



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

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

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2023

Le lotissement « Quatre Fourchettes » fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis.

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 « Quatre Fourchettes » 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 QUATRE FOURCHETTES

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 « Quatre Fourchettes » :

- 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 « Quatre Fourchettes ».

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

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « Quatre Fourchettes »

Le lotissement dit « Quatre Fourchettes » et situé entre la Route Nationale 20 et l'autoroute du Soleil, à proximité directe du parc d'activités du Haut de Wissous 2. Il s'étend le long de la Route de Massy et du Chemin des Bœufs à Chilly-Mazarin,

Sont concernées les parcelles cadastrées : AO2, 3, 4, 5, 6, 7, 222, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 220, 221, 47, 48, 49, 50, 184, 52, et 147.

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



Photographie de la Route de Massy en avril 2019



2.2. Historique du lotissement Quatre Fourchettes

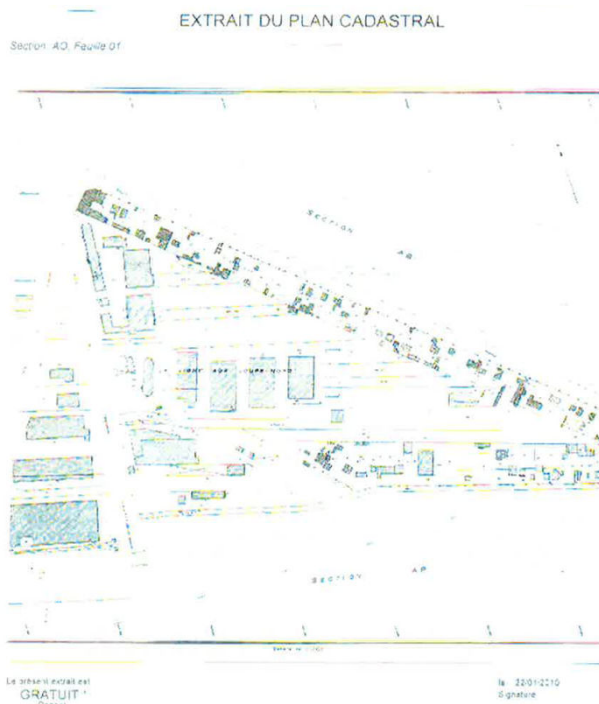
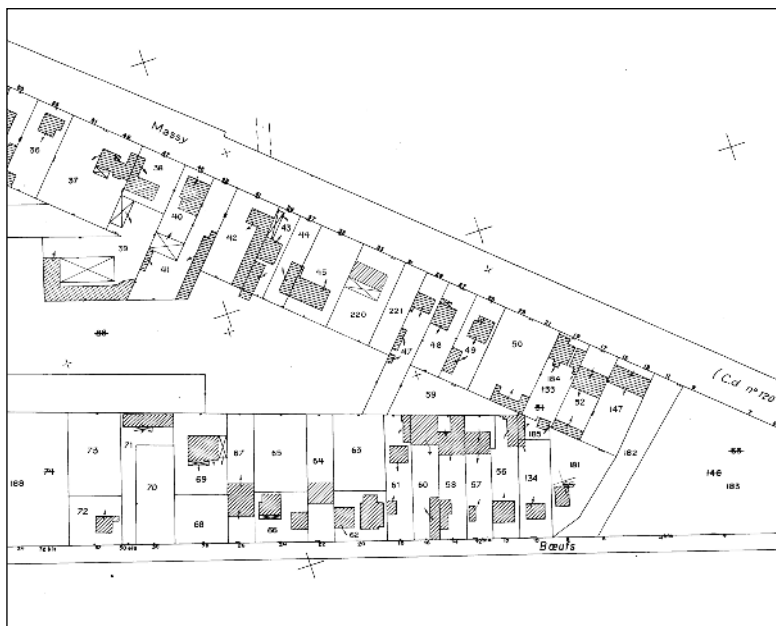
Le lotissement Quatre Fourchettes est créé en 1926.

Un cahier des charges a été établi le 4 octobre 1926 avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Quatre Fourchettes » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

Les propriétaires de terrains bâtis et non bâtis compris dans le périmètre du lotissement sont réunis en association syndicale autorisée (ASA) des Quatre Fourchettes.

Dans le cadre de la mise en conformité des statuts de l'association syndicale autorisée des Quatre Fourchettes, un acte d'adaptation du cahier des charges a été réalisé en 2010.

