

**MAIRIE  
de  
JOUY LE POTIER**



*Elle grandit entre les forêts et les eaux*

L'an deux mil onze, le vendredi 20 du mois de janvier à vingt heures trente, le conseil municipal de la Commune de JOUY-LE-POTIER (Loiret), dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de **Monsieur Gilles BILLIOT, Maire.**

Nombre de conseillers en exercice : 14  
 Nombre de conseillers présents : 13  
 Nombre de conseillers municipaux votants : 14  
 Date de convocation du Conseil Municipal : 13/01/2012



**Présents :**

|                           |                           |                            |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Monsieur BILLIOT Gilles   | Monsieur VIOLEAU Laurent  | Monsieur LOPEZ Pierre      |
| Monsieur RON Christian    | Monsieur BIZON Joseph     | Madame Lorella CARPENTIER  |
| Monsieur GIOVAGNOLI Alain | Monsieur SOUILLART Michel | Monsieur Jean-Claude VRAIN |
| Madame MALAWKA Astrid     | Monsieur SLANSKY Nicolas  | Monsieur PAJON Bertrand    |
| Monsieur HERRERO Pascal   | Monsieur GAUDE Michel     |                            |

**Absents excusés :**

Michel SOUILLART donne pouvoir à Christian RON

**Absents :**

Monsieur Alain GIOVAGNOLI a été élu secrétaire de séance.



**🔗 DELIBERATION N° 2012 / 1 / 05 : DM LOTISSEMENT DE VIGNELLES**

| ARTICLE                   | SOMME TRANSFEREE | SOLDE     |
|---------------------------|------------------|-----------|
| art. 605 (achat matériel) | -1101.42         | 0         |
| art. 6522                 | +1101.42         | 192504.01 |

**Le Conseil municipal, Après en avoir délibéré, A l'unanimité,**

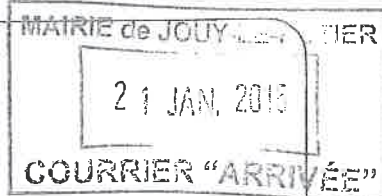
**MODIFIE** les inscriptions budgétaires comme indiqué ci-dessus.

Certifié exécutoire  
 Compte tenu de la transmission en Préfecture le : 13/01/2012  
 Et de la publication le 13/01/2012  
 Fait à Jouy le Potier, le 13/01/2012



Pour extrait conforme,





Département du Loiret

COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER

*Lieu-dit "la Vigne"*

# LOTISSEMENT DE LA VIGNE

## DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA10

| Indice | Date       | Modifications / Observations |
|--------|------------|------------------------------|
| A      | 04.02.2014 |                              |
| B      | 01.07.2014 |                              |
|        |            |                              |
|        |            |                              |

MALESHERBES

PITHIVIERS

NEMOURS

BLOIS

MER



TOUCY

AVALLON

AUXERRE

MONTARGIS

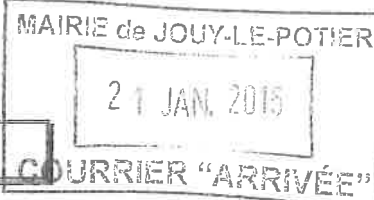
COURTENAY

**GEOMEXPERT S.A.S.**  
Géomètres Experts Associés

25 rue des Arches  
41000 BLOIS  
Tel : 02-54-78-84-42  
Fax : 02-54-74-51-95  
[blois@geomexpert.com](mailto:blois@geomexpert.com)

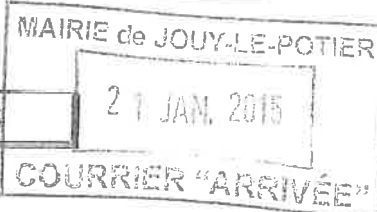
DOSSIER :  
**B07140**

# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT



## SOMMAIRE

|                                                                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                                                                     | <b>2</b> |
| Article 1.01 Objet du règlement                                                                                            | 2        |
| Article 1.02 Champ d'application                                                                                           | 2        |
| Article 1.03 Destination des lots                                                                                          | 2        |
| Article 1.04 Modification du lotissement                                                                                   | 2        |
| Article 1.05 Subdivision des lots                                                                                          | 2        |
| Article 1.06 Réunion des lots                                                                                              | 2        |
| <b>Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                  | <b>3</b> |
| Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises                                                                    | 3        |
| Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites                                                                 | 3        |
| Article 2.03 Accès et voirie                                                                                               | 3        |
| Article 2.04 Desserte par les réseaux                                                                                      | 4        |
| Article 2.05 Caractéristiques des terrains                                                                                 | 4        |
| Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques | 4        |
| Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                            | 4        |
| Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                         | 4        |
| Article 2.09 Emprise au sol                                                                                                | 4        |
| Article 2.10 Hauteur des constructions                                                                                     | 4        |
| Article 2.11 Aspect extérieur des constructions                                                                            | 4        |
| Article 2.12 Stationnement des véhicules                                                                                   | 6        |
| Article 2.13 Espaces libres – plantations                                                                                  | 6        |
| Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol                                                                    | 6        |

**Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES****Article 1.01 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement de la Vigne, situé sur la commune de Jouy-le-Potier, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

**Article 1.02 Champ d'application**

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Jouy-le-Potier, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

**Article 1.03 Destination des lots**

Le lotissement comprend :

- Quatorze lots à bâtir numérotés de 1 à 14 inclus, le tout pour une contenance de 9206 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts, le tout pour une contenance de 4697 m<sup>2</sup>.

**Article 1.04 Modification du lotissement**

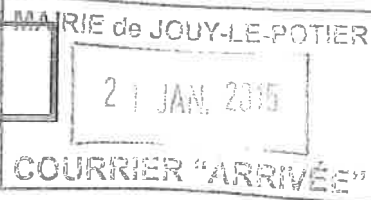
Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un coloti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

**Article 1.05 Subdivision des lots**

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

**Article 1.06 Réunion des lots**

La réunion des lots est autorisée.

**Titre 2. MODE D'UTILISATION ET  
D'OCCUPATION DU SOL**

La commune de Jouy-le-Potier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

**Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises**

*Sont autorisées :*

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes à l'habitation,
- une partie des surfaces de ces constructions à usage d'habitation ou des annexes pourront être utilisées à usage de bureaux ou d'activités artisanales à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot et que cette activité n'entraîne aucune nuisance (bruit, odeur, fumées...) pour le voisinage,
- les professions libérales, bureaux ou services à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,
- les piscines,
- les aires de jeux,
- les plantations et espaces verts.

**Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites**

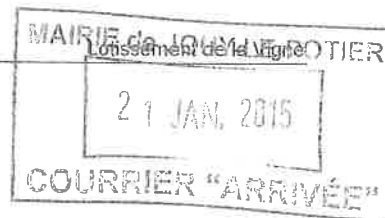
Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

**Article 2.03 Accès et voirie**

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Chaque entrée de lot doit respecter les emplacements imposés par le plan de composition (pièce PA4).



#### **Article 2.04 Desserte par les réseaux**

##### **♦ Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

##### **♦ Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

#### **Article 2.05 Caractéristiques des terrains**

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).

#### **Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2.09 Emprise au sol**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2.10 Hauteur des constructions**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 2.11 Aspect extérieur des constructions**

##### **Niveau de plancher de rez-de-chaussée**

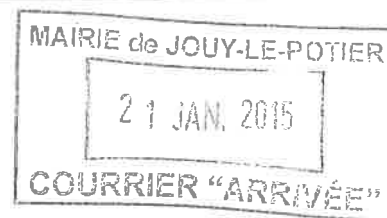
Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10 m et 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celle-ci.

##### **Matériaux**

*Sont interdits :*

- tous les pastiches d'une architecture étrangère à la Région.
- toutes les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbre, etc...

- tous matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions.



### **Toitures des constructions**

#### **Construction principale**

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°, y compris pour les vérandas d'une surface supérieure à 4 m². Les toitures à un ou quatre pans sont interdites. Les toitures à deux ou trois pans sont autorisées.

Dans le cas de décrochés dans la toiture, la pente de toiture secondaire doit être égale à la pente de toiture principale.

#### **Constructions annexes**

Les toitures doivent être réalisées avec le même matériau que la construction principale et avoir une inclinaison minimale de 25°. Les toitures à trois ou quatre pans sont interdites. Les toitures à un ou deux pans sont autorisées.

#### **Couvertures**

Les matériaux réservés traditionnellement à d'autres régions tels que tuiles canal, tuiles de formes arrondies... sont interdits.

Un matériau translucide est autorisé pour la couverture des vérandas.

### **Façades**

#### **Aspects des façades**

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Le blanc pur pour les enduits est interdit.

### **Clôtures**

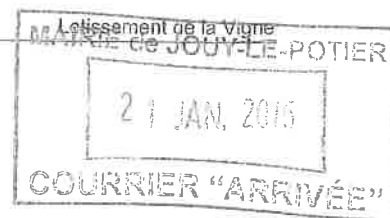
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### **Les clôtures en façades**

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert de 1,50m de hauteur (sur poteau métallique vert) et doublé obligatoirement d'une haie végétale constituée d'essences locales. En complément de cette clôture, il sera toléré la pose d'un mur plaque dépassant de 0,05m maximum par rapport au niveau de la voie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80m et surmonté d'un élément de clôture (PVC, ferronnerie, bois...), l'ensemble n'excédant pas 1,60m de haut.

Les portails peuvent être implantés en recul par rapport à l'alignement et les clôtures doivent être implantées à l'alignement défini au plan de composition (pièce PA4).



### Les autres clôtures

Elles doivent être réalisées d'une des manières suivantes :

- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,60m,
- soit d'un mur plaque de 0,40m maximum par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,60m,

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,60m.

La clôture du lot n°1 en façade de la rue de Cléry ne doit pas masquer la visibilité en sortie du lotissement. La plantation de conifères y est interdite. Seules les essences locales caduques et persistantes au développement limité à 1,50 m sont autorisées. La clôture ne doit pas comporter d'élément opaque au-dessus d'une hauteur de 0,40m par rapport au sol naturel.

### **Article 2.12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Une aire de stationnement de 5,00 m x 5,00 m doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le plan de composition (pièces PA4). Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe sur le plan de composition - pièce PA4). Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5 m en retrait de la limite de propriété.

Rappel :

- une partie des surfaces des constructions à usage d'habitation ou des annexes pourront être utilisées à usage de bureaux ou d'activités artisanales à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot.

### **Article 2.13 Espaces libres – plantations**

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter.

Les lots n°1 et n°14 doivent maintenir la haie existante en limite avec le chemin rural des Champs Bretons. Si une replantation est nécessaire, seules les essences locales de type aubépine, charme, érable, cornouillers, saule, viorne sont autorisées.

