



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

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

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2023

Le lotissement « du Quartier du Château » 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 « du Quartier du Château » 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 DU QUARTIER DU CHATEAU

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 « Du quartier du Château » 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 « du Quartier du Château » 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 « du Quartier du Château » :

- 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 « Du quartier du Château ».

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 « du Quartier du Château » 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 « Du quartier du Château » 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 « du Quartier du Château », 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, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en

mairie de Chilly-Mazarin et sur le site internet de la commune <https://www.ville-chilly-mazarin.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

- **Composition du dossier d'enquête**

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

Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
- le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

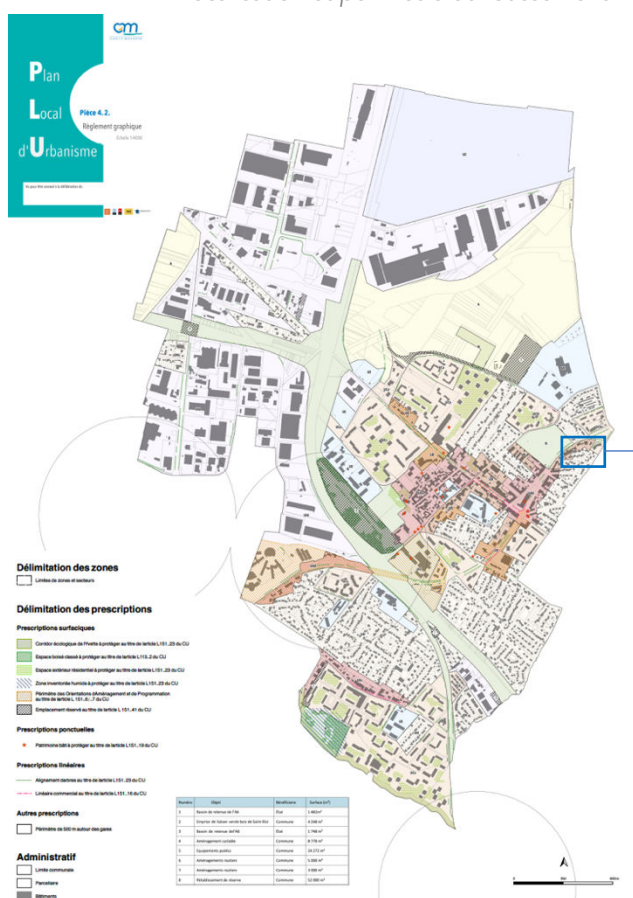
2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « du Quartier du Château »

Le lotissement dit « du Quartier du Château » se situe de part et d'autre de la rue Pierre Letourneau à Chilly-Mazarin, au croisement de l'avenue Charles de Gaulle, et limitrophe de la commune de Morangis.

Sont concernées les parcelles cadastrées : AH139, 140, 141, 142, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 156, 160, 161, 162, 163, 165, 168, 170, 171, 172, 175, 177, 178, 179, 181, 182, 183, 283, 292, 293, 348, 349, 352, 363, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 424, 425, 426, 427, 434, 437, 473, 474, 476, 477, 478, 481, 482, 489, 490, 491, 493, 494, 501, 508, 511 et 512.

Localisation et périmètre du lotissement « Du quartier du Château » sur la commune de Chilly-Mazarin



Photographie de la rue Pierre Letourneau en septembre 2020



2.2. Historique du lotissement du Quartier du Château

Un cahier des charges a été établi le 18 novembre 1921, suivant acte déposé au rang des minutes de Maître MUSNIER, Notaire à Longjumeau, avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « du Quartier du Château » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

2.3. Traitement du lotissement du quartier du Château 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 du quartier du Château est situé sur deux secteurs de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme – PLU :

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

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement du Quartier du Château

○ Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU arrêté

Le lotissement « du Quartier du Château » est donc couvert par les secteurs UB et UH du Plan Local d'Urbanisme, aux dispositions d'urbanisme différentes :

- Le secteur UB est un secteur de la zone U. La zone UB correspond aux axes de connexions entre les centralités.
- Le secteur UH est également un secteur de la zone U. C'est un secteur à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Ces tissus sont caractérisés par des parcelles de petite taille, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative.

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

Cahier des charges du lotissement du Quartier du Château	Règles du PLU arrêté s'appliquant sur le lotissement du Quartier du Château
<p>Article 1. Établissements insalubres</p> <p>Dans aucun cas, les acquéreurs ou leurs ayants droit et ce jusqu'au premier janvier 1950 ne pourront installer sur les terrains qui leur seront vendus des établissements insalubres dangereux ou nuisibles pouvant nécessiter une enquête de commodo ou incommodo qui seraient de nature à incommoder le voisinage par suite de bruit ou de mauvaises odeurs.</p>	<p>Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</p> <p>Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</p> <p>1.1 Usages et affectations des sols, types d'activité », destination et sous-destinations interdits</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;- Les constructions destinées, à titre principale, à une activité d'entreposage, dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;- Toutes les activités industrielles ainsi que les commerces de gros, les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile, excepté dans la zone UHa. <p>Dans la zone UHa : Les constructions à destination d'habitation à l'exception des annexes et extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous</p>

conditions

Dans l'ensemble de la zone UH sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations strictement liées à l'agriculture, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- 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 ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services à conditions que leur surface de plancher n'excède pas 100m², excepté dans la zone UHa. ;

Dans la zone UHa :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à conditions que leur surface de plancher n'excède pas 100m².

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destination et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation) non liés à une activité commerciale existante ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

	<p>Dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne soient pas liées à l'activité automobile ; - Les constructions et installations à destination de commerce et activités de services dans la limite de 300m² de surface de vente par activité. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ; - 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>Article 2. Clôtures</p> <p>Les acquéreurs qui désireront se clore du côté des lots voisins devront établir l'axe de leur clôture ou treillage suivant la limite séparative et ne pourront faire élever des murs de plus de deux mètres vingt centimètres de hauteur si ce n'est toutefois pour y adosser des bâtiments. Dans l'intérêt de l'aspect général, les clôtures de façades des lots sur lesquels une maison d'habitation aura été édifiée, ne pourront être faites qu'en murs de un mètre vingt centimètres de hauteur au maximum surmontés de treillages ou grilles en fer.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UH4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p>4.1 Caractéristiques des façades, toitures et des clôtures</p> <p>4.1.4 Clôture et portails</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>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. <u>Dispositions générales</u></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. <u>En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)</u></p> <p>Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2,00 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.</p> <p>Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein</p>

maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.
Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).

c. En limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

d. Dispositions particulières

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

e. Portails et portillons

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire-voie ou pleins.

Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, toitures et des clôtures

4.1.4 Clôture et portails

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.

a. Dispositions générales

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.

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.

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.