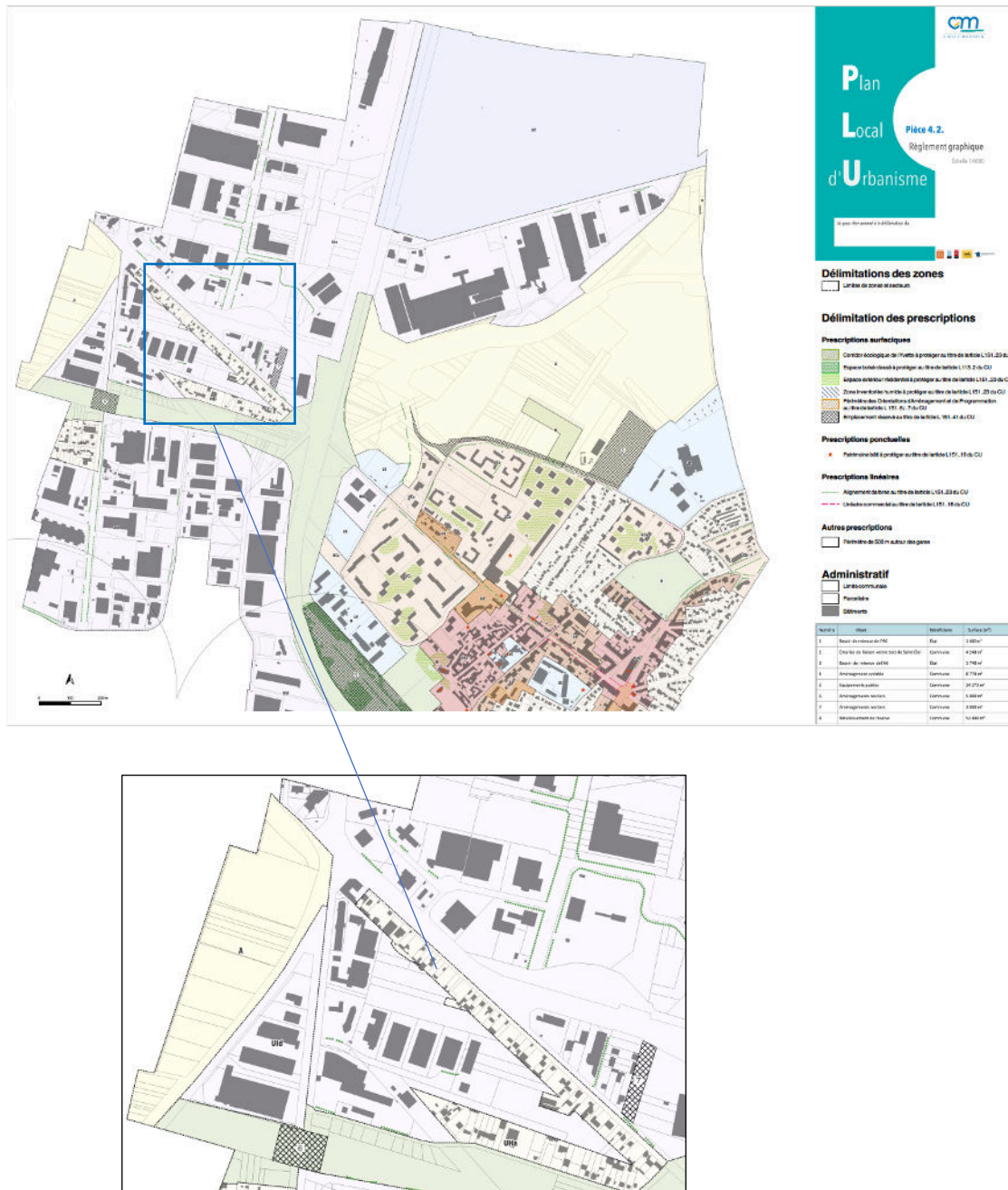
Lotissement « Les Quatre Fourchettes ». Route de Massy – Chemin des Bœufs



2.3. Traitement du lotissement Quatre Fourchettes 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 Quatre Fourchettes est situé dans le secteur UHa de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme – PLU.

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement Quatre Fourchettes

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

Le lotissement « Quatre Fourchettes » est donc couvert par le secteur UHa du Plan Local d'Urbanisme, qui prévoit des dispositions d'urbanisme spécifiques.

Le secteur UHa est un secteur de la zone UH. La zone UH correspond à des espaces 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 secteur UHa correspondant aux zones d'habitat incluse dans des espaces d'activités économiques.

