



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

**Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement des Champarts avec le Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Chilly-Mazarin**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2023

Le lotissement « des Champarts » 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 règlementaires 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 Champarts » 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 – M. Karim AMOKRANE,
directeur général des services

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 CHAMPARTS

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 « Champarts » 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 Champarts » 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 Champarts » :

- 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 « Champarts ».

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 intenter 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 Champarts » 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 « Champarts » 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 Ier 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 Champarts », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chilly-Mazarin. Ce dernier a été arrêté le 9 juin 2023.

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Versailles. Par décision du 20 juillet 2023, Monsieur Jean-Pierre REDON a été nommé à cet effet.

Par l'arrêté n°237 en date du 14 septembre 2023, Madame la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du 4 octobre 2023 à 9h au 4 novembre 2023 à 12h à l'hôtel de ville de Chilly-Mazarin, 1001 Pl. du 8 Mai 1945.
- Des permanences du commissaire enquêteur seront tenues le :
 - o Le mercredi 4 octobre de 9h à 12h, ouverture de l'enquête ;
 - o Le mardi 10 octobre de 16h à 19h ;
 - o Le mercredi 18 octobre de 9h à 12h ;
 - o Le jeudi 26 octobre de 14h30 à 17h30 ;
 - o Le samedi 4 novembre de 9h à 12h, fermeture de l'enquête.

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 : <https://www.registredemat.fr/ChillyMazarin-plu>

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.

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, relatara 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 :
 - o l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - o la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - o 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.

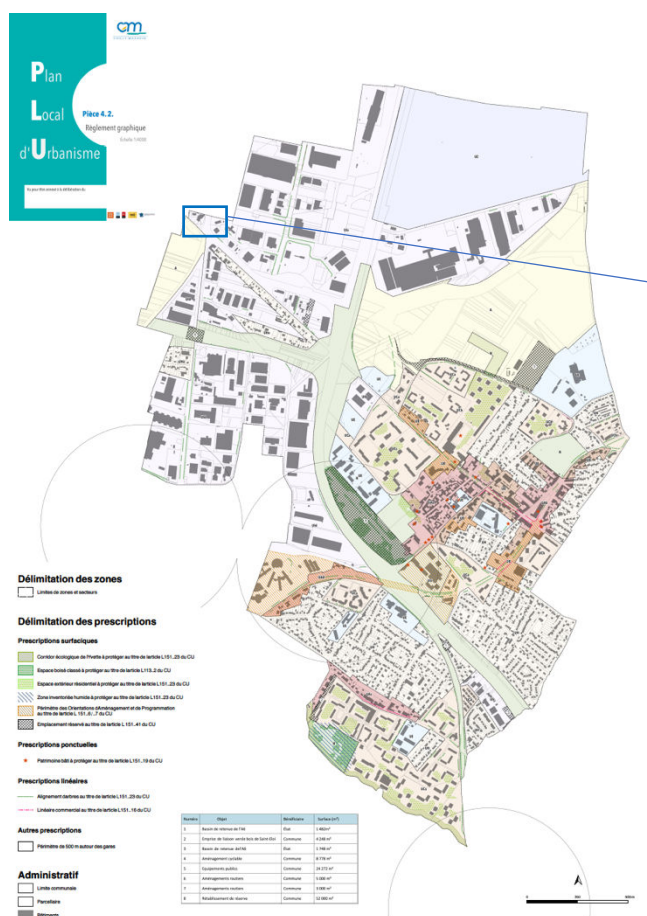
2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « des Champarts »

Le lotissement dit « des Champarts » se situe le long de la rue Henri Lenoble à Chilly-Mazarin, rue parallèle à la RN20 et limitrophe de la commune de Massy. Le lotissement « des Champarts » est localisé entre l'Autoroute A10 et du parc d'activités du Haut de Wissous.

Sont concernées les parcelles cadastrées AB 118,119,123,124,125,126,127,128,129,261,450, 481,482,483,484.