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>b. <u>En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)</u></p> <p>Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 2,00 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail ou d'éléments de serrurerie.</p> <p>Les clôtures devront être composées d'un soubassement plein maçonné compris entre 0,60 m et 1 m de hauteur surmonté, le cas échéant, d'une grille métallique, ou à défaut, de tout autre dispositif à claire-voie. Une hauteur différente de la partie pleine peut être autorisée pour se raccorder avec les clôtures avoisinantes.</p> <p>Une hauteur plus importante du soubassement, limitée à 1,20 mètres maximum, pourra être autorisée pour l'insertion des installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers EDF, etc.).</p> <p>c. <u>En limites séparatives</u></p> <p>Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.</p> <p>d. <u>Dispositions particulières</u></p> <p>Si l'accès à la parcelle s'effectue par une porte cochère à travers la construction, celle-ci doit avoir une hauteur minimale de 3 m.</p> <p>Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.</p> <p>Dans la mesure du possible, les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.</p> <p>En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.</p> <p>e. <u>Portails et portillons</u></p> <p>Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives, à claire voie ou pleins.</p>
<p>Article 3. Habitations et constructions</p> <p>Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de quatre mètres cinquante centimètres en reculement de la façade des chemins ou des rues intérieurs du lotissement à moins d'autorisation donnée par la venderesse de construire à une distance moindre. Sont exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans ladite zone tous kiosques, berceaux ou belvédères élégants susceptibles d'embellir l'aspect général et pourvu toutefois que la hauteur de leur faitage n'excède pas cinq mètres.</p> <p>Sont interdits :</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.1 Emprise au sol</p> <p>3.1.1 Dispositions générales</p> <p>L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.</p> <p>L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².</p> <p>L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².</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>3.2 Hauteur des constructions</p> <p>3.2.2 Dispositions générales</p>

<p>1. Toutes toitures en carton bitumé ou planches apparentes</p> <p>2. Toutes constructions en planches à l'usage d'habitation autre que pied à terre</p> <p>3. Et toutes constructions quelconques en bois non recouvertes de peinture ou de carreaux de plâtre non enduits.</p> <p>Et par extension les abris improvisés soit avec des voitures, wagons, soit avec des prélarats ou tissus quelconques, soit avec tous autres moyens sortant de la construction normale et toute autre construction ayant un aspect de vétusté et de délabrement.</p> <p>Dans le cas où les acquéreurs ne se conformeraient pas aux stipulations qui précèdent, la venderesse ou ses ayants droit sont expressément autorisés à faire enlever aux frais des acquéreurs tous abris ou constructions interdits huit jours après un simple avis notifié à ceux-ci par une simple lettre recommandée.</p> <p>La venderesse se réserve le droit d'accorder des dérogations à ces conditions. Aucune carrière ne pourra être ouverte dans les terrains. Aucun dépôt de matériaux, terre, immondices, ne pourra être fait dans l'espace de quatre mètres cinquante centimètres ci-dessus mentionné, cet espace devant toujours être tenu en bon état de propriété et demeurer à l'état de cour sablée ou jardin d'agrément.</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.</p> <p>Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.</p> <p>3.2.3 Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions prévues au paragraphe 3.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres. - 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>Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.</p> <p>3.3.3 Gestion des saillies</p> <p>Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 mètre, sont autorisées.</p> <p>Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.</p> <p>3.3.4 Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être de 0,50m minimum. - Les modénatures de moins de 20cm ne sont pas des saillies. - Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées. - Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement est autorisée uniquement sur l'une des voies. - Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la limite de 5 mètres et qu'il n'y ait aucun risque en matière de sécurité routière. - Les balcons, modénatures, terrasses, et perrons peuvent être implantées dans la bande de retrait. <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>3.4.1. Dispositions générales</p>
---	--

- Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une longueur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

- Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit sur les deux limites séparative latérales si le terrain présente une longueur de façade inférieure ou égale à 13m,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

- Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites formant fond de parcelle. Celui-ci devra être égal à :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vue.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites séparatives ou de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

3.4.2 Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de vue, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants et, pour les vérandas et les pergolas, sur une limite séparative latérale. Cependant, cette extension est limitée car le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.
- 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.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 3 m depuis les limites séparatives.

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.

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 particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5.

3.5.2 Dispositions générales

- a. Présence de vues sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4m.

Article UH4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1 Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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 matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

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.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.2 Toitures

a. Règles générales

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante,

comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3 Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

4.2. Obligations en matière de performance énergétique 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 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 :
 - 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.

4.2.2. Performance environnementale

- 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.
- 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.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA et ses secteurs, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 85% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m².

L'emprise au sol des piscines (margelle comprise) est limitée à 40m².

3.1.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 18 mètres au faîtage.

Les toitures à pans devront comprendre un degré de pente compris entre 15° et 45°.

4.1.1 Dispositions générales

- En limite de zone UH, dans une bande de 8 mètres à compter de la limite séparative, les différentes hauteurs devront être traitées de façon à ne pas trop impacter celle-ci. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse et 12 mètres au faîtage.
- Les dispositions prévues au paragraphe 3.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur totale d'une annexe est limitée à 2,50 mètres.
- Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Modalités d'application de la règle

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.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3.3.2 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 mètre, sont autorisées.

3.3.3 Dispositions particulières

- Dans l'ensemble de la zone, lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement est autorisée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une intégration harmonieuse sur les autres voies.

- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.
- Les balcons, modénatures, terrasses, et perrons peuvent être implantées dans la bande de retrait

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

a. Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une épaisseur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8 m$) pour les parties de construction comportant des vues,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de vues.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Celui-ci devra être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H > 8m$).

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devrait être au moins égal à 1 m.

e. Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre, sont autorisées.

3.4.2 Dispositions particulières

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

Sur l'ensemble de la zone, un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de vue, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants et, pour les vérandas et les pergolas, sur une limite séparative latérale. Cependant, cette extension est limitée car le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.
- 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.
- Pour les piscines (margelles comprises) qui respecteront un retrait minimal de 3 m depuis les limites séparatives.

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 ou partie de construction sur un même terrain.

a. Présence de vues sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions ou partie de construction se faisant vis-à-vis comporte des vues, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Absence de vue sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de vue, doit respecter un retrait minimum de 4 m.

3.5.1 Dispositions particulières

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions de l'article 3.5.

Article UB4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et

environnementale

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié au document graphique comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

4.1.1 Aspect extérieur et façades

a. Règles générales

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 réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.

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.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

4.1.2 Toitures.

a. Règles générales

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale ($H > L$).

