

Le 4 juin 2021

Le Maire de Jouy-le-Châtel

à

Cabinet PAILLARD
Urbanisme et Patrimoine
64, Bd de Charonne
75020 Paris

***VENTE PAR ADJUCATION FIRMIN/VANITOU
210313***

*NRU 2021/CL-012
Affaire suivie par Claire LEDOUX, urbanisme*

Maître,

En réponse à votre demande en date du 25 mai 2021, concernant la parcelle située à Jouy-le-Châtel 7 Résidence la Mare à Chapelle et cadastrée section U n° 340, j'ai l'honneur de vous faire connaître que ce bien immobilier n'est pas soumis au Droit de Préemption Urbain.

Ladite propriété a fait l'objet d'un permis de construire référencé sous le numéro PC0772391000008.

La commune de Jouy-le-Châtel n'a pas institué de taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles.

Veillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

*Le Maire,
Stéphane BACHELET*



Demande déposée le 29/07/2010 et complétée le 21/02/2011	
Par :	Monsieur et Madame FIRMIN/VANITOU Alex et Sandrine
Demeurant à :	23 Boulevard de la Gare 94470 BOISSY SAINT LEGER
Sur un terrain sis à :	Lotissement « La Mare à Chapelle » - Lot n° 7 Rue Claude Gautier 77970 JOUY-LE-CHATEL U 189
Nature des Travaux :	Edifier une habitation

N° PC 077 239 10 00008

Surfaces hors œuvre
autorisées

brute : 142 m²

nette : 119 m²

Le Maire de la commune de JOUY-LE-CHATEL,

VU la demande de permis de construire présentée le 29/07/2010 par Monsieur et Mademoiselle FIRMIN/VANITOU Alex et Sandrine,

VU l'objet de la demande :

- pour Edifier une habitation ;
- sur un terrain situé Lotissement « La Mare à Chapelle » - Lot n° 7 Rue Claude Gautier à Jouy-le-Châtel (77970) d'une superficie de 667 m² ;
- pour une surface hors-œuvre nette créée de 119 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU la révision du Plan d'Occupation des sols de la Commune de JOUY-LE-CHATEL approuvée le 07/01/2002 et modifiée le 18/07/2005,

VU la délibération du conseil municipal en date du 12/03/2007 instituant une participation pour raccordement au réseau d'égout de la commune,

VU le permis d'aménager n° 077 239 08 00014 Lieudit « La Mare à Chapelle » délivré en date du 17/07/2009,

VU le plan de masse modifié reçu le 16/03/2011,

VU l'avis Favorable assorti de prescriptions et motivations de Mme l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/11/2010,

Considérant que selon l'article L 332-6-1 2°a) du code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'une autorisation de construire peut être tenu au versement de la participation pour raccordement à l'égout,

Considérant que le conseil municipal a décidé par délibération en date du 12/03/2007, d'instituer une participation pour raccordement à l'égout,

Considérant que selon l'article R 425-1 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, la décision prise sur le permis de construire doit faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le projet est situé aux abords du champ de visibilité d'un tel édifice, et est, en l'état de nature à affecter l'aspect de l'immeuble dans le champ de visibilité du (desquels) il se trouve, mais qu'il peut y être remédié,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable au titre du champ de visibilité, sous réserve du respect des prescriptions et motivations ci-après,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Votre projet est soumis au versement de la participation pour le raccordement au réseau d'assainissement d'un montant de 500,00€.

Les prescriptions et motivations émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 03/11/2010 annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

La haie de clôture et autres plantations ne devra pas excéder 1,50 mètres de hauteur dans zone non aedificandi.

NOTA : Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de solliciter auprès des services compétents les arrêtés d'alignement, autorisations de raccordement aux réseaux et permissions de voirie correspondantes.

NOTA : Le pétitionnaire est redevable de la taxe locale d'équipement (TLE), de la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) et de la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

Fait à Jouy-le-Châtel,
Le 18 mars 2011
Le Maire,

Patrice CAFFIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MAIRIE
DE

JOUY-LE-CHÂTEL

77970

Téléphone : 01.64.01.50.31

Télécopie : 01.64.01.50.94

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'ORDRE COMMUNAL

Propriété de :

210313
FIRMIN/VANITOU

NRU2021/CL012

*Affaire suivie par Claire LEDOUX,
secrétaire en charge de l'urbanisme*

Demandeur :

Cabinet PAILLARD
Urbanisme et Patrimoine
64, Bd de Charonne
75020 Paris

NUMÉROTAGE ET ALIGNEMENT

La voie est classée dans une résidence Privée
La propriété est numérotée **7 Résidence la Mare à Chapelle**

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES

La propriété n'est pas située dans une zone soumise à un droit de préemption urbain au profit de la commune.

