gefa-expert.com](http://www.gefa-expert.com)

Ordre des Géomètres-Experts n° d'inscription 2010D100001  
Société coopérative à responsabilité limitée à capital variable

Successor des Cabinets DUJEU, BOUILLE, MEYER,  
GESTIN, TERRE 360. Archives depuis 1831.



## DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

### COMMUNE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON Rue du Pont Cagé

### LOTISSEMENT « LE CLOS DES PEPINIÈRES » réalisé par FONCIER AMENAGEMENT

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

L'ensemble du lotissement devra se conformer à l'ensemble des règles de la zone UB édictées par le P.L.U. communal en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019 et aux compléments suivants.

Dossier 92113-42489  
Février 2020

Bureaux : RAMBOUILLET, MAINTENON, BRIE COMTE ROBERT, CORBEIL-ESSONNES, MILLY-LA-FORÊT

## **ARTICLE 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :**

En complément du PLU, sont interdites :

- Les constructions comportant des sous-sols (présence de la nappe d'eau à faible profondeur).

## **ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux :**

### **Eaux pluviales :**

Le raccordement des lots au réseau d'eaux pluviales du lotissement est obligatoire.

Un dispositif de collecte des eaux pluviales de 1000L est conseillé pour chaque lot, à la charge des acquéreurs, pour un usage domestique extérieur. L'excédent des eaux pluviales sera acheminé vers le collecteur de la voirie du lotissement.

Il est interdit de procéder à l'infiltration des eaux pluviales issues des lots.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées :

- A 3.00 m minimum de la limite avec la voie de circulation pour le bâtiment principal,
- A 5.00 m minimum de la limite avec la voie de circulation au droit des places de jour.

## **ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions :**

### **Gabarits et volumes**

En complément des articles du règlement d'urbanisme en vigueur ; les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale.

### **Toitures**

En complément des articles du règlement d'urbanisme en vigueur :

Les bâtiments principaux seront composés de toitures à deux pans. Elles présenteront une pente comprise entre 35° et 45°, recouvertes de tuiles en terre cuite rouge nuancé ou flammé avec une densité de 20 tuiles par mètre carré minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes ou volumes secondaires.

### **Ouvertures**

Les lots 1 et 6 auront des façades principales orientées vers la rue du Pont Cagé.

Pour une bonne intégration au paysage bâti, les façades devront être composées. Les lucarnes ainsi que les châssis de toits seront axés avec les compositions des façades.

Sur un même pan de toit, les lucarnes seront toutes de même nature.

Les portes de garage seront à lames planes, en bois ou en métal peint. Afin de conserver des façades composées, les linteaux seront alignés sur ceux des autres ouvertures.

L'ensemble des portes et volets seront peints dans les mêmes teintes, sobres, claires ou foncées.

## **Clôtures**

Les murs de clôture en pierre repérés au document PA 4, identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être modifiés.

Les clôtures à réaliser devront obligatoirement être intégrées au dépôt de la demande de permis de construire.

Les clôtures en façade, côté voie de circulation interne au lotissement, seront constituées d'une clôture composée de ganivelles, doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales et variées, pour une hauteur totale maximale de 1.50m.

Le portail sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Il sera en bois ou en métal, sobre, de couleur claire ou sombre.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles) et perméables.

Les murs pleins ainsi que les clôtures en tôles et les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdits tout comme les occultant de clôture de toute nature.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 2.00m de hauteur et doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

## **Éléments techniques**

### **Les dispositifs de production d'énergie**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

### **Les éléments des climatiseurs**

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

## **ARTICLE 12 – Stationnement :**

### **Nombre d'emplacements**

Deux places extérieures obligatoires, à l'entrée de chaque lot, suivant le plan de composition, sont réalisées à la charge de chaque acquéreur.

Elles seront traitées en matériaux filtrant : grave calcaire, mélange terre-pierre, gravillons, pavés à joints enherbés etc.

### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5.00 x 2.50 mètres.

## **ARTICLE 13 – Espaces libres et plantation :**

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 40% des espaces libres.

Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnements) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe au règlement d'urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE UH.14 – Coefficient d'occupation du sol :**

La Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le COS.

La superficie de plancher maximale du présent lotissement est fixée à 1 250 m<sup>2</sup> et répartie selon le tableau ci-dessous :

#### **Répartition définitive de la superficie de plancher :**

<b>Lot</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie de plancher m<sup>2</sup></b>
1	434	200
2	301	200
3	339	200
4	355	200
5	478	200
6	530	250
Voirie	348	-
<b>Totaux</b>	<b>2 785</b>	<b>1 250</b>

#### **ARTICLE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

**ARTICLE 17 – Infrastructures et gestion des ordures ménagères et de tri sélectif :**

Les habitants du lotissement ont, à disposition à l'entrée du lotissement, une aire de présentation des bacs pour les ordures ménagères ainsi que pour les déchets faisant l'objet du tri sélectif.