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

Cahier des charges du lotissement Quatre Fourchettes	Règles du PLU arrêté s'appliquant sur le lotissement Quatre Fourchettes
<p style="text-align: center;">Voies publiques</p> <p>Les acquéreurs feront leur affaire personnelle vis-à-vis de l'administration des Ponts et Chaussées et de la Commune de Chilly-Mazarin, et à leurs frais, de la suppression des fossés et de l'établissement de tous tuyaux, ponceaux et caniveaux.</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 style="text-align: center;">7.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.</p> <p>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 style="text-align: center;">Eau</p> <p>Quatre puits avec pompe seront installés à la charge et aux frais des vendeurs aux emplacements indiqués sur le plan du lotissement.</p> <p>Chaque acquéreur aura seul droit du fait de son acquisition d'utiliser les puits installés sur le lotissement dans les conditions indiquées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surveillance ainsi que l'entretien des puits seront à la charge des acquéreurs. - Les acquéreurs des différents lots auront droit de passage et par conséquent devront participer aux frais d'entretien et de réparation de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> o Les acquéreurs des lots 1 à 17 inclus auront droit au puits existant à cheval sur les 7e et 8e lots. o Les acquéreurs des lots 18 à 36 inclus au puits existant à cheval sur les 27e et 28e lots. o Ceux des lots 37 à 58 inclus à celui existant à cheval sur les 47e et 48e lots. o Et les acquéreurs des lots 59 à 73 inclus au puits existant à cheval sur les 77e et 78e lots. 	<p>Chapitre 3. Équipements et réseaux</p> <p>Article UH8. Desserte par les réseaux</p> <p>8.1 Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.</p> <p>8.2 Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.</p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">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</p>

	<p>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 style="text-align: center;">Constructions – clôtures</p> <p>Les acquéreurs ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après :</p> <p>Toutefois, aucune habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de deux mètres en retrait de l'alignement des voies. Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les chalets en plâtre armé sont formellement 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</p>

<p>Les toitures autres que celles en tuiles, zinc, ardoises ou fibrociment sont formellement interdites.</p> <p>Les acquéreurs ayant commencé des fouilles pour leurs constructions devront les faire boucher ou en donner une suite immédiate à leurs travaux à peine de tous dommages intérêts et même de résiliation de leur vente, si bon semble aux vendeurs.</p> <p>Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer les lots de ceux restant appartenant aux vendeurs ou appartenant aux voisins ; cette clôture cependant devra être faite par les acquéreurs et à leurs frais dans les trois mois de leur acquisition.</p> <p>Lesdits acquéreurs n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder un mètre de hauteur au-dessus du niveau du sol de l'axe des rues.</p> <p>Dans le cas où les vendeurs auraient jugé opportun de clore les lots préalablement aux ventes, les acquéreurs devront, lors de la signature de l'acte de vente, rembourser aux vendeurs ces prix de clôture proportionnellement à la longueur de cette clôture. Les acquéreurs pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.</p> <p>Il est en outre formellement interdit aux acquéreurs de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque pour aucun lotissement, ou pour des opérations de vente ou d'achat de terrain et de propriété, et d'ouvrir dans le lotissement aucune agence ou bureau de vente, d'achat ou de location d'immeubles et pendant le temps qu'il restera à vendre un seul lot du présent lotissement ou des autres lotissements que les vendeurs pourront organiser sur le territoire de Chilly-Mazarin et de ses environs.</p> <p>Article 8. Constructions et clôtures. Acte d'adaptation du cahier des charges, 2010</p> <p>Les propriétaires ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après. Toutefois, aucune</p>	<p>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>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
---	---

habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de 2 mètres en retrait de l'alignement des voies. Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les chalets en plâtre armé sont formellement interdits.

Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer leurs lots de ceux appartenant aux voisins.

Les propriétaires n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder 1m20 de hauteur au-dessus du niveau du sol de l'axe des rues.

Les propriétaires pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.

Il est en outre formellement interdit aux propriétaires de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque.

de sécurité routière.

- 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 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.

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 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.

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 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.

d. 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 :

- e. L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- f. L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- g. 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 :

- h. les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- i. lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- j. l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- k. 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 ;
- l. 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 ;
- m. 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

4.1.4 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.

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.

b. En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue.

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.

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.

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.

4.2. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

- n. 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.
 - o. 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 :
- p. 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.
- q. 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

- r. 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.
- s. La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- t. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Professions et industries

Sont prohibés sur le présent lotissement, les fabriques usines, ateliers, dépôts de tous genres et entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il en sera de même de tous métiers, professions, industries ou commerce qui par leur bruit, leur odeur, leur émanation ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins. Il ne pourra non plus être exploité aucune carrière sur le présent lotissement.

