

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune : LE CHATELET-EN-BRIE

## Dossier de Permis d'Aménager

« Les Roches »

6 terrains à bâtir

## PA 02 – Notice de présentation

### Maîtres d'ouvrage



Geoterre

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : [contact@geoterre.fr](mailto:contact@geoterre.fr)



Urba-Terre

12 quai d'Anjou

94340 JOINVILLE LE PONT

Tel : 06.63.80.57.24

Email : [fmesa@urba-terre.com](mailto:fmesa@urba-terre.com)

### Maîtres d'œuvre

Architecte – Urbaniste



SJLArchitecte

26 avenue du 8 mai 1945

95200 SARCELLES

Tel : 09.52.05.02.55

Email : [sluzon@sjlarchitecte.com](mailto:sluzon@sjlarchitecte.com)

Géomètre-Expert



S.A.S. Didier THIBERVILLE

1 rue de la Loge aux Bergers

77820 LE CHATELET EN BRIE

Tel : 01.60.69.40.23

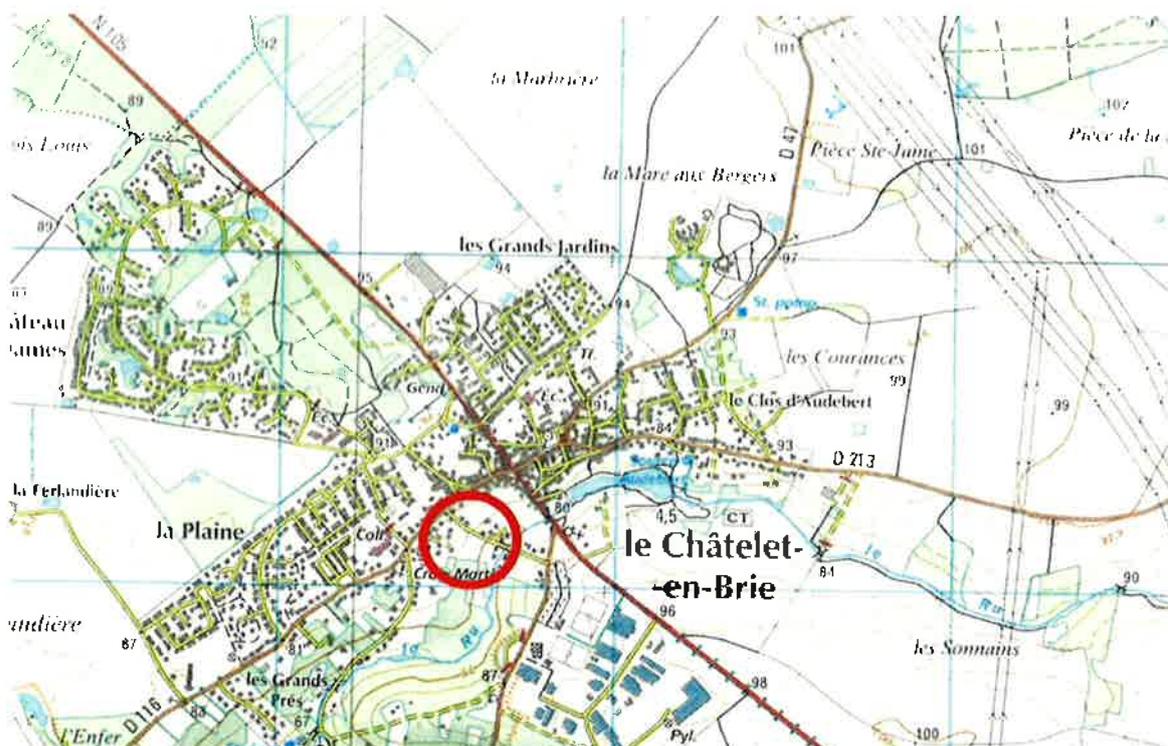
Email : [contact@dtge.fr](mailto:contact@dtge.fr)

## NOTICE (Art .R441-3 du code de l'urbanisme)

### A-Description du terrain

#### - Situation générale :

La commune de LE CHATELET-EN BRIE est située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à 11 km de Melun et à moins de 5 km de la forêt de Fontainebleau.