Les châssis de toit sont dans le pan de toiture et encastrés sans

présenter de saillies.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au pan de couverture et que la disposition soit composée avec les percements de façade ou les saillies sur toiture.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

b. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3 Les façades commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux rues, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur.
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

4.2 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

	<p>4.2.1 Performance énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 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 : - 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 4. Rues ou chemins</p> <p>Pour le service du terrain à vendre, la venderesse abandonne le terrain nécessaire à l'établissement du chemin intérieur dit rue du Regard d'une largeur de sept mètres, avec pans coupés comme il est indiqué au plan annexé au cahier des charges. Elle abandonné en outre un chemin ou allée latéral à la ligne du chemin de fer de Paris à</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UH7. 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</p>

<p>Arpajon ; cette allée partira du chemin de grande communication n°118 et passera devant les lots trente-cinq, trente-neuf et quarante-quatre inclus et aboutira au lot vingt-huit, elle aura quatre mètres de largeur.</p> <p>La venderesse ne s'oblige pas à assurer l'établissement du passage à niveau de la rue du Regard sur le Tramway, pour le raccordement de cette rue au chemin de grande communication n°118.</p> <p>Elle se réserve le droit de faire bifurquer la rue du Regard à son arrivée sur la ligne du Tramway et de la prolonger en coude par une allée latérale de quatre mètres de largeur indiquée en pointillé entre la ligne du tramway et le lot vingt-trois et sur la façade de ce lot du côté de la ligne du tramway. Cette allée aboutira dans la partie sud du lot vingt-trois à un passage à niveau existant sur le Tramway et donnant accès au chemin de grande communication n°118.</p> <p>Dans chacune de ces rues, allées ou chemins et avant la première assemblée syndicale dont la première réunion est prévue à l'article 12 ci-après, la venderesse pourra faire exécuter les travaux de viabilité et d'empierrement que bon lui semblera, et auxquels elle donnera que l'importance qu'elle voudra sans qu'elle ne puisse jamais être poursuivie ou recherchée pour quelque cause que ce soit à ce sujet, même si ces travaux étaient partiels ou incomplets. Les terres provenant des terrassements que pourrait faire exécuter la venderesse pour l'établissement des rues pourront être déposées et étendues sur les lots en bordure de ces rues avant ou après la vente.</p> <p>Les sols des voies nouvelles plus celui de la partie nécessaire aux plans coupés appartiendront aux acquéreurs selon les indications de leurs actes de vente.</p> <p>L'établissement de la viabilité des rues, allées ou chemins, passage à niveau avec tous les travaux qu'il peut comporter et l'entretien de ces voies seront supportés par les acquéreurs constitués en syndicat, le tout comme on le dira plus loin sous l'article 12. Ce sol demeurera affecté perpétuellement à cette destination.</p> <p>La cession gratuite du sol de ces voies pourra être faite à toute administration compétente</p>	<p>sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.</p> <p>Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ; - de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ; - de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement. <p 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>La largeur d'un accès doit être supérieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,5m pour les programmes de moins de 10 logements, - 5m pour les programmes de 10 logements et plus. <p>Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'entrées charretières depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 25 mètres de limite à l'alignement. <p>Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.</p> <p>La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.</p> <p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UB7. 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 style="text-align: center;">7.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p>
---	--

qui les classera comme voies publiques et se chargera de leur entretien et réfection sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer ; jusque-là, ces voies bien que privées, seront permises au public, mais elles pourront être interdites aux voitures non suspendues si les propriétaires le jugent utile.

Le syndicat des acquéreurs de ces lotissements aura également à pourvoir à l'établissement et à l'entretien de l'entrée de ces voies nouvelles et de leur raccordement sur le tramway et le chemin de grande communication n°118.

Les acquéreurs devront supporter sans indemnité à l'intérieur et dans la surface même de leur lot, c'est-à-dire en dehors de l'alignement des rues, les talus de déblai ou de remblai qui résulteraient des travaux que les vendeurs pourront faire exécuter pour l'établissement desdites voies.

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

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

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

Les acquéreurs seront tenus de réparer à leurs frais tous dégâts et détériorations qui en dehors d'une circulation ordinaire et bourgeoise, seraient apportés au sol des rues empierrées ou non par tous les transports faits par eux et à leur compte ; si le sol des rues n'était pas empierré ils

Dispositions identiques à celles appliquées à la zone UH.

7.1.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Dispositions identiques à celles appliquées à la zone UH.

<p>devraient le remblai des ornières.</p> <p>Sauf décision contraire de la venderesse, il est interdit jusqu'au premier janvier 1950 aux acquéreurs ou leurs ayants droit sous peine de tous dépens et dommages et intérêts et résolution des ventes faites aux contrevenants si bon semble à la venderesse, d'employer tout ou partie des lots qui seront vendus à l'ouverture de passages, impasses ou avenues qui pourraient servir de communication et d'accès aux terrains non compris dans le lotissement, et créer au préjudice de ce lotissement, des servitudes, des passages et charges nouvelles.</p> <p>Ce droit est réservé seulement à la venderesse. Chaque acquéreur devra tenir constamment la façade de son lot depuis l'alignement jusqu'à l'axe de la rue en bon état de propreté, y détruire et en enlever l'herbe.</p>	
<p>Article 5. Délimitation des lots et stipulation de garantie</p> <p>Les acquéreurs prendront les terrains qui leur seront vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.</p> <p>Il n'y aura aucune garantie de la part de la venderesse, ni aucune répétition contre elle, pour raison soit de nature du nivellement ou défaut de solidité du sol ou du sous-sol, soit pour inondation ou stagnation d'eau, soit d'erreur dans la désignation.</p> <p>Si une différence de contenance ressortait d'une modification de bornage du terrain mis en vente avec les terrains voisins dans le délai d'un an de ce jour, il serait tenu compte aux acquéreurs d'une différence de prix au prorata de la différence des contenances de leur lot et sans que les acquéreurs puissent prétendre à aucune indemnité pour déplacement de clôture ou autres travaux résultant de ce changement de limite.</p> <p>Si les acquéreurs prenaient possession d'un terrain dont la désignation ne serait pas conforme à celle de leur titre toujours pris comme bon, ils seraient seuls responsables de cette erreur.</p> <p>La contenance des lots sera garantie et mesurée et un plan sera annexé à chaque vente.</p>	<p>L'article 5 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>Ce travail sera exécuté par le géomètre de la venderesse, moyennant une redevance due par les acquéreurs de six centimes par mètre carré de terrain vendu et de trois francs cinquante centimes par moitié de borne.</p> <p>Les bornes seront d'une matière dure quelconque. Si des réclamations se produisaient dans le délai d'un mois, à partir du jour de la vente, et si elles étaient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié au prorata de la différence existante en se basant sur le prix du mètre convenu, lors de l'acquisition. Passé ce délai, il ne sera plus admis de réclamation.</p>	
<p>Article 6. Eaux pluviales et ménagères – Fosses d'aisance, canalisation, fossés d'écoulement</p> <p>Les eaux pluviales des constructions pourront seules être déversées sur les rues en traversant le trottoir au moyen d'une gargouille en fonte installée aux frais des acquéreurs.</p> <p>Les acquéreurs seront tenus de pourvoir, par le moyen qu'ils aviseront, à l'absorption et à l'écoulement sur leur terrain, des eaux ménagères ou résiduaires de façon qu'aucun écoulement n'existe sur les rues.</p> <p>Il ne pourra être fait usage que de fosses d'aisance bien étanches.</p> <p>L'établissement de fosses septiques et de filtres bactériens étant formellement interdit. Au cas où la venderesse ferait exécuter des travaux d'écoulement d'eau, assainissement, fossés, etc., les acquéreurs des lots traversés par ces canalisations, drainages, etc., ou des lots contigus à ces fossés ne pourront réclamer aucune indemnité et devront au contraire l'entretien de ces ouvrages pour en assurer le parfait fonctionnement.</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UH8. 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 SIAHVY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.</p> <p>Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.</p> <p>8.2.2 Eaux pluviales</p> <p>a. <u>Infiltration des eaux pluviales</u></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. <u>Rétention des eaux pluviales</u></p> <p>Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé.</p> <p>Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m3 précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).</p> <p>Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espace de loisirs, parking, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre / s / ha.</p> <p>c. <u>Dépollution</u></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 7. Entrée en jouissance</p>	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UB8. Desserte par les réseaux</p> <p>8.2 Assainissement</p> <p>Dispositions identiques à celles appliquées à la zone UH.</p>