### **Article 2.14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

Néant





**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de Jouy-le-Potier

dossier n° PA 045 175 14 00001

date de dépôt : 04 août 2014

demandeur : SARL LES PRES, représenté par  
Madame MICHAUD Véronique

pour : Lotissement de 14 lots à bâtir

adresse terrain : RUE de Cléry lieu-dit La Vigne,  
à Jouy-le-Potier (45370)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la commune de Jouy-le-Potier**

**Le maire de Jouy-le-Potier,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 04 août 2014 par la SARL LES PRES, représentée par Madame MICHAUD Véronique demeurant 72 RUE Colbert, Roubaix (59100);

Vu l'objet de la demande :

- pour un lotissement de 14 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé RUE de Cléry lieu-dit La Vigne, à Jouy-le-Potier (45370) ;
- pour une surface de plancher maximale autorisée de 4920 m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 24 octobre 2014 et du 21 janvier 2015;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 09/12/2011 ;

Vu l'avis de Agence Territoriale d'Orléans en date du 16/09/2014 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 25/09/2014 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service de l'Archéologie en date du 25/09/2014 ;

Vu l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre - Traitement de CU et AU en date du 01/10/2014 pour une puissance de raccordement globale de 106 kVA triphasé;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 septembre 2014 portant prescription de diagnostic archéologique ;

Vu la convention de transfert de l'ensemble des équipements communs du lotissement dans le domaine public de la commune en date du 22 octobre 2014 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement à usage d'habitation de 14 lots sur un terrain de 13903 m² situé rue de Cléry, lieu-dit "la Vigne" à Jouy-le Potier

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

## Article 2

Le projet de lotissement comprend:

- 14 lots à bâtir dont les caractéristiques figurent sur le plan de composition
- 7 places de stationnement

## Article 3

Respecter les prescriptions émises par :

- . M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours
- . ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre
- . le Conseil Général - Agence Territoriale d'Orléans

dont photocopies annexées au présent arrêté.

Le terrain est grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées; les lots concernés sont les lots 11, 13 et 14.

La clôture du lot n°1 ne devra pas masquer la visibilité du carrefour avec la rue de Cléry en sortie du lotissement.

Les constructions devront respecter les prescriptions du présent arrêté, les dispositions du plan local d'urbanisme, ainsi que les dispositions du présent permis d'aménager.

La Commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le lotisseur devra informer les futurs acquéreurs des lots de la nécessité de prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en oeuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

Lors de la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

## Article 4

Le terrain d'assiette du projet est susceptible de receler des vestiges archéologiques, et les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine.

Un arrêté du Préfet de Région en date du 25 septembre 2014 porte prescription de diagnostic archéologique sur le terrain d'assiette de l'opération concernée.

L'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux.

Respecter les prescriptions figurant dans l'arrêté de Monsieur le Préfet de Région, dont copie annexée à la présente autorisation.

La durée de validité de la présente autorisation est prolongée à concurrence du délai de réalisation du diagnostic et le cas échéant, des fouilles archéologiques, prescrits par le Préfet.

## Article 5

Le lotisseur devra, avant toute cession des lots et à ses frais, effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilisation du lotissement, pour que les parcelles soient réputées constructibles à la vente.

Les espaces communs du lotissement respecteront les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 35 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Les voiries seront aménagées de façon à prendre en compte les obligations visées par l'article L.228-2 du code de l'environnement.

Les espaces aménagés à l'extrémité des voies en impasse devront rester libres de toute occupation et de tout stationnement de véhicules, afin de permettre aux véhicules engagés sur ces voies de faire demi-tour en toute sécurité.

Les travaux de raccordement aux différents réseaux seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.

La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance de l'une des autorisations prévues par l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, dont mention doit être faite dans les actes. Les permis de construire de bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

## Article 6

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 14.

La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 4920 m<sup>2</sup>, soit 350 m<sup>2</sup> par lot et 20 m<sup>2</sup> pour l'espace commun.

## Article 7

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement. Les montants de la part communale et de la part départementale, ainsi que les modalités de versement, vous seront communiqués ultérieurement.

Le bénéficiaire sera redevable de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L 332-6-4° du code de l'urbanisme.

Cette redevance fera l'objet des titres de recettes correspondants.

Le 06 MAI 2015

Le maire,

*L'Adjoint délégué à l'urbanisme*  
*Catherine*



*notifié le 7/05/15*

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

**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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

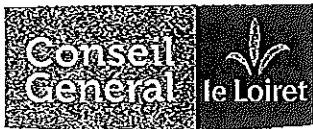
**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Pôle Aménagement Durable  
Direction de l'Ingénierie et des Infrastructures  
Service Action Territorialisée

DDT  
131 Faubourg Bannier  
45000 ORLEANS

Ref : MG/MM/2330/2014  
Contact : Michel Gabeau (02 38 52 22 12)  
Objet : avis sur permis d'aménager

Orléans, le 16 septembre 2014

V/Réf. : PA n° 045 175 14 00001  
commune de Jouy-le-Potier - RD 18  
rue de Cléry  
dossier Sarl Les Prés  
affaire suivie par Michelle Gay

Madame,

Suite à la transmission de votre dossier cité en référence, je vous informe que j'émetts un avis favorable aux travaux projetés sous les réserves suivantes :

accès au lotissement

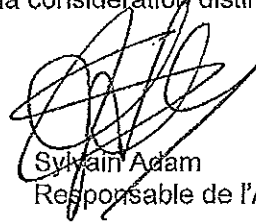
Tout d'abord, l'entrée prévue n'est pas située en agglomération (caractérisée par un panneau type EB10 avec le nom de la commune) mais simplement en zone « 70 ». Hors, cette simple limitation de vitesse n'est plus d'actualité pour marquer ce qui va devenir, à terme, une entrée de ville.

Il sera donc nécessaire de :

- a) modifier les limites de l'agglomération pour inclure cette zone (à voir avec la mairie)
- b) une fois cette zone modifiée, cela permettra de réaliser un aménagement de sécurité (modalités à définir).
- c) en tout état de cause, vous devrez prévoir un aménagement de type « STOP » au débouché de lotissement sur la route départementale (panneau et marquage au sol).
- d) prévoir au règlement du lotissement que les acquéreurs du lot 1 situé à l'angle d'entrée ne puissent pas masquer la visibilité de ce carrefour (type haie trop haute ou clôture opaque).

Les travaux d'aménagement de l'accès (busage, bateau, clôture) feront l'objet de demande préalable de permission de voirie à adresser à l'Agence Territoriale d'Orléans – 131 Faubourg Bannier – Bât A1 45042 Orléans Cedex 1.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sylvain Adam', written over the printed name and title.

Sylvain Adam  
Responsable de l'Agence Territoriale d'Orléans



# SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE et de SECOURS du LOIRET

Direction des Services Opérationnels  
Groupement Prévention

Affaire suivie par : Lieutenant Pascal BAUDOIN  
Référence à rappeler : PB / JV / D-2014-006491

Courrier arrivé le

29 SEP. 2014

S.U.A.

Le Colonel Jean-François ROCHE

Directeur départemental des services d'incendie  
et de secours du Loiret

A

M<sup>ME</sup> LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
Pilotage de l'Application du Droit des Sols  
131 Rue du Faubourg Bannier  
45000 ORLEANS

Semoy, le 25 SEP. 2014

HABITATIONS DE LA VIGNE - SARL LES PRES - M<sup>me</sup> Véronique MICHAUD  
Lieu-dit "La Vigne" -  
Rue de Cléry  
45370 JOUY-LE-POTIER

Courrier arrivé le

29 SEP. 2014

DDT du Loiret S.U.A./P.A.D.S

Dossier n° H-175-00130 - Permis d'aménager n° 045-175-14-00001 en date du 04/08/2014  
Votre transmission reçue le 16/09/2014

## Objet de la demande :

Le projet intéresse une demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement de 14 lots qui recevront chacun une habitation classée en 1<sup>ère</sup> famille, situé sur un terrain de 25 156 m<sup>2</sup> de superficie cadastré section AC n°s 13 et 14.

## Documents examinés :

- ✓ 1 avis défense extérieure contre l'incendie établi par la mairie en date du 06/08/2014,
- ✓ 1 document CERFA en date du 04/08/2014,
- ✓ 1 jeu de plans.

## Prescriptions :

Après examen du dossier présenté, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- 1) Les voies permettant l'accès et la mise en œuvre des véhicules de sauvetage et de lutte contre l'incendie devront répondre aux caractéristiques fixées au titre I, chapitre II, article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (voies engins).

Toutefois, une voie d'accès à ces bâtiments d'habitation pourra satisfaire aux conditions d'accessibilité si sa largeur est au moins égale à 1,80 m et, si la distance maximale pour relier la voie engins par celle-ci soit au maximum de 60 mètres.

.../...

- 2) Le poteau d'incendie qui sera implanté dans le lotissement face au lot 10 devra être conforme aux normes en vigueur, piqué directement, sur une canalisation assurant un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar.

Implanter cet hydrant en bordure de la voie ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et le faire réceptionner conformément à la norme NFS 62-200. L'attestation de réception prévue en annexe de la norme précitée devra être transmise au groupement Opérations du service départemental d'incendie et de secours, qui attribuera la numérotation.

- 3) Réaliser la défense extérieure contre l'incendie prévue ou prescrite au présent dossier et ce simultanément aux travaux de construction.

Elle devra être effective et opérationnelle avant l'occupation ou l'ouverture ou la mise en exploitation du projet.

Le service Prévision du groupement Opérations du service départemental d'incendie et de secours devra être informé de cette réalisation.

**AVIS :**

Sous réserve du respect des dispositions mentionnées ci-dessus, j'émet en ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

Le Directeur départemental  
des services d'incendie  
et de secours

Le Directeur Départemental  
Des Services d'Incendie et de Secours

Colonel Jean-François ROCHE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

Direction régionale  
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

AFFAIRE SUIVIE PAR : JOCELYNE VILPOUX  
TÉLÉPHONE : 02 38 78 12 52  
COURRIEL : JOCELYNE.VILPOUX@CULTURE.GOUV.FR  
RÉFÉRENCE : 14/JV/VC/406

Direction départementale des territoires du Loiret  
131 Faubourg Bannier  
45042 ORLEANS

*A l'attention de Madame Michelle GAY*

Orléans, le 25 SEP. 2014

**OBJET** : prescription de diagnostic archéologique.

**REF.** : PA 045 175 14 00001

Département : Loiret

Commune : JOUY-LE-POTIER

Localisation : rue de Cléry, lieu-dit " La Vigne "

Projet : lotissement de 14 lots à bâtir

**P.J.** : arrêté n° 14/0458

Courrier arrivé le  
01 OCT. 2014  
DDT du Loiret SUA/PAD

Je vous prie de trouver ci-joint l'arrêté portant prescription de diagnostic archéologique relative à l'opération rappelée ci-dessus en référence.

J'attire votre attention sur les dispositions du code du patrimoine en matière d'archéologie préventive, notamment celles de son article R.523-17 : « Lorsque des prescriptions archéologiques ont été formulées ou que le préfet a fait connaître son intention d'en formuler, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations mentionnées à l'article R.523-4 les assortissent d'une mention précisant que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux ». Lorsque ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation et que, après réalisation d'un diagnostic, le préfet prescrit la réalisation d'une fouille ou la modification du projet, il informe le bénéficiaire que l'opération ne peut être réalisée dans les conditions initialement prévues. « Si les modifications de la consistance du projet ne sont pas de nature à imposer le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation, ou d'une demande de modification de l'autorisation délivrée, l'aménageur adresse au préfet de région une notice technique exposant le contenu des mesures prises ».

