NEXITY FONCIER CONSEIL
2 RUE OLYMPE DE GOUGES,
92600 ASNIERES-SUR-SEINE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE POINCY

LOTISSEMENT « LES LONGS PRES »



PA 10 – REGLEMENT

40 Rue Moreau Duchesne,
77910 Varreddes
01 64 33 18 29
urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

27/05/2026
2026.0130

Sommaire

PREAMBULE 3

I. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 4

II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 4

III. ACCÈS ET VOIRIE 4

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 5

IV.1 Eau potable 5

IV.2 Assainissement 5

IV.3 Électricité, télécom 6

IV.4 Déchets ménagers 6

V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 7

VI. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS 8

VII. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE 9

XI.1 Règles générales 9

XI.2 Adaptation au sol des constructions 9

XI.3 Toitures 9

XI.4 Parements extérieurs 10

XI.5 Clôtures 10

XI.6 Portails 11

VIII. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT 12

XII.1. Principes 12

XII-2 Normes de stationnement automobile par catégories de construction 12

IX. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 13

X. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISE 14

XI. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 14

XII. PALETTE CHROMATIQUE DE REFERENCE 15

PREAMBULE

Ce règlement a pour objet de préciser les conditions d'urbanisation, imposées à chacun des lots du présent lotissement « LES LONGS PRES ».

Ces prescriptions viennent en complément :

- Du plan de composition du présent Permis d'Aménager (pièce PA4),
- Des règles d'urbanisme en vigueur, issues du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Poincy, et plus particulièrement de :
    - La zone AU,
    - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit, en intégralité, dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

I. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activité artisanale.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement.

II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de bureau dans la limite de 150 m² de surface de plancher, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

  Tout ceci, sous conditions de respecter les prescriptions indiquées dans le présent règlement (PA10) et le plan de composition du lotissement (PA4).

  Les lots 1 à 12 comporteront chacun 1 logement.
  Le lot 13 comportera 8 logements de type maisons groupées et/ou superposées

III. ACCÈS ET VOIRIE

Les accès des véhicules aux lots devront s'effectuer aux endroits indiqués au plan de composition (PA4) sauf pour le lot 13 où l'implantation des accès sur la voie reste libre.

IV. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

IV.1 EAU POTABLE

Les constructions devront se raccorder au branchement AEP mis en place dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement.

IV.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :
Les constructions comportant des équipements sanitaires et des installations engendrant des eaux usées, devront obligatoirement être raccordées au réseau des eaux usées (EU) par la boite de branchement individuel, mise en place au droit de chaque lot.

Toute évacuation d'eaux usées, dans les fossés, les espaces publics et les espaces verts est interdite.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots.

Une étude hydraulique à la parcelle devra être réalisé pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et jointe au dépôt de permis de construire s'appuyant sur des essais de perméabilité réalisés in situ et adapté au projet.

Elle devra également se conformer aux prescriptions suivantes :

- Gestion par infiltration à la parcelle d'une pluie de récurrence minimum **30 ans,**
- Les coefficients de Montana donnée par la station météo de Changis (77) récents pour un ou 2 pas de temps adapté à la configuration de la parcelle.

Pour la gestion des écoulements superficiels générés, des ouvrages d'infiltrations paysagers devront être réalisés par chaque propriétaire au-delà de la zone d'implantation de la construction principale et du garage.

Pour **la partie « voiries » extérieurs** (place de jour, accès), l'ensemble des aménagements extérieurs devra être perméable et permettre l'infiltration de l'ensemble des volumes des eaux pluviales générées. Il est proposé la mise en œuvre de revêtements perméable sur une structure drainante.

Pour la **maitrise des écoulements pluviaux** et leur intégration paysagère dans la parcelle, il est proposé de mettre en place des noues ou des bassins paysagers.

Pour **la partie « toitures »,** Il est proposé la réalisation de structure drainante ou de tranchée drainante suivant les caractéristiques suivantes :
A titre indicatif, le volume nécessaire de stockage avant infiltration est de 0.06 m3/m² de toiture. La surface d'infiltration nécessaire pour les ouvrages d'infiltration est de 0.1 m² / m² de toiture.

