



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
🌐 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.



MODIFICATIF

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES Rue Louis Baudoin

LOTISSEMENT « Le Clos Baudoin » Réalisé par FONCIER AMENAGEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

L'ensemble du lotissement devra se conformer à l'ensemble des règles de la zone UH2 édictées par le PLU modifié en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2022 et aux compléments suivants.

Dossier 93199-45165
Février 2023

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

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX :

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 préconisée pour chaque lot, à la charge des acquéreurs, pour un usage domestique extérieur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- A 7.00 m minimum de la limite avec la voie de circulation pour toute construction.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Ouvertures

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

Clôtures

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, si elles existent, seront constituées soit :

- d'une clôture grillagée rigide de type treillis soudé ou de barreaudages métalliques, doublés d'une haie vive d'arbustes d'essences locales, pour une hauteur totale maximale de 1.50m ;
- d'une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 1.50m.
- de murets de soutènement, d'une hauteur variable suivant la topographie des lieux ; rehaussés de barreaudages métalliques.

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 ; exception faite des murs de soutènement qui seront réalisés en parpaings à bancher ou d'éléments préfabriqués banchés.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne pourront être employés à nu.

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.

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

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.

STATIONNEMENT :

Nombre d'emplacements

Deux places extérieures obligatoires, à l'entrée de chaque lot, libres, sont réalisées à la charge de chaque acquéreur.

Elles seront traitées sous la forme de « place de jour ».

Normes techniques

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATION :

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

OCCUPATION DU SOL :

Répartition de l'emprise au sol et de la superficie de plancher :

Lot	Superficie en m²	Superficie d'emprise au sol maximum (m²)	Superficie de plancher maximum (m²)
1	548	164	200
2	488	146	200
3	441	132	200
4	766 dont 341 en UH2	102	200
5	664 dont 281 en UH2	84	200
6	794 dont 373 en UH2	112	200
Voirie	594	-	-
Totaux	4 293	740	1 200

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

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.

INFRASTRUCTURES ET GESTION DES ORDURES MENAGERES ET DE TRI SELECTIF :

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.

Liste des essences autorisées

PALETTE VEGETALE

Haie à connotation champêtre composée de 5 essences minimum à égales proportions

Persistants :



Abélia grandiflora

Ht : 1,20 à 2,00m selon les variétés



Coronilla emerus

Ht : 1,50 à 2,00m



Eleagnus ebbingei 'Gilt hedge'

Ht : 1 à 3m – Taille possible
Attention certaines variétés présentent un plus grand développement



Arbustus unedo 'Compacta'

Ht : 3 à 4m – Taille possible
A l'abri des courants d'air



Osmanthus burkwoodii

Ht : 1 à 3m – Taille possible



Ligustrum vulgare (Troène commun)

Ht : 1 à 3m – Taille possible

Caducs :



Aronia prunifolia 'Viking'

Ht : 1 à 3,00m
Fruits comestibles



Euonulys alatus 'Compactus'

Ht : 1 à 3m – Taille possible



Syringa vulgaris Lilas

Ht : 2 à 4,00m – Taille possible



Cornus alba 'Gouchaultii'

Et autres variétés
Cornouiller

Ht : 2 à 3m – Taille possible



Syringa microphylla Lilas

Ht : 1 à 3,00m



Philadelphus Divers variétés

Ht : 1,5 à 3,00m – Taille possible



**Spiraea prunifolia
'Plena'**

Ht : 2 à 3,00m – Taille possible



Weigelia 'Marjorie'

Ht : 1,5 à 2,5m – Taille possible



**Corylus avellana
Noisetier**

Ht : 6m – Taille possible



**Viburnum opulus
'Compactum'**
Viorne compacte

Ht : 1,5m – Taille possible



**Rhamnus frangula
Bourdaine**

Ht : 5m – Taille possible



**Malus x perpetua
'Everest'**
Pommier fleurs

Ht : 6m

Plantes grimpantes :



**Humulus lupulus
Houblon**

Ht : 6 à 10m



**Lonicera japonica
Lonicera henryi
Chevrefeuille**

Ht : 3 à 6m



**Campsis grandiflora
Bignone**

Ht : 3 à 10m



**Parthenocissus quinquefolia
'Engelmannii'**

Vigne vierge
Accroche par vrille.
Fixation non adhesive.
Ht : jusqu'à 15m



**Clematis montana r
Clématite**

Ht : 6 à 8m

Liste non exhaustive