Pour le Préfet de la région Centre  
et par subdélégation,  
le Conservateur régional de l'archéologie

Laurent BOURGEAU



PREFET DE LA REGION CENTRE

Direction régionale  
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

ARR-PRESC-DIAGNOSTIC  
n° 14/0458 du 25 septembre 2014

**ARRÊTÉ**  
**portant prescription de diagnostic archéologique**  
**relative au projet de lotissement de 14 lots à bâtir**  
**rue de Cléry lieu-dit " La Vigne " à Jouy-le-Potier (Loiret)**

Le Préfet de la région Centre  
Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Vu le code du patrimoine (livre V - archéologie) ;

Vu l'arrêté du 16 septembre 2004 portant définition des normes d'identification, d'inventaire, de classement et de conditionnement de la documentation scientifique et du mobilier issu des diagnostics et fouilles archéologiques ;

Vu l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

Vu l'arrêté du 10 janvier 2014 portant agrément, pour une durée de cinq ans à compter du 23 février 2014, en qualité d'opérateur d'archéologie préventive du Service de l'archéologie préventive du Loiret (SAPL) ;

Vu l'arrêté n° 13-288 du 23 décembre 2013 portant délégation de signature à Mme Sylvie LE CLECH, Directrice régionale des affaires culturelles du Centre, notamment en matière d'administration générale ;

Vu l'arrêté n°14-018 du 27 janvier 2014 portant subdélégation de signature à M. Laurent BOURGEAU Conservateur régional de l'archéologie, notamment en ce qui concerne les actes mentionnés à l'article 3 de l'arrêté susvisé ;

Vu le dossier de permis d'aménager n° PA 045 175 14 0001, déposé auprès de la commune de Jouy-le-Potier (Loiret) le 4 août 2014 par la SARL Les Prés, représentée par Madame Véronique Michaud, 72 rue Colbert, 59100 Roubaix relatif au projet de lotissement de 14 lots à bâtir sur des terrains situés rue de Cléry, lieu-dit " La Vigne " à Jouy-le-Potier (Loiret), cadastrés AC 13p et 14p reçu à la Direction régionale des affaires culturelles du Centre, Service régional de l'archéologie, le 16 septembre 2014 ;

Considérant la situation des terrains, assiette du projet de lotissement, au cœur de la commune de Jouy-le-Potier, dont le nom indique encore qu'elle fut un important centre d'activité potière dès le XIII<sup>ème</sup> siècle, comme l'ont montré les différentes découvertes effectuées depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, notamment au lieu-dit " Les Champs Bretons " où des indices ont déjà localisé la présence effective de vestiges, et plus particulièrement au lieu-dit « La Gonnerie », dans des terrains jouxtant le présent projet, où des rejets de tessonniers ont été mis en évidence indiquant la proximité de fours de potiers (site 45 175 030 AH, Métenier 2005), les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup> :** Est prescrit un diagnostic archéologique préalable à la réalisation du projet de lotissement de 14 lots à bâtir portant sur les terrains sis en :

Région : CENTRE

Département : Loiret

Commune : JOUY-LE-POTIER

Localisation : rue de Cléry, lieu-dit " La Vigne "

Cadastre : AC 13p et 14p

Emprise : 13 903 m<sup>2</sup>

Le diagnostic comprendra, outre une phase d'exploration des terrains, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

**Article 2 :** Le diagnostic sera exécuté sur la base des prescriptions suivantes :

### Objectif :

L'objectif est la détection des vestiges de toutes natures et de toutes périodes et la caractérisation des différentes séquences, phases et périodes d'occupation.

### Principes méthodologiques :

Avant le début sur le terrain de l'opération de diagnostic, le responsable scientifique prendra contact avec l'agent du service régional de l'archéologie chargé du suivi de cette opération, afin d'établir un premier bilan de la documentation existante sur l'environnement géologique, historique et archéologique.

Le diagnostic sera réalisé sous forme de tranchées continues à la pelle mécanique sous la direction du responsable scientifique et selon ses directives. La pelle mécanique, travaillant en rétro-action, sera munie d'un godet à lame lisse d'une largeur de 2 m. Les tranchées devront représenter au moins 10 % de la surface du terrain à évaluer.

Lors de la mise au jour de vestiges archéologiques, le responsable scientifique effectuera les extensions de décapage nécessaires à leur compréhension. Il fera appel, en tant que de besoin, à la participation d'archéologues et spécialistes compétents selon la nature ou la période des vestiges concernés.



Préfecture de la région  
Centre  
Direction régionale  
des affaires culturelles  
Service régional de l'archéologie

Jouy-le-Potier (Loiret) rue de Cléry  
lieu-dit " La Vigne "

Projet de lotissement de 14 lots à bâtir

Plan annexé à l'arrêté de prescription  
de diagnostic archéologique n° 14/0458

N° de l'opération : OA 0610672



Zone objet de la prescription  
de diagnostic archéologique

Sources graphiques : ©BD Parcellaire  
Composante parcellaire du RGE® 2013  
Système de projection : Lambert 93

Source de données : Base de données Patriarche  
D.R.A.C. / S.R.A. / J. Vilpoux / édition septembre 2014

ERDF - Cellule AU - CU

**Courrier arrivé le**

**6 OCT. 2014**

**S.U.A.**

DDT

131 FAUBOURG BANNIER  
45042 ORLEANS

Téléphone : 0969321873

Télécopie : 0238230278

Courriel : [erdf-are-centre@erdfdistribution.fr](mailto:erdf-are-centre@erdfdistribution.fr)

Interlocuteur : JAUBIER Jean-Marc

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

Orléans, le 01/10/2014

**Courrier arrivé le**

**06 OCT. 2014**

**DDT du Loiret SUA/PADS**

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0451751400001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DE CLERYLA VIGNE  
45370 JOUY-LE-POTIER

Référence cadastrale : Section AC , Parcelle n° 13\*14

Nom du demandeur : MICHAUD VERONIQUE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 106 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière<sup>1</sup> n'est due par la commune à ERDF.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 106 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par ERDF, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la commune (ou de l'EPCI).

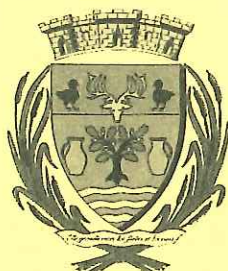
Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ERDF

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Jean-Marc JAUBIER  
Votre conseiller

<sup>1</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie

MAIRIE  
de  
JOUY-LE-POTIER



*Elle grandit entre les forêts et les eaux*

Jouy-le-Potier, le 02 juin 2016

Le Maire de Jouy-le-Potier

à

SARL LES PRES  
Madame DURELLE  
72, rue Colbert  
59100 ROUBAIX

Réf: GB/MT/2016

Madame,

J'accuse réception de votre courrier daté du 27 mai.

Je vous donne l'accord pour différer de 3 ans la plantation des arbres du permis d'aménager n°PA 045 175 14 00001 accordé par arrêté du 06 mai 2015.

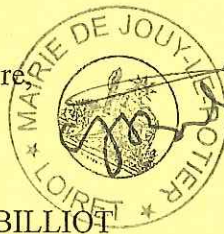
Je vous remercie de me faire parvenir au plus tôt la DAACT.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Gilles BILLIOT





N° 13408\*01

## Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vous devez utiliser ce formulaire pour :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement</li><li>• Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction</li><li>• Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable</li></ul> | <b>Cadre réservé à la mairie du lieu du projet</b> <p>La présente déclaration a été reçue à la mairie</p>  <p>le : <u>06 06 2016</u> (cachet de la mairie et signature du receveur)</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1- Désignation de l'autorisation</b> <p>Permis d'aménager ⇒ N° PA 045 175 14 00001</p> <p>S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui, date de finition des voiries fixées au : <u>16 05 2018</u></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2- Identité du déclarant (le déclarant est le titulaire de l'autorisation)</b> <p><b>Vous êtes une personne morale</b></p> <p>Dénomination : ...Raison sociale : <b>SARL LES PRES</b></p> <p>N°SIRET: <b>52529462500013</b> catégorie juridique :</p> <p>Représentant de la personne morale : <b>Madame</b></p> <p>NOM et prénom : <b>MICHAUD Veronique</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3- Coordonnées du déclarant (à remplir au cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du titulaire du permis. Vous pouvez également remplir la notice complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis)</b> <p>Adresse : Numéro : <u>14</u> Voie : <u>Rue Colbert</u></p> <p>Lieu-dit : ..... Localité : <u>BEVRAIK</u></p> <p>Code postal : <u>59100</u> BP : <u>---</u> CEDEX : <u>---</u></p> <p>Si le demandeur habite à l'étranger/ Pays : ..... Division territoriale : .....</p> <p>J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : .....@.....</p> <p>J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique, ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. Achèvement des travaux

Chantier achevé depuis le : 20 MAI 2016

Ensemble des divisions effectué le : .....

Changement de destination effectué le : .....

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☒ Oui ☒ Non

Surface hors œuvre nette créée (en m²) : .....

Nombre de logements terminés : ..... dont individuels : ....

dont collectifs : ....

Répartition du nombre total de logements terminés par type de financement

☒ Logement Locatif Social : .....

☒ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : .....

☒ Prêt à taux zéro : .....

☒ Autres financements : .....

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non opposition à la déclaration préalable)<sup>1</sup>

A. Revaix

Le : 06.06.2016

Signature du (ou des) déclarant(s)

  
**S.A.R.L. LES PRES**  
Véronique MICHAUD  
Capital de 30 000 €

A. ....

Le : .....

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre :

Siret: 525 294 625 00013 - APE 7010 Z

☒ AT1 : l'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R.111-19-15 du code de la construction et de l'habitation ;

☒ AT2 : dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune
- soit déposée contre décharge à la mairie

A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts foncier (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : La loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre ☐

<sup>1</sup> La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

<sup>2</sup> Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Commune de Jouy-le-Polier

Destinataire(s) :  
Madame MICHAUD Véronique  
72 RUE Colbert  
59100 Roubaix

objet : Attestation de non contestation de la conformité  
(article R.462-10 du code de l'urbanisme)  
référence : PA 045 175 14 00001 / DAACT déposée le 06 juin 2016  
affaire suivie par : Véronique TARAUD  
02 38 52 48 08

Je certifie que la conformité des travaux relatifs au permis numéro PA 045 175 14 00001, hors travaux de finition, n'a pas été contestée.

La présente attestation est délivrée en application de l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

Le

09/08/16

Le Maire

notifié le 13/08/16

**Responsabilités :** En déposant une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, vous vous êtes engagés sur l'achèvement et sur la conformité des travaux réalisés. La présente attestation ne constitue pas une reconnaissance par l'administration de la conformité des travaux que vous avez réalisés. Elle signifie simplement que l'autorité qui vous a délivré l'autorisation n'a pas contesté cette conformité. Cette attestation ne vous exonère pas de votre éventuelle responsabilité en cas de travaux non conformes à l'autorisation accordée.

**Droit de visite et de communication :** Le préfet, l'autorité compétente, les fonctionnaires et agents commissionnés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

**Exécution de travaux non autorisés par le permis ou la déclaration préalable :**

Selon l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme : « Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. »

**Prescription pénale :** l'absence de conformité des travaux peut être constatée par un agent assermenté et faire l'objet de poursuites pénales dans un délai de trois ans à compter de l'achèvement des travaux.