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



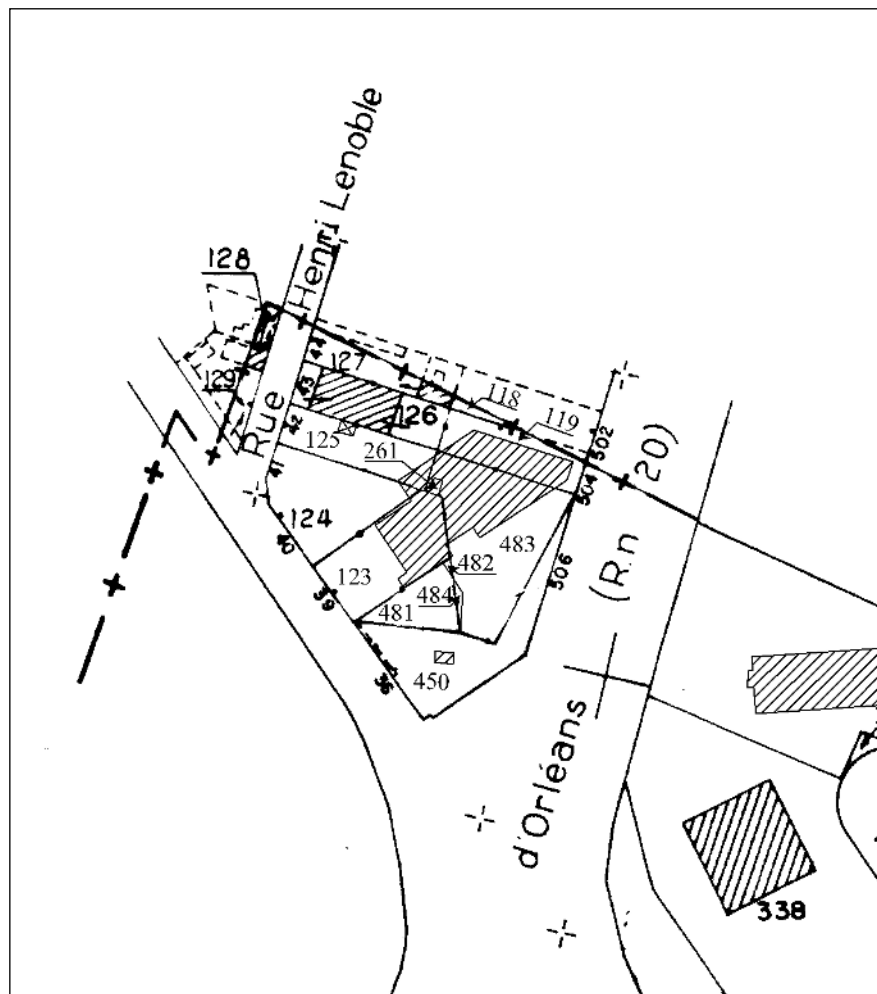
Photographie de la rue Henri Lenoble en mai 2019



2.2. Historique du lotissement « Champarts »

Un cahier des charges a été établi, pour le lotissement « des Champarts », le 14 septembre 1927 avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Les Champarts » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

Extrait du plan de lotissement « Champarts » à Chilly-Mazarin. RN 20 – Rue Henri Lenoble



2.3. Traitement du lotissement « Champarts » dans le PLU arrêté

La Commune de Chilly-Mazarin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil municipal du 9 juin 2023. Il s'agit du document d'urbanisme aujourd'hui applicable.

Extrait du règlement graphique du PLU arrêté de la commune de Chilly-Mazarin



Le lotissement « Champarts » est situé sur le secteur U1a de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme – PLU.

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement Champarts

- **Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU arrêté**

Le lotissement « Champarts » est donc couvert par le secteur U1a du Plan Local d'Urbanisme, qui prévoit les dispositions d'urbanisme suivantes :

Le secteur U1a est compris dans la zone UI qui correspond aux zones d'activités économiques. Le secteur U1a se compose de la zone d'activités le haut de Wissous 2, de la butte aux Bergers et du Moulin à vent. Principalement à vocation économique, cette zone accueille du commerce, de la restauration et de la logistique.

Le lotissement des Champarts apparaît comme un secteur d'habitations au cœur d'une zone économique, à cheval sur les communes de Chilly-Mazarin et Massy.

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

Cahier des charges du lotissement des Champarts	Règles du PLU arrêté s'appliquant sur le lotissement Champarts
<p>Chapitre 1er. Interdiction de diverses professions et industries</p> <p>Article 1.</p> <p>Sont prohibés sur tous les terrains du présent lotissement, toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions, métiers, industries ou commerce, qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.</p> <p>Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de la dite propriété.</p>	<p>Chapitre 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités</p> <p>Article UI 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 UI, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes ; - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ; - Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ; <p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UI sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o d'être liés et nécessaire au gardiennage et au fonctionnement des activités et services publics (excepté en secteur U1c) ; o d'être insérées dans le volume de la construction principale (excepté en secteur U1c). - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur ; - Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
<p>Chapitre 2. Voies et espaces libres</p> <p>Article 2 : Établissement de rue</p> <p>Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre une rue suivant les indications convenant au plan ci-annexé.</p> <p>La viabilité comprendra une chaussée empierrée de 25cm d'épaisseur avant cylindrage ; cette viabilité sera établie par la partie venderesse et à ses frais.</p> <p>Des ordures et caniveaux pourront être établis dans la dite rue, mais aux frais des acquéreurs qui devront en assurer le remboursement proportionnellement à la surface des lots ayant façade sur les rues ainsi construites, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés, sur chacune de ses voies, que pour la moitié de leur surface.</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UI 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>Dans la zone UI, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres d'emprise avec des rayons intérieurs sur chaussée supérieurs ou égal à 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur U1c, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques</p>

	<p>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 style="text-align: center;">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 situés sur l'emprise de voirie.</p>
<p>Article 3 : Propriété du sol</p> <p>La voie à ouvrir sera incorporée aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.</p> <p>Jusqu'à cette incorporation le sol de la voie créée restera la propriété des acquéreurs, au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.</p> <p>Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.</p> <p>Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir la voie créée, dans la propriété à vendre comme voie publique, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué) seront tenus de livrer gratuitement le sol de la voie à la commune sans aucune indemnité sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir les dépenses de l'entretien de la dite voie.</p> <p>L'abandon ainsi fait, même par un seul propriétaire, sera valable pour toute la rue du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains</p>	<p style="text-align: center;">L'article 3 expose des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p style="text-align: center;">Ainsi, cet article n'est pas concerné par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>