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

Article UH1 : 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 UH sont interdits :

- 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.

Dans la zone UHa : Les constructions à destination d'habitation à l'exception des annexes et extension des habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

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

<p style="text-align: center;">Garantie</p>	<p style="text-align: center;">Ces articles 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 style="text-align: center;">Syndicat des propriétaires</p>	
<p style="text-align: center;">Assainissement</p> <p>L'évacuation des eaux usées se fera par épandage et absorption du sol, l'évacuation des matières solides et liquides se fera dans des fosses que les acquéreurs feront construire à leurs frais. Les fosses fixes et étanches sont seules autorisées et elles devront être construites selon les bonnes règles de la construction et revêtues d'un enduit étanche d'au moins 25 millimètres d'épaisseur.</p> <p>Les projets de ces fosses seront obligatoirement soumis à l'approbation du Conseil Municipal en même temps que le plan de la construction.</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 style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">8.2.2 Eaux pluviales</p> <p style="text-align: center;">u. <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</p>

	<p>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>v. <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>w. <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>
Impôts – contributions – assurances	<p style="text-align: center;">Ces articles exposent des règles sur lesquelles le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut agir.</p> <p style="text-align: center;">Ainsi, ces articles ne sont pas concernés par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU arrêté.</p>
Servitudes	
Interdiction route	
Conditions générales	
Paiement des prix	
Conditions résolutoires en cas de non-paiement	
Réserve de privilège	
Frais	
Titres	
Transcription – purge – dispense d'inscription pour les charges	
Prohibition de détériorer	

Solidarité entre les acquéreurs	
Droits réciproques des acquéreurs	
Modifications	

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

Cahier des charges initial du lotissement Quatre Fourchettes

Modifications et commentaires

Voies publiques

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle vis-à-vis de l'administration des Ponts et Chaussées et de la Commune de Chilly-Mazarin, et à leurs frais, de la suppression des fossés et de l'établissement de tous tuyaux, ponceaux et caniveaux.

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.*

Eau

Quatre puits avec pompe seront installés à la charge et aux frais des vendeurs aux emplacements indiqués sur le plan du lotissement.

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.*

Chaque acquéreur aura seul droit du fait de son acquisition d'utiliser les puits installés sur le lotissement dans les conditions indiquées ci-après :

- x. La surveillance ainsi que l'entretien des puits seront à la charge des acquéreurs.
- y. Les acquéreurs des différents lots auront droit de passage et par conséquent devront participer aux frais d'entretien et de réparation de la façon suivante :
 - Les acquéreurs des lots 1 à 17 inclus auront droit au puits existant à cheval sur les 7e et 8e lots.
 - Les acquéreurs des lots 18 à 36 inclus au puits existant à cheval sur les 27e et 28e lots.
 - Ceux des lots 37 à 58 inclus à celui existant à cheval sur les 47e et 48e lots.

Et les acquéreurs des lots 59 à 73 inclus au puits existant à cheval sur les 77e et 78e lots.

Constructions – clôtures

Les acquéreurs ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après :

Remplacement des dispositions de l'article par la modification suivante : *La volumétrie et l'implantation des constructions dépendantes du lotissement, ainsi que leur insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme arrêté.*

Toutefois, aucune habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de deux mètres en retrait de l'alignement des voies. Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les chalets en plâtre armé sont formellement interdits.

Les toitures autres que celles en tuiles, zinc, ardoises ou fibrociment

sont formellement interdites.

Les acquéreurs ayant commencé des fouilles pour leurs constructions devront les faire boucher ou en donner une suite immédiate à leurs travaux à peine de tous dommages intérêts et même de résiliation de leur vente, si bon semble aux vendeurs.

Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer les lots de ceux restant appartenant aux vendeurs ou appartenant aux voisins ; cette clôture cependant devra être faite par les acquéreurs et à leurs frais dans les trois mois de leur acquisition.

Lesdits acquéreurs n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder un mètre de hauteur au-dessus du niveau du sol de l'axe des rues.

Dans le cas où les vendeurs auraient jugé opportun de clore les lots préalablement aux ventes, les acquéreurs devront, lors de la signature de l'acte de vente, rembourser aux vendeurs ces prix de clôture proportionnellement à la longueur de cette clôture. Les acquéreurs pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.