Département du Loiret  
COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER

*Lieu-dit "la Vigne"*

# LOTISSEMENT DE LA VIGNE 2

22 DEC. 2016  
COMMUNAUTE DE COMMUNE  
PORTES DE SOLOGNE  
SERVICE INSTRUCTION  
LE 26 DEC. 2016  
COURRIER REÇU

## DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA10

| Indice | Date       | Modifications / Observations |
|--------|------------|------------------------------|
| A      | 09.12.2016 |                              |
|        |            |                              |
|        |            |                              |
|        |            |                              |

MALESHERBES  
PITHIVIERS  
NEMOURS  
BLOIS  
MER



TOUCY  
AVALLON  
AUXERRE  
MONTARGIS  
COURTENAY

**GEOMEXPERT S.A.S.**  
Géomètres Experts Associés

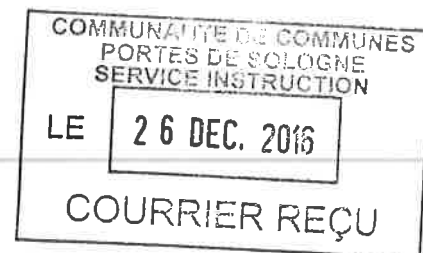
25 rue des Arches  
41000 BLOIS  
Tel : 02-54-78-84-42  
Fax : 02-54-74-51-95  
[blois@geomexpert.com](mailto:blois@geomexpert.com)

DOSSIER :  
**B07140.1**



# RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

## SOMMAIRE



|                                                                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                                                                                     | <b>2</b> |
| Article 1.01 Objet du règlement                                                                                            | 2        |
| Article 1.02 Champ d'application                                                                                           | 2        |
| Article 1.03 Destination des lots                                                                                          | 2        |
| Article 1.04 Modification du lotissement                                                                                   | 2        |
| Article 1.05 Subdivision des lots                                                                                          | 2        |
| Article 1.06 Réunion des lots                                                                                              | 2        |
| <b>Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</b>                                                                  | <b>3</b> |
| Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises                                                                    | 3        |
| Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites                                                                 | 3        |
| Article 2.03 Accès et voirie                                                                                               | 3        |
| Article 2.04 Desserte par les réseaux                                                                                      | 4        |
| Article 2.05 Caractéristiques des terrains                                                                                 | 4        |
| Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques | 4        |
| Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                            | 4        |
| Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                         | 4        |
| Article 2.09 Emprise au sol                                                                                                | 4        |
| Article 2.10 Hauteur des constructions                                                                                     | 4        |
| Article 2.11 Aspect extérieur des constructions                                                                            | 4        |
| Article 2.12 Stationnement des véhicules                                                                                   | 5        |
| Article 2.13 Espaces libres – plantations                                                                                  | 5        |

## **Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1.01 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement de la Vigne 2, situé sur la commune de Jouy-le-Potier, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

### **Article 1.02 Champ d'application**

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Jouy-le-Potier, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

### **Article 1.03 Destination des lots**

Le lotissement comprend :

- Dix-neuf lots à bâtir numérotés de 1 à 19 inclus, le tout pour une contenance de 9256 m<sup>2</sup>.
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de la voirie interne du lotissement ainsi que des espaces verts, le tout pour une contenance de 1840 m<sup>2</sup>.

### **Article 1.04 Modification du lotissement**

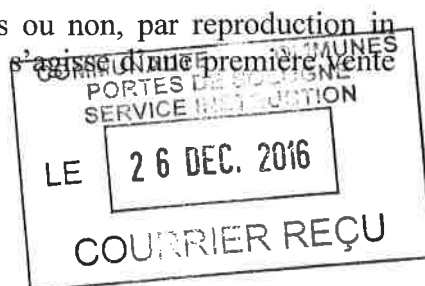
Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un coloti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

### **Article 1.05 Subdivision des lots**

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

### **Article 1.06 Réunion des lots**

La réunion des lots est autorisée.



## **Titre 2. MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

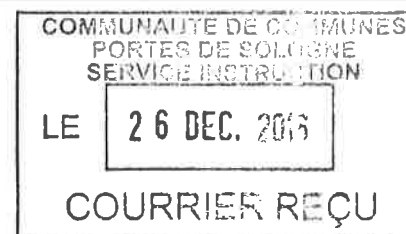
La commune de Jouy-le-Potier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.**

### **Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises**

*Sont autorisées :*

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes à l'habitation,
- une partie des surfaces de ces constructions à usage d'habitation ou des annexes pourront être utilisées à usage de bureaux ou d'activités artisanales à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot et que cette activité n'entraîne aucune nuisance (bruit, odeur, fumées...) pour le voisinage,
- les professions libérales, bureaux ou services à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation et que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du lotissement et à la réalisation des constructions,
- les piscines,
- les aires de jeux,
- les plantations et espaces verts.



### **Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

### **Article 2.03 Accès et voirie**

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur la voie à créer du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Tout accès véhicules est autorisé en dehors des emplacements interdits figurant sur le plan de composition (pièce PA4).

**Article 2.04 Desserte par les réseaux****♦ Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

**♦ Assainissement eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

**Article 2.05 Caractéristiques des terrains**

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).

**Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.09 Emprise au sol**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.10 Hauteur des constructions**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 2.11 Aspect extérieur des constructions****Niveau de plancher de rez-de-chaussée :**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10 m et 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celle-ci.

**Autres prescriptions :**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.



**Article 2.12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Une aire de stationnement de 5,00 m x 5,00 m minimum doit être aménagée à l'intérieur de chacun des lots en façade sur rue, conformément au plan de composition (pièce PA4). Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe sur le plan de composition - pièce PA4).

Rappel :

- une partie des surfaces des constructions à usage d'habitation ou des annexes pourront être utilisées à usage de bureaux ou d'activités artisanales à condition que le stationnement nécessaire soit aménagé sur le lot.

**Article 2.13 Espaces libres – plantations**

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter.

Le(s) acquéreur(s) des lots numérotés de 1 à 8 inclus doivent maintenir la végétation existante de la nouvelle haie le long du Chemin Rural des Champs Bretons, conformément au plan de composition (pièce PA4).



Commune de Jouy-le-Potier

date de dépôt : 28 avril 2016

demandeur : NEXITY FONCIER CONSEIL,  
représenté par Monsieur HINGANT Gauthier

pour : Création d'un lotissement de 61 lots

adresse terrain : ALL de la Chardonnière, à  
Jouy-le-Potier (45370)

**ARRÊTÉ**

**accordant un permis d'aménager  
au nom de la commune de Jouy-le-Potier**

Le maire de Jouy-le-Potier,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 28 avril 2016 par NEXITY FONCIER CONSEIL,  
représenté par HINGANT Gauthier demeurant 2 RUE Albert 1er, Orléans (45000);

Vu l'objet de la demande :

- pour Création d'un lotissement de 61 lots ;
- sur un terrain situé ALL de la Chardonnière, à Jouy-le-Potier (45370) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 23 juin 2016;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 09/12/2011, modifié le 11/09/2015,

VU l'arrêté du 08/06/2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune ;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 21/07/2016 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret en date du 07/07/2016 ;

Vu l'avis de ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre - Traitement de CU et AU en date  
du 17/06/2016 pour une puissance de raccordement globale de 732 kVA triphasé ;

Vu l'avis du Conseil Départemental - Agence Territoriale d'Orléans en date du 07/06/2016 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service de l'Archéologie en date du  
31/05/2016 ;

Vu le courrier, en date du 27/07/2016, transmis par le maître d'oeuvre de la commune de Jouy-le-Potier  
concernant les travaux de la future station d'épuration ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement à usage d'habitation de 61 lots sur un  
terrain de 43931 m<sup>2</sup> situé allée de la Chardonnière à Jouy-le-Potier (45370) ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux  
articles suivants.

## Article 2

Le présent lotissement comprend :

- 61 lots à bâtir dont les caractéristiques figurent sur le plan de composition
- 17 places de stationnement
- un espace commun voirie – espace vert

## Article 3

Respecter les prescriptions émises par :

- . M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours
  - . ERDF - Accueil Raccordement Electricité - Région Centre
  - . le Conseil Départemental - Agence Territoriale d'Orléans
- dont photocopies annexées au présent arrêté.

Deux poteaux incendie seront implantés dans le lotissement face aux lots n° 28 et n°57. Ils devront être conformes aux normes en vigueur et piqué sur une canalisation assurant un débit de 60 m3/h sous une pression dynamique de 1 bar.

Ce projet nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain de l'assiette de l'opération.

Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

Lors de la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la commune, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

La Commune ayant été déclarée sinistrée au titre des conséquences des sécheresses successives sur les constructions, le lotisseur devra informer les futurs acquéreurs des lots de la nécessité de prendre des précautions pour prévenir ce risque naturel et mettre en oeuvre des fondations adaptées (profondeur et ferrailage suffisants).

Les constructions devront respecter les prescriptions du présent arrêté, les dispositions du plan local d'urbanisme, ainsi que les dispositions du présent permis d'aménager.

## Article 4

Le lotisseur devra, avant toute cession des lots et à ses frais, effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilisation du lotissement, pour que les parcelles soient réputées constructibles à la vente.

Les espaces communs du lotissement respecteront les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 35 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Les voiries seront aménagées de façon à prendre en compte les obligations visées par l'article L.228-2 du code de l'environnement.

Les espaces aménagés à l'extrémité des voies en impasse devront rester libres de toute occupation et de tout stationnement de véhicules, afin de permettre aux véhicules engagés sur ces voies de faire demi-tour en toute sécurité.

Les travaux de raccordement aux différents réseaux seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs.

La vente ou la location des lots reste subordonnée à la délivrance de l'une des autorisations prévues par l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, dont mention doit être faite dans les actes. Les permis de construire de bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une association syndicale devra être constituée entre les acquéreurs des lots en vue de l'acquisition, de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal. Copie de l'acte d'association doit être transmise à Monsieur le Préfet dans un délai d'un mois à partir de la constitution.

Ces réserves seront reportées dans tous les actes à intervenir.

## Article 5

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 61.

La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 9990m<sup>2</sup>, répartie suivant le tableau inclus dans la notice de présentation (PA2).

## Article 6

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement. Les montants de la part communale et de la part départementale, ainsi que les modalités de versement, vous seront communiqués ultérieurement.

Le bénéficiaire sera redevable de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article L 332-6-4° du code de l'urbanisme.

Cette redevance fera l'objet des titres de recettes correspondants.

notifié le 18/08/16

Le 09 août 2016

Le maire,  
Gilb BILLOT



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

**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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

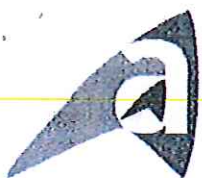
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
LOIRET

13 av. des Droits de l'Homme  
45921 Orléans Cedex 9  
Tél : 02 38 71 95 74  
Fax : 02 38 71 90 78  
Email : david.meot@loiret.chambagri.fr

D.D.T. du Loiret  
U.T.A. d'ORLEANS  
COURRIER ARRIVEE  
26 FEV 2016  
Juillet

**DDT- UTA D'ORLEANS**

**131 Faubourg Bannier  
45042 ORLEANS**

**A l'attention de Véronique TARAUD**

## **Autorisation d'Urbanisme**

**Réf. CA 45 n°16AUTURB172**

**Dossier de demande : PC 045 274 16 00003-**

**PA 045 175 16 00001**

**Commune : ORLEANS**

**Demandeur : Gauthier HINGANT**

### **Exposé des motifs :**

- Projet de création d'un lotissement de 61 lots
- Le projet est situé à proximité d'une entreprise agricole d'élevage qui induit une distance d'éloignement de 50 m. Cette entreprise est toujours en activité d'après le fichier SIREN. Le projet n'intègre pas ce paramètre.