<p>Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis au jour de la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat.</p>	<p style="text-align: center;">Les articles 7 à 10 exposent des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir. Ainsi, ces articles ne sont pas concernés par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>
<p>Article 8. Réserves</p> <p>La venderesse se réserve tous les objets, plan, panneaux, poteaux, etc., qui pourront se trouver sur les lots au moment de la vente.</p>	
<p>Article 9. Contributions</p> <p>Les acquéreurs acquitteront toutes les constructions et charges auxquelles pourront être tenus tous les terrains à eux vendus à partir du jour de l'entrée en jouissance.</p> <p>Ils paieront à la venderesse le jour de la signature de chaque contrat de vente une indemnité forfaitaire et annuelle de un centime par mètre de terrain vendu, y compris la partie de rue pour couvrir celle-ci des impôts qu'elle aurait encore à acquitter jusqu'au jour de la mutation effective sur les registres fonciers.</p>	
<p>Article 10. Servitudes</p> <p>Les acquéreurs souffriront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues qui peuvent grever les lots par eux acquis et notamment celles résultant de leur situation naturelle ou de toute autre cause, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, mais le tout s'il en existe à leurs risques et périls sans recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit que ceux résultant de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.</p> <p>A cet égard, la venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant l'immeuble ci-dessus désigné, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux et du voisinage des lignes du chemin de fer ou du tramway et des canalisations d'eau souterraines avec regards apparents ou non que les acquéreurs devront laisser visiter sans indemnité par le propriétaire du Château de Chilly ou ses représentants, et auxquels canalisations lesdits acquéreurs n'auront aucun droit et auxquelles, de condition très expresse et sous leur responsabilité, ils ne devront apporter aucun trouble et que personnellement elle n'en a créée, ni</p>	

<p>conférée aucune autre servitude que celles résultant également du présent cahier des charges.</p> <p>La venderesse fait observer toutefois ce qui suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il existe sur le lot trente-huit un regard surmonté d'une construction extérieure ancienne pour la visite des canalisations d'eau du Château de Chilly. Pour permettre au propriétaire de ce regard d'y accéder, le lot n°38 devra laisser un passage de un mètre cinquante centimètres de largeur, partant de la route pour aboutir à la porte d'entrée dudit regard après avoir contourné le regard coté ouest. 2. La pièce de terre sus désignée est en outre grevée : <ul style="list-style-type: none"> 1 Au levant au profit de Madame Fanost, d'un tour d'échelle de un mètre de largeur. <p>Les acquéreurs des lots un et quatre à neuf inclus devront le supporter sans qu'ils puissent exercer aucun recours pour quoi que ce soit contre la venderesse.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Et à son extrémité sud sur le lot vingt-trois, au profit également de Madame Fanost pour l'exploitation de sa pièce, d'un droit de passage en face le passage à niveau sur le tramway, pour accéder au chemin de grande communication n°118. L'acquéreur du lot vingt-trois devra supporter ledit passage sans indemnité et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre la venderesse. 	
<p>Article 11. Distance des arbres</p> <p>Les acquéreurs devront se conformer au droit commun et observer les distances légales.</p>	<p>Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Article UH5. 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% de la surface de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement, ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² d'espaces libres de toute construction en élévation</p>

Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent aucun cas être prise en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.

5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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.

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 :

- 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.

Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

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.

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.

Chapitre 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope par surface

Au moins 15% minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

Le nombre d'arbres de haute tige, à grand et moyen développement,

	<p>ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² d'espaces libres de toute construction en élévation.</p> <p>Les espaces affectés aux aires de stationnement, places et voiries de desserte, ne peuvent en aucun cas être prise en compte dans les espaces verts même s'ils sont traités de façon paysagère.</p> <p>5.2 Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres</p> <p>Dispositions identiques à celles appliquées à la zone UH.</p>
Article 12. Syndicat	<p>Les articles 12 à 16 exposent des règles 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 arrêté.</p>
Article 13. Recours des acquéreurs vis à vis l'un de l'autre	
Article 14. Paiement des prix	
Article 15. Modifications, additions	
Article 16. Frais	

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

Cahier des charges initial du lotissement du quartier du Château

Modifications et commentaires

Article 1. Établissements insalubres

Dans aucun cas, les acquéreurs ou leurs ayant droit et ce jusqu'au premier janvier 1950 ne pourront installer sur les terrains qui leur seront vendus des établissements insalubres dangereux ou nuisibles pouvant nécessiter une enquête de commodo ou incommodo qui seraient de nature à incommoder le voisinage par suite de bruit ou de mauvaises odeurs.

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. Clôtures

Les acquéreurs qui désireront se clore du côté des lots voisins devront établir l'axe de leur clôture ou treillage suivant la limite séparative et ne pourront faire élever des murs de plus de deux mètres vingt centimètres de hauteur si ce n'est toutefois pour y adosser des bâtiments. Dans l'intérêt de l'aspect général, les clôtures de façades des lots sur lesquels une maison d'habitation aura été édifiée, ne pourront être faites qu'en murs de un mètre vingt centimètres de hauteur au maximum surmontés de treillages ou grilles en fer.