Il est en outre formellement interdit aux acquéreurs de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque pour aucun lotissement, ou pour des opérations de vente ou d'achat de terrain et de propriété, et d'ouvrir dans le lotissement aucune agence ou bureau de vente, d'achat ou de location d'immeubles et pendant le temps qu'il restera à vendre un seul lot du présent lotissement ou des autres lotissements que les vendeurs pourront organiser sur le territoire de Chilly-Mazarin et de ses environs.

Article 8. Constructions et clôtures. Acte d'adaptation du cahier des charges, 2010

Les propriétaires ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après. Toutefois, aucune habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de 2 mètres en retrait de l'alignement des voies. Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les chalets en plâtre armé sont formellement interdits.

Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer leurs lots de ceux appartenant aux voisins.

Les propriétaires n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder 1m20 de hauteur au-dessus du niveau du sol de l'axe des rues.

Les propriétaires pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.

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

Il est en outre formellement interdit aux propriétaires de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque.

Professions et industries

Sont prohibés sur le présent lotissement, les fabriques usines, ateliers, dépôts de tous genres et entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il en sera de même de tous métiers, professions, industries ou commerce qui par leur bruit, leur odeur, leur émanation ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins. Il ne pourra non plus être exploité aucune carrière sur le présent lotissement.

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*

Garantie

Sans modification :

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

Syndicat des propriétaires

Sans modification :

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

Assainissement

L'évacuation des eaux usées se fera par épandage et absorption du sol, l'évacuation des matières solides et liquides se fera dans des fosses que les acquéreurs feront construire à leurs frais. Les fosses fixes et étanches sont seules autorisées et elles devront être construites selon les bonnes règles de la construction et revêtues d'un enduit étanche d'au moins 25 millimètres d'épaisseur.

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.*

Les projets de ces fosses seront obligatoirement soumis à l'approbation du Conseil Municipal en même temps que le plan de la construction.

Impôts – contributions – assurances

Sans modification :

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

Servitudes

Sans modification :

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

Interdiction route

Sans modification :

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

Conditions générales

Sans modification :

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

Paiement des prix

Sans modification :

Bien que parfois obsolètes, cet article est hors du

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

Conditions résolutoires en cas de non-paiement

Sans modification :

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

Réserve de privilège

Sans modification :

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

Frais

Sans modification :

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

Titres

Sans modification :

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

Transcription – purge – dispense d'inscription pour les charges

Sans modification :

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

Prohibition de détériorer

Sans modification :

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

Solidarité entre les acquéreurs

Sans modification :

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

Droits réciproques des acquéreurs

Sans modification :

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

Modifications

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.

1. Annexes

- Annexe 1 : Cahier des charges du lotissement
- Annexe 2 : Statuts de l'ASA « Les Quatre Fourchettes », acte d'adaptation du cahier des charges, janvier 2010

**CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
DE CORBEIL C**

Transcription du 4 octobre 1926 - volume 4342, n° 41

Par devant Maître Edouard BAUDUIN, notaire à Vanves (Seine) soussigné a comparu :

Monsieur René FILLEAUD, géomètre demeurant à Clamart de Fleury agissant au nom et comme mandataire de:

1° Madame Léonie CASSIGNY propriétaire demeurant à Clamart, rue de Fleury et veuve de Monsieur René FILLEAUD.

2° Monsieur Charles Henri LESACQ, peintre en voitures et Madame Marie Claudine Julie LAPALUS, son épouse, demeurant ensemble à Clamart (Seine), allée du Bel-Air,

3° Monsieur Lucien RIBIERRE, directeur d'école et Madame Blanche FRANCASTEL, son épouse demeurant ensemble à Paris, rue de Vaugirard, n° 85.

En vertu des procurations qu'ils lui ont données, Mesdames RIBIERRE et LESACQ avec l'autorisation savoir Madame FILLEAUD et Monsieur et Madame RIBIERRE suivant acte reçu par Maître BAUDUIN, notaire soussigné le vingt sept février mil neuf cent vingt six.

Madame LESACQ suivant acte reçu par le même notaire le quatre février mil neuf cent vingt six.

Ces brevets originaux desquelles procurations sont demeurées annexées après mention à la minute d'un acte de dépôt dressé par Maître BAUDUIN, notaire soussigné le trente et un mai mil neuf cent vingt six.

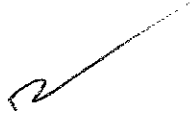
Lequel es nom a dit que ses mandants étaient dans l'intention de vendre à l'amiable, en détail et par lots dont la contenance sera déterminée dans chaque contrat de vente.

Un terrain situé Commune de de Chilly-Mazarin (Seine et Oise) lieu-dit les " Quatre Fourchettes" d'une contenance de vingt sept mille trois cent deux mètres, cadastre section E numéro 1.