Ce qui correspond à :

	Surface de toiture maximal en m²	Volume à stoker avant infiltration en m3	Surface d'infiltration en m²
LOT 1	177	11	18
LOT 2	120	7.5	12
LOT 3	120	7.5	12
LOT 4	123	7.5	12.5
LOT 5	239	14.5	24
LOT 6	300	18	30
LOT 7	148	9	15
LOT 8	218	13.5	22
LOT 9	164	10	16.5
LOT 10	158	9.5	16
LOT 11	141	8.5	14.5
LOT 12	141	8.5	14.5
LOT 13	798	48	80
	2 847	**173**	**287**

IV.3 ÉLECTRICITE, TELECOM

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les coffrets ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

IV.4 DECHETS MENAGERS

Chaque lot doit être pourvu d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers au sein de chaque unité foncière.

V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales et les garages doivent obligatoirement s'implanter dans la zone d'implantation de la construction principale et des garages définie au sein de chaque lot sur le plan de composition (PA4).
En dehors de ces zones d'implantations, les seuls bâtiments hors sol autorisés sont les abris de jardin de moins de 15 m² de superficie de Plancher.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 6 mètres mesuré à partir de la voie desserte existante~~s~~ ou à créer. Un retrait de 10 mètres est obligatoire avec l'axe de la RD 17A.

- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 6 mètres doit être respecté par rapport l'une des voies et un retrait d'au moins 2.50 mètres par rapport à l'autre voie

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur limites séparatives
  - Soit avec un retrait minimum de 2.50 mètres de toutes les limites séparatives en cas de façade aveugle,
  - Soit avec un retrait minimum de 6 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture

- Les annexes isolées peuvent s'implanter :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres en cas de façade aveugle et 5 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.

- Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives

Les règles d'implantation édictées ci-dessus s'appliquent à toutes les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VI. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz,

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière répartis suivant le tableau ci-dessous :

Lot	Surface du lot m²	Emprise au sol Maximale (en m²)
1	525	262
2	403	201
3	404	202
4	404	202
5	697	348
6	626	313
7	619	309
8	495	247
9	457	228
10	450	225
11	438	219
12	418	209
13	2001	1000
Espaces Communs		20

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage).

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+C sans jamais dépasser 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout du toit, mesurés depuis le terrain naturel.

- La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 2,5 mètres au faitage.

VII. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

XI.1 REGLES GENERALES

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

XI.2 ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les décaissements, nivellements et remblais seront réduits au strict nécessaire afin de préserver la topographie naturelle du site. Tout remodelage excessif du relief est interdit (pas de buttes artificielles ni de modifications majeures du profil du terrain). Les terres excédentaires issues du terrassement des constructions devront être évacuées du lot.

XI.3 TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…)

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite.

L'éclairement des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture.

XI.4 PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.

Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossé ou lissé.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

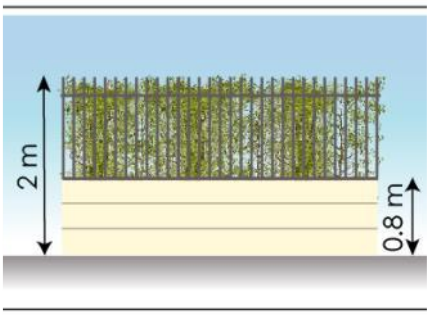
L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

XI.5 CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

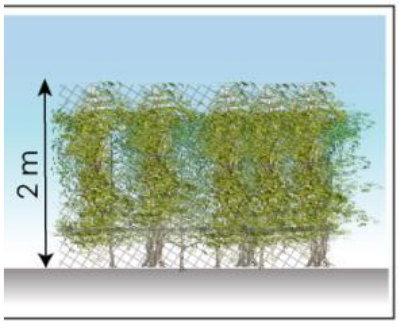
- D'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical (voir dessin ci-dessous), doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.



Schema possible

La clôture en limite séparative devra être constituée au choix :

- D'un grillage, qui pourra être posé sur un muret de 0,50m de hauteur maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- De panneau de bois uniquement le long des terrasses.