Renseignements en notre possession : ☒

Visite sur place : ☐

Rencontre/entretien auprès du pétitionnaire : ☐

### **Avis CA 45 :**

**Si l'activité est confirmée comme présente sur le terrain, nous ne pouvons émettre un avis favorable tant que le projet n'intégrera pas la proximité de l'élevage.**

**Même si les distances semblent respectées, il est nécessaire d'anticiper les troubles de voisinages (végétalisation/brise vue).**

**Par ailleurs nous attirons votre attention sur le fait que l'évacuation des eaux pluviales de ces constructions devra se faire en dehors de tous réseaux agricoles.**

**Date : 21/07/2016**

  
**Michel MASSON,**  
Président de la Chambre d'agriculture du Loiret



Sapeurs-Pompiers

# SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE et de SECOURS du LOIRET

Direction des Services Opérationnels  
Groupement Prévention

Affaire suivie par : Lieutenant BAUDOIN Pascal  
Référence à rappeler : PB / CF / D-2016-005478



Le Directeur départemental des services d'incendie  
et de secours du Loiret par intérim

A

Mme la Directrice Départementale des Territoires  
Pilote de l'Application du Droit des Sols  
131 rue du Faubourg Bannier  
45042 ORLEANS

LOTISSEMENT DOMAINE DE LA CHARDONNIERE  
SNC FONCIER CONSEIL - M. HINGANT Gauthier  
Allée de la Chardonnière  
45370 JOUY-LE-POTIER

Semoy, le 07 JUL. 2016

Courrier arrivé le

18 JUL. 2016

S.U.A.D.T./P.A.F.U.

Dossier n° H-175-00143 – Permis d'aménager n° 045-175-16-00001 en date du 28/04/2016  
Votre transmission reçue le 16/06/2016

## Objet de la demande :

Le projet intéresse une demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement de 61 lots qui recevront chacun une habitation classée en 1<sup>ère</sup> famille, situé sur un terrain de 43 931 m<sup>2</sup> de superficie cadastré section AK n° 8p, 14, 91 à 143.

## Documents examinés :

- Avis sur la défense extérieure contre l'incendie établi par la mairie en date du 10/06/2016,
- Document CERFA en date du 28/04/2016,
- Jeu de plans.

## Prescriptions :

Après examen du dossier présenté, les prescriptions suivantes devront être respectées :

1. Les voies permettant l'accès et la mise en œuvre des véhicules de sauvetage et de lutte contre l'incendie devront répondre aux caractéristiques fixées au titre I, chapitre II, article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (voies engins).

Toutefois, une voie d'accès à ces bâtiments d'habitation pourra satisfaire aux conditions d'accessibilité si sa largeur est au moins égale à 1,80 m et, si la distance maximale pour relier la voie engins par celle-ci soit au maximum de 60 mètres.

2. Les 2 poteaux d'incendie qui seront implantés dans le lotissement face aux lots 15 et 28 devront être conformes aux normes en vigueur, piqués directement, sur une canalisation assurant un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar.

Implanter ces hydrants en bordure de la voie ou tout au plus à 5 m de celle-ci et les faire réceptionner conformément à la norme NFS 62-200. L'attestation de réception prévue en annexe de la norme précitée devra être transmise au groupement Opérations du Service Départemental d'Incendie et de Secours, qui attribuera la numérotation.

3. Réaliser la défense extérieure contre l'incendie prévue ou prescrite au présent dossier et ce simultanément aux travaux de construction.  
Elle devra être effective et opérationnelle avant l'occupation ou l'ouverture ou la mise en exploitation du projet.  
Le service prévision du groupement opérations du Service départemental d'incendie et de secours devra être informé de cette réalisation.

**AVIS :**

Sous réserve du respect des dispositions mentionnées ci-dessus, j'émet en ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

Le Directeur départemental  
des services d'incendie et de secours  
par intérim,



Colonel Fabrice CHAUVIN



L'ÉLECTRICITÉ EN RESEAU

ERDF - Cellule AU - CU

DDT  
131 FAUBOURG BANNIER  
45042 ORLEANS

Téléphone : 0969321873  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : erdf-are-centre@erdfdistribution.fr  
Interlocuteur : J BRISSET

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme  
Orléans CEDEX 2, le 17/06/2016

Courrier arrivé le  
23 JUIN 2016  
S.U.A.D.T./P.A.R.U.

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA0451751600001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : ALLEE DE LA CHARDONNIERE  
45370 JOUY-LE-POTIER  
Référence cadastrale : Section AK , Parcelle n° 14-91-143  
Nom du demandeur : HINGANT GAUTHIER

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 732 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière<sup>1</sup> n'est due par la commune à ERDF.

Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain de l'assiette de l'opération.

Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 732 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par ERDF, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la commune (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ERDF.

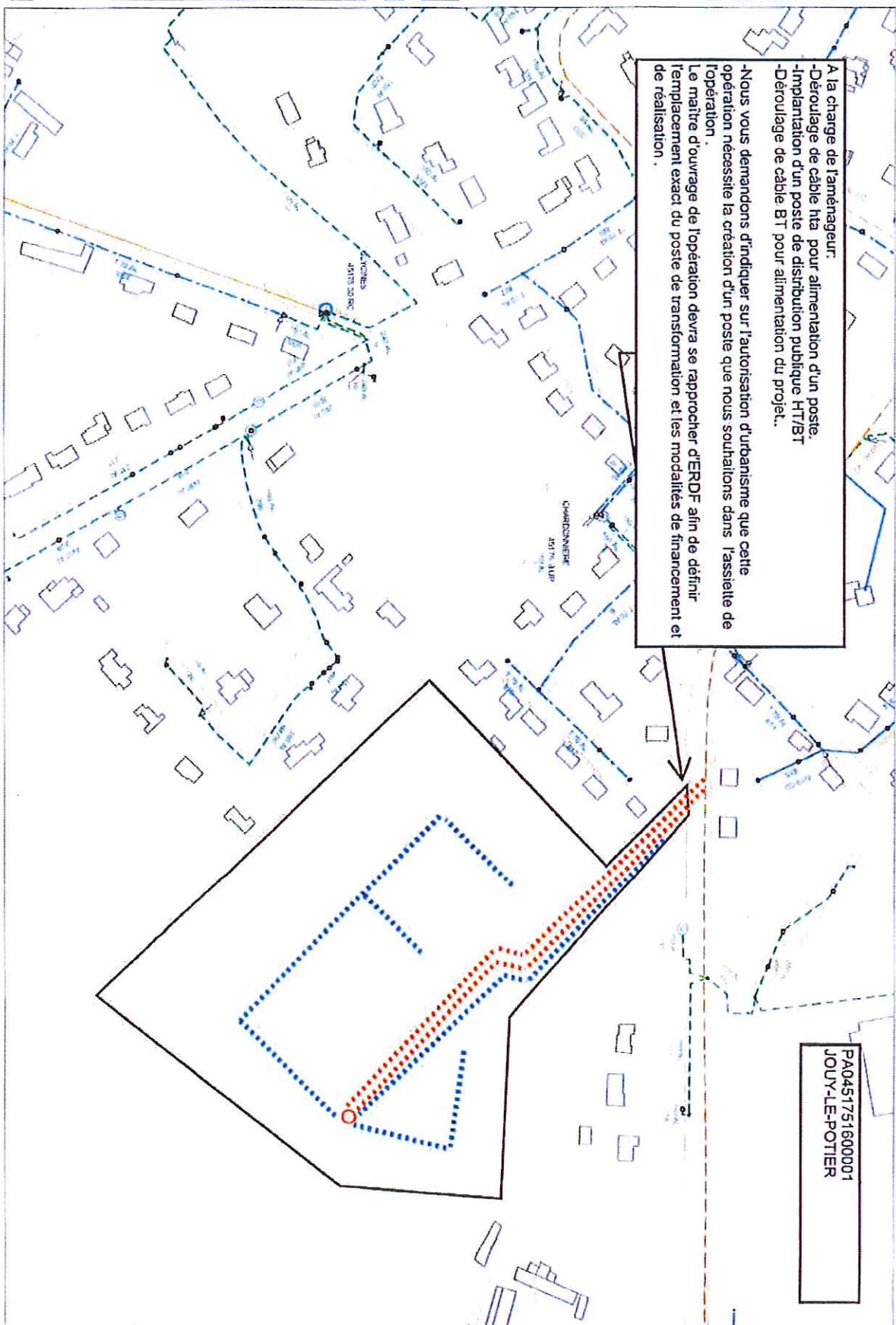
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Guylène CHOUETTE

Votre conseiller

<sup>1</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie

ERDF est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements, le dépannage 24h/24, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Elle est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.





Pôle Aménagement Durable  
Direction de l'Ingénierie et des Infrastructures  
Service Action Territorialisée

DDT  
131 Faubourg Bannier  
45000 ORLEANS

Ref : MG/MM/1383/2016  
Contact : Michel Gabeau (02 38 52 22 12)  
Objet : avis sur permis d'aménager

orléans, le 7 juin 2016

V/Réf. : PA n° 045 175 16 00001  
commune de Jouy-le-Potier  
Allée de la Chadonnière  
dossier Nexity Foncier Conseil  
affaire suivie par Véronique Taraud

Courrier arrivé le

08 JUIN 2016

S.U.A.D.T./P.A.F.U.

Madame,

Suite à la transmission du dossier cité en référence, je vous informe que le Conseil départemental n'est pas concerné par ce dossier. Le débouché du lotissement s'effectue sur une voie communale ou privée (allée de Chadonnière).

Toutefois, j'attire l'attention de la commune sur le risque éventuel de saturation et / ou d'insécurité, du fait d'un accroissement non négligeable du nombre de véhicules au carrefour de l'allée de Chadonnière avec la route départementale n° 18, route de la Ferté.

Il sera, alors, peut-être nécessaire de réaliser une étude pour améliorer la fluidité du trafic à cet endroit.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Michel Perthuis  
Responsable de l'Agence Territoriale d'Orléans



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale  
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

AFFAIRE SUIVIE PAR : JOCELYNE VILPOUX  
TÉLÉPHONE : 02 38 78 85 62  
COURRIEL : jocelyne.vilpoux@culture.gouv.fr  
REFERENCE : 16/JV/DW0702

Direction Départementale des  
Territoires  
131 Faubourg Bannier  
45000 ORLEANS

ORLÉANS, LE 31 MAI 2016

Conformément au Code du Patrimoine, livre V, titre II, j'ai l'honneur d'accuser réception à la date du 26 mai 2016,

- de votre demande de permis d'aménager réf. PA 0451751600001 :

Département : Loiret  
Commune : JOUY-le-POTIER  
Adresse : Allée de la Charbonnière  
Pétitionnaire : NEXITY Foncier Conseil  
Site archéologique n° 45,175,061 AH.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que les terrains concernés par ce projet ont fait l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique n° 13/0504 du 14 août 2013 et qu'à l'issue de cette opération aucune prescription postérieure au diagnostic n'avait été édictée sur ce projet.

De ce fait, l'opération d'aménagement peut être réalisée dans les conditions initialement prévues.

Pour le Préfet de la région Centre-Val de Loire  
et par subdélégation,  
Le Conservateur régional de l'archéologie  
par intérim,

Christian VERJUX.