Le soussigné présent déclare que suivant arrêté préfectoral en date du cinq juillet mil neuf cent vingt six qui est demeuré ci-annexé, après mention, le projet de lotissement a été approuvé sous réserve que les puits devront être vendus étanches jusqu'à la nappe d'eau, couverts et surmontés d'une pompe solide et souillard, le tout établi de manière qu'aucune rentrée d'eau ne puisse se faire dans le puits leur périmètre et la protection immédiate d'un mètre cinquante de rayon au moins, sera cimentée. avec pente assurant l'écoulement des eaux vers la périphérie.

Que les fosses d'aisance seront fixes et étanches. Que pour le surplus le demandeur s'informerera du programme d'aménagement joint au dossier.

Que s'il existe dans le lotissement des parcelles boisées soumises pour leur défrichement aux dispositions de l'article 219 du Code Forestier, aucune publicité, aucune vente ni location ne pourront avoir lieu tant que le lotissement n'aura pas justifié de la non opposition des services compétents conformément à l'article 219 du Code Forestier ci-dessus visé. Que le demandeur restera responsable de l'entretien des routes et de tous travaux d'entretien autres, nécessités par les services généraux du lotissement jusqu'à ce qu'un syndicat constitué entre les propriétaires acquéreurs aient pris cette responsabilité en son lieu et place et qu'il devra demander et obtenir sous peine de nullité de la prestation, les autorisations nécessaires pour se raccorder aux voies publiques et déverser les eaux résiduaires à l'égout.



En conséquence, il a arrêté en sa dite qualité comme suit le cahier des charges et conditions sous lesquelles ses mandants devront consentir la vente amiable de ces lots et auxquelles seront soumis tous les acquéreurs indistinctement, ainsi que le comparant le leur impose par ces présentes, pour être exécutées par les dits acquéreurs à n'importe quel titre et à perpétuité.

Désignation de l'immeuble à vendre.

Un terrain situé commune de Chilly-Mazarin (Seine et Oise) lieu-dit les « 4 Fourchettes » d'une contenance de vingt sept mille trois cent deux mètres cadastré section E, numéro 1, tenant par devant au chemin de grande communication numéro 120 ; au fond divers propriétaires ; d'un bout à un chemin et à l'autre bout à la route nationale menant de Toulouse à Paris.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances dépendances sans aucune exception ni réserve et tel qu'il est figuré au plan qui est demeuré, ci-annexé, après mention.

LOTISSEMENT - PLANS

Pour faciliter la division du terrain dont il s'agit auquel est donnée l'appellation de lotissement des "Quatre Fourchettes".

Un plan d'ensemble du terrain dont s'agit, indiquant les lots, est demeuré ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les comparants es-qualité et la mention "annexe" signée du notaire soussigné.

Il est fait observé que la division indiquée au plan dont il vient d'être question est une division générale, la formation de la surface des lots pouvant être modifiée par les vendeurs à leur gré.

ORIGINE DE PROPRIETE EN LA PERSONNE DE MADAME FILLEAUD ET MM. ET MESDAMES LESACQ ET RIBIERRE

Le terrain présentement vendu appartient conjointement et indivisément à Madame FILLEAUD et Monsieur et Mesdames LESACQ et RIBIERRE pour en avoir fait l'acquisition suivant contrat passé devant Maître BAUDUIN, notaire soussigné et Maître BOURDEL, notaire à Paris, le deux décembre mil neuf cent vingt cinq de :

1° Monsieur Lucien Charles Gustave SEDILLON, avoué près le Tribunal Civil de la Seine, Docteur en Droit, médaillé militaire, Croix de Guerre et réformé n° 1 pour blessures de guerre et Madame Ernestine Céline GAVARRY son épouse, demeurant ensemble à Paris rue de Ponthieu, numéro 15.

2° Monsieur Henri Georges Gustave SEDILLON propriétaire, demeurant à Paris, rue Guynemer n° 32.

3° Monsieur Robert Léon André LEMAIRE négociant et Madame Marie Madeleine Olive Marcelle SEDILLON son épouse demeurant à Paris rue Thimonnier, n° 2.

Moyennant le prix principal de cent cinquante mille cent soixante et un franc sur lequel il a été payé comptant aux termes mêmes de l'acte qui en contient quittance la somme de cent mille cent soixante et un francs.

Quant aux cinquante mille francs de surplus, ils ont été stipulés payables soit aux vendeurs ou leur mandataire, soit au porteur de la grosse de l'acte le deux décembre mil neuf cent vingt sept, avec intérêt au taux de dix pour cent l'an, à compter du deux décembre mil neuf cent vingt cinq.