<p>Article 4 : Droits des acquéreurs</p> <p>Tous les acquéreurs ou leurs représentants, auront sur la rue créée tous droits de jour vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur la dite voie. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celle prévue au lotissement sans l'autorisation express et spéciale de la partie venderesse.</p>	<p style="text-align: center;">L'article 4 expose des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p style="text-align: center;">Ainsi, cet article n'est pas concerné par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>
<p>Article 5 : Entretien des voies – éclairage - arrosage</p> <p>Jusqu'au jour où le classement de la rue sera obtenu, les acquéreurs ou le syndicat dont il va être ci-après parié, seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leur terrain, aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges et aux frais d'entretien de la dite voie, suivant les décisions prises à cet effet par le syndicat des propriétaires.</p> <p>Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté, le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver des trottoirs, le tout à leurs frais. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.</p> <p>Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et ses frais.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UI 5 : 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>Article 6 : Décharges et dépôts</p> <p>Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux de charges, ordures ménagères ou autres.</p> <p>Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dument constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du dit terrain ; dans ce cas, l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat une somme égale à la terre communale qu'il aurait payé si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UI 8 : Desserte par les réseaux</p> <p>8.3 Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions</p> <p>Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif et à la gestion des déchets alimentaires doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.</p> <p>D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par</p>

	<p>tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.</p> <p>Les conteneurs de gestion des déchets ménagers devront être refermables.</p>
<p>Chapitre 3. Clôtures, jardins, plantations, canalisations</p> <p>Article 7. Clôtures – mitoyenneté</p> <p>Les acquéreurs devront le terrain par eux acquis dans un délai de deux mois à partir du jour de la vente qui aura été consentie à leur profit.</p> <p>Cette clôture pourra n'être qu'un simple treillage ou grillage de 1 m50 minimum de hauteur, tendu de façon parfaite et toujours maintenu en bon état d'entretien.</p> <p>Si les acquéreurs veulent se clore par des murs, ils le feront suivant les règlements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore savoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sur la façade par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvragé. 2. Entre les lots voisins sur 1m50 mitoyen et à leurs frais, sans pouvoir réclamer la mitoyenneté des dits murs à la partie venderesse ou à ses représentants, à moins qu'ils ne s'en servent. <p>En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.</p> <p>Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse ou ses ayants droits, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.</p> <p>La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur la voie projetée du lotissement, tous panneaux relatifs au dit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaires de lots à vendre dans le présent lotissement ou de tous autres établissements.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UI 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>Si des raisons de sécurité l'exigent, des solutions particulières peuvent s'imposer en ce qui concerne les accès et le recul des clôtures et portails.</p> <p>a. Dispositions générales :</p> <p>Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.</p> <p>Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables à la conservation, restauration ou prolongement à l'identique de murs existants traités en pierres apparentes.</p> <p>b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile) :</p> <p>Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIc : Elles présenteront une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être réalisées en grillage et être doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses.</p> <p>c. En limites séparatives</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIc : Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.</p>
<p>Article 8 : Jardins – Bonne tenue générale</p> <p>Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.</p> <p>En particulier, le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardin</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>5.1 Coefficient de biotope par surface</p> <p>Au moins 40% minimum de la surface du terrain doivent être</p>

<p>d'agrément. Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.</p> <p>Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré.</p> <p>Chacun sera tenu d'assurer la destruction ou l'enlèvement de ses propres déchets par incinération ou autrement.</p> <p>Les dépôts de fumier devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 2 mètres.</p>	<p>aménagés en espaces verts.</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 100 m² à 250 m² de l'unité foncière voir dispositions applicables à chaque zone. 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 9 : Alimentation en eau potable – gaz et électricité</p> <p>En ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité réservé expresse est fait pour la partie venderesse de faire établir ces diverses canalisations, mais aux frais des acquéreurs sans qu'aucun d'eux puisse s'y opposer.</p> <p>(Passage illisible).</p> <p>Les acquéreurs seront tenus, lorsque ces diverses</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UI 8 : 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>8.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public,</p>

<p>canalisations seront établies, de se brancher sur ces canalisations pour l'alimentation de leur habitation.</p> <p>Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des dites canalisations proportionnellement à la contenance de son lit, ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés pour chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.</p>	<p>télécommunications...)</p> <p>Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.</p>
<p>Article 10 : Eaux pluviales et ménagères</p> <p>Chaque acquéreur devra réunir sur son lot, les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fond sans pouvoir en aucun cas les déverser sur les lots voisins.</p> <p>A l'égard des fosses d'aisances, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UI 8 : Desserte par les réseaux</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>8.2.2. Eaux pluviales</p> <p>a. 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 à privilégier pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.</p> <p>b. 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</p>