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

Article 3. Habitations et constructions

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de quatre mètres cinquante centimètres en reculement de la façade des chemins ou des rues intérieurs du lotissement à moins d'autorisation donnée par la venderesse de construire à une distance moindre. Sont exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans ladite zone tous kiosques, berceaux ou belvédères élégants susceptibles d'embellir l'aspect général et pourvu toutefois que la hauteur de leur faitage n'excède pas cinq mètres.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La volumétrie et l'implantation des constructions dépendantes du lotissement, ainsi que les caractéristiques de leurs façades et toitures, seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Sont interdits :

1. Toutes toitures en carton bitumé ou planches apparentes
2. Toutes constructions en planches à l'usage d'habitation autre que pied à terre
3. Et toutes constructions quelconques en bois non recouvertes de peinture ou de carreaux de plâtre non enduits.

Et par extension les abris improvisés soit avec des voitures wagons, soit avec des prélaris ou tissus quelconques, soit avec tous autres moyens sortant de la construction normale et toute autre construction ayant un aspect de vétusté et de délabrement.

Dans le cas où les acquéreurs ne se conformeraient pas aux stipulations qui précèdent, la venderesse ou ses ayants droit sont expressément autorisés à faire enlever aux frais des acquéreurs tous abris ou constructions interdits huit jours après un simple avis notifié à ceux-ci par une simple lettre recommandée.

La venderesse se réserve le droit d'accorder des dérogations à ces conditions. Aucune carrière ne pourra être ouverte dans les terrains. Aucun

dépôt de matériaux, terre, immondices, ne pourra être fait dans l'espace de quatre mètres cinquante centimètres ci-dessus mentionné, cet espace devant toujours être tenu en bon état de propriété et demeurer à l'état de cour sablée ou jardin d'agrément.

Article 4. Rues ou chemins

Pour le service du terrain à vendre, la venderesse abandonne le terrain nécessaire à l'établissement du chemin intérieur dit rue du Regard d'une largeur de sept mètres, avec pans coupés comme il est indiqué au plan annexé au cahier des charges. Elle abandonne en outre un chemin ou allée latéral à la ligne du chemin de fer de Paris à Arpajon ; cette allée partira du chemin de grande communication n°118 et passera devant les lots trente-cinq, trente-neuf et quarante-quatre inclus et aboutira au lot vingt-huit, elle aura quatre mètres de largeur.

La venderesse ne s'oblige pas à assurer l'établissement du passage à niveau de la rue du Regard sur le Tramway, pour le raccordement de cette rue au chemin de grande communication n°118.

Elle se réserve le droit de faire bifurquer la rue du Regard à son arrivée sur la ligne du Tramway et de la prolonger en coude par une allée latérale de quatre mètres de largeur indiquée en pointillé entre la ligne du tramway et le lot vingt-trois et sur la façade de ce lot du côté de la ligne du tramway. Cette allée aboutira dans la partie sud du lot vingt-trois à un passage à niveau existant sur le Tramway et donnant accès au chemin de grande communication n°118.

Dans chacune de ces rues, allées ou chemins et avant la première assemblée syndicale dont la première réunion est prévue à l'article 12 ci-après, la venderesse pourra faire exécuter les travaux de viabilité et d'empierrement que bon lui semblera, et auxquels elle donnera que l'importance qu'elle voudra sans qu'elle ne puisse jamais être poursuivie ou recherchée pour quelque cause que ce soit à ce sujet, même si ces travaux étaient partiels ou incomplets.

Les terres provenant des terrassements que pourrait faire exécuter la venderesse pour l'établissement des rues pourront être déposées et étendues sur les lots en bordure de ces rues avant ou après la vente.

Les sols des voies nouvelles plus celui de la partie nécessaire aux plans coupés appartiendront aux acquéreurs selon les indications de leurs actes de vente.

L'établissement de la viabilité des rues, allées ou chemins, passage à niveau avec tous les travaux qu'il peut comporter et l'entretien de ces voies seront supportés par les acquéreurs constitués en syndicat, le tout comme on le dira plus loin sous l'article 12. Ce sol demeurera affecté perpétuellement à cette destination.

La cession gratuite du sol de ces voies pourra être faite à toute administration compétente qui les classera comme voies publiques et se chargera de leur entretien et réfection sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer ; jusque-là, ces voies bien que privées, seront permises au public, mais elles pourront être interdites aux voitures non suspendues si les propriétaires le jugent utile.

Le syndicat des acquéreurs de ces lotissements aura également à pourvoir à l'établissement et à l'entretien de l'entrée de ces voies nouvelles et de leur raccordement sur le tramway et le chemin de grande communication n°118.

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La desserte par les voies publiques et privées des terrains dépendants du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Les acquéreurs devront supporter sans indemnité à l'intérieur et dans la surface même de leur lot, c'est-à-dire en dehors de l'alignement des rues, les talus de déblai ou de remblai qui résulteraient des travaux que les vendeurs pourront faire exécuter pour l'établissement desdites voies.

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

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

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

Les acquéreurs seront tenus de réparer à leurs frais tous dégâts et détériorations qui en dehors d'une circulation ordinaire et bourgeoise, seraient apportés au sol des rues empierrées ou non par tous les transports faits par eux et à leur compte ; si le sol des rues n'était pas empierré ils devraient le remblai des ornières.

Sauf décision contraire de la venderesse, il est interdit jusqu'au premier janvier 1950 aux acquéreurs ou leurs ayants droit sous peine de tous dépens et dommages et intérêts et résolution des ventes faites aux contrevenants si bon semble à la venderesse, d'employer tout ou partie des lots qui seront vendus à l'ouverture de passages, impasses ou avenues qui pourraient servir de communication et d'accès aux terrains non compris dans le lotissement, et créer au préjudice de ce lotissement, des servitudes, des passages et charges nouvelles.

Ce droit est réservé seulement à la venderesse. Chaque acquéreur devra tenir constamment la façade de son lot depuis l'alignement jusqu'à l'axe de la rue en bon état de propreté, y détruire et enlever l'herbe.

Article 5. Délimitation des lots et stipulation de garantie

Les acquéreurs prendront les terrains qui leur seront vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

Il n'y aura aucune garantie de la part de la venderesse, ni aucune répétition contre elle, pour raison soit de nature du nivellement ou défaut de solidité du sol ou du sous-sol, soit pour inondation ou stagnation d'eau, soit d'erreur dans la désignation.

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

Si les acquéreurs prenaient possession d'un terrain dont la désignation ne serait pas conforme à celle de leur titre toujours pris comme bon, ils seraient

Sans modification :

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

seuls responsables de cette erreur.

La contenance des lots sera garantie et mesurée et un plan sera annexé à chaque vente.

Ce travail sera exécuté par le géomètre de la venderesse, moyennant une redevance due par les acquéreurs de six centimes par mètre carré de terrain vendu et de trois francs cinquante centimes par moitié de borne.

