



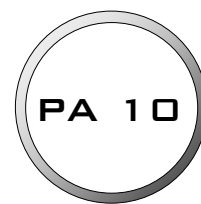
Luigi MANCA  
Géomètre-Expert  
N° d'inscription à l'Ordre : 05465

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

22, avenue de Ganay  
91490 MILLY-LA-FORÊT  
01.64.98.95.46 - 01.64.98.76.61  
milly@gefa-expert.com  
www.gefa-expert.com

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

Successeur des Cabinets LEGRAND, LEFEBVRE, VERDIER et Associés.  
Archives depuis 1838.



## DÉPARTEMENT DE L'YONNE

### COMMUNE DE PARON La Plaine du Bois de Saint Bond

### LOTISSEMENT « L'Orée du Bois » réalisé par la S.A.S. SOFIAL - LELIEVRE

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

**Le présent lotissement a vocation d'habitation individuelle sur des parcelle de moyenne à grande taille, permettant un tissu urbain aéré avec un front de qualité ; d'accueillir des espaces extérieurs confortable et permettre ainsi le maintient d'espace verts de pleine terre.**

Dossier 92640  
Février 2022

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

Bureau Principal et Siège Social : RCS Rambouillet – SIRET 523.772.853.00017 – Code APE 7112A – Tva : FR 51.523.772.83.00017 - 60, Rue Sadi Carnot – BP 50072 – 78512 RAMBOUILLET

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – Occupation et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par l'article 2,
- les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation sauf celles autorisées sous condition à l'article 2
- le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les caravanes isolées,
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées dans le cadre du lotissement,
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures,
- les affouillements et exhaussement des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 2.

### **ARTICLE 2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureau et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre, dans la limite des surfaces de plancher détruites,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les toitures des bâtiments.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – Accès et voirie**

#### **Accès**

Chaque terrain a un accès sur la voie de circulation du lotissement, via des places de jour, non closes.

#### **Voirie**

La desserte viaire du lotissement sera assurée, par la voie de circulation du lotissement, maillant les rues Louis Lefort, des Acacias, des Tilleuls et Etienne Guyot, incluant une intersection aménagée aux normes du SDIS.

La voirie du lotissement se décompose comme suit :

- voie interne principale, en forme de « Y », d'une largeur de 10.00m, dont 5.50m de chaussée carrossable fonctionnant à double sens, dont 2.00m d'alternat de stationnement visiteurs ou de noues paysagées et dont 2.50m d'accotement recevant les piétons et cycle ;
- voie d'accès en sens unique depuis la rue des Tilleuls, dont 3.50m de chaussée carrossable fonctionnant à sens unique, dont 2.00m d'alternat de stationnement visiteurs ou de noues paysagées et dont 2.50m d'accotement recevant les piétons et cycle ;
- voie partagée entre les véhicules moteurs, cycles et piétons de 5.50m, desservant une sente piétonne de 3.00m d'emprise jusqu'à la rue des Acacias ;
- sente piétonne de 2.00m d'emprise jusqu'à la rue Louis Lefort.

### **ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable créé dans la voie de circulation du lotissement.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement créé dans la voie de circulation du lotissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques est prohibé.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur chaque lot et sans raccordement au réseau d'eaux pluviales du lotissement.

La création d'un puisard par lot est obligatoire et à charge de son acquéreur.

Les eaux pluviales en provenance de la voie de circulation du lotissement sont traitées en infiltration interne au lotissement. Les eaux excédentaires seront acheminées par un collecteur jusqu'à l'exutoire du réseau communal existant.

#### **Electricité et télécommunications**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau de basse tension et au réseau de télécommunications créé dans la voie de circulation du lotissement. Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 – Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :**

Pour les autres lots, la marge de recul minimum par rapport à l'alignement est fixée à 5.00m de l'alignement.

Aucune construction n'est autorisée entre l'alignement et cette limite de constructibilité, exception faite d'un garage isolé, d'escaliers, de perrons et de marquises.

Les annexes, hors garages, devront obligatoirement être implantées au-delà de la bande matérialisée sur le plan de composition (pièce PA 4) par un trait lilas.

## **ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

### **Cas des constructions principales**

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des zones de constructibilités, imposées, dans le plan de composition (pièce PA 4).

Les vérandas sont autorisées sur la limite séparative avec un mur maçonné ou un verre granité ou opaque sans ouverture possible sur ce côté.