	<p>sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre / s / ha.</p> <p>c. Dépollution</p> <p>Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autres) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.</p> <p>Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.</p> <p>Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.</p>
<p>Article 11 : Égouts</p> <p>Éventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie vendeuse du droit de faire établir sur la voie créée, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.</p> <p>Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface. Les acquéreurs devront en outre à leurs frais amener leurs eaux dans les canalisations au moyen de branchements souterrains et étanches.</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UI 8 : Desserte par les réseaux</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>Article 12 : Canalisations diverses</p> <p>Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, fils électriques aériens ou souterrains, etc...) destinés par exemple à desservir d'autres propriétés, devraient emprunter la voie du présent lotissement, la partie venderesse (ou le syndicat de propriétaires) s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des dites canalisations.</p>	<p>L'article 12 expose des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p>Ainsi, cet article n'est pas concerné par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>
<p>Article 13 : Plantations</p> <p>La partie venderesse se réserve de faire sur les trottoirs de la voie créée toutes plantations qu'elles jugeraient à propos.</p>	<p>L'article 13 expose des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p>Ainsi, cet article n'est pas concerné par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>
<p>Chapitre 4. Constructions</p> <p>Article 14 : Aspect général – alignement</p> <p>Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de constructions qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 3m en retrait de l'alignement de la voie.</p> <p>Toutes habitations constituées par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, etc... sont formellement prohibées dans le présent lotissement.</p> <p>Les couvertures en planches, carton bitumé ou similaires sont interdites.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.2 Hauteur des constructions</p> <p>3.2.1. Dispositions générales</p> <p>Dans les secteurs U1a et U1d, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.</p> <p>3.2.2. Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. - Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m. <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>3.3.2. Dispositions générales</p> <p>Dans les secteurs U1a et U1b : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres.</p> <p>3.3.3. Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long de la RN20, les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 12m. - 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 aux ordures

ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m.

- Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

Dans le secteur U1a : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à 5m.

3.4.2. Dispositions particulières

- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des vues autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.
- Pour les 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, ou au stationnement des vélos.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 3 m depuis les limites

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

3.5.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur U1d :

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 mètres.

Article UI 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façade

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.

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.

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.

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, pompe à chaleur ...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

4.1.2. Toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles ou intégrés à la construction.

Excepté dans le secteur Ulc, les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Les toitures dont les pentes sont inférieures à 25% ne seront pas visibles depuis l'extérieur et seront dissimulés par un acrotère, sauf pour les constructions impactées par les servitudes de l'aéroport d'Orly, pour lesquelles l'acrotère n'est pas obligatoire.

4.2 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

- Des dérogations peuvent être accordées aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique suivant les articles R 171-2 à 4 du code de l'urbanisme :
 - o Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée dans chaque zone.
 - o Un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.
- En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à

	<p>condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation. - Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade. <p>4.2.2. Performance environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, excepté dans le secteur UE. - La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées. - L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.
<p>Article 15 : Appentis – Fosses d'aisances</p> <p>Les hangars, remises, pied à terre, loges à outils, poulaillers, clapiers le tout en matériaux neufs (recouverts de peinture s'ils sont en bois) et fait selon les règles de l'art, seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.</p> <p>Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène, elles ne pourront être établies à moins de 20 mètres d'un puits déjà existant.</p>	<p style="text-align: center;">Se référer aux dispositions du Chapitre 3 « Équipements et réseaux », article UI 8 « Desserte par les réseaux » mentionnées précédemment.</p>
<p>Article 16 : Matériaux autorisés</p> <p>Les substructions des constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.</p>	<p style="text-align: center;">Se référer aux dispositions du Chapitre 2. « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », article UI 3 « Volumétrie et implantation des construction » mentionnées précédemment.</p>
<p>Article 17 : Coefficient de construction</p> <p>La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes ne pourra en aucun excéder le 1/3 de la surface du sol.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.1 Emprise au sol</p> <p>3.1.1. Dispositions générales</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIb, l'emprise au sol des constructions, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.</p> <p>L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².</p>

	<p>3.1.2. Dispositions particulières</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.</p>
<p>Chapitre 5. Conditions générales</p> <p>Article 18 : Règlement sanitaire</p> <p>Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle – quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.</p>	<p>Les articles 18 à 28 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>
<p>Article 19 : Assurance contre l'incendie</p> <p>Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie et le recours des voisins les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.</p> <p>Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé par les acquéreurs, la partie venderesse aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.</p>	
<p>Article 20 : Mesurage et bornage</p> <p>La partie venderesse fera procéder, aux frais des acquéreurs et par un géomètre, au mesurage et bornage des lots vendus. (Passage illisible).</p>	
<p>Article 21 : Garantie</p> <p>Les lots seront vendus avec la garantie de droit de la part de la partie venderesse, et encore avec garantie de mesure, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de contenance de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition, la contenance annoncée par la partie venderesse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera à l'expiration du dit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix quelle que soit la différence de contenance.</p>	
<p>Article 22 : Servitudes</p> <p>En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale que les acquéreurs jouiront des servitudes actives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recours contre la partie venderesse, et</p>	