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

Article 6. Eaux pluviales et ménagères – Fosses d'aisance, canalisation, fossés d'écoulement

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

Les acquéreurs seront tenus de pourvoir, par le moyen qu'ils aviseront, à l'absorption et à l'écoulement sur leur terrain, des eaux ménagères ou résiduaires de façon qu'aucun écoulement n'existe sur les rues.

Il ne pourra être fait usage que de fosses d'aisance bien étanches.

L'établissement de fosses septiques et de filtres bactériens étant formellement interdit. Au cas où la venderesse ferait exécuter des travaux d'écoulement d'eau, assainissement, fossés, etc., les acquéreurs des lots traversés par ces canalisations, drainages, etc., ou des lots contigus à ces fossés ne pourront réclamer aucune indemnité et devront au contraire l'entretien de ces ouvrages pour en assurer le parfait fonctionnement.

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

Article 7. Entrée en jouissance

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

Sans modification :

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

Article 8. Réserves

La venderesse se réserve tous les objets, plan, panneaux, poteaux, etc., qui pourront se trouver sur les lots au moment de la vente.

Sans modification :

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

Article 9. Contributions

Les acquéreurs acquitteront toutes les constructions et charges auxquelles pourront être tenus tous les terrains à eux vendus à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Ils paieront à la venderesse le jour de la signature de chaque contrat de vente une indemnité forfaitaire et annuelle de un centime par mètre de terrain vendu, y compris la partie de rue pour couvrir celle-ci des impôts qu'elle aurait encore à acquitter jusqu'au jour de la mutation effective sur les registres fonciers.

Sans modification :

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

Article 10. Servitudes

Les acquéreurs souffriront toutes les servitudes passives, apparentes ou

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

A cet égard, la venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant l'immeuble ci-dessus désigné, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux et du voisinage des lignes du chemin de fer ou du tramway et des canalisations d'eau souterraines avec regards apparents ou non que les acquéreurs devront laisser visiter sans indemnité par le propriétaire du Château de Chilly ou ses représentants, et auxquels canalisations lesdits acquéreurs n'auront aucun droit et auxquelles, de condition très expresse et sous leur responsabilité, ils ne devront apporter aucun trouble et que personnellement elle n'en a créée, ni conférée aucune autre servitude que celles résultant également du présent cahier des charges.

La venderesse fait observer toutefois ce qui suit :

3. Il existe sur le lot trente-huit un regard surmonté d'une construction extérieure ancienne pour la visite des canalisations d'eau du Château de Chilly. Pour permettre au propriétaire de ce regard d'y accéder, le lot n°38 devra laisser un passage de un mètre cinquante centimètres de largeur, partant de la route pour aboutir à la porte d'entrée dudit regard après avoir contourné le regard coté ouest.

4. La pièce de terre sus désignée est en outre grevée :

1 Au levant au profit de Madame Fanost, d'un tour d'échelle de un mètre de largeur.

Les acquéreurs des lots un et quatre à neuf inclus devront le supporter sans qu'ils puissent exercer aucun recours pour quoi que ce soit contre la venderesse.

2 Et à son extrémité sud sur le lot vingt-trois, au profit également de Madame Fanost pour l'exploitation de sa pièce, d'un droit de passage en face le passage à niveau sur le tramway, pour accéder au chemin de grande communication n°118. L'acquéreur du lot vingt-trois devra supporter ledit passage sans indemnité et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre la venderesse.

Sans modification :

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

Article 11. Distance des arbres

Les acquéreurs devront se conformer au droit commun et observer les distances légales.

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

Article 12. Syndicat

Sans modification :

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

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

Sans modification :

Bien que parfois obsolètes, cet article est hors

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

Article 14. Paiement des prix

Sans modification :

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

Article 15. Modifications, additions

Sans modification :

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

Article 16. Frais

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.

- Annexe 1 : cahier des charges du lotissement

Lotissement du Quartier du Château

— ILOT 1 —

Situé à CHILLY-MAZARIN

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES

déposé à M^e Musnier, Notaire à Longjumeau,

Le 18 Novembre 1921.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 1^{er}

ÉTABLISSEMENTS INSALUBRES

Dans aucun cas, les acquéreurs ou leurs ayant droit et ce jusqu'au premier Janvier mil neuf cent cinquante ne pourront installer sur les terrains qui leur seront vendus des établissements insalubres dangereux ou nuisibles pouvant nécessiter une enquête de commodo ou incommodo qui seraient de nature à incommoder le voisinage par suite de bruit ou de mauvaises odeurs.

ARTICLE 2.

CLOTURES

Les acquéreurs qui désireront se clore du côté des lots voisins, devront établir l'axe de leur clôture ou treillage suivant la limite séparative et ne pourront faire élever des murs de plus de deux mètres vingt centimètres de hauteur si ce n'est toutefois pour y adosser des bâtiments. Dans l'intérêt de l'aspect général, les clôtures de façade des lots sur lesquels une maison d'habitation aura été édifiée, ne pourront être faites qu'en murs de un mètre vingt centimètres de hauteur au maximum surmontés de treillages ou grilles en fer.

ARTICLE 3.

HABITATIONS - CONSTRUCTIONS

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de quatre mètres cinquante centimètres en recul de la façade des chemins ou des rues intérieurs du lotissement à moins d'autorisation donnée par la venderesse de construire à une distance moindre. Sont exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans ladite zone tous kiosques, berceaux ou bévédères élégants susceptibles d'embellir l'aspect général et pourvu toutefois que la hauteur de leur faitage n'excède pas cinq mètres.

Sont interdites :

- 1^o Toutes toitures en carton bitumé ou planches apparentes.
- 2^o Toutes constructions en planches à l'usage d'habitation autre que pied à terre.
- 3^o Et toutes constructions quelconques en bois non recouvertes de peinture ou de carreaux de plâtre non enduits.

Et par extention les abris improvisés soit avec des voitures, wagons, soit avec des prélarde ou tissus quelconques, soit avec tous autres moyens sortant de la construction normale et toute autre construction ayant un aspect de vétusté et de délabrement.

Dans le cas où les acquéreurs ne se conformeraient pas aux stipulations qui précèdent, la venderesse ou ses ayant droit sont expressément autorisés à faire enlever aux frais des acquéreurs tous abris ou constructions interdits huit jours après un simple avis notifié à ceux-ci par une simple lettre recommandée.

La venderesse se réserve le droit d'accorder des dérogations à ces conditions. Aucune carrière ne pourra être ouverte dans les terrains. Aucun dépôt de matériaux, terre, immondices, ne pourra être fait dans l'espace de quatre mètres cinquante centimètres ci-dessus mentionné, cet espace devant toujours être tenu en bon état de propreté et demeurer à l'état de cour sablée ou de jardin d'agrément.

ARTICLE 4.