La propriété n'est pas située dans une zone d'aménagement différé (ZAD)

La propriété n'est pas située dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

La propriété n'est pas située dans un périmètre de rénovation urbaine

La propriété n'est pas située dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre

La propriété n'est pas située dans un espace boisé classé

INSALUBRITE ET PERIL

La propriété n'est pas frappée d'une interdiction d'habiter

La propriété n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril.

La propriété n'a pas été déclarée insalubre.

Termites et autres insectes xylophages :

- Aucune déclaration n'a été faite en Mairie

- L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée
Saturnisme : immeuble soumis à réglementation nationale

CARRIERES

La propriété n'est pas située dans une zone de carrières souterraines
La propriété n'est pas située dans une zone de carrières remblayées.

EQUIPEMENT PUBLIC

La propriété est desservie par une route goudronnée

RISQUES MAJEURS :

Il n'existe pas de Plan de Prévention de Risques naturels prévisibles (PPRN).
Toutefois, **présence du risque mouvement de terrain « retrait et gonflement des argiles ».**

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

- Propriété située dans le périmètre minier de la concession de Champotran-Est. Décret du 29 juillet 1988.
- Présence sur la commune du risque naturel mouvement de terrain « Retrait-Gonflement des argiles »

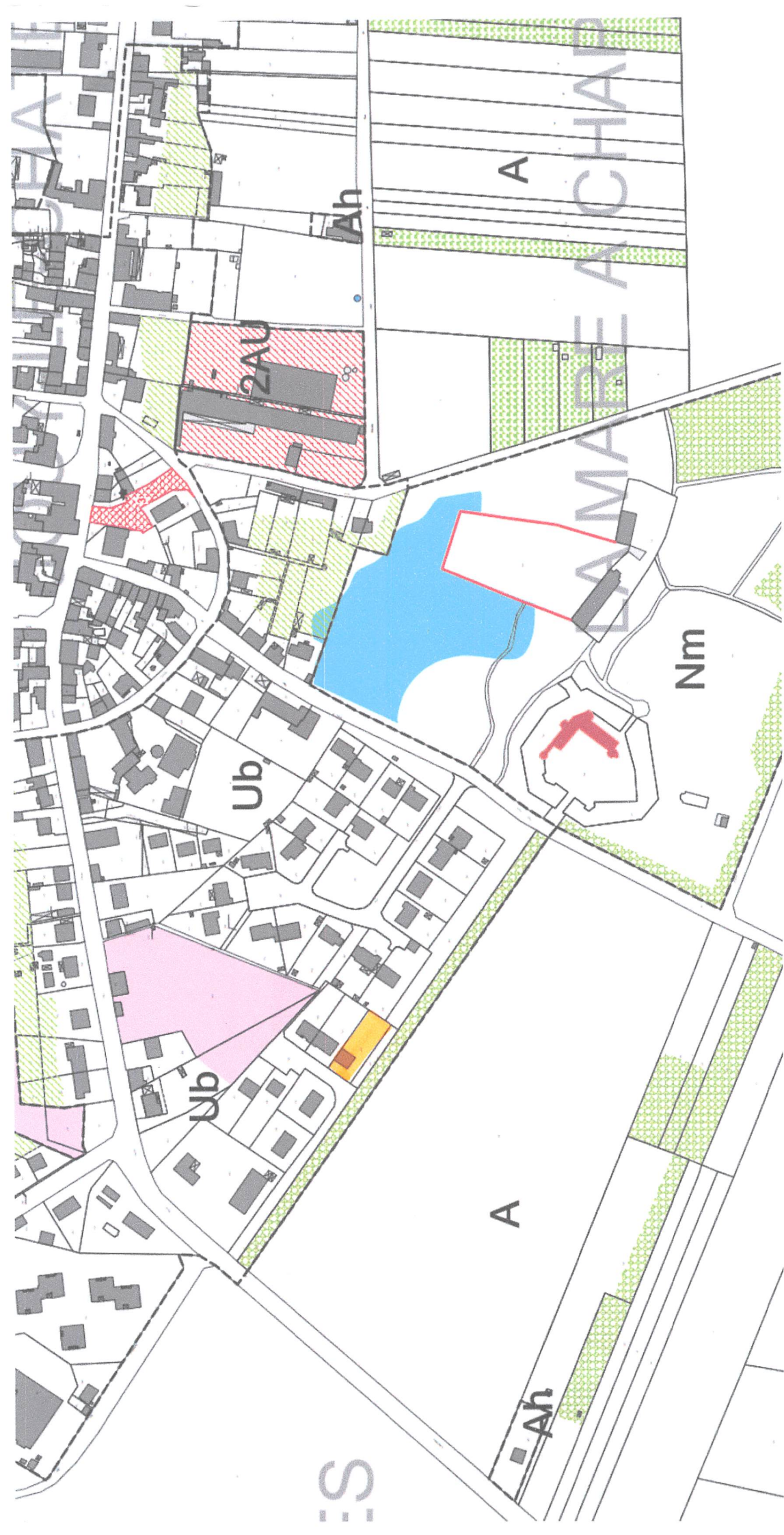
Fait à Jouy-le-Châtel, le 4 juin 2021

Le Maire,

Stéphane BACHEMET



The image shows the official seal of the Municipality of Jouy-le-Châtel, Seine-et-Marne. The seal is circular and contains the text 'MAIRIE DE JOUY-LE-CHATEL' and '(Seine-et-Marne)'. It features a central emblem with a figure holding a staff and a book. Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Stéphane BacheMET'.



LA MAIRIE A CHATEL

Mairie de Jouy-le-Château
77100 JOUY LE CHATEL

Commune de **JOUY LE CHÂTEL** (Département de la SEINE ET MARNE)