<p>sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 25 mars 1855.</p> <p>A cet égard, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, et que personnellement elle n'en a créé ni conféré aucune autre que celles résultants du présent cahier des charges.</p>	
<p>Article 23 : Jouissance</p> <p>Les acquéreurs sont propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise de possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.</p>	
<p>Article 24 : Frais de vente</p> <p>Les acquéreurs paieront en sus de leur prix entre les mains du notaire rédacteur des actes de vente tous les frais occasionnés par les dites ventes.</p> <p>En outre, chaque acquéreur paiera en sus et sans diminution de son prix principal, à l'instant même de la vente, les frais de mesurage, bornage et plans prévus à l'article 20.</p>	
<p>Article 25 : Condition résolutoire à défaut de paiement</p> <p>A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à "article 1656 du Code civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie venderesse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages et intérêts.</p>	
<p>Article 26 : Paiement des prix</p> <p>Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.</p> <p>Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse en l'étude de Monsieur le notaire de la partie venderesse, et ils ne pourront avoir valablement qu'un expèce ayant cours légal en France.</p>	
<p>Article 27 : Réserve de privilège</p> <p>A la sureté et garantie du paiement, les prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains rendus demeureront expressément affectés par privilège</p>	

et action résolutoire à défaut de paiement.

Article 28 : Déclaration de commande

Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer commande, jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition, ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec la commande qu'ils se seront substitués au paiement u prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

○ Comparaison des dispositions des documents du lotissement avant et après modification

Cahier des charges initial du lotissement Champarts

Modifications et commentaires

Article 1.

Sont prohibés sur tous les terrains du présent lotissement, toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions, métiers, industries ou commerce, qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de la dite propriété.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *Les usages et affectations des sols, ainsi que les types d'activités sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté*

Article 2 : Établissement de rue

Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre une rue suivant les indications convenant au plan ci-annexé. La viabilité comprendra une chaussée empierrée de 25cm d'épaisseur avant cylindrage ; cette viabilité sera établie par la partie venderesse et à ses frais.

Des ordures et caniveaux pourront être établis dans la dite rue, mais aux frais des acquéreurs qui devront en assurer le remboursement proportionnellement à la surface des lots ayant façade sur les rues ainsi construites, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés, sur chacune de ses voies, que pour la moitié de leur surface.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 3 : Propriété du sol

La voie à ouvrir sera incorporée aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation le sol de la voie créée restera la propriété des acquéreurs, au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir la voie créée, dans la propriété à vendre comme voie publique, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué) seront tenus de livrer gratuitement le sol de la voie à la commune sans aucune indemnité sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir les dépenses de l'entretien de la dite voie.

L'abandon ainsi fait, même par un seul propriétaire, sera valable pour toute la rue du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

Sans modification :

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

Article 4 : Droits des acquéreurs

Tous les acquéreurs ou leurs représentants, auront sur la rue créée tous droits

de jour vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur la dite voie. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celle prévue au lotissement sans l'autorisation express et spéciale de la partie venderesse.

Sans modification :

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

Article 5 : Entretien des voies – éclairage - arrosage

Jusqu'au jour où le classement de la rue sera obtenu, les acquéreurs ou le syndicat dont il va être ci-après parié, seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leur terrain, aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges et aux frais d'entretien de la dite voie, suivant les décisions prises à cet effet par le syndicat des propriétaires.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté, le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver des trottoirs, le tout à leurs frais. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et ses frais.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 6 : Décharges et dépôts

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux de charges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dument constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du dit terrain ; dans ce cas, l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat une somme égale à la terre communale qu'il aurait payé si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *Les conditions de collecte des ordures ménagères pour les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 7. Clôtures – mitoyenneté

Les acquéreurs devront le terrain par eux acquis dans un délai de deux mois à partir du jour de la vente qui aura été consentie à leur profit.

Cette clôture pourra n'être qu'un simple treillage ou grillage de 1 m50 minimum de hauteur, tendu de façon parfaite et toujours maintenu en bon état d'entretien.

Si les acquéreurs veulent se clore par des murs, ils le feront suivant les règlements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore savoir :

3. Sur la façade par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvragé.
4. Entre les lots voisins sur 1m50 mitoyen et à leurs frais, sans pouvoir réclamer la mitoyenneté des dits murs à la partie venderesse ou à ses représentants, à moins qu'ils ne s'en servent.

En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse ou ses ayants droits, de tous poteaux,

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur la voie projetée du lotissement, tous panneaux relatifs au dit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaires de lots à vendre dans le présent lotissement ou de tous autres établissements.

Article 8 : Jardins – Bonne tenue générale

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier, le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardin d'agrément. Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré.

Chacun sera tenu d'assurer la destruction ou l'enlèvement de ses propres déchets par incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 2 mètres.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 9 : Alimentation en eau potable – gaz et électricité

En ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité réservé expresse est fait pour la partie venderesse de faire établir ces diverses canalisations, mais aux frais des acquéreurs sans qu'aucun d'eux puisse s'y opposer.

(Passage illisible).