Les pignons implantés en limite séparative ne comporteront pas de baies ni de portes. Les jours de souffrance ainsi que les ouvertures de type « soufflet » sont autorisés à plus de 1.90m du plancher de la pièce éclairée. Ces éléments ne seront admis que si la construction riveraine n'est pas implantée en limite séparative.

En cas de recul, elles respecteront les dispositions suivantes :

- façade aveugle : le recul sera au moins égal 4.00m de recul de la limite ;
- façade avec vues : le recul sera au minimum de 8.00m de la limite.

### **Cas des annexes**

Les annexes seront implantées dans les zones d'implantation, dans la zone au-delà de la limite matérialisée sur le plan.

Elles pourront être implantées en limites séparatives, sur un linéaire de 6.50m maximum, ou en recul.

En dehors des zones de recul reportées sur le plan de composition, seules sont autorisées :

- les piscines, avec un recul minimum de 3.00m de la limite,
- les abris de jardin ou bûchers d'une surface inférieure à 9m<sup>2</sup>, avec un recul minimum de 1.00m de la limite.

## **ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 30%.

Les annexes, type abris de jardin, auront une emprise au sol maximum de 12m<sup>2</sup>.  
Les annexes, type stationnement, auront une emprise au sol maximum de 40 m<sup>2</sup>.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

## **ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'axe central de la construction. L'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du terrain naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction projetée.

1 - La hauteur maximale des constructions principales, hors éléments techniques, ne peut excéder 9.00m au faîtage ; soit un Rez-de-chaussée + 1 étage + combles (Rdc+1+C).

2 – La hauteur maximale des constructions annexes, ne peut excéder 4.00m.

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

### **Dispositions générales**

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région de Bourgogne, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

### **Façades – Matériaux – Couleurs**

Les façades et pignons seront traités, soit en pierre locale, soit enduit en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles prioritairement, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et accordé de maçonnerie.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings, etc...);
- l'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique etc...);
- les enduits à gros grains ;
- l'emploi de couleurs vives en grandes surfaces, de couleurs ou de matériels brillants (blancs purs, matériaux métalliques etc...);
- l'emploi de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante (le bois et le verre sont admis).

### **Ouvertures**

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux versants ou par des châssis de toit, dont les positions formeront une composition architecturale d'ensemble avec les autres ouvertures.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- de les incorporer par une pose de type encastrée, les saillies sont interdites..

Les volets roulants seront prioritairement intérieurs.

Les ouvrages techniques devront être soit dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale d'ensemble.

Les baies et percement devront participer à la qualité de l'aspect extérieur des constructions.

Le traitement des portes de garage doit être réalisé dans le même plan de façade que la construction principale, sans retrait ; exception faite d'un bâtiment indépendant.

### **Toitures – Vérandas - Annexes**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les annexes et vérandas peuvent être couvertes par une toiture avec une pente inférieure à la pente minimale autorisée.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions doivent être couvertes par les matériaux suivants :

- Construction à usage d'habitation :  
La tuile d'aspect petit moule de densité suivante : 22 tuiles au m<sup>2</sup> ;  
La tuile plate de densité suivante : 35 à 50 tuiles au m<sup>2</sup>.  
Les tuiles seront de teinte sombre ou nuancées flammées. Les couleurs claires sont proscrites.  
Les tuiles grand moule, en verre, les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, les tuiles béton et les diverses matières plastiques sont interdits.
- Pour les annexes :  
Le matériau de couverture doit être de même nature que celui du bâtiment principal si celui-ci est autorisé et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes. Le bois et le verre sont autorisés.  
Le traitement des façades devra être de même nature et harmonieux avec la construction principale ou tout au moins, les annexes avoisinantes.

## **Clôtures – Haies – Portails**

Les clôtures sur les voies et espaces publics devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage. Une cohérence avec les avoisinants et les constructions sera recherchée.

Les clôtures en façade sont constituées :

- de murets maçonnés, enduits de crépis ou en pierre, en harmonie avec les couleurs des façades locales, d'une hauteur comprise entre 0.60m et 1.00m. Ils seront rehaussés de clôtures grillagées, de lisses en bois ou métal dans les mêmes tons.
- d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales,
- d'une haie vive d'essences locales.

Les principes de clôtures sont exposés en annexes.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'une clôture légère (grillage métallique vert ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles) doublé d'une haie vive ou d'une simple haie vive d'essences locales.