RUES OU CHEMINS

Pour le service du terrain à vendre, la venderesse abandonne le terrain nécessaire à l'établissement du chemin intérieur dit rue du Regard d'une largeur de sept mètres, avec pans coupés comme il est indiqué au plan annexé au cahier des charges. Elle abandonne en outre un chemin ou allée latéral à la ligne du chemin de fer de Paris à Arpajon; cette allée partira du chemin de grande communication n° 118 et passera devant les lots trente-cinq, trente-neuf et quarante-quatre inclus et aboutira au lot vingt-huit, elle aura quatre mètres de largeur.

La venderesse ne s'oblige pas à assurer l'établissement du passage à niveau de la rue du Regard sur le Tramway, pour le raccordement de cette rue au chemin de grande communication n° 118,

Elle se réserve le droit de faire bifurquer la rue du Regard à son arrivée sur la ligne du Tramway et de la prolonger en coude par une allée latérale de quatre mètres de largeur indiquée en pointillé entre la ligne du tramway et le lot vingt-trois et sur la façade de ce lot du côté de la ligne du tramway. Cette allée aboutira dans la partie sud du lot vingt-trois à un passage à niveau existant sur le Tramway et donnant accès au chemin de grande communication n° 118.

Dans chacune de ces rues, allées ou chemins et avant la première assemblée syndicale dont la première réunion est prévue à l'article douze ci-après, la venderesse pourra faire exécuter les travaux de viabilité et d'empierrement que bon lui semblera, et auxquels elle donnera que l'importance qu'elle voudra sans qu'elle puisse jamais être poursuivie ou recherchée pour quelque cause que ce soit à ce sujet, même si ces travaux étaient partiels ou incomplets.

Les terres provenant des terrassements que pourrait faire exécuter la venderesse pour l'établissement des rues, pourront être déposées et étendues sur les lots en bordure de ces rues avant ou après la vente.

Le sol des voies nouvelles plus celui de la partie nécessaire aux pans coupés appartiendront aux acquéreurs selon les indications de leurs actes de vente.

L'établissement de la viabilité des rues, allées ou chemins, passages à niveau avec tous les travaux qu'il peut comporter et l'entretien de ces voies seront supportés par les acquéreurs constitués en syndicat, le tout comme on le dira plus loin sous l'article douze. Ce sol demeurera affecté perpétuellement à cette destination.

La cession gratuite du sol de ces voies pourra être faite à toute administration compétente qui les classera comme voies publiques et se chargera de leur entretien et réfection, sans qu'aucun des acquéreurs puisse s'y opposer ; jusque là, ces voies bien que privées, seront permises au public, mais elles pourront être interdites aux voitures non suspendues si les propriétaires le jugent utiles.

Le syndicat des acquéreurs de ces lotissements aura également à pourvoir à l'établissement et à l'entretien de l'entrée de ces voies nouvelles et de leur raccordement sur le tramway et le chemin de grande communication n° 118.

Les acquéreurs devront supporter sans indemnité à l'intérieur et dans la surface même de leur lot, c'est-à-dire en dehors de l'alignement des rues, les talus de déblai ou de remblai qui résulteraient des travaux que les vendeurs pourront faire exécuter pour l'établissement desdites voies.

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

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

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

Les acquéreurs seront tenus de réparer à leurs frais tous dégâts et détériorations qui en dehors d'une circulation ordinaire et bourgeoise, seraient apportés au sol des rues empierrées ou non par tous les transports faits par eux et à leur compte ; si le sol des rues n'était pas empierré, ils devraient le remblai des ornières.

Sauf décision contraire de la venderesse, il est interdit jusqu'au premier Janvier mil neuf cent cinquante aux acquéreurs ou leurs ayant droit sous peine de tous dépens et dommages intérêts et de résolution des ventes faites aux contrevenants si bon semble à la venderesse, d'employer tout ou partie des lots qui seront vendus à l'ouverture de passages, impasses ou avenues qui pourraient servir de communication et d'accès aux terrains non compris dans le lotissement, et créer au préjudice de ce lotissement, des servitudes, des passages et charges nouvelles.

Ce droit est réservé seulement à la venderesse. Chaque acquéreur devra tenir constamment la façade de son lot depuis l'alignement jusqu'à l'axe de la rue en bon état de propreté, y détruire et en enlever l'herbe.

ARTICLE 5.

DÉLIMITATION DES LOTS & STIPULATION DE GARANTIE

Les acquéreurs prendront les terrains qui leur seront vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

Il n'y aura aucune garantie de la part de la venderesse, ni aucune répétition contre elle, pour raison soit de la nature du nivellement ou défaut de solidité du sol ou du sous-sol, soit pour inondation ou stagnation d'eau, soit d'erreur dans la désignation.

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

Si les acquéreurs prenaient possession d'un terrain dont la désignation ne serait pas conforme à celle de leur titre toujours pris comme bon, ils seraient seuls responsables de cette erreur.

La contenance des lots sera garantie et mesurée et un plan sera annexé à chaque vente.

Ce travail sera exécuté par le géomètre de la venderesse, moyennant une redevance due par les acquéreurs de six centimes par mètre carré de terrain vendu et de trois francs cinquante centimes par moitié de borne.

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

ARTICLE 6.

EAUX PLUVIALES & MÉNAGÈRES — FOSSES D'AISANCE CANALISATION, FOSSES D'ÉCOULEMENT

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

Les acquéreurs seront tenus de pourvoir, par le moyen qu'ils aviseront, à l'absorption et à l'écoulement sur leur terrain, des eaux ménagères ou résiduaires de façon qu'aucun écoulement n'existe sur les rues.

Il ne pourra être fait usage que de fosses d'aisance bien étanches.

L'établissement de fosses septiques et de filtres bactériens étant formellement interdit.

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

ARTICLE 7

ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 8

RÉSERVES

La venderesse se réserve tous les objets, plan, panneaux, poteaux etc., qui pourront se trouver sur les lots au moment de la vente.

ARTICLE 9

CONTRIBUTIONS

Les acquéreurs acquitteront toutes les contributions et charges auxquelles pourront être tenus tous les terrains à eux vendus à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Ils paieront à la venderesse le jour de la signature de chaque contrat de vente une indemnité forfaitaire et annuelle de un centime par mètre de terrain vendu, y compris la partie de rue pour couvrir celle-ci des impôts qu'elle aurait encore à acquitter jusqu'au jour de la mutation effective sur les registres fonciers.

ARTICLE 10

SERVITUDES

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

A cet égard, la venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant l'immeuble ci-dessus désigné, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux et du voisinage des lignes du chemin de fer ou du tramway et des canalisations d'eau souterraines avec regards apparents ou non que les acquéreurs devront laisser visiter sans indemnité par le propriétaire du Château de Chilly ou ses représentants, et auxquelles canalisations lesdits acquéreurs n'auront aucun droit et auxquelles, de condition très expresse et sous leur responsabilité, ils ne devront apporter aucun trouble et que personnellement, elle n'en a créée, ni conférée aucune autre servitude que celles résultant également du présent cahier de charges.