Les acquéreurs seront tenus, lorsque ces diverses canalisations seront établies, de se brancher sur ces canalisations pour l'alimentation de leur habitation.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des dites canalisations proportionnellement à la contenance de son lit, ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés pour chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La desserte par les réseaux des terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 10 : Eaux pluviales et ménagères

Chaque acquéreur devra réunir sur son lot, les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fond sans pouvoir en aucun cas les déverser sur les lots voisins.

A l'égard des fosses d'aisances, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *L'assainissement et la gestion des eaux pluviales des terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 11 : Égouts

Éventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie venderesse du droit de faire établir sur la voie créée, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *L'assainissement et la gestion des eaux usées des terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

voies lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface. Les acquéreurs devront en outre à leurs frais amener leurs eaux dans les canalisations au moyen de branchements souterrains et étanches.

Article 12 : Canalisations diverses

Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, fils électriques aériens ou souterrains, etc...) destinés par exemple à desservir d'autres propriétés, devraient emprunter la voie du présent lotissement, la partie venderesse (ou le syndicat de propriétaires) s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des dites canalisations.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La desserte par les réseaux des terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Article 13 : Plantations

La partie venderesse se réserve de faire sur les trottoirs de la voie créée toutes plantations qu'elles jugeraient à propos.

Sans modification :

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

Article 14 : Aspect général – alignement

Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de constructions qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante :

La volumétrie et l'implantation des constructions dépendantes du lotissement, ainsi que leur insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 3m en retrait de l'alignement de la voie.

Toutes habitations constituées par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, etc... sont formellement prohibées dans le présent lotissement.

Les couvertures en planches, carton bitumé ou similaires sont interdites.

Article 15 : Appentis – Fosses d'aisances

Les hangars, remises, pied à terre, loges à outils, poulaillers, clapiers le tout en matériaux neufs (recouverts de peinture s'ils sont en bois) et fait selon les règles de l'art, seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.

Sans modification :

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

Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène, elles ne pourront être établies à moins de 20 mètres d'un puits déjà existant.

Article 16 : Matériaux autorisés

Les substructions des constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Sans modification :

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

Article 17 : Coefficient de construction

La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes ne pourra en aucun excéder le 1/3 de la surface du sol.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante :

L'emprise au sol des bâtiments dépendants du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.

Chapitre 5. Conditions générales

Article 18 : Règlement sanitaire

Sans modification :

Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle – quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

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

Article 19 : Assurance contre l'incendie

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie et le recours des voisins les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Sans modification :

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

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé par les acquéreurs, la partie venderesse aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 20 : Mesurage et bornage

La partie venderesse fera procéder, aux frais des acquéreurs et par un géomètre, aux mesurage et bornage des lots vendus. (Passage illisible).

Sans modification :

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

Article 21 : Garantie

Les lots seront vendus avec la garantie de droit de la part de la partie venderesse, et encore avec garantie de mesure, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de contenance de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition, la contenance annoncée par la partie venderesse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera à l'expiration du dit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix quelle que soit la différence de contenance.

Sans modification :

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

Article 22 : Servitudes

En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale que les acquéreurs jouiront des servitudes actives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recours contre la partie venderesse, et sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 25 mars 1855.

Sans modification :

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

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, et que personnellement elle n'en a créé ni conféré aucune autre que celles résultants du présent cahier des charges.

Article 23 : Jouissance

Les acquéreurs sont propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise de possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

Sans modification :

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

Article 24 : Frais de vente

Les acquéreurs paieront en sus de leur prix entre les mains du notaire rédacteur des actes de vente tous les frais occasionnés par les dites ventes.

Sans modification :

Bien que parfois obsolètes, cet article est hors

En outre, chaque acquéreur paiera en sus et sans diminution de son prix principal, à l'instant même de la vente, les frais de mesurage, bornage et plans prévus à l'article 20.

du champ application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 25 : Condition résolutoire à défaut de paiement

A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'article 1656 du Code civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie venderesse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages et intérêts.

Sans modification :

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

Article 26 : Paiement des prix

Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.

Sans modification :

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse en l'étude de Monsieur le notaire de la partie venderesse, et ils ne pourront avoir valablement qu'un expèce ayant cours légal en France.

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

Article 27 : Réserve de privilège

A la sûreté et garantie du paiement, les prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains rendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

Sans modification :

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

Article 28 : Déclaration de commande

Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer commande, jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition, ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec la commande qu'ils se seront substitués au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

Sans modification :

Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du champ 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 arrêté vaut pour la présente procédure.

5. Annexes

- Annexe 1 : cahier des charges du lotissement

COMMUNES DE MASSY & CHILLY MAZARIN

-:-:-:-:-

LOTISSEMENT DES CHAMPARTS

-:-:-:-:-

CAHIER DES CHARGES

-:-:-:-:-

Chapitre Ier

Interdiction de diverses professions & industries

Art. Ier - Sont prohibés sur tous les terrains du présent lotissement, toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements, insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions, métiers, industries ou commerce qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de la dite propriété.

Chapitre 2

Voies et espaces libres

ART 2 - Etablissement de rue - Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre une rue suivant les indications contenues au plan ci-annexé.

La viabilité comprendra une chaussée empierrée de 25 c/m d'épaisseur avant cylindrage ; cette viabilité sera établie par la partie venderesse et à ses frais.