Sont prohibés :

- ✗ Les clôtures en tôles,
- ✗ Les murs pleins,
- ✗ Les clôtures en plaques de béton préfabriquées,
- ✗ Les clôtures de matériaux hétéroclites (bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqué.

Toutes les clôtures ne pourront excéder 2.00m de hauteur.

Les places de jour doivent être libre d'accès. Aucun portail n'est autorisé entre la voie de circulation et les places de jour.

La clôture entre les places de jour et le jardin devra être dans la continuité de celle en façade.

Pour l'ensemble du lotissement, le portillon ne pourra excéder 1.20m de hauteur.

## **Éléments techniques**

### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent uniquement avoir d'emprise sur la parcelle et dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis l'espace public et s'inscrire de façon en toute discrétion par leur teinte (couleur foncée), et leur taille.

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

Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble. Les formes simples et rectangulaires et l'implantation en bas de toiture (alignement à l'égout de rive à rive) doivent être favorisées. Les panneaux doivent être harmonisés au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture.

L'implantation des panneaux solaires sur les bâtiments annexes (garages, auvent, brise-soleil, cabanon de jardin...), en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques, doit être favorisée.

Pour les grandes installations, favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

### **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.

### **Souches de cheminée**

Les conduits de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

### Autres

Les effets de volute ou de grilles ouvragées à l' « espagnole » sont interdits.

## **ARTICLE 12 – Stationnement :**

### **Nombre d'emplacements**

Il est exigé l'aménagement de deux places privatives à la parcelle, non closes, « dites de jours », suivant le plan de composition (pièce PA4).

En complément, il devra être réalisé une place couverte.

### **Normes techniques**

Les places de jours doivent respecter l'implantation et les dimensions prévues au plan de composition (PA 4) et au plan des travaux (PA8).

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 :**

Chaque acquéreur de lot doit planter :

- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement. Les plantations doivent être basses (arbres de basse tige ou demi-tige maximum) et être d'essences locales ;
- 30 % des espaces verts seront des espaces vert de pleine terre ;
- 1 arbres de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de pleine terre entamée ;

auxquels s'ajoutent :

- Les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée dans la bande de recul de front et de fonds de parcelles.
- La marge de recul des constructions devra être traitée en espace paysager en priorité.



## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 14 – Répartition des superficies de plancher :**

*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 6 080 m<sup>2</sup> et répartie selon le tableau ci-dessous :

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

Lot	Superficie en m <sup>2</sup>	Superficie de plancher en m <sup>2</sup>
1	706	250
2	647	250
3	789	250
4	785	250
5	1003	250
6	701	250
7	683	250
8	739	250
9	588	250
10	702	250
11	715	250
12	566	180
13	1 146	350
14	878	250
15	700	250
16	700	250
17	700	250
18	1 005	300
19	868	250
20	734	250
21	749	250
22	741	250
23	796	250
24	796	250
Espaces communs	6169	0
<b>Totaux</b>	<b>24 606</b>	<b>6 080</b>

## SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

### **ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales :**

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

## **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.

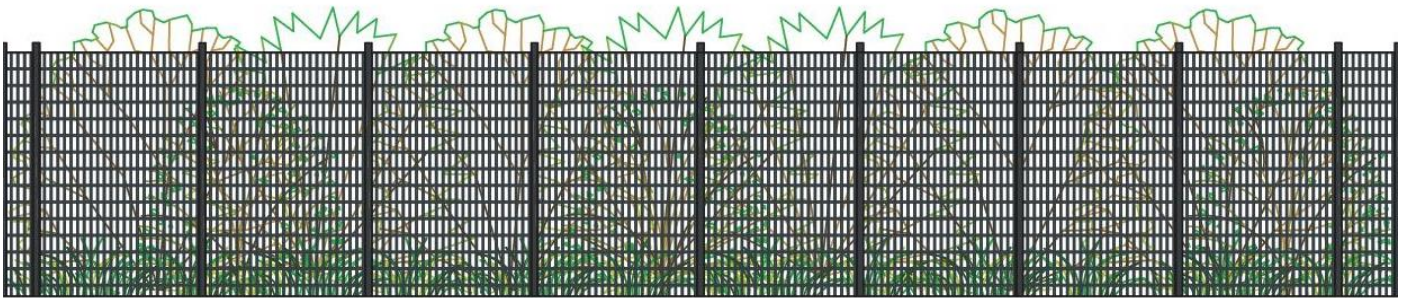
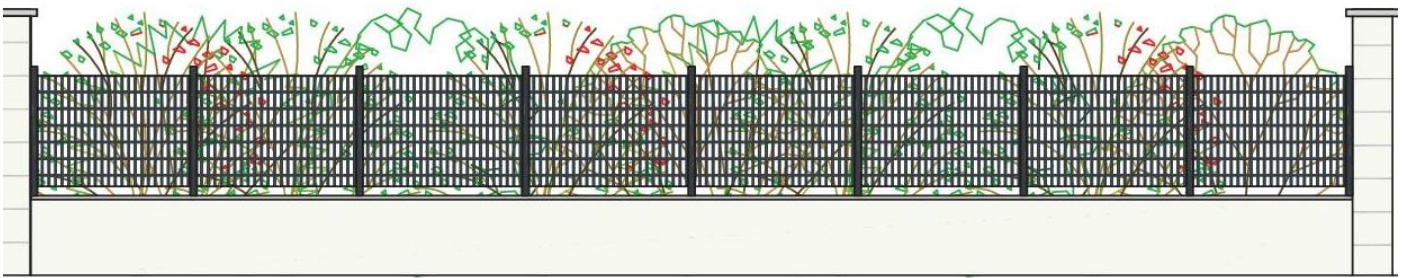
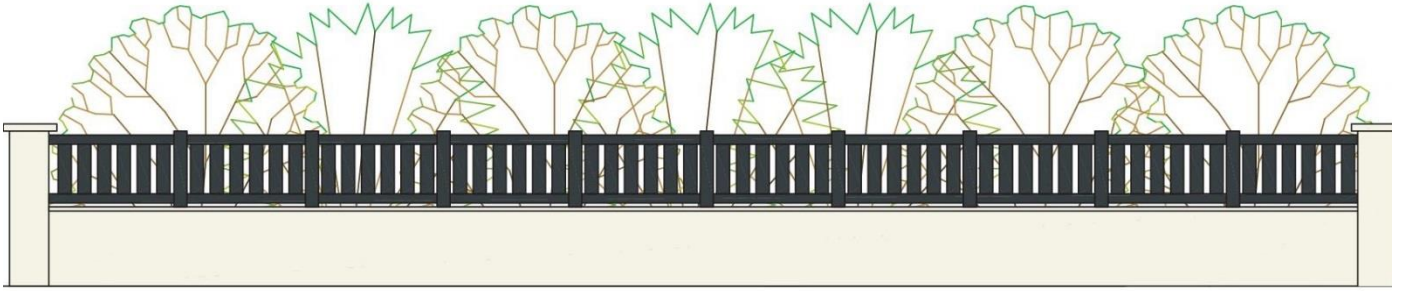
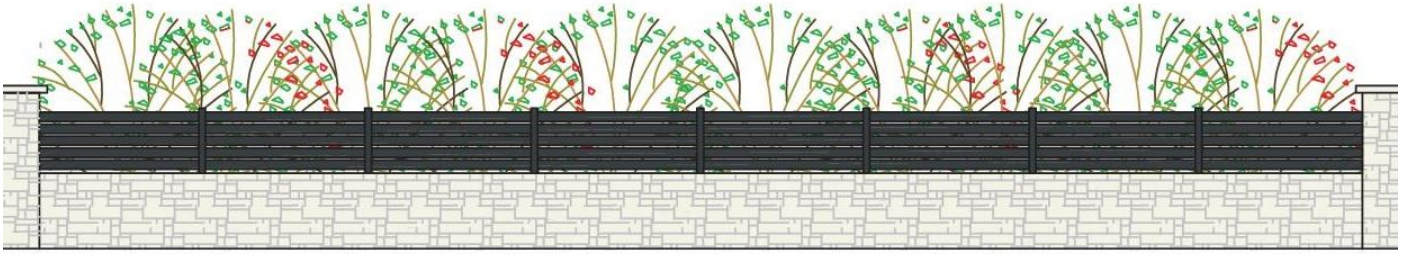
## **ARTICLE 17 – Infrastructures et gestion des ordures ménagères et de tri sélectif :**

Chaque nouveau terrain sera doté d'un bac à ordures ménagère et un bac pour les ordures de tri sélectif individuels.

Les bacs seront sortis et présentés, sur l'aire de présentation dédiée à l'intérieur du lotissement, la veille de chaque levée et seront rentrés au plus tard le soir du jour de la levée.

Il est interdit de laisser stationner les bacs sur l'aire de présentation ou sur le domaine public en dehors du jour de la levée.

## Clôtures



## Prohibé