Dossier n°210313

Adresse : **La Mare à Chapelle**

PLAN DE SITUATION

Cadastre : Section U n°340

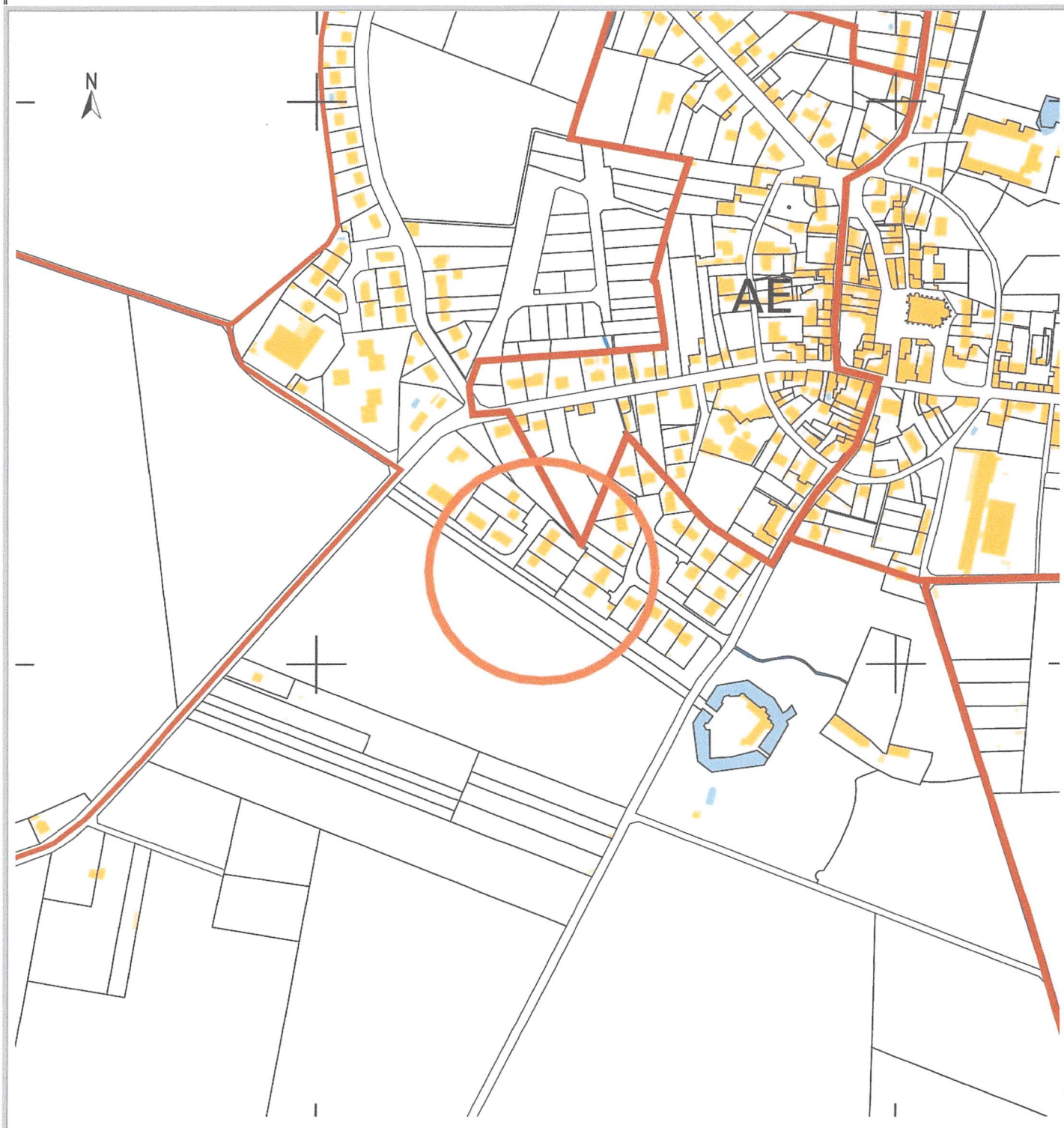
ECHELLE 1/5000

Contenance cadastrale : 667 m²

PROPRIETAIRE(S): M. Alex Daniel FIRMIN et Mme Sandrine Rosalie VANITOU

Lot n°7 du lotissement « Les Alizés »

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **JOUY LE CHÂTEL** (Département de la SEINE ET MARNE)

Dossier n°210313

Adresse : **La Mare à Chapelle**

PLAN DE MASSE

Cadastre : Section U n°340

ECHELLE 1/500

Contenance cadastrale : 667 m²

PROPRIETAIRE(S): M. Alex Daniel FIRMIN et Mme Sandrine Rosalie VANITOU

Lot n°7 du lotissement « Les Alizés »

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ub correspond aux espaces urbanisés et urbanisables « récents » de la commune de JOUY LE CHATEL, peuvent s'y implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

Une partie de la zone Ub est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

La zone Ub est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°13 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La zone Ub est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe n°14 du dossier de PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Article 1.2 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation de sols

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait

Article 1.2.1. Interdictions

Sont interdits au sein de la zone Ub :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement :		