Des ordures et caniveaux pourront être établis dans la dite rue, mais aux frais des acquéreurs qui devront en assurer le remboursement proportionnellement à la surface des lots ayant façade sur les rues ainsi construites, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés, sur chacune de ces voies, que pour la moitié de leur surface.

Art. 3 - Propriété du sol - La voie à ouvrir sera incorporée aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation le sol de la voie créée restera la propriété des acquéreurs, au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir la voie créée, dans la propriété à vendre comme voie publique, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué) seront tenus de livrer gratuitement le sol de la voie à la commune sans aucune indemnité sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir les dépenses de l'entretien de la dite voie.

L'abandon ainsi fait, même par un seul propriétaire, sera valable pour toute la rue du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

Art. 4 - Droit des acquéreurs - Tous les acquéreurs ou leurs représentants, auront sur la rue créée tous droits de jour vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur la dite voie. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains, d'autres voies que celle prévue au lotissement sans l'autorisation expresse et spéciale de la partie vendeuse.

Art. 5 - Entretien des voies - éclairage - arrosage Jusqu'au jour où le classement de la rue sera obtenu, les acquéreurs ou le syndicat dont il va être ci-après parlé, seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leur terrain, aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges et aux frais d'entretien de la dite voie, suivant les décisions prises à cet effet par le syndicat des propriétaires.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté, le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ces frais.

Art. 6 - Décharges et Dépôts - Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux de charges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du dit terrain ; dans ce cas, l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat, une somme égale à la taxe communale qu'il aurait à payer si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.

Chapitre 3

Closures, jardins, plantations, canalisations

Art. 7 - Closures - Mitoyennetés - Les acquéreurs devront le terrain par eux acquis dans un délai de deux mois à partir du jour de la vente qui aura été consentie à leur profit.

Cette closure pourra n'être qu'un simple treillage ou grillage de 1 m 50 minimum de hauteur, tendu de façon parfaite et toujours maintenu en bon état d'entretien.

Si les acquéreurs veulent se clore par des murs, ils le feront suivant les règlements concernant les murs de closure, mais ils devront se clore savoir :

1° - sur la façade par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente cuvrage.

2° - Entre les lots voisins sur l'isol mitoyen et à leurs frais, sans pouvoir réclamer la mitoyenneté des dits murs à la partie venderesse ou à ses représentants, à moins qu'ils ne s'en servent.

En ce qui concerne les closures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de closure, l'application par la partie venderesse ou ses ayants droit, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur la voie projetée du lotissement, tous panneaux réclame relative au dit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement ou de tous autres lotissements.

Art. 8 - Jardins - Bonne tenue générale - Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier, le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardin d'agrément.

Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boeas, immondices ou ordures ne sera toléré.

Chacun sera tenu d'assurer la destruction ou l'enlèvement de ses propres déchets par incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier et W.C. devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 2 mètres.

Art. 9 - Alimentation en eau potable - gaz et électricité.

En ce qui concerne l'eau le gaz et l'électricité, réserve expresse est faite pour la partie venderesse de faire établir ces diverses canalisations, mais aux frais des acquéreurs sans qu'aucun d'eux puisse s'y opposer.

Immédiatement et en attendant que ces canalisations soient établies, les acquéreurs s'alimenteront en eau pot.

ble par des puits particuliers ou communs.

Les acquéreurs seront tenus, lorsque ces diverses canalisations seront établies, de se brancher sur ces canalisations pour l'alimentation de leur habitation.

Chacun des acquéreurs participera, aux frais de première installation et d'entretien des dites canalisations proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés pour chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

Art. 10 - Eaux pluviales et ménagères - Chaque acquéreur devra retenir sur son lot, les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fond sans pouvoir en aucun cas les verser sur les lots voisins.

A l'égard des puits et des fosses d'aisances, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.

Art. 11 - Egoûts - Eventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie vendue du droit de faire établir sur la voie créée, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface. Les acquéreurs devront en outre à leurs frais amener leurs eaux dans les canalisations au moyen de branchements souterrains et étanches.

Art. 12 - Canalisations diverses - Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, égouts, fils électriques aériens ou souterrains, etc...) destinés par exemple à desservir d'autres propriétés, devraient emprunter la voie du présent lotissement, la partie vendue (ou le syndicat de propriétaires) s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des dites canalisations.

Art. 13 - Plantations - La partie vendue se réserve de faire sur les trottoirs de la voie créée toutes plantations qu'elle jugerait à propos.

Chapitre 4

Constructions

Art. 14 - Desset général - alignement - Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur con-

viendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 3 m en retrait de l'alignement de la voie.

Toutes habitations constituées par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassées, etc..., sont formellement prohibées dans le présent lotissement.

Les couvertures en planches, carton bitumé ou similaires sont interdites.

Art. 15 - Appentis - Fosses d'aisances - Les hangars, remises, pied à terre, loges à outils, pouilliers, clapiers le tout en matériaux neufs, (recouverts de peinture s'ils sont en bois) et fait selon les règles de l'art, seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.

Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène, elles ne pourront être établies à moins de 20 mètres d'un puits déjà existant.