INGENIEUR CONSEIL  
ENVIRONNEMENT EAU ASSAINISSEMENT  
Assainissement collectif et non collectif  
Diagnostic et schéma directeur d'assainissement  
Modélisation hydraulique  
Cartographie, Topographie  
Assistance maîtrise d'ouvrage  
Maîtrise d'œuvre travaux

1 / 1

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU LOIRET

Préfecture du Loiret  
181, Rue de Bourgogne  
45 042 ORLEANS Cedex

Affaire suivie par Madame TARAUD

MONTLHÉRY, le 27 Juillet 2016

N/RÉF : MS/JLB - CR n° 2016-150

OBJET : Lotissement NEXITY à JOUY LE POTIER

Madame,

Pour donner suite à notre échange téléphonique ce jour, et en qualité de maître d'œuvre de la collectivité pour la construction de la station d'épuration (1500 EH), nous tenions à vous apporter les précisions suivantes concernant les travaux d'assainissement engagés et à venir :

1) Réseau d'eaux usées :

- ↳ 2<sup>ème</sup> semestre 2016 (début octobre) : Finalisation des travaux de réhabilitation sur le réseau (2<sup>ème</sup> tranche) et mise en conformité des branchements.

2) Station d'épuration :

- ↳ 2<sup>ème</sup> semestre 2016 (novembre-décembre) : Consultation des entreprises de travaux.
- ↳ 1<sup>er</sup> semestre 2017 (Avril) : Début des travaux de construction.

Par ailleurs, le dimensionnement de la station a été réalisé en prenant en compte les projets d'urbanisation de la collectivité.

En espérant avoir répondu à vos attentes, nous restons néanmoins à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, et vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

J.L. BUFFET  
Directeur Général

**BUFFET Ingénierie**

119 Ter rue Paul Fort  
91310 MONTLHÉRY  
Tél : 01.69.74.14.00 - Fax 01.69.09.03.13  
SASU - RCS Evry 753 137 934

Destinataire en copie :

Monsieur le Maire de JOUY LE POTIER (Mr BILLIOT)

**BUFFET Ingénierie**

119 ter, rue Paul Fort - 91310 MONTLHÉRY - Tél. 01.69.74.14.00 / Fax 01.69.09.03.13 - accueil@cabinet-jlbufferet.com

SASU au capital de 10 000 €uros - SIRET : 753 137 934 000 26 - SIREN : 753 137 934 - Code APE 7112 B  
TVA Intracommunautaire : FR 89 753 137 934 - RCS EVRY 753 137 934

**OPQIBI**  
L'INGÉNIEUR QUALIFIÉ

28 AVR. 2016

Commune de JOUY LE POTIER

« Le Domaine de la Chardonnière »

---

Je soussigné :

Société NEXITY  
1 Rue Albert 1<sup>er</sup>  
45000 ORLEANS

représentée par Monsieur ...HINGANT GAUTIER.....

M'engage :

- à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine communal,
- à provoquer la réunion d'une assemblée d'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée.

Fait à *Orléans*

Le *26/04/2016*

*8/6*

 ENSEMBLER URBAIN  
Fondier Conseil SNC  
2, rue Albert  
45000 Orléans  
T+33 (0)3 38 36 97 97

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

1/2



# Déclaration d'ouverture de chantier

cerfa

N° 13407\*02

## Vous devez utiliser ce formulaire pour :

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

## Cadre réservé à la mairie du

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 25 10 2016



## 1 - Désignation du permis

☐ Permis de construire ⇒ N°

☒ Permis d'aménager ⇒ N° 0 4 5 1 7 5 1 6 0 0 0 0 1

## 2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : NEXITY FONCIER CONSEIL

Raison sociale : FONCIER CONSEIL SNC

N° SIRET : 7 3 2 0 1 4 9 6 4 0 0 9 5 9 Catégorie juridique : 5 2 0 2

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : HINGANT

Prénom : Gautier

## 3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## 4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le :

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface créée (en m²) : 43 931

Nombre de logements commencés :

dont individuels :

dont collectifs :

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☐ Logement Locatif Social :

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) :

☐ Prêt à taux zéro :

☐ Autres financements :

Je certifie exactes les informations ci-dessus



ENSEMBLIER URBAIN

Aménagements et terrains à bâtir  
19, rue de Vienne  
75801 Paris Cedex 08  
T +33 (0)2 38 56 97 97 - F +33 (0)2 38 56 00 15  
Foncier Conseil SNC - RCS 732 014 964  
A.P.E 4299 Z - Siret: 732 014 964 00959

Signature du (ou des) déclarant(s)

À Orléans

Le : 24 octobre 2016

**Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.**

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

Route de la Ferté



Proposition d'aménagement  
de l'habitation principale

EMENT DU LOIRET

' LE POTIER

" La Chardonnière "



de la Chardonnière





Courrier arrivé le

23 JUIN 2016

DDT du Loiret 811022015

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de JOUY LE POTIER

« Le Domaine de la Chardonnière »

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SCP PERRONNET, Géomètre-Expert

Bureau principal :  
25 rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :  
14 avenue d'Orléans  
41600 LAMOTTE BEUVRON  
☎ 02.54.88.05.71

Dossier : 12.491 , Date : 20.06.2016



## **PRELIMINAIRES**

### **OBJET du REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.



## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2.3 - Accès et voirie

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.9 - Emprise au sol

Article 2.10 - Hauteur des constructions

Article 2.11 - Aspect extérieur

Article 2.12 - Stationnement

Article 2.13 - Espaces libres et plantations

Article 2.14 - Possibilités d'occupation du sol

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL**

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de JOUY LE POTIER au lieudit « La Chardonnière », cadastré Section AK N° 14,91 à 143, et 8p

Ce lotissement est situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES**

sans objet

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

sans objet

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **Article 2.1 à 2.10 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.**

#### **ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Dispositions applicables aux clôtures**

Il n'y a pas d'obligation de clôture en bordure des voies de desserte du lotissement.

En cas de construction de clôtures, celles séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement (espace verts, circulation piétonne...), devront être constituées par une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, associée à un grillage ou à un treillis soudé de couleur verte d'une hauteur de 1,60 mètres maximum.

Les clôtures situées en façade de voie publique devront obligatoirement être constituées d'une haie végétale, doublée d'un grillage éventuel.

Ce grillage devra se situer **obligatoirement en retrait de 0.80 m minimum lorsqu'il donne sur les parties communes du lotissement (excepté quand il s'agit d'un espace vert :**



**dans ce cas, le grillage pourra être situé sur la limite de lot).**

Les clôtures mitoyennes des lots du lotissement seront constituées d'un grillage de 1,60 mètres de hauteur maximale, de couleur verte, tendu sur potelet en fer, doublé éventuellement d'une haie vive (hauteur maximum 2,00 mètres). Les plaques ciments sont formellement interdites.

Les haies vives seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotonaster Lacataus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Wegela
- Cognassier du Japon
- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Curpinus Betulus
- Laurier du Portugal
- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdits les haies de tuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

Autres Dispositions :

Voir dispositions applicables au document d'urbanisme

**Article 2.1 à 2.10 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.**

**Article 2.12 - Stationnement**

Pour les lots du lotissement, une aire de stationnement d'environ de 5 x 5 mètres sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

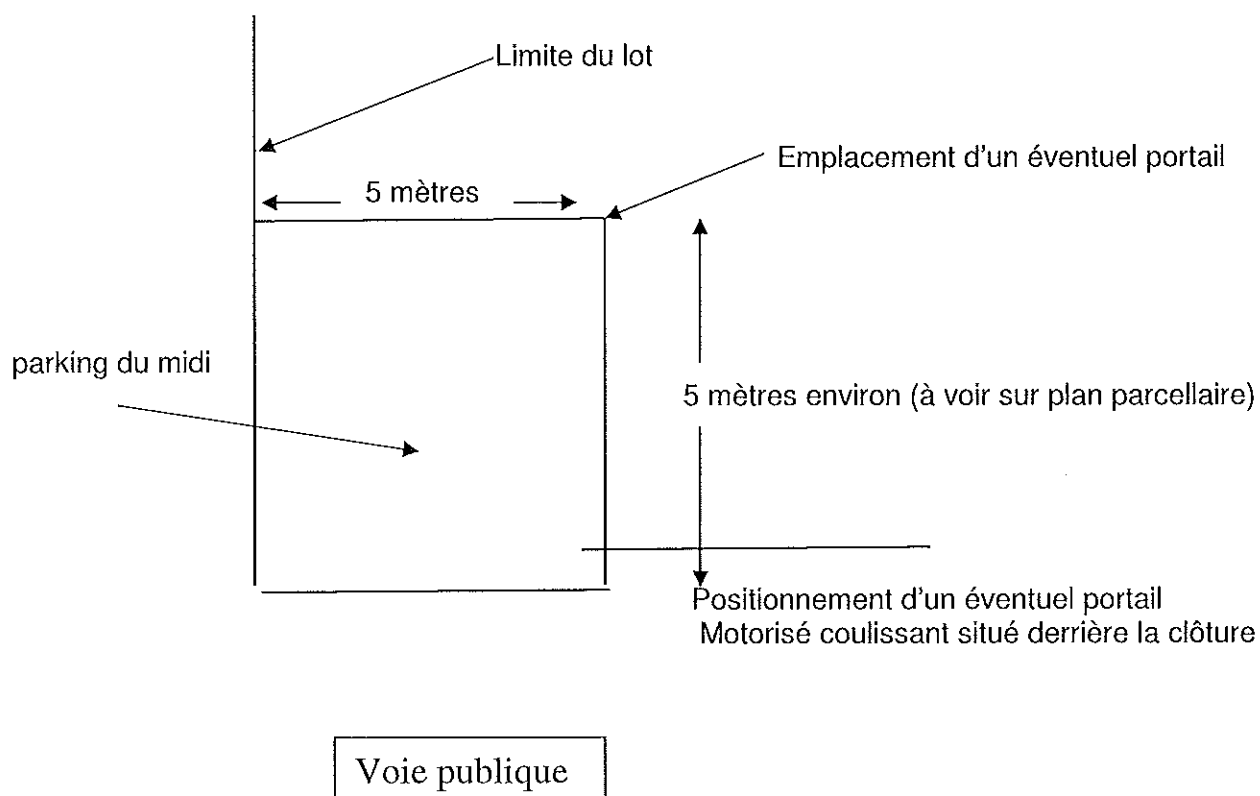
Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.60m maximum ; Les piliers ne devront pas excéder 1.60m.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

L'aménageur se réserve le droit de modifier le positionnement de l'accès aux lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :



**Article 2.13 – Voir règlement applicable au document d'urbanisme**

**Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

**SURFACE DE PLANCHER DE 9990m<sup>2</sup> répartie de la façon suivante**

| N° de lot | Surface de Plancher | N° de lot         | Surface de Plancher |
|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 1         | 175                 | 32                | 180                 |
| 2         | 175                 | 33                | 180                 |
| 3         | 175                 | 34                | 180                 |
| 4         | 175                 | 35                | 180                 |
| 5         | 175                 | 36                | 175                 |
| 6         | 175                 | 37                | 175                 |
| 7         | 175                 | 38                | 175                 |
| 8         | 175                 | 39                | 130                 |
| 9         | 175                 | 40                | 130                 |
| 10        | 175                 | 41                | 130                 |
| 11        | 175                 | 42                | 130                 |
| 12        | 175                 | 43                | 130                 |
| 13        | 175                 | 44                | 130                 |
| 14        | 175                 | 45                | 130                 |
| 15        | 175                 | 46                | 130                 |
| 16        | 175                 | 47                | 130                 |
| 17        | 175                 | 48                | 130                 |
| 18        | 175                 | 49                | 130                 |
| 19        | 175                 | 50                | 130                 |
| 20        | 200                 | 51                | 130                 |
| 21        | 190                 | 52                | 130                 |
| 22        | 190                 | 53                | 175                 |
| 23        | 200                 | 54                | 175                 |
| 24        | 190                 | 55                | 175                 |
| 25        | 190                 | 56                | 175                 |
| 26        | 175                 | 57                | 175                 |
| 27        | 175                 | 58                | 130                 |
| 28        | 175                 | 59                | 120                 |
| 29        | 175                 | 60                | 120                 |
| 30        | 175                 | 61                | 120                 |
| 31        | 175                 | 62- espace commun | 25                  |

Fait à BEAUGENCY, le 20.06.2016  
par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de JOUY LE POTIER



« Le Domaine de la Chardonnière »

## STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

**Maitre d'Ouvrage : NEXITY**  
**1 rue Albert 1<sup>er</sup> 45000 ORLEANS**

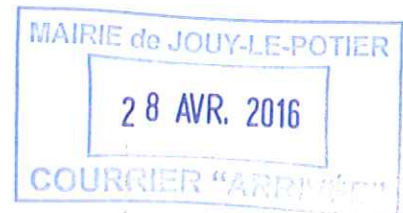
**SCP PERRONNET, Géomètre-Expert**

Bureau principal :  
25 rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :  
14 avenue d'Orléans  
41600 LAMOTTE BEUVRON  
☎ 02.54.88.05.71

Dossier : 12.491

Date : 20.04.2016



## TITRE 1

### FORMATION, CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

#### ✓ Article 1 – FORMATION :

Il est formé une association syndicale, régie par l'ordonnance 2004 – 632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette association syndicale existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement sis à Jouy le Potier dénommé « Le Domaine de la Chardonnière » où ils sont actuellement cadastrés section AK n°14,91 à 143,8p et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement que des documents d'arpentage à établir.