Une expédition du dit contrat de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil le vingt-quatre décembre mil neuf cent vingt cinq, volume 1355 - n° 71 avec inscription d'office du même jour, volume 4185 - n° 23.

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau du chef des vendeurs n'a révélé l'existence d'aucune inscription autre que celle d'office sus énoncée.

Au titre état civil, il a été déclaré :

- Par Monsieur et Madame SEDILLON-GAVARRY qu'ils étaient mariés en première nocces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec dotalité partielle aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS et de BOURDEL père, notaires à Paris le vingt huit juin mil neuf cent seize, lequel contrat contient notamment les stipulations ci-après littéralement rapportées :

Il est formellement convenu que malgré la stipulation de dotalité partielle qui précède, sa future épouse pourra toujours en cas de vente ou échange de tous immeubles, appartenant soit en totalité, soit en partie au futur époux ou dépendant de la communauté intervenant dans les contrats de vente ou d'échange pour s'obliger solidairement avec son mari ou tous autres copropriétaires à toutes garanties et se désister de l'effet de son hypothèque légale sur les immeubles vendus ou échangés.

Mais le concours de l'épouse n'aura d'autre effet que d'affranchir l'immeuble de son hypothèque légale sans qu'il puisse jamais en résulter pour elle aucun engagement pouvant exercer sur les biens dotaux, même après dissolution du mariage

Par Monsieur Henri SEDILLON :

Qu'il était célibataire majeur

Par Monsieur et Madame LIMARE :

Qu'ils étaient mariés en premières nocces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi de ses propres aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BOURDEL, notaire susnommé le deux décembre mil neuf cent sept.

Que Monsieur SEDILLON et Madame LIMARE n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Qu'ils n'étaient pas susceptibles d'être imposés pour bénéfices de guerre, non plus que Madame SEDILLON née SCALLE leur mère et belle-mère, ni Monsieur Marcel Henri SEDILLON, leur frère et beau-frère sus nommés, leurs précédents propriétaires.

ORIGINE ANTERIEURE EN LA PERSONNE DES CONSORTS SEDILLON

L'immeuble dont s'agit appartenait à Messieurs SEDILLON et Madame LIMARE conjointement indivisément pour le tout ou séparément à Monsieur Henri SEDILLON et à Monsieur Lucien SEDILLON et Madame LIMARE, chacun pour un quart de la manière suivante :

Il fait partie d'un plus grand terrain qui dépendait de la succession de Madame Marie Honorine Rosalie SCALLE en son vivant propriétaire demeurant à PARIS, rue Guynemer, n° 32, veuve non remariée de M. Gustave Edouard SEDILLON, ladite dame décédée en son domicile le onze février mil neuf cent vingt deux, laissant pour seuls héritiers, chacun pour un quart ses quatre enfants qui étaient :

M. Lucien Charles Gustave SEDILLON

M. Henri Georges Gustave SEDILLON

Madame LIMARE

Et M Marcel Henri SEDILLON propriétaire, demeurant à Paris, avenue du Maine n° 121

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété à défaut d'inventaire après le décès de M. SEDILLON, dressé par Me BOURDEL, l'un des notaires soussignés, le dix sept février mil neuf cent vingt deux.

Monsieur Marcel Henri SEDILLON est décédé en son domicile à Paris, avenue du Maine n° 121, le seize octobre mil neuf cent vingt quatre, laissant pour son légataire universel Monsieur Henri Georges Gustave SEDILLON, son frère susnommé, aux termes de son testament fait sous la forme olographe en date à Paris du seize août mil neuf cent vingt trois, déposé au rang des minutes de Me BOURDEL, l'un des notaires soussignés le dix sept octobre mil neuf cent vingt quatre, en vertu d'une ordonnance de M. le Président du Tribunal civil de la Seine contenu en son procès verbal de description dudit testament en date du même jour.

Lequel legs universel a pu recevoir son exécution en raison de la non existence d'héritiers à réserve constatée par une acte de notoriété établi par ledit Me BOURDEL, le vingt huit octobre mil neuf cent vingt quatre.

Sur le vu de cet acte, Monsieur Henri, Georges Gustave SEDILLON a été envoyé en possession du legs universel à lui fait par son frère défunt suivant ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, en date du huit novembre mil neuf cent vingt quatre dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Maître BOURDEL, le quinze des mêmes mois et an..