Art. 16 - Matériaux autorisés - Les constructions des constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Art. 17 - Coefficient de construction - La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes ne pourra en aucun cas excéder le 1/3 de la surface du lot.

Chapitre 5

Conditions Générales

Art. 18 - Règlement sanitaire - Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 Février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle - quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

Art. 19 - Assurance contre l'incendie - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie et le recours de voisins les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé par les acquéreurs, la partie vendeuse aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Art. 20 - Mesurage et bornage - La partie vendeuse fera procéder, aux frais des acquéreurs et par un géomètre patenté, au mesurage et bornage des lots vendus ; il sera dressé contradictoirement avec l'acquéreur acte de ces

Art. 21 - Garantie - Les lots seront vendus avec la garantie de droit de la part de la partie venderesse, et encore avec garantie de mesure, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de contenance de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition, la contenance annoncée par la partie venderesse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera forclos à l'expiration du dit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix quelle que soit la différence de contenance.

Art. 22 - Servitudes - En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale que les acquéreurs jouiront des servitudes actives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recourir contre la partie venderesse, et sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, et que personnellement elle n'en a créé ni conféré aucune autre que celles résultant du présent cahier des charges.

Art. 23 - Jouissance - Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise de possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

Art. 24 - Frais de vente - Les acquéreurs paieront en sus de leur prix entre les mains du notaire rédacteur des actes de vente tous les frais occasionnés par les dites ventes.

En outre, chaque acquéreur paiera en sus et sans diminution de son prix principal, à l'instant même de la vente, les frais de mesurage, bornage et plans prévus à l'art. 20.

Art. 25 - Condition résolutoire à défaut de paiement - A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'art. 1656 du Code civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie venderesse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages intérêts.

Art. 26 - Paiement des prix - Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse en l'étude de

.../...

Monsieur le Notaire de la partie vendeuse, et ils ne pourront avoir valablement qu'un expédition ayant cours légal en France.

Art. 27 - Réserve de privilège - A la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts, et accessoires, les terrains vendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

Art. 28 - Déclaration de commande - Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer commande, jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition, ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec le commandant qu'ils se seront substitués au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

Chapitre 6

Syndicat

Art. 29 - Constitution d'un syndicat - Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains objet des présentes, une association syndicale dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 Juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1868, de la loi du 22 Juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 Mars 1894.

Art. 30 - Objet du syndicat - Le syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme de la partie vendeuse, approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'art. 11 de la loi du 19 Juillet 1924.

Il aura également la charge des travaux d'entretien de réfection et de réparation de la rue, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies.

Chapitre 7

Dispositions transitoires & Finales

Art. 31 - Litiges entre acquéreurs ou syndicataires
Dans le cas où plusieurs des acquéreurs ou syndicataires n'exécuteraient pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les acquéreurs seront subrogés, dans tous les droits de la partie vendeuse à l'effet d'exécuter directement l'exécution des dites conditions.

Par suite toute discussion à ce sujet devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas et sous aucun prétexte, l'intervention de la partie vendeuse.

être exigée, les droits de la dite partie étant dans tous les cas réservés.

Art. 32 - Insertion aux contrats de vente - Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins de la partie venderesse que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

Art. 33 - Transcription et purge des hypothèques
Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil (S & O).

Les acquéreurs devront en outre faire transcrire une expédition des Contrats de vente à leur profit, au même bureau d'hypothèque dans le délai de la loi et à leurs frais.

Ceux d'entre eux qui, le jugeront convenable pourront, en outre mais en payant également les frais, faire remplir les formalités prescrites pour la purge des hypothèques légales.

Si par suite de ces formalités, il y a ou survient des inscriptions grevant les dits terrains, la partie venderesse sera tenue d'en rapporter main levées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable et sans frais qui lui sera faite de l'état contenant les dites inscriptions.

Art. 34 - Modifications au présent cahier des charges
Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi entre la partie venderesse et les acquéreurs, et entre les différents acquéreurs.

Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère d'intérêts général ou de police pourront être modifiées par rectification ou addition par la partie venderesse, si elle le juge à propos ; elle pourra notamment apporter des modifications soit à la disposition des lots.

Art. 35 - Remises de titres - La partie venderesse ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titres de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans ses droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux acquis.

Art. 36 - Attribution de juridiction - Election de domicile - La partie venderesse et les acquéreurs demeureront de convention expresse soumis pour tous les effets de vente et pour toutes contestations y relatives à la juridiction du tribunal civil de première instance de Corbeil et les acquéreurs devront, par l'acte de vente ou par la déclaration de command, faire élection dans le re-

de ce tribunal d'un domicile spécial où tous actes et exploits leur seront valablement signifiés sans observation des délais de distance.

A défaut par les acquéreurs d'avoir fait connaître ou déclarer ce domicile, au moment de la vente ou de la déclaration de command, il sera par ce seul fait élu de plein droit au parquet du Procureur de la République près le tribunal civil de Corbeil où tous actes et exploits mêmes offres réelles seront faits, toujours sans observation des délais de distance.

Le 14.9.1927