Le terrain d'assiette du lotissement est actuellement soumis au P.L.U. de la ville et est situé dans la zone 1AUd.

Le terrain d'assiette du lotissement est situé dans le périmètre des bâtiments de France. **C'est la raison pour laquelle cette demande d'urbanisation prend la forme d'un permis d'aménager et non d'une déclaration préalable, alors même qu'il n'est pas prévu de travaux.**

Le terrain se caractérise par plusieurs aspects :

- Il se situe à flanc de coteaux entre deux parties urbanisées,
- Il est accessible depuis la ruelle des Roches,
- Il est accolé au sud sur un espace boisé classé.

D'une superficie de 4 302 m<sup>2</sup> (mesurage par géomètre), le terrain se situe dans un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire.

Extrait du plan de P.L.U. :



- **Les limites**

Le terrain est délimité :

- Au Nord, par la ruelle des Roches.
- A l'Ouest, par des terrains supportant des maisons individuelles.
- Au Sud, par des jardins d'agrément.
- Et à l'Est, par un chemin piéton communal.

- **Les accès**

Le terrain est accessible depuis la ruelle des Roches

- **Les données topographiques**

Le terrain présente une pente ouest-est et l'implantation des maisons tient compte de cette déclivité.

Le Maire, délégué,  
Elio BELFIORE

10 MAI 2021

- **L'état actuel du terrain**

- La végétation : Le terrain comprend un seul arbre de haute tige (noyer), le reste est en état de friche.
- Le bâti existant sur le site : Le terrain ne comprend pas de bâti.

- **L'environnement proche :**

• Le bâti, caractéristique d'un tissu pavillonnaire traditionnel, est composé de maisons individuelles de type R+Combles et R+1+Combles. Les constructions principales sont souvent enduites dans des teintes de beiges, sables, ocres ou blanches. Quelques parements de pierres et de bois ornent certaines façades ou murs de clôture. D'autres façades sont séquencées par des modénatures de différentes teintes et finitions d'enduits.

Les toitures principalement à deux pans sont couvertes de tuiles mécaniques ou d'aspect plat.

• La végétation est constituée de haies qui marquent les limites des propriétés, de potagers domestiques et d'arbres à moyens développements émergeant des jardins riverains.

## **B- Le projet d'Aménagement**

- **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?** Modifications apportées à des éléments existants (murs, végétation.)

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 6 terrains à bâtir variant d'une superficie de 674 à 727 m<sup>2</sup> destinés à la construction de maisons individuelles.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment par :

- Des typologies bâties envisagées visant une orientation bioclimatique avec une majorité d'orientations nord-sud avec les jardins principaux plein sud.
- Une gestion économe de l'espace avec des lots s'inscrivant dans une volonté de prendre en contact la déclivité du terrain naturel, rendant difficile la densification, et en préservant l'intégration du projet dans le tissu existant, le paysage et l'architecture environnante.

### **-Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?**

Le projet ne prévoit pas la création d'une voie car l'objectif est de minimiser l'imperméabilisation artificielle des sols.

Cette division foncière permet de :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements sur la Commune.
- S'attacher au schéma urbain existant, notamment en matière de circulation.

- Garantir une bonne intégration architecturale des constructions, en application des dispositions du P.L.U., de la Z.P.P.A.U.P. et du périmètre de protection des abords du monument historique classé (Eglise Sainte Madeleine).
- Inscrire l'opération dans un projet global et cohérent, maîtrisé qualitativement et élaboré en partenariat avec la commune.

Les ordures ménagères seront collectées aux portes à portes.

**- Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?**

Il est prévu de conserver en l'état le chemin piéton situé à l'est et de rétrocéder son assiette foncière à la Commune dans le cadre de l'emplacement réservé E.R. n° 12.

**- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

Les constructions seront desservies par la ruelle des Roches.

Le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement visiteur. La superficie importante des lots permet le stationnement privatif sur chaque lot.

**- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?**

Chaque pétitionnaire devra respecter les règles du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P.

**- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que locaux à poubelle, garage à vélos, aires de jeux ?**

Le projet privilégie l'individualisation des équipements.

18 MAI 2021

 Etio BELFIORE  
 Maire-Adjoint délégué  
 LE CHATELET-EN-BRIE