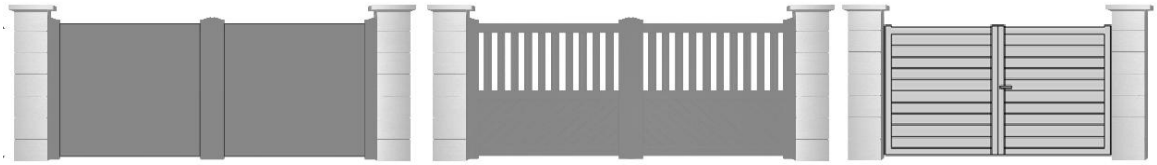


Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

XI.6 PORTAILS

Les portails doivent être traités avec la plus grande simplicité :

- pleins, ou à lames (verticales ou horizontales) ou à barreaudage vertical,
- en bois ou en métal,
- d'une hauteur maximale de 1.70 mètre,
- teintés de la même couleur que les menuiseries de la construction principale, conformément à la palette chromatique de référence ou de couleur sombre conformément à la palette chromatique de référence.



Un portail devra être posé à l'arrière des places si la configuration et l'implantation de la construction le permet.

VIII. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

XII.1. PRINCIPES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Le plan de composition mentionne des emplacements indicatifs.

Les emplacements de stationnement devront être non clos et donc être localisés en dehors de la partie de propriété clôturée.

XII-2 NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE PAR CATEGORIES DE CONSTRUCTION

Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

Construction à vocation d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement perméable par logement accessible depuis la voie publique.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Construction à vocation de Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamés

IX. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées, et doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière.
Les arbres figurés au plan de composition « à protéger » sont à conserver.

Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

Création et maintien d'une frange herbacée avec bande enherbée accompagnée de bosquets et d'arbres à base d'essences locales champêtres variées et prenant place sur les zones non urbanisées entre la limite d'inconstructibilité de 10m (depuis l'axe central de la RD17A) et la limite de zone.

Lot	Surface du lot m²	Espace planté (en m²) minimum
1	525	210
2	403	162
3	404	162
4	404	162
5	697	279
6	626	251
7	619	248
8	495	198
9	457	183
10	450	180
11	438	176
12	418	168
13	2001	800

La conception paysagère de chaque lot devra privilégier l'utilisation d'essences végétales adaptées au climat local et à l'évolution des conditions climatiques, tout en intégrant des plantations à vocation alimentaire, notamment des arbres fruitiers. À cette fin, les espèces végétales choisies par les acquéreurs satisferont aux critères généraux suivants, afin de permettre une certaine flexibilité dans le choix des essences :

- Adaptation au climat local (y compris aux évolutions climatiques) : essences résistances à la sécheresse, aux températures élevées et aux variations saisonnières.
- Biodiversité locale : priorité donnée aux espèces et locales rustiques, favorisant la faune et la flore indigènes.
- Plantations comestibles : encouragement de la plantation d'arbres fruitiers, d'arbustes à baies ou de plantes potagères pour renforcer la résilience alimentaire.
- Sobriété en eau et entretien : choix d'espèces nécessitant peu d'arrosage et d'entretien, afin de limiter la consommation d'eau et le recours aux traitements phytosanitaires.
- Haies favorables à la faune : intégration de haies et de plantations diversifiées profitant aux oiseaux, insectes pollinisateurs et autres auxiliaires du jardin.

- Techniques d'aménagement adaptées : recours à des pratiques de plantation et d'aménagement paysager telles que le paillage, l'agroforesterie, les vergers et potagers familiaux ou la permaculture.

Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement du PLU sont à proscrire. En plus de la liste des espèces, de nouvelles espèces sont à proscrire, identifiées par le CBNBP, Cabomba Caroliniana et Myriophyllum heterophyllum

L'espace de transition paysagère figuré au plan de composition devra être obligatoirement plantée avec une haie bocagère diversifiée.

X. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISE

La surface de plancher maximale, constructible dans le lotissement est de 3 860 m², selon la répartition suivante :

Lot	Surface du lot m²	Surface de plancher autorisée maximale (en m²)
1	525	260
2	403	200
3	404	200
4	404	200
5	697	300
6	626	300
7	619	300
8	495	250
9	457	200
10	450	200
11	438	200
12	418	200
13	2001	1000
Espaces Communs		50

XI. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

XII. PALETTE CHROMATIQUE DE REFERENCE