	Hébergement :		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		
	Restauration :		
	Commerce de gros :	✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		
	Hébergement hôtelier et touristique :		
	Cinéma :	✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : .		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : .		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
	Salles d'art et de spectacle :		
	Équipements sportifs :		
	Autres équipements recevant du public :		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	✓	
	Entrepôt :	✓	
	Bureau :		
	Centre de congrès et d'exposition :		

De plus sont également interdits:

- Les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer
- Les bâtiments à vocation agricole
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.
- Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m²
- Les constructions sur sous-sols

Article 1.2.2. Restrictions

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Au sein des espaces « jardins et vergers à protégés » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ub, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,....).

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

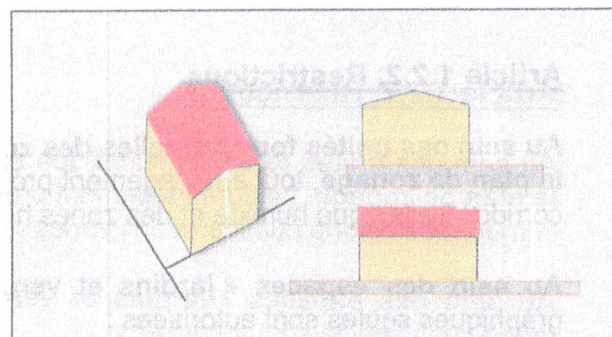
Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. - Hauteur des constructions

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante :

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables (R+combles) sans dépasser 8 m
- annexes à l'habitation : 6 m au faitage ;
- bâtiments d'activité : 8 m au faitage.