Cette association syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul des lots du lotissement susvisé.

Tout propriétaire pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera obligatoirement partie de l'association syndicale dont il s'agit.

Dans le cas d'indivision de l'un desdits lots, chacun des indivisionnaires sera également membre de ladite association syndicale.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit résultent :

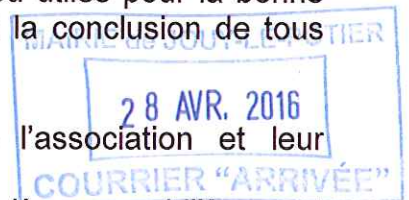
- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tous apports et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots de l'opération.

#### ✓ Article 2 – OBJET :

Cette association syndicale a pour objet :

1. L'appropriation des biens et équipements communs au lotissement, qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après, et à ce titre :
  - la création de tous éléments d'équipement nouveau,
  - la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public,
  - le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges de l'opération par tous les propriétaires ou occupants,
  - l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements

- la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association,
- la souscription des polices d'assurances,
- la répartition des dépenses entre les membres de l'association et leur recouvrement,
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.



2. L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires de l'opération et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci et ce dès la constitution de l'Association Syndicale et la mise en place du Bureau chargé de l'administration.

✓ **Article 3 - DÉNOMINATION :**

L'association syndicale sera dénommée : Association Syndicale « Le Domaine de la Chardonnière »

Il ne sera créé qu'une association syndicale pour l'ensemble de l'opération.

✓ **Article 4 – SIÈGE :**

Le siège de l'association syndicale est fixé au domicile du Président, il pourra être transféré à tout autre endroit de la Commune, par une simple décision de l'association syndicale.

✓ **Article 5 – DURÉE :**

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

✓ **Article 6 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :**

Le transfert de la propriété des terrains communs au profit de l'association syndicale interviendra dès la première vente de lots et après publication d'un extrait des statuts de l'association syndicale dans un journal d'annonces légales.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée et sera publiée aux hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'association syndicale.

La prise en charge par l'association syndicale des équipements communs réalisés sur ses terrains par l'aménageur conformément au permis d'aménager interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés. A cet effet, l'association syndicale sera informée en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée 15 jours minimum avant la réception.

Le procès-verbal de réception des travaux sera remis au représentant de l'association syndicale. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'association syndicale des équipements communs et prise en

charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment de toutes polices d'assurance

Toutefois, l'association syndicale pourra ne pas être conviée à la réception des travaux des équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public.

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'association syndicale ne déférerait pas à la convocation qui lui aura été notifiée et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, l'aménageur fera parvenir à l'association syndicale la copie des procès-verbaux constatant la réception des ouvrages et éventuelles réserves, par pli recommandé avec AR. L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association syndicale des équipements communs pris en charge de leur gestion.

Si la réception des travaux est intervenue avant la constitution de l'association syndicale, le procès-verbal de réception sera remis au représentant provisoire de l'association dès que celle-ci aura été constituée.

La remise de ce procès-verbal vaudra livraison à l'association syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion dans les conditions fixées à l'alinéa 4 du présent article.

L'aménageur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération ou s'il acquiert un terrain contigu et ce sans que l'association puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les logements nouveaux créés par l'aménageur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux de l'opération, devront faire partie de l'association syndicale en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans la même proportion.

✓ **Article 6bis – SERVITUDE :**

L'association Syndicale veillera au respect des servitudes qui pourraient grever le lotissement.

✓ **Article 7 – ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE :**

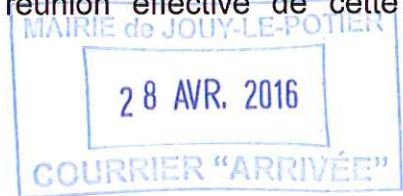
1. Avant la mise en place des organes administratifs de l'association dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'association syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

Celui-ci agira au nom de l'association en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis à l'article 19 ci-après.

En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur de lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de ce lot et ainsi de suite, si les circonstances l'exigeaient.

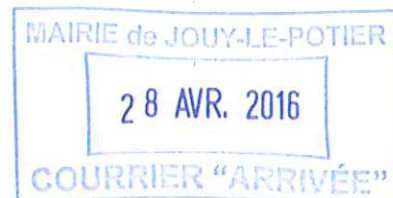
2. Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'association syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'association syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette assemblée générale.



## TITRE II

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES



#### ✓ Article 8 – COMPOSITION :

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1<sup>er</sup>. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est la copropriété, qui est membre de l'assemblée générale, et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

#### ✓ Article 9 - POUVOIRS :

1. L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2. Elle peut modifier les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges sous réserve du respect des droits de l'aménageur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis.
3. Les Décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### ✓ Article 10 – CONVOCATION :

1. L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2. Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remises contre décharge.
3. Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

✓ **Article 11 – VOIX :**

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraire, la propriété d'un ou plusieurs lots confère à son propriétaire une voix. Aucun membre de l'association ne peut disposer de plus d'une voix. Le Président de l'association établit chaque année au 1<sup>er</sup> Janvier le tableau des voix en fonction du nombre de propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1<sup>er</sup> Janvier.

Cas particulier :

En ce qui concerne les lots susceptibles de recevoir plusieurs logements individuels, la propriété des lots concernés confère autant de voix que de logements créés.

✓ **Article 12 – MAJORITÉ :**

1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés
2. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenue une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au 1 ci-dessus.

3. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des superficies divisées.
4. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de l'opération autres que les présents statuts ou le cahier des charges de droit privé, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées au précédant alinéa.

✓ **Article 13 – TENUE DES ASSEMBLÉES :**

L'assemblée générale est présidée par son Président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

28 AVR. 2015

Il est tenu une feuille de présences contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

✓ **Article 14 – ORDRE DU JOUR :**

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

✓ **Article 15 – DÉLIBÉRATIONS :**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandée avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'association.

### TITRE III

### ADMINISTRATION



✓ **Article 16 – PRINCIPE :**

L'association syndicale est administrée par un syndicat de membres nommés par l'assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le Président, le trésorier, le secrétaire et des suppléants si cela s'avère nécessaire.

✓ **Article 17 – DÉSIGNATION :**

Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.

✓ **Article 18 – RÉUNIONS DU SYNDICAT ET DÉLIBÉRATIONS :**

Le syndicat se réunit sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que deux syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

✓ **Article 19 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT :**

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux de l'opération compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents,

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement,
- au nom de l'association il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale ; aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ; il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu,
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds,
- il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense ; il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

✓ **Article 20 – DÉLÉGATIONS :**

Le syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

## TITRE IV

### FRAIS ET CHARGES

#### ✓ Article 21 – DÉFINITION – RÉPARTITION :

Les charges de l'association syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de lots et du nombre de logements pour les îlots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots susceptibles de recevoir une construction.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment, restent à la charge exclusive de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Cependant, si à l'occasion des constructions des futurs bâtiments des dégâts sont occasionnés aux parties communes de l'opération (dégradations de trottoirs ou autre) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'association aura à charge la répartition des dégâts ainsi occasionnés.

L'aménageur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradation, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de la vente du lot.

#### ✓ Article 22 – APPELS DE FONDS :

Les appels de fond sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'association syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte), une somme de HUIT CENT CINQUANTE Euros (850€) par lot acquis (pour les lots individuels), à titre de premier fonds de roulement.

750 € de cette somme permettra, le cas échéant, de réparer d'éventuelles dégradations occasionnées à la rue et à ses accessoires par des tiers non identifiés.  
100€ permettra de régler les dépenses et frais occasionnés par la création de l'ASL.

Cette somme sera versée au compte bancaire ouvert au nom de l'Association Syndicale par son représentant légal, après réception des ouvrages communs et signature de l'acte de cession de ces derniers.

✓ **Article 23 – PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DÉPENSES :**

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la Loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les co-propriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'association syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les co-propriétaires et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il détient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

✓ **Article 24 – MUTATION :**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

✓ **Article 25 – OBLIGATION D'ASSURANCE :**

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'association syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement, dès leur prise en charge, des ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.

La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense-recours » permettant à l'association syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**



✓ **Article 26 – CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE :**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

✓ **Article 27 – MODIFICATION – DISSOLUTION :**

1. Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.
2. La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal,
- approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

✓ **Article 28 – POUVOIRS POUR PUBLIER :**

Pour effectuer les formalités d'enregistrement conformément à l'ordonnance 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

✓ **Article 29 – ELECTION DE DOMICILE :**

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.



GÉOMÈTRE-EXPERT

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de JOUY LE POTIER

« Le Clos du Champ Fleury »

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT



SCP PERRONNET, Géomètre-Expert

Bureau principal :  
25 rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :  
14 avenue d'Orléans  
41600 LAMOTTE BEUVRON  
☎ 02.54.88.05.71

Dossier : 18-0631, Date : 22/02/2019

## **PRELIMINAIRES**

### **OBJET du REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

Reçu le  
06 MARS 2019  
CCPS - Service Instruction



## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2.3 - Accès et voirie

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.9 - Emprise au sol

Article 2.10 - Hauteur des constructions

Article 2.11 - Aspect extérieur

Article 2.12 - Stationnement

Article 2.13 - Espaces libres et plantations

Article 2.14 - Possibilités d'occupation du sol

Reçu le

06 MARS 2019

CCPS - Service Instruction



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL**

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de JOUY LE POTIER au lieudit « Le Champ Fleury », cadastré Section AE N° 5.

Ce lotissement est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES**

sans objet

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

sans objet

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **Article 2.1 à 2.10 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.**

#### **ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR**

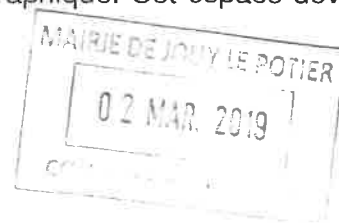
Dispositions applicables aux clôtures

Voir dispositions applicables au document d'urbanisme

#### **Article 2.1 à 2.11 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme**

#### **Article 2.12 - Stationnement**

Pour les lots du lotissement, une aire de stationnement d'environ de 4 à 6m de large sur 5m de profondeur sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur voie d'accès et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement d'au moins un véhicule.



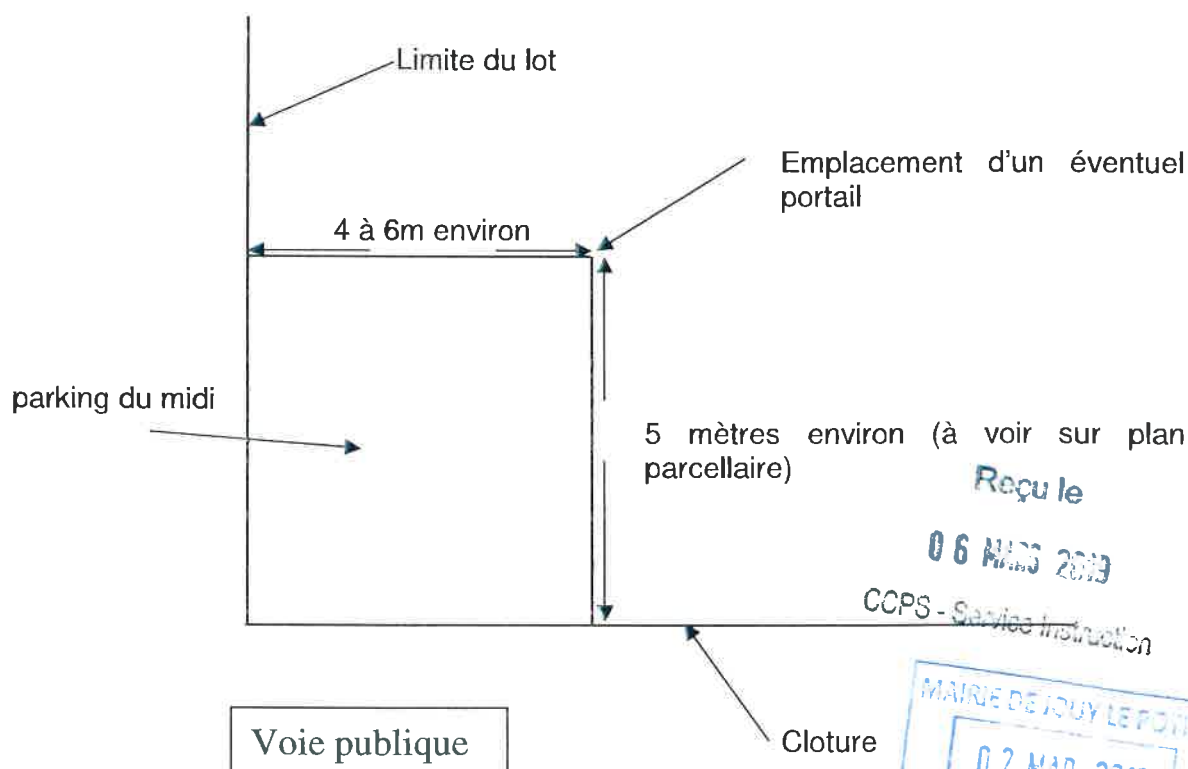
Il devra obligatoirement être traité en calcaire. Aucun revêtement de type béton, bitume ne sera accepté.

Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.50m maximum ; Les piles ne devront pas excéder 1.80m.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

Les dimensions de ces espaces seront conformes à celles indiquées au plan de composition. Le schéma de principe est le suivant :



#### Article 2.13 – Voir règlement applicable au document d'urbanisme

#### Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

La Surface de Plancher autorisée pour cette opération sera de 300m<sup>2</sup> maximum.

| N° de lots | Destination du lot | Surface du lot approximative | Surface de plancher maxi autorisée |
|------------|--------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 1          | Terrain à bâtir    | 767 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>                 |
| 2          | Terrain à bâtir    | 1351 m <sup>2</sup>          | 300 m <sup>2</sup>                 |
| 3          | Terrain à bâtir    | 658 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>                 |
| 4          | Terrain à bâtir    | 757 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>                 |
| 5          | Terrain à bâtir    | 665 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>                 |
| 6          | Terrain à bâtir    | 856 m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup>                 |
|            | Espace commun      | 178 m <sup>2</sup>           | —                                  |

Fait à BEAUGENCY, le 22.02.2019  
par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet

Reçu le  
06 MARS 2019  
CCPS - Service Instruction

MAIRIE DE JOUY LE POTIER  
02 MAR. 2019  
COURRIER « A - RIVÉE »



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de JOUY LE POTIER

« Le clos des Ormeteaux »



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SCP PERRONNET, Géomètre-Expert

Bureau principal :  
25 rue de la Cordonnerie  
45190 BEAUGENCY  
☎ 02.38.44.96.04

Cabinet secondaire :  
14 avenue d'Orléans  
41600 LAMOTTE BEUVRON  
☎ 02.54.88.05.71

Dossier : 14.451 , Date : 17.02.2017



## **PRELIMINAIRES**

### **OBJET du REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quel que titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non bâtis, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 – Champs d'application territorial

Article 2 – Portée respective du Règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

### **TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Article 2.1 - Occupation et utilisation du sol admises

Article 2.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2.3 - Accès et voirie

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.9 - Emprise au sol

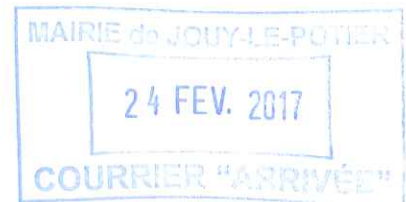
Article 2.10 - Hauteur des constructions

Article 2.11 - Aspect extérieur

Article 2.12 - Stationnement

Article 2.13 - Espaces libres et plantations

Article 2.14 - Possibilités d'occupation du sol



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP d' APPLICATION TERRITORIAL**

Le lotissement faisant l'objet du présent règlement est situé sur la commune de JOUY LE POTIER au lieudit « Les Ormeteaux », cadastré Section .

Ce lotissement est situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme.

Ce lotissement est délimité au document graphique joint.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE du REGLEMENT et des AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES à l'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent règlement complètent la réglementation d'ordre public en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION du TERRITOIRE en ZONES**

sans objet

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

sans objet

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **Article 2.1 à 2.11 - Voir règlement applicable au document d'urbanisme.**

#### **Article 2.12 - Stationnement**

Pour les lots du lotissement, une aire de stationnement de 5m de large minimum avec une profondeur de 5m sera aménagée à l'intérieur de la parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès obligatoire présenté sur le règlement graphique. Cet espace devra permettre le stationnement de deux véhicules.

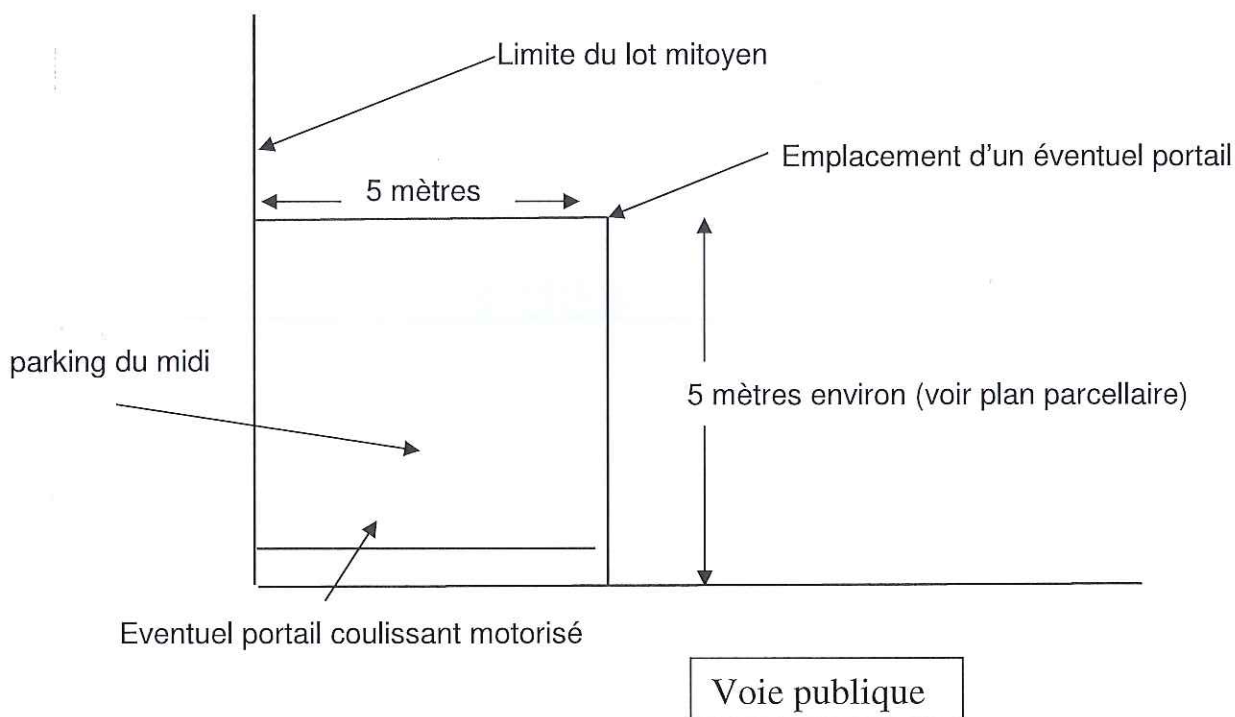
Par ailleurs, cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de container y est interdit.

Un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1.50m maximum et de forme droite; Les piliers ne devront pas excéder 1.60m.

Toutefois, le portail pourra être implanté en limite de la voie publique si ce dernier est coulissant et motorisé.

La constitution de cet espace sera à la charge des acquéreurs de lots.

La position de ces espaces sera conforme à celles indiquées au plan de composition.  
Le schéma de principe est le suivant :



**Article 2.13 – Plantations et espace verts :**

Les arbres remarquables situés le long du chemin, situé sur les lots 1 et 5 et indiqués sur le plan de composition devront être conservés.

Autres disposition : cf règles indiquées au règlement de PLU.

**Article 2.14 – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

La Surface de Plancher autorisée pour l'opération du clos des Ormeteaux sera de 7275 m<sup>2</sup>

La Surface de Plancher autorisée par lot à bâtir sera de 250 m<sup>2</sup>.

La Surface de Plancher autorisée sur les lots communs sera de 25 m<sup>2</sup>.

Fait à BEAUGENCY, le 17.02.2017

par le Géomètre-Expert, urbaniste auteur du projet

| LEGENDE |                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------|
|         | PLACE DU MOI                                        |
|         | ACCES AU LOT APOSE                                  |
|         | proposition d'implantation de habitation principale |

DEPARTEMENT DU LOIRET

JNE DE JOUY LE POTIER



*clos des Ormeteaux "*

Modificatif du PA N° 451 751 40 0002

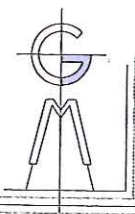
PLAN DE COMPOSITION

DASTRE : Section AL N° 64p.95p.97p.98p.99p

et partie de l'impasse des Ormeteaux

Superficie mesurage 22419 m<sup>2</sup>

ECHELLE: 1/500



Expert  
M. J.  
S. J.  
25

Le 17. Février 2017

DOSSIER : 14.451