La venderesse fait observer toutefois ce qui suit :

1^o — Il existe sur le lot trente-huit un regard surmonté d'une construction extérieure ancienne pour la visite des canalisations d'eau du Château de Chilly. — Pour permettre au propriétaire de ce regard d'y accéder, le lot n^o 38 devra laisser un passage de un mètre cinquante centimètres de largeur, partant de la route pour aboutir à la porte d'entrée dudit regard après avoir contourné le regard côté ouest.

2^o — La pièce de terre sus désignée est en outre grevée : 1^o Au levant au profit de Madame Fanost, d'un tour d'échelle de un mètre de largeur.

Les acquéreurs des lots un et quatre à neuf inclus devront le supporter sans qu'ils puissent exercer aucun recours pour quoi que ce soit contre la venderesse.

2^o — Et à son extrémité sud sur le lot vingt-trois, au profit également de Madame Fanost pour l'exploitation de sa pièce, d'un droit de passage en face le passage à niveau sur le tramway, pour accéder au chemin de grande communication n^o 118. L'acquéreur du lot vingt-trois devra supporter ledit passage sans indemnité et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre la venderesse.

ARTICLE 11

DISTANCE DES ARBRES

Les acquéreurs devront se conformer au droit commun et observer les distances légales

ARTICLE 12

SYNDICAT

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

Il existera un syndicat par voie nouvelle.

Le syndicat d'une voie sera appelé à fonctionner dès que la venderesse ou ses représentants le jugeront utile quelque soit le nombre des lots vendus sur cette voie.

A cet effet, tous les membres du syndicat seront convoqués la première fois à la requête de la venderesse, aux frais des acquéreurs et par les soins de ces derniers à la réunion d'une assemblée.

Cette convocation sera faite au moyen d'une insertion dans le Journal les Petites Affiches, se publiant à Paris et indiquant les lieux et dates de la réunion. Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au minimum avant la réunion, et sera portée à la connaissance des membres des syndicats par lettre recommandée.

Le but de la première assemblée sera de nommer un conseil de syndicat qui sera composé de trois ou cinq membres au gré de l'assemblée. Le conseil, une fois nommé, désignera parmi ses membres son Président et son syndic.

Toute convocation ultérieure, sera faite par le Président du Conseil ou par le syndic.

Les dépenses décidées par le syndicat seront supportées par les syndiqués dans la proportion des surfaces respectives de leurs lots à l'exception des lots situés à l'angle de deux rues intérieures nouvelles, lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de la surface desdits lots.

La réunion des syndicats en un seul pour le lotissement, sera faite à la diligence de l'un quelconque des syndicats qui notifiera sa décision à ce sujet au moyen d'une seule publication et d'une lettre recommandée, adressée à chacun des présidents ou représentants des autres syndicats du présent lotissement, comme il est dit ci-dessus pour la première assemblée du syndicat de chaque voie.

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

Les fonctions des membres du conseil seront gratuites sauf celles du syndic qui pourront être appointées dans la mesure décidée par le syndicat.

Il sera tenu chaque année une assemblée générale.

Tout syndiqué pourra se faire représenter par un mandataire muni seulement d'une lettre de lui donnée à cet effet par son mandant.

Pour les votes, il sera attribué une voix à chaque propriétaire d'un lot ayant dix mètres de façade ou au dessous de 10 mètres.

Chaque propriétaire d'un lot d'une façade supérieure à dix mètres aura autant de voix que ce lot aura de fois dix mètres de façade sans attribution de voix supplémentaires à son profit, pour les fractions de dix mètres.

L'assemblée générale est régulièrement constituée lorsque, sur une première convocation, les propriétaires du tiers au moins des lots en façade sur la voie sont présents ou représentés.

Dans le cas où faute d'un nombre suffisant de propriétaires, l'assemblée n'aurait pu être régulièrement constituée, il sera procédé à une nouvelle convocation à au moins huit jours d'intervalle et les résolutions prises dans cette seconde réunion seront valables quelque soit le nombre des propriétaires présents ou représentés.

Dans tous les cas, les décisions de l'assemblée obligent tous les syndiqués dans la proportion de la surface de leur lot comme il vient d'être dit

Si la venderesse reste propriétaire d'un ou plusieurs lots, elle aura à raison de ces lots, les mêmes droits au syndicat et supportera les mêmes charges que les acquéreurs.

ARTICLE 13

RECOURS DES ACQUÉREURS VIS A VIS L'UN DE L'AUTRE

Dans le cas où les acquéreurs n'exécuteraient pas les conditions du présent cahier de charges, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans les droits de la venderesse à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions, par suite, toutes discussions à ce sujet entre les acquéreurs devra se vider directement entre eux, s'il n'y a pas de syndicat et par l'intermédiaire du syndicat s'il en existe un et ce, sans que dans aucun cas et sous aucun prétexte, l'intervention de la venderesse puisse être exigée.

ARTICLE 14

PAIEMENT DES PRIX

Le prix de chacun des lots de terrain, le mode et les époques de paiement seront fixés dans l'engagement qui sera signé par chacun des acquéreurs; il est expressément convenu qu'à défaut par un acquéreur de remplir ses engagements, il y sera contraint par la venderesse ou ses représentants qui, quinze jours après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, auront également la faculté de résilier le contrat et dans ce cas, outre les intérêts échus, les versements effectués seront acquis jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du prix d'achat, à titre d'indemnité.

ARTICLE 15

MODIFICATIONS, ADDITIONS

Les présentes charges et conditions ne sont point irrévocables pour la venderesse ou ses représentants qui se réservent le droit de les modifier par rectifications ou additions et comme ils le jugeront à propos, dans l'intérêt général du lotissement.

La venderesse pourra notamment apporter des modifications, soit à la disposition des lots, soit au tracé des voies indiquées au plan ci-annexé, soit encore à la largeur et dimensions de ces voies et pans coupés, sauf cependant devant les lots vendus.

La venderesse se réserve en outre d'admettre dans son groupement, tels propriétaires de terrains voisins que bon lui semblera, et auxquels elle pourra conférer les mêmes droits et obligations que ceux résultant pour les acquéreurs des terrains ci-dessus désignés, de toutes les stipulations contenues audit cahier de charges.

ARTICLE 16

FRAIS

Les acquéreurs paieront les frais, droits et honoraires de chaque vente, y compris les frais de purge des hypothèques légales.

Ils devront verser en outre à la venderesse, le jour de la signature de chaque acte, une somme à forfait, de un franc cinquante centimes pour cent du prix de leur vente, pour part dans les frais du présent cahier de charges et ceux du plan d'ensemble ci-annexé.