En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

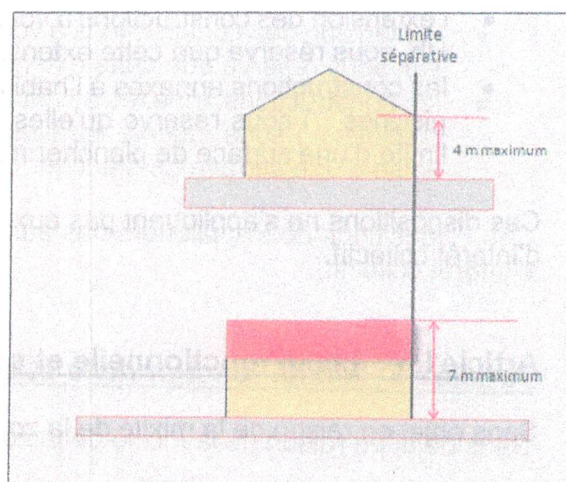
- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



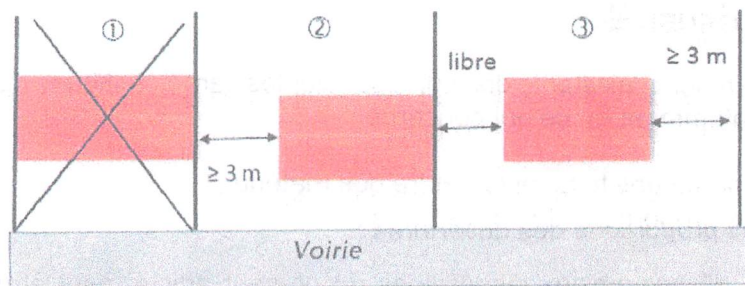
2.1.2. Implantations des constructions

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 30 m sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 7 m.

Par rapport aux limites séparatives



Les constructions peuvent s'implanter :

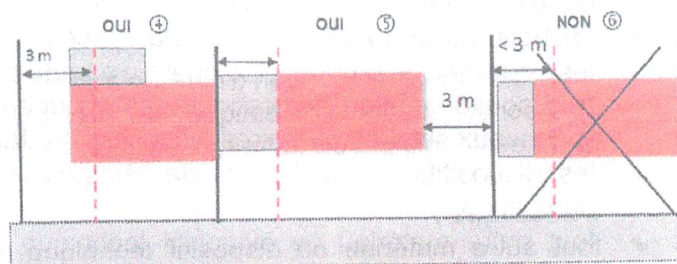
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ($R=H/2 \geq 3m$)

Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites ③, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre la distance par rapport à l'autre limite est libre. (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 m à la gouttière ou 7 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ ;



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Sur une même propriété

Non réglementé

Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

- Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Le seuil de rez de chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,6 par rapport au terrain naturel

2.2.2.- HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

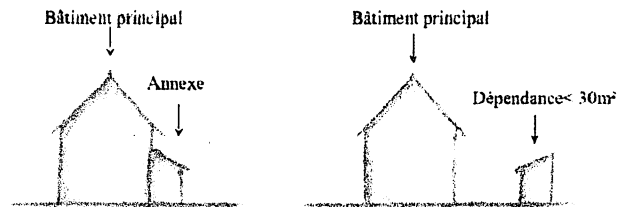
Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

Toitures

- Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.



De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
- Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.
- Les ouvertures en toiture côté rue seront assurées par des lucarnes traditionnelles ou une alternance de lucarnes et de châssis de toit.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de ton rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.
- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Bâtiments/parements extérieurs

- Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

- Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton ...) est interdit.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois brut, ou ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être doublées de haies vives

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

- Les portails seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie en bois peint ou d'une grille en métal.

- Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,4m pour les murs pleins et 2 m pour les autres types de clôture. Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
- d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille en métal pouvant être doublée d'un festonnage
- d'un grillage de couleur vert foncé reposant ou non sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m. Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeutage en tuile ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie
La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.
- de panneaux de bois

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Une emprise au sol maximale de 40 % est définie pour les constructions

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir annexe n°3 du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe n°4 du présent règlement) est interdite.

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

-Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Article 2.4 Stationnement

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
 - Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)
 - Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

- Il sera prévu pour le stationnement des vélos :
 - **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements) :** un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
 - **Bâtiments neufs à usage de bureaux :** un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
 - **Bâtiments neufs à usage d'activités de plus de 500 m² de surface de plancher :**
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
 - **Equipements d'intérêt collectif ou services publics :**
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
 - **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire :** le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - **Etablissements scolaires :** une place minimum pour huit à douze élèves.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....).

Dans le cadre de la création de voirie desservant plusieurs logements ou plusieurs lots, une emprise minimale de 10 m sera à réaliser (comprenant obligatoirement une circulation piétonne et un accompagnement végétalisé.)

Article 3.2. - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...)

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0809 400 190

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 15/06/2021
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER MELUN

SF2103087331

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 077				Commune : 239 JOUY-LE-CHATEL						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
U	0340			7 LA MARE A CHAPELLE	0ha06a67ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS