



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

**Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement « Quartier de la Ville » dit « des Roses » avec le
Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Chilly-Mazarin**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2021

Table des matières

PRÉAMBULE	3
1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT DES ROSES	3
1.1. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX LOTISSEMENTS	3
1.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE	6
1.3. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
2. LES ENJEUX DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE	9
2.1. LOCALISATION DU LOTISSEMENT « DES ROSES »	9
2.2. HISTORIQUE DU LOTISSEMENT « DES ROSES »	9
2.3. TRAITEMENT DU LOTISSEMENT « DES ROSES » DANS LE PLU EN VIGUEUR	10
3. LES EVOLUTIONS APORTEES AUX DOCUMENTS DU LOTISSEMENT DES ROSES	12
2.1. COMPARAISON DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT AVEC CELLES DU PLU EN VIGUEUR.....	12
2.2. COMPARAISON DES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT AVANT ET APRES MODIFICATION	21
4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	27
5. ANNEXES	28

Le lotissement « des Roses » a été créé en 1922 après approbation par le Préfet. Il fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « des Roses » avec le PLU de Chilly-Mazarin afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

Coordonnées de la personne publique
responsable du projet

Commune de Chilly-Mazarin

Direction Générale des Services Techniques – M. Karim
AMOKRANE, directeur général des services techniques

Adresse postale :

Mairie de CHILLY-MAZARIN
31 avenue Pierre-Brossolette
Cité administrative
91380 CHILLY-MAZARIN

Adresse mail : karim.amokrane@ville-chilly-mazarin.fr

Téléphone : 01 69 10 37 31

1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT DES ROSES

1.1. Dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements

- **L'évolution du cahier des charges et du règlement du lotissement**
Les décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et n° 59-898 du 28 juillet 1959 imposaient aux lotisseurs d'intégrer, à leur dossier de lotissement, un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le

lotissement.

Le cahier des charges approuvé a une portée à la fois contractuelle, en régissant les relations entre les colotis et réglementaire. Ses dispositions urbanistiques sont donc opposables à la fois aux colotis et à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques. Le lotissement « des Roses » a été créé sous l'empire de ces textes.

Le régime applicable à la création des lotissements a été modifié par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977.

Depuis lors, le cahier des charges du lotissement régit uniquement les relations entre les colotis et il cesse d'être approuvé par le Préfet à partir du 1^{er} janvier 1978.

Le règlement devient, quant à lui, facultatif, il fixe les règles d'urbanisme en complément de celles en vigueur et est le seul document opposable aux autorisations de construire.

- **La caducité du cahier des charges et du règlement du lotissement**

Lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement « des Roses » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

- **Le maintien des règles du lotissement dans les rapports entre colotis**

Cependant, l'intégralité des règles contenues dans les documents du lotissement et notamment le cahier des charges et le règlement, continuent à régir les relations entre les colotis, puisqu'ils sont également des documents de nature contractuelle et ce quand bien même ils seraient caducs en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, le mode de gestion des parties communes n'est pas atteint par la caducité.

En définitive, pour le lotissement « des Roses » :

- les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- mais le cahier des charges continue à régir les rapports entre colotis et a donc valeur de servitude de droit privé.

- **Les conséquences de la juxtaposition des règles contractuelles du lotissement et des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme**

En pratique, la délivrance des autorisations d'urbanisme se fait eu égard aux règles contenues dans le PLU de la Commune de Chilly-Mazarin et non en application des différentes dispositions contenues dans le cahier des charges du lotissement « des Roses ».

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourrait être, dans le même temps, légal, car respectant les dispositions du PLU et contraire aux règles du lotissement.

Dans cette hypothèse, si le détenteur de l'autorisation l'exécutait en respectant strictement les dispositions du PLU, il risquerait tout de même de se voir intenté contre lui une action en démolition devant le juge civil, puisque sa construction aurait été érigée en méconnaissance des règles du lotissement. Cette situation est source d'ambiguïtés et de nombreuses difficultés.

Elle fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis du lotissement en question, qui peuvent détenir une autorisation de construire légale mais en pratique inapplicable, car contraire aux règles du lotissement.

Les règles du PLU sont donc, dans ce secteur précis, mises en échec, puisqu'elles se heurtent à diverses dispositions non-compatibles du cahier des charges du lotissement. Le parti urbanistique de la Commune est remis en cause et le restera tant que ces dispositions ne seront pas modifiées.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme

établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Il existe donc une nécessité impérieuse de mettre en concordance les règles du lotissement « des Roses » avec celles du PLU de la Commune de Chilly-Mazarin, afin d'assurer la sécurité juridique pour les colotis et de permettre aux règles du PLU ainsi qu'au parti pris urbanistique de la Commune de s'appliquer utilement.

1.2. Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de Chilly-Mazarin, selon les modalités suivantes :

- constitution du dossier explicatif ;
- organisation de l'enquête publique : cf. point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU communal : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal.
- les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication réputée régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

La procédure de mise en concordance du lotissement « des Roses » avec le PLU est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Au titre de l'article R.442-19 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

1.3. Organisation de l'enquête publique

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « des Roses », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chilly-Mazarin. Ce dernier a été approuvé le 20 septembre 2018 et mis en révision le 18 juin 2020.

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Celle-ci, par décision du **XX novembre** 2021, a nommé **XX**, à cet effet.

Par arrêté en date du **XX novembre** 2021, Madame la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du **xx** à 8h30 **XX** 2021 à 17h30 inclus, à l'hôtel de ville de Chilly-Mazarin, 1001 Pl. du 8 Mai 1945.
- Des permanences du commissaire enquêteur seront tenues le **xxx**

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressée au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville de Chilly-Mazarin, 1001 Pl. du 8 Mai 1945, ou par voie électronique : **xxx**

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R. 123-11 du Code de l'Environnement :

- affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune de Chilly-Mazarin, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Versailles

*Annexe 2 : arrêté du Maire **XX** novembre 2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique*

Annexe 3 : avis d'enquête publique

Annexe 4 : 1ères publications

Annexe 5 : 2ndes publications

Annexe 6 : affiche d'avis de l'enquête publique exposée à l'entrée du lotissement « des Roses »

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Madame la Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Cette dernière disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours maximums à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire son rapport et ses conclusions motivées accompagnés du registre et des pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet de l'Essonne.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Chilly-Mazarin et sur le site internet de la commune <https://www.ville-chilly-mazarin.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

- **Composition du dossier d'enquête**

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en

concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;

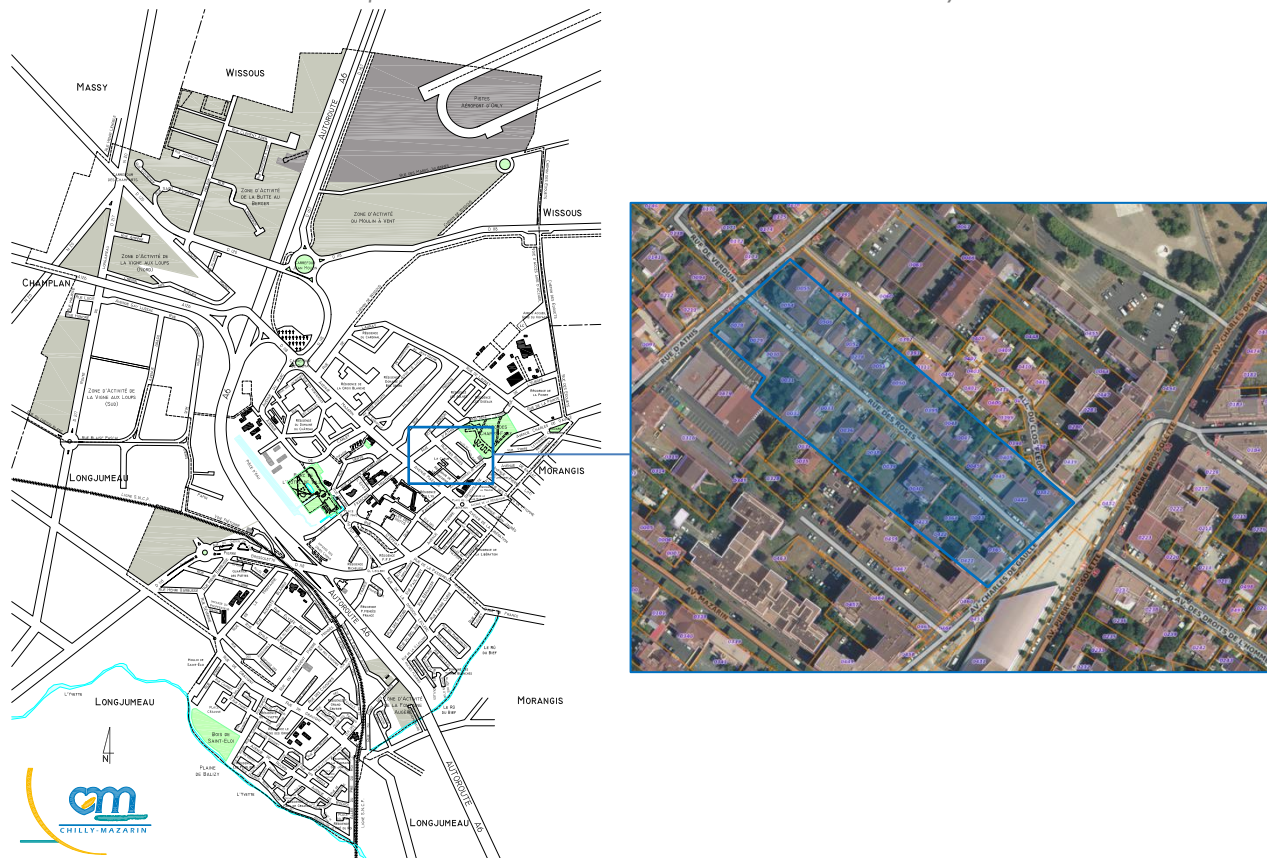
- le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « des Roses »

Le lotissement dit « des Roses » se situe de part et d'autre de la rue des Roses à Chilly-Mazarin, rue d'environ 225 mètres, perpendiculaire à la rue d'Athis et l'avenue Charles de Gaulle. Il représente une surface cumulée de 1,5 ha.

Localisation et périmètre du lotissement « des Roses » sur la commune de Chilly-Mazarin



Photographie de la rue des Roses en mai 2021



2.2. Historique du lotissement « des Roses »

Initialement nommé « Quartier de la Ville », le lotissement des Roses est créé en 1922 avec un projet de

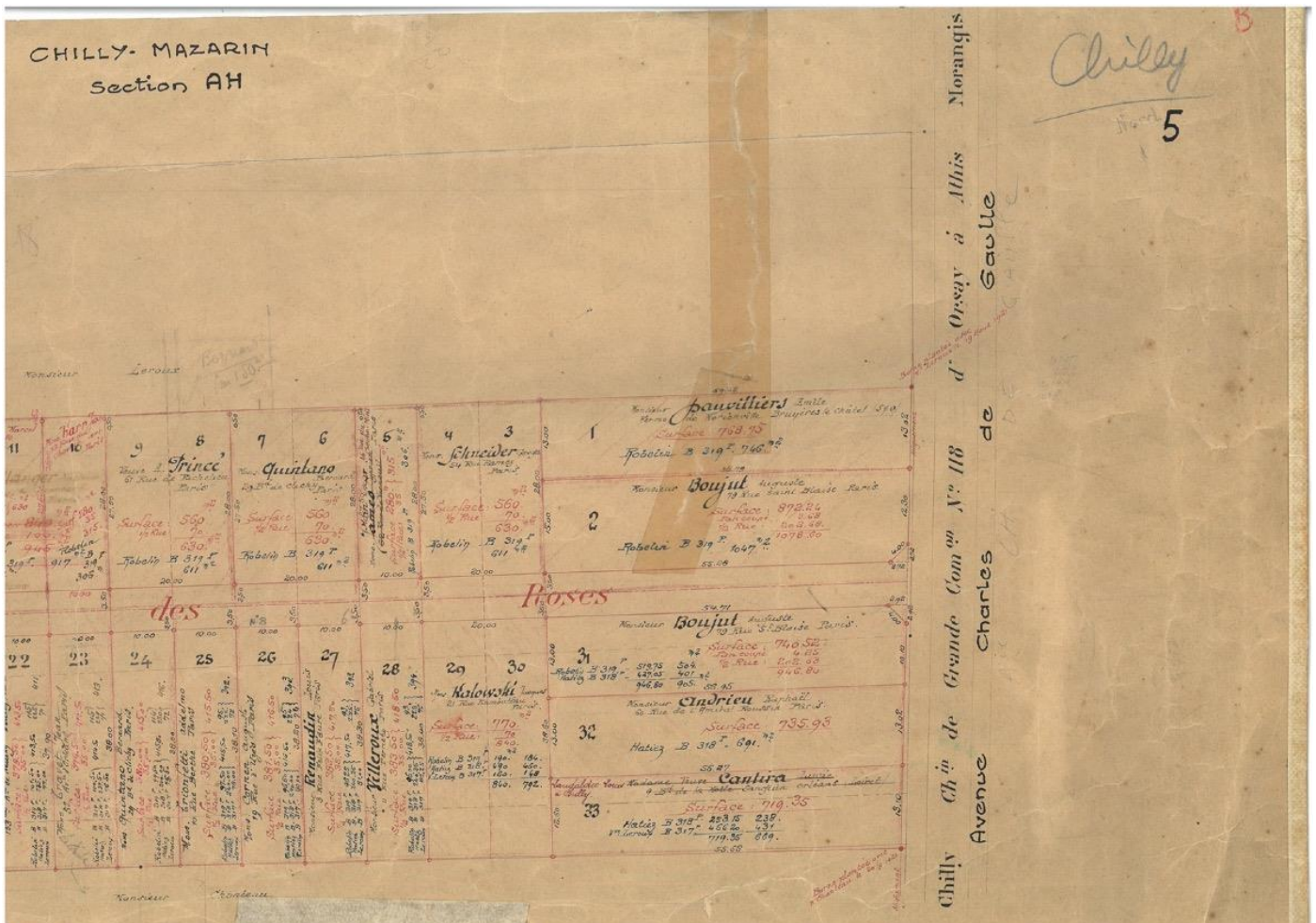
découpage en 33 lots.

Un cahier des charges a été établi le 11 mars 1922 (annexe 7), suivant acte déposé au rang des minutes de Maître CLET, avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Quartier de la ville » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

Les règles du lotissement ont été complétées le 02 octobre 1922 (annexe 7) et n'ont pas connues d'évolutions supplémentaires jusqu'à ce jour.

Les espaces communs du lotissement, soit la voirie, les espaces verts et les réseaux, ont été rétrocédés à la Commune de Chilly-Mazarin. Cette rétrocession a eu pour effet de faire cesser l'Association Syndicale Libre, selon l'article 12 de ses statuts.

Extrait du plan de lotissement « des Roses » à Chilly-Mazarin



2.3. Traitement du lotissement « des Roses » dans le PLU en vigueur

La Commune de Chilly-Mazarin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2018. Il s'agit du document d'urbanisme aujourd'hui applicable.

Par délibération du conseil municipal du 18 juin 2020, la révision du PLU a été prescrite. Cette démarche de

révision est actuellement en cours.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de la commune de Chilly-Mazarin



Le lotissement « des Roses » est situé sur deux secteurs de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme – PLU - (annexe n° 8) :

- Le secteur UAe pour les parcelles donnant sur l'avenue Charles de Gaulles ;
- Le secteur UH pour le reste du lotissement.

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement des Roses

2.1. Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU en vigueur

Le lotissement « des Roses » est donc couvert par le secteur UAe et la zone UH du Plan Local d'Urbanisme, aux dispositions d'urbanisme différentes :

- Le secteur UAe est un secteur de la zone UA qui est une zone urbaine mixte correspondant au centre-historique et à des secteurs le long des axes commerciaux (rue de Gravigny, RD120Z, RD118). Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services. La spécificité du secteur UAe par rapport aux autres secteurs de la zone UA est qu'il permet une densification par une hauteur plus importante, 17,5 mètres maximum au point le plus haut.
- La zone UH, quant à elle, est une zone à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Ces fissions sont caractérisés par des parcelles de petite taille, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative.

Le tableau suivant met en comparaison les règles inscrites au cahier des charges du lotissement « des Roses » et celles en application dans le PLU en vigueur.

Cahier des charges du lotissement des Roses	Règles du PLU en vigueur s'appliquant sur le lotissement des Roses
<p>Article 1 : Établissements insalubres</p> <p>Dans aucun cas les acquéreurs ou leurs ayants droits et ce jusqu'au premier janvier mille neuf cent cinquante, ne pourront installer sur les terrains qui leurs seront vendus des établissements insalubres, dangereux ou nuisibles pouvant nécessiter une enquête de commodo ou incommodo, qui seraient de nature à incommoder le voisinage fuite de bruit ou de mauvaises odeurs.</p>	<p>Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes ; - Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ; - Toutes les activités industrielles, d'entrepotage ; - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ; - Le commerce et l'artisanat liés à l'activité automobile ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. <p>Article UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées, à titre principale, à une activité d'entrepotage, dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ; - Toutes les activités industrielles ainsi que les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile.
<p>Article 2 : Clôtures</p> <p>Les acquéreurs qui désireront se clore du côté des lots voisins devront établir l'axe de leur clôture ou treillage suivant la limite séparative et ne pourront faire élever des murs de plus de deux mètres vingt centimètres de hauteur, si ce n'est pas pour y adosser des bâtiments. Dans l'intérêt de l'aspect général des clôtures de façades, des lots sur lesquels une maison d'habitation aura édifié, ne pourront être faites qu'en murs de un mètre vingt centimètres de hauteur au maximum surmontés de treillage ou grille en fer.</p>	<p>Article UA 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.3. Clôture</p> <p>Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue. Elles présenteront une hauteur maximale de 2 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.</p> <p>Toutefois, dans le centre historique, la réalisation de murs pleins identiques aux avoisinants est autorisée, ils peuvent être ponctués de brèches, de décrochements pour permettre des vues vers les cœurs d'îlots.</p> <p>Si l'accès à la parcelle s'effectue par une porte cochère à travers la construction, celle-ci doit avoir une hauteur minimale de 3 m.</p> <p>Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, dans la mesure du possible, les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.</p>

	<p>Article UH 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.3. Clôtures</p> <p>Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,5 m.</p> <p>Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale</p> <p>Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.</p> <p>Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.</p>
<p>Article 3 : Habitations – Constructions</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifée à moins de quatre mètres cinquante centimètres en reculement de la façade, des chemins ou des rues intérieures des lotissements à moins d'autorisation, donnée par les vendeurs, de construire à une distance moindre.</p> <p>Sont exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans la dite zone, tous kiosques, berceaux et belvédères élégants susceptibles d'embellir l'aspect général et pourvu toutefois, que la hauteur de leur faitage n'excède pas 5 mètres.</p>	<p>Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1. Modalités d'application de la règle</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.</p> <p>3.3.2. Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. • En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement. <p>Gestion des saillies</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80 mètre, sont autorisées.</p> <p>3.3.3. Dispositions particulières</p> <p>a. A l'exception du secteur UAd, quand la construction mitoyenne est implantée en retrait, une implantation totale ou partielle de la construction dans le prolongement de la construction voisine peut être autorisée.</p> <p>b. A l'exception du secteur UAd, lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être autorisée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une intégration harmonieuse sur les autres voies.</p> <p>c. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.</p>
	<p>Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1. Modalités d'application de la règle</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.</p> <p>3.3.2. Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.</p> <p>Gestion des saillies</p>

	<p>Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80m, sont autorisées.</p> <p>Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20m.</p> <p>3.3.3. Dispositions particulières</p> <p>a. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être de 0,50m minimum.</p> <p>b. Les modénatures de moins de 20cm ne sont pas des saillies.</p> <p>c. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.</p>
<p>Suite de l'Article 3 : Habitations – Constructions</p> <p>Sont interdits : 1° toute toiture en carton bitumé ou planche apparentes – 2° toute construction en planches à l'usage d'habitation autre que pied-à-terre – 3° Et toute construction quelconque en bois non recouvert de peinture ou de carreaux de plâtre non enduits. Et par extension, les abris improvisés soit avec des voitures, wagons, soit avec des prélaris ou tissus quelconques, soit avec tous autres moyens sortant de la construction normale et toutes autres constructions ayant un aspect de vétusté ou de délabrement.</p> <p>Dans le cas où les acquéreurs ne se conformeraient pas aux stipulations qui précèdent, les vendeurs ou leurs ayant droits sont expressément autorisés à faire enlever aux frais des acquéreurs, tous abris ou constructions interdits, huit jours après un simple avis notifié à ceux-ci par une lettre recommandée.</p>	<p>Article UA 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1. Aspect extérieur et façades</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.</p> <p>Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.</p> <p>Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.</p> <p>Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel.</p> <p>4.1.2. Toitures.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, excepté le secteur UAd, les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.</p> <p>Les toitures d'aspect en tôle ondulée, en papier goudronné et bardeau bitumé sont interdites.</p> <p>Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale (H > L).</p> <p>Les châssis de toit sont dans le plan de toiture et encastrés sans présenter de saillies.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au plan de couverture et que la disposition soit composée avec les percements de façade ou les saillies sur toiture.</p>
	<p>Article UH 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures</p> <p>4.1.1. Aspect extérieur et façades</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

	<p>Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.</p> <p>Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.</p> <p>Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.</p> <p>Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.</p> <p>Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel.</p> <p>4.1.2. Toitures</p> <p>Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.</p>
<p>Suite de l'Article 3 : Habitations – Constructions</p> <p>Les vendeurs se réservent le droit d'accorder des dérogations à ces conditions : aucune carrière ne pourra être ouverte dans les terrains, aucun dépôt de matériaux, terres, immondices ne pourra être fait dans l'espace de quatre mètres cinquante centimètres, ci-dessus mentionné ; cet espace devant toujours être tenu en bon état de propriété et demeurer à l'état de cour sablée ou de jardin d'agrément.</p>	<p>Article 5 (des dispositions générales) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.</p> <p>Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ; • de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ; • de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, • de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ; • de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres. <p>Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.</p> <p>Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 250 m² de l'unité foncière. Les plantations arbustives pourront être comptabilisées avec le principe d'équivalence suivant : 1 arbre = 3 m² de plantation arbustive. Celles-ci seront cependant plantées sur une épaisseur de terre minimum de 0,4 m environ, non-comprise la couche drainante.</p> <p>En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.</p>

	<p>Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>5.1. Coefficient de biotope par surface</p> <p>a. Dans la zone UA hors UAd</p> <p>Les 2 règles ci-après sont cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts. • 5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 3% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre, ○ 2% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
<p>Article 4 : Rues et chemins</p> <p>Pour le service des terrains à vendre, les vendeurs abandonnent le terrain nécessaire à l'établissement du chemin intérieur, dit rue des Roses, d'une largeur de sept mètres, avec pans-coupés, comme il est indiqué au plan ci-joint. Dans cette rue et avant la première assemblée syndicale dont la réunion est prévue à l'article douze ci-après, les vendeurs pourront faire exécuter les travaux de viabilité et d'empêchement que bon leur semblera et auxquels ils ne donneront que l'importance qu'ils voudront sans qu'ils puissent jamais être poursuivis ou recherchés pour quelque cause que ce soit à ce sujet, même si les travaux étaient partiels ou incomplets. Les terres provenant des terrassements que pourraient faire exécuter les vendeurs pour l'établissement de la rue, pourront être déposées et étendues sur les lots en bordure de cette rue, avant ou après la vente.</p> <p>Le sol des voies nouvelles, plus celui de la partie nécessaire aux pans coupés appartiendront aux acquéreurs selon les indications de leurs actes de vente. L'établissement de la viabilité de la rue avec tous les travaux que cet établissement peut comporter et l'entretien de cette voie seront apportés par les acquéreurs constitués en syndicat, le tout comme on le dira plus loin sous l'article</p>	<p>Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>5.1. Coefficient de biotope par surface</p> <p>Les 2 règles ci-après sont cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts. • 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre, ○ 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*. <p>Article UA et UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.</p> <p>L'emprise des voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ; • de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ; • de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement. <p>7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte</p> <p>Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.</p>

douze. Le sol demeurera affecté perpétuellement à cette destination. La cession gratuite du sol de cette voie pourra être faite à toute administration compétente qui la classera comme voie publique et se chargera de son entretien et réfection sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer.

Jusqu'à cette voie bien que privée sera permise au public, mais elle pourra être interdite aux voitures non suspendues si les propriétaires le jugent utile.

Le syndicat des acquéreurs de ce lotissement aura également à assurer à ses frais l'exécution de travaux de raccordement de cette rue à la voie d'Athis et le chemin de grande communication, n°118 et de son entretien.

Les acquéreurs devront supporter sans indemnités, à l'intérieur et la surface de la rue, les talus de déblais ou de remblais qui résulteraient des travaux que les vendeurs pourront faire exécuter pour l'établissement de la dite voie.

Les acquéreurs devront également supporter sans indemnités les travaux de canalisation d'eaux, de gaz ou d'assainissement que les vendeurs ou les acquéreurs en syndicat dans l'intérêt général du lotissement pourront juger à propos de faire exécuter soit dans la rue, soit même en travers des lots vendus ou non vendus.

Les acquéreurs devront à leurs frais numéroter leur propriété sur les voies nouvelles, comme sur les voies publiques actuelles.

Les acquéreurs ne devront encombrer les voies par aucun dépôt de matériaux, immondices ou ordures quelconques. Toutefois, pendant la durée normale des constructions, des matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain, mais n'occuper au total que deux mètres cinquante centimètres de largeur au plus sur la rue à moins d'une autorisation spéciale donnée par les vendeurs.

Les acquéreurs seront tenus de réparer à leurs frais tous dégâts et détériorations qui, en dehors d'une circulation ordinaire et bourgeoise seraient apportés au sol des rues empierrées ou non par tous transports faits par eux et à leur compte, si le sol n'était pas empierré ils devraient le remblai des rivières. Sauf décision contraire des vendeurs, il est interdit jusqu'au premier janvier mille neuf cent cinquante, aux acquéreurs ou leurs ayants droit sous peine de tous dépens et dommages intérêts et de résolution des ventes faites aux contrevenants, si bon semble aux vendeurs d'employer tout ou partie des lots qui seront vendus, à l'ouverture de passage, impasse, ou

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à :

- 3,50m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Lorsque la largeur est comprise entre 3,5m et 5m pour les propriétés de 10 logements et plus, la voie doit être à sens unique.

Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30m, une seule entrée est autorisée par tranche de 30m,

- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, une seule entrée charretière est possible.

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 3,50 m de large.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

<p>avenues qui pourraient servir de communication ou d'accès aux terrains non compris dans le lotissement et créer au préjudice de ce lotissement des servitudes, des passages et des charges nouvelles. Le droit est réservé seulement aux vendeurs. Chaque acquéreur devra tenir constamment la façade de son lot depuis l'alignement jusqu'à l'axe de la rue en bon état de propriété et détruire et enlever l'herbe.</p>	
<p>Article 5 : Délimitation des lots et stipulation de garantie</p>	<p>L'article 5 expose des règles régis par le droit privé et sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p>Ainsi, ces articles ne sont pas concernés par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU en vigueur</p>
<p>Article 6 : Eaux pluviales et ménagères – fosses d'aisances – canalisations – fossés d'écoulement</p> <p>Les eaux pluviales des constructions pourront seules être déversées sur les rues en traversant le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte installée aux frais des acquéreurs.</p> <p>Les acquéreurs seront tenus de pourvoir par les moyens qu'ils aviseront à l'absorption et à l'écoulement sur leur terrain des eaux ménagères ou résiduaires de façon qu'aucun écoulement n'existe sur les rues. Il ne pourra être fait usage que de fosses d'aisance bien étanches. L'établissement de fosses septiques et de filtres bactériens étant formellement interdit.</p> <p>Au cas où les vendeurs feraient exécuter des travaux d'écoulement d'eau, assainissement, fossés, etc. les acquéreurs des lots traversés par ces canalisations, drainage, etc. ou des lots contigus à ces fossés ne pourront réclamer aucune indemnité et devront au contraire, l'entretien de ces ouvrages pour en assurer le parfait fonctionnement.</p>	<p>Article 8 (des dispositions générales) : Desserte par les réseaux</p> <p>8.1 - Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.</p> <p>8.2 - Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.</p> <p>8.2.1 – Eaux usées</p> <p>Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.</p> <p>Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.</p> <p>En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAVHY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.</p> <p>Pour les rejets non domestiques et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.</p> <p>8.2.2 – Eaux pluviales</p> <p>Infiltration des eaux pluviales</p> <p>Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus à l'amont possible.</p> <p>Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensibles à la pollution que les milieux aquatiques.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement, sauf en zone UZ.</p>

	<p>Rétention des eaux pluviales</p> <p>Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.</p> <p>Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).</p> <p>Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre / s / ha.</p>
Article 7 : Entrée en jouissance	<p>Les articles 7 à 19 exposent des règles régis par le droit privé et sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p>Ainsi, ces articles ne sont pas concernés par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU en vigueur.</p>
Article 8 : Réserves	
Article 9 : Contributions	
Article 10 : Servitudes	
Article 11 : Distance des arbres	
Article 12 : Syndicat	
Article 13 : Recours des acquéreurs vis-à-vis l'un de l'autre	
Article 14 : Paiement des prix	
Article 15 : Modification addition.	
Article 16 : Frais	
Article 16 bis : Charges et obligations éventuelles	
Article 17 : Réserves de privilèges	
Article 18 : Formalités hypothécaires	
Article 19 : Titres	

2.2. Comparaison des dispositions des documents du lotissement avant et après modification

Cahier des charges initial du lotissement des Roses	Modifications et commentaires
<p>Article 1 : Établissements insalubres</p> <p>Dans aucun cas les acquéreurs ou leurs ayants droits, et ce jusqu'au premier janvier mille neuf cent cinquante, ne pourront installer sur les terrains qui leurs seront vendus des établissements insalubres, dangereux ou nuisibles pouvant nécessiter une enquête de commodo ou incommodo, qui seraient de nature à incommoder le voisinage fuite de bruit ou de mauvaises odeurs.</p>	<p>Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : <i>Les types d'occupations des sols sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</i></p>
<p>Article 2 : Clôtures</p> <p>Les acquéreurs qui désireront se clore du côté des lots voisins devront établir l'axe de leur clôture ou treillage suivant la limite séparative et ne pourront faire élever des murs de plus de deux mètres vingt centimètres de hauteur, si ce n'est pas pour y adosser des bâtiments. Dans l'intérêt de l'aspect général des clôtures de façades des lots sur lesquels une maison d'habitation aura édifié, ne pourront être faites qu'en murs de un mètre vingt centimètres de hauteur au maximum surmontés de treillage ou grille en fer.</p>	<p>Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : <i>Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</i></p>
<p>Article 3 : Habitations – Constructions</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de quatre mètres cinquante centimètres en reculement de la façade, des chemins ou des rues intérieures des lotissements à moins d'autorisation, donnée par les vendeurs, de construire à une distance moindre.</p> <p>Sont exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans la dite zone, tous kiosques, berceaux et belvédères élégants susceptibles d'embellir l'aspect général et pourvu toutefois, que la hauteur de leur faitage n'excède pas 5 mètres.</p> <p>Sont interdits : 1° toute toiture en carton bitumé ou planche apparentes – 2° toute construction en planches à l'usage d'habitation autre que pied-à-terre – 3° Et toute construction quelconque en bois non recouvert de peinture ou de carreaux de plâtre non enduits. Et par extension, les abris improvisés soit avec des voitures, wagons, soit avec des prélaris ou tissus quelconques, soit avec tous autres moyens sortant de la construction normale et toutes autres constructions ayant un aspect de vétusté ou de délabrement. Dans le cas où les acquéreurs ne se conformeraient pas aux stipulations qui précèdent, les vendeurs ou leurs ayants droits sont expressément autorisés à faire enlever aux frais des acquéreurs, tous abris ou constructions interdits, huit jours après un simple avis notifié à ceux-ci par une lettre recommandée.</p> <p>Les vendeurs se réservent le droit d'accorder des dérogations à ces conditions : aucune carrière ne pourra être ouverte dans les terrains, aucun dépôt de matériaux, terres, immondices ne pourra être fait dans l'espace de quatre mètres cinquante centimètres, ci-dessus mentionné ; cet espace devant toujours être tenu en bon état de propriété et demeurer à l'état de cour sablée ou de jardin d'agrément.</p>	<p>Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : <i>Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques des dites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur</i></p>
<p>Article 4 : Rues et chemins</p> <p>Pour le service des terrains à vendre, les vendeurs abandonnent le terrain nécessaire à l'établissement du chemin intérieur, dit rue des Roses, d'une largeur de sept mètres, avec pans-coupés, comme il est indiqué au plan ci-joint. Dans cette rue et avant la première assemblée syndicale dont la réunion est prévue à l'article douze ci-après, les vendeurs pourront faire exécuter les travaux de viabilité et d'empêchement que bon leur semblera et auxquels ils ne donneront que l'importance qu'ils voudront sans qu'ils puissent jamais être poursuivis ou recherchés pour quelque cause que ce soit à ce sujet, même si les travaux étaient partiels ou incomplets. Les terres provenant des terrassements que pourraient faire exécuter les vendeurs pour l'établissement de la rue, pourront être déposées et étendues sur les lots en bordure de cette rue, avant ou après la vente.</p>	<p>Sans modification :</p> <p><i>Les voiries du lotissement ayant été rétrocedées à la commune, les règles du lotissement sont obsolètes.</i></p> <p><i>Toutefois, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</i></p>

Le sol des voies nouvelles, plus celui de la partie nécessaire aux pans coupés appartiendront aux acquéreurs selon les indications de leurs actes de vente. L'établissement de la viabilité de la rue avec tous les travaux que cet établissement peut comporter et l'entretien de cette voie sera apportée par les acquéreurs constitués en syndicat, le tout comme on le dira plus loin sous l'article douze. Le sol demeurera affecté perpétuellement à cette destination. La cession gratuite du sol de cette voie pourra être faite à toute administration compétente qui la classera comme voie publique et se chargera de son entretien et réfection sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer.

Jusqu'à cette voie bien que privée sera permise au public, mais elle pourra être interdite aux voitures non suspendues si les propriétaires le jugent utile.

Le syndicat des acquéreurs de ce lotissement aura également à assurer à ses frais l'exécution de travaux de raccordement de cette rue à la voie d'Athis et le chemin de grande communication, n°118 et de son entretien.

Les acquéreurs devront supporter sans indemnités, à l'intérieur et la surface de la rue, les talus de déblais ou de remblais qui résulteraient des travaux que les vendeurs pourront faire exécuter pour l'établissement de la dite voie.

Les acquéreurs devront également supporter sans indemnités les travaux de canalisation d'eaux, de gaz ou d'assainissement que les vendeurs ou les acquéreurs en syndicat dans l'intérêt général du lotissement pourront juger à propos de faire exécuter soit dans la rue, soit même en travers des lots vendus ou non vendus.

Les acquéreurs devront à leurs frais numéroter leur propriété sur les voies nouvelles, comme sur les voies publiques actuelles.

Les acquéreurs ne devront encombrer les voies par aucun dépôt de matériaux, immondices ou ordures quelconques. Toutefois, pendant la durée normale des constructions, des matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain, mais n'occuper au total que deux mètres cinquante centimètres de largeur au plus sur la rue à moins d'une autorisation spéciale donnée par les vendeurs.

Les acquéreurs seront tenus de réparer à leurs frais tous dégâts et détériorations qui, en dehors d'une circulation ordinaire et bourgeoise seraient apportés au sol des rues empierrées ou non par tous transports faits par eux et à leur compte, si le sol n'était pas empierré ils devraient le remblai des rivières – sauf décision contraire des vendeurs, il est interdit jusqu'au premier janvier mille neuf cent cinquante, aux acquéreurs ou leurs ayants droit sous peine de tous dépens et dommages intérêts et de résolution des ventes faites aux contrevenants, si bon semble aux vendeurs d'employer tout ou partie des lots qui seront vendus, à l'ouverture de passage, impasse, ou avenues qui pourraient servir de communication ou d'accès aux terrains non compris dans le lotissement et créer au préjudice de ce lotissement des servitudes, des passages et des charges nouvelles. Le droit est réservé seulement aux vendeurs. Chaque acquéreur devra tenir constamment la façade de son lot depuis l'alignement jusqu'à l'axe de la rue en bon état de propriété et détruire et enlever l'herbe.

Article 5 : Délimitation des lots et stipulation de garantie

Les acquéreurs prendront les terrains qui leur seront vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance. Il n'y aura aucune garantie de la part des vendeurs, ni aucune répétition contre eux pour raison, soit de la nature du nivellement ou à défaut de solidité du sol ou du sous-sol, soit pour inondation ou stagnation d'eau, soit d'erreur dans la désignation.

Si une différence de contenance ressortait d'une modification de bornage du terrain mis en vente avec les terrains voisins dans le délai d'un an de ce jour, il serait tenu compte aux acquéreurs, d'une différence de prix au prorata de la différence des contenances de leurs lots et sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucune indemnité pour déplacement de clôtures ou autres travaux résultant de ce changement de limite.

Si les acquéreurs prenaient possession d'un terrain dont la désignation ne serait pas conforme à celle de leur titre toujours pris comme bon, ils seraient responsables de cette erreur. La contenance des lots sera garantie et mesurée et un plan sera annexé à chaque vente. Le travail sera exécuté par le géomètre des vendeurs moyennant une redevance vue par l'acquéreur de six

Sans modification :

Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

centimes par mètre carré de terrain vendu et trois francs cinquante centimes par moitié de boue. Les boues seront d'une matière dure quelconque.

Si des réclamations se produisent dans le délai d'un mois, à partir du jour de la vente et si elles étaient reconnues fondées, le prix de la vente serait modifié au prorata de la différence existante en se basant sur le prix du mètre convenu lors de l'acquisition. Passé ce délai, il ne sera plus admis de réclamation.

Article 6 : Eaux pluviales et ménagères – fosses d'aisances – canalisations – fossés d'écoulement

Les eaux pluviales des constructions pourront seules être déversées sur les rues en traversant le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte installée aux frais des acquéreurs.

Les acquéreurs seront tenus de pourvoir par les moyens qu'ils aviseront à l'absorption et à l'écoulement sur leur terrain des eaux ménagères ou résiduaires de façon qu'aucun écoulement n'existe sur les rues. Il ne pourra être fait usage que de fosses d'aisance bien étanches. L'établissement de fosses septiques et de filtres bactériens étant formellement interdit.

Au cas où les vendeurs feraient exécuter des travaux d'écoulement d'eau, assainissement, fossés, etc. les acquéreurs des lots traversés par ces canalisations, drainage, etc. ou des lots contiguës à ces fossés ne pourront réclamer aucune indemnité et devront au contraire, l'entretien de ces ouvrages pour en assurer le parfait fonctionnement.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La gestion des eaux (pluviales, potables ou usées) sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.*

Les règles de droit privés régissant les relations entre colotis sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées

Article 7 : Entrée en jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis au jour de la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat.

Sans modification : *Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.*

Article 8 : Réserves

Les vendeurs se réservent tous les objets, plan panneaux, poteaux, etc. qui pourront se trouver sur les lots au moment de la vente.

Sans modification : *Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.*

Article 9 : Contributions

Les acquéreurs acquitteront toutes les contributions et charges auxquelles pourront être tenus tous les terrains à eux vendus, à partir du jour de l'entrée en jouissance. Ils paieront aux vendeurs le jour de la signature de chaque contrat de vente une indemnité forfaitaire et annuelle de un centime par mètre de terrain, y compris la partie de la rue, pour couvrir celle-ci des impôts qu'ils auraient encore à acquitter, jusqu'au jour de la mutation effective sur les registres fonciers.

Sans modification : *Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.*

Article 10 : Servitudes

Les acquéreurs suggèrent toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent gréver les lots par eux acquis et notamment ceux résultant de leur situation naturelle ou de toute autre cause, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, mais le tout s'il en existe à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit que ceux résultant de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le comparant ci-nommé déclare qu'il n'existe à la connaissance de ses mandants aucune servitude grevant l'immeuble ci-dessus désigné autre que celle résultant de la situation naturelle des lieux et du voisinage des lignes du chemin-de-fer ou du tramway et des canalisations d'eaux souterraines avec regards apparents par le propriétaire du château de Chilly ou de ses représentants et auxquelles canalisations, les dits acquéreurs n'auront aucun droit et auxquelles de conditions très expresse et sous leur responsabilité, ils ne devront apporter aucun trouble et que personnellement les mandants n'en ont créé ou conféré aucune que celles résultants également au présent cahier des charges.

Sans modification : *Cet article continue à s'appliquer puisqu'il tend à se conformer au droit commun en application.*

Article 11 : Distance des arbres

Les acquéreurs devront se conformer au droit commun et observer les

Sans modification : *Cet article continue à s'appliquer puisqu'il tend à se conformer au*

Article 12 : Syndicat

Les acquéreurs des lots riverains de l'une quelconque des voies nouvelles du lotissement seront par le seul fait de leur acquisition constitués en syndicat et membres du dit syndicat à l'effet de pouvoir à l'établissement de la viabilité des rues nouvelles et de leur amélioration de leur entretien et ce jusqu'à leur classement par l'administration communale.

Il existera un syndicat par voie nouvelle. Le syndicat d'une voie sera appelé à fonctionner dès que les vendeurs ou leurs représentants le jugeront utile quel que soit le nombre de lots vendus sur cette voie. À cet effet tous les membres du syndicat seront convoqués pour la première fois à la requête vendeurs, aux frais des acquéreurs et par les soins de ces derniers à la réunion d'une assemblée. Cette convocation sera faite au moyen d'une insertion au journal "les petites affiches" se publiant à Paris indiquant les lieux et les dates de la réunion. Cette insertion devra avoir lieu 15 jours au minimum avant la réunion et sera portée à la connaissance des membres du syndicat par une lettre recommandée. Le but de la première assemblée sera de nommer un conseil de syndicats qui sera composé de 3 ou 5 membres au gré de l'assemblée. Le conseil, une fois nommé désignera parmi ses membres son président et son syndic.

Toute convocation ultérieure sera faite par le président du conseil ou par le syndic. Les dépenses dédiées pour le syndicat seront supportées par les syndiqués dans les proportions des surfaces respectives de leur lot, à l'exception des lots situés à l'angle de deux rues intérieures nouvelles, lesquels ne seront imposés pour chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface. La réunion des syndicats en un seul pour le lotissement sera faite à la diligence de l'un quelconque des syndicats qui modifiera sa décision à ce sujet au moyen d'une simple publication et d'une lettre recommandée adressée à chacun des présidents ou représentants des autres syndicats du présent lotissement, comme il est dit ci-dessus par la première assemblée du syndicat de chaque voie.

Lorsque les syndicats des voies nouvelles seront réunis en un seul, les frais et dépenses afférentes aux dites voies quelques soient les endroits où ils sont faits, seront alors totalisés et répartis entre tous les propriétaires du lotissement dans les proportions ci-dessus indiquées jusqu'au classement de ces voies dans l'administration.

Les fonctions de membre du conseil seront gratuites, sauf celle du syndic qui pourront être approuvées dans la mesure dictée par le syndicat. Il sera tenu chaque année une assemblée générale. Tout syndiqué pourra se faire représenter par un mandataire muni seulement d'une lettre à lui donner à cet effet par son mandant. Pour les votes, il sera attribué une voix à chaque propriétaire de lot ayant 10 m de façade ou au-dessus de 10 m. Chaque propriétaire de lot en façade supérieur à 10 m aura autant de voix que ce lot aura de fois 10 m de façade, sans attribution des voix supplémentaires et sans profit pour les fractions de 10 m. L'assemblée générale est régulièrement constituée lorsque sur une première convocation les propriétaires du tiers au moins des lots en façade sur la voie sont présents ou représentés. Dans le cas où, faute de membres suffisant de propriétaires, l'assemblée n'aurait pu être régulièrement constitués, il sera procédé à une nouvelle convocation au moins à huit jours d'intervalle et les résolutions prises dans cette seconde réunion seront valables quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. Dans tous les cas, les décisions de l'assemblée obligent tous les syndiqués dans la proportion de la surface de leur lot comme elle vient d'être dit. Si les vendeurs restent propriétaires d'un ou plusieurs lots, ils auront à raison de ces lots les mêmes droits aux syndicats et supporteront les mêmes charges que leurs acquéreurs.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 13 : Recours des acquéreurs vis-à-vis l'un de l'autre

Dans le cas où les acquéreurs n'exécuteraient pas les conditions du présent cahier des charges, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits des vendeurs à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions. Par suite, toute discussion à ce sujet entre les acquéreurs devra se tenir directement entre eux s'il n'y a pas de syndicat et par l'intermédiaire du syndicat s'il en existe un et ce, dans aucun cas et sous aucun prétexte l'intervention des vendeurs puisse être exigée.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 14 : Paiement des prix

Le prix de chacun des lots de terrain, le mode et époque de paiement seront fixés dans l'engagement qui sera signé par chacun des acquéreurs. Il est expressément convenu qu'à défaut par les acquéreurs de remplir leurs engagements, ils y seront contraints par les vendeurs ou leur représentant qui, 15 jours après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet auront également la faculté de résilier le contrat de vente et dans ce cas, outre les intérêts, les versements effectués leur seront acquis jusqu'à concurrence de 50 % du prix d'achat à titre d'indemnité.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 15 : Modification addition

Les présentes charges et conditions ne sont produit irrévocables pour les vendeurs ou leurs représentants, qui se réservent le droit de les modifier par rectification ou addition et comme ils le jugeront à propos, dans l'intérêt général du lotissement. Les vendeurs pourront notamment apporter des modifications soit à la disposition des lots, soit au tracé des voies indiquées au plan ci-annexé, soit encore à la largeur et la dimension de ces voies, trottoirs et pans coupés sauf cependant devant les lots vendus. Les vendeurs se réservent en outre d'admettre dans leur groupement, tels propriétaires de terrains voisins que bon leur semblera et auquel ils pourront conférer les mêmes droits et obligations que ceux résultant pour les acquéreurs des terrains ci-dessus désignés de toute la stipulation convenue au dit cahier des charges.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 16 : Frais

Les acquéreurs paieront les frais, droits et honoraires de chaque vente y compris les frais de purge des hypothèques légales. Ils devront verser en outre au vendeur, le jour de la signature de chaque contrat une somme à forfait de 1,25 Francs pour ceux du prix de leur vente pour part dans les frais du présent cahier des charges et ceux du plan d'ensemble ci-annexé.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 16 bis : Charges et obligations éventuelles

Au cas où une loi mettrait à la charge des vendeurs des obligations qui ne sont pas comprises dans les présentes charges et conditions de vente, obligation concernant la viabilité et l'hygiène ou toute autre obligation onéreuse pour eux, il est formellement entendu que les frais d'exécution de ces charges et conditions seront remboursés au vendeur par toutes les personnes qui seront propriétaires dans le lotissement à ce moment-là où qui le deviendraient postérieurement. Les frais que les vendeurs paieraient de ce chef seront remboursés par tous les propriétaires de lot soit contant soit par annuité dans un délai de 5 ans du jour des travaux étant exécutés, le paiement leur en sera réclamé par les vendeurs par lettre recommandée qui fera date de départ du délai de paiement des dits frais et des intérêts dont ils seront productifs au taux de 6 francs 60 centimes pour 100 francs par an ; lesquels intérêts seront payables en même temps que chaque annuité. Chaque acquéreur de terrain devra, à ses frais, si les vendeurs l'exigent et à la première demande de ceux-ci, consentir au profit des dits vendeurs en garantie du remboursement du montant de dits frais une affectation hypothécaire sur le terrain par lui acquis. Le montant de tous les frais qui auraient été payés par les vendeurs sera indiqué par ces derniers et s'il y a désaccord à ce sujet entre les vendeurs et les acquéreurs de terrain le montant de ses frais en sera fixé par 2 experts choisis à l'amiable par les parties ou sinon nommé d'office par M. le juge de Paix du canton de la situation des lieux, lesquels experts en cas de désaccord pourront s'en adjoindre un troisième qui prononcera définitivement. La répartition de tous ces frais sera faite d'après les contenances des lots et dans la même proportion que celle indiquée à l'article 12 de cahier des charges sis énoncé.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 17 : Réserves de privilèges

À la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal intérêt et accessoires, les lots vendus en resteront expressément soumis au privilège et à l'action résolutoires des vendeurs. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants des acquéreurs pour le paiement de leurs prix en principal frais et accessoires. Les frais de signification prescrits par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des dits héritiers.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 18 : Formalités hypothécaires

Sans modification : Bien que parfois

Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil. Les acquéreurs feront remplir si bon leur semble et à leurs frais, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales. Si par suite de l'accomplissement de ces diverses formalités, il y a ou survient des inscriptions grevant le terrain vendu, les vendeurs seront tenus solidairement entre eux d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiations dans les mois de la dénomination amiable qui leur sera faite.

obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 19 : Titres

Il ne sera remis aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété autre que l'expédition de la vente qui leur sera consentie. Les acquéreurs pourront se faire délivrer à leur frais tout extrait où expédition, soit du cahier des charges, soit des dus modificatifs qui pourraient être faits, soit des titres antérieurs.

Sans modification : Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

4. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges de lotissement avec le PLU de Chilly-Mazarin lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences de son application sur l'environnement.

L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure.

- Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Versailles
- Annexe 2 : arrêté du Maire relatif à l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 3 : avis d'enquête publique
- Annexe 4 : 1ères publications
- Annexe 5 : 2ndes publications
- Annexe 6 : affiche d'avis de l'enquête publique exposée à l'entrée du lotissement « des Roses »
- Annexe 7 : cahier des charges du lotissement et son additif
- Annexe 8 : règlement de la zone UA et UH du PLU actuellement en vigueur