EN LA PERSONNE DE MADAME SEDILLON

L'immeuble dont s'agit faisait partie d'un plus grand terrain qui appartenait en propre à Madame SEDILLON pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte passé devant Me THOMAS, notaire à Montrouge et Me LATAPIE DE GERVAL , notaire à Paris, le vingt trois février mil huit cent quatre vingt cinq. Ledit acte contenant partage des biens dépendants de la succession de Monsieur Benoît SCALLE ci-après nommé, entre :

1ère - Madame Henriette Rosalie COLAS propriétaire, demeurant à Paris rue d'Alésia n° 120, veuve de M. Benoît SCALLE.

Ayant agi :

1° A cause de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre elle et son défunt mari en vertu de leur contrat de mariage passé devant Me DUPOND, notaire à DRENEIL le vingt deux novembre mil huit cent quarante huit.

2° Et en qualité d'héritière pour un quart de M. Lucien Ernest Benoît SCALLE son fils en son vivant propriétaire demeurant à Paris rue Michelet N° 13, décédé à CANNES (Alpes Maritimes) où il se trouvait momentanément le vingt et un mars mil huit cent quatre vingt quatre saisi pour moitié de la succession de M. Benoît SCALLE son frère, en son vivant propriétaire demeurant à Paris rue Vercingétorix..... et décédé le trente avril mil huit cent quatre vingt deux.

2ème - Et Madame SEDILLON susnommée ayant agi :

1° - En qualité d'héritière pour moitié de M. Benoît SCALLE son frère susnommé.

2° - Et comme héritière pour trois quarts de Monsieur Lucien Ernest Benoît SCALLE son frère germain décédé comme il est dit plus haut saisi pour moitié de la succession de M. Benoît SCALLE son frère.

Ainsi que ces qualités sont constatées :

1° - Par l'intitulé de l'inventaire après le décès de M. SCALLE frère, dressé par Maître LATAPIE DE GERVAL , notaire susnommé le dix huit mai mil huit cent quatre vingt deux.

2° Et par l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de M. SCALLE fils par le même notaire le premier avril mil huit cent quatre vingt quatre.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour

EN LA PERSONNE DE M. SCELLE

Ce même terrain appartenait en propre à Monsieur SCELLE frère pour s'en être rendu adjudicataire avec d'autres, suivant procès-verbal d'adjudication dressé par Me Emile d'HERDANI, notaire à Longjumeau, le vingt neuf septembre mil huit cent soixante douze faisant suite à un cahier des charges dressé par le même notaire le vingt du même mois de M. Edmond CAMUS, employé de commerce demeurant à Paris rue Mayet, n° 14.

Cette adjudication a été prononcée au profit de M. SCELLE moyennant outre les charges, le prix principal de dix sept mille sept cents francs payé comptant aux termes mêmes du procès-verbal qui en contient quittance.

Une expédition dudit procès-verbal d'adjudication a été transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil le quinze octobre mil huit cent soixante douze, volume 1294, n° 7.

Il ne paraît pas avoir été délivré d'état sur cette transcription.

Au cahier des charges sus énoncé, Monsieur CAMUS a déclaré qu'il était célibataire majeur et qu'il n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

M. SCELLE n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour et par le seul fait des ventes à eux consenties.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune desdites ventes.

CONDITIONS PARTICULIERES AU LOTISSEMENT

Les ventes auront lieu sous les charges clauses et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, particulières au lotissement des Quatre Fourchettes.

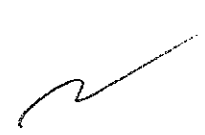
Les conditions qui ont été soumises à l'approbation de M. le Préfet de Seine et Oise, sont toutes expressees et de rigueur et chaque acquéreur sera soumis à son exécution par le seul fait de son acquisition et ce, à peine de tous dommages, intérêts et de résolution de la vente si bon semble aux vendeurs.

VOIES PUBLIQUES

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle vis à vis de l'administration des Ponts et Chaussées et de la Commune de Chilly-Mazarin, et à leurs frais, de la suppression des fossés et de l'établissement de tous tuyaux, ponceaux et caniveaux.

EAU

Quatre puits avec pompe seront installés à la charge et aux frais des vendeurs aux emplacements indiqués sur le plan du lotissement.



Chaque acquéreur aura seul droit du fait de son acquisition d'utiliser les puits installés sur le lotissement dans les conditions indiquées ci-après :

- La surveillance ainsi que l'entretien des puits seront à la charge des acquéreurs.

- Les acquéreurs des différents lots auront droit de passage et par conséquent devront participer aux frais d'entretien et de réparation de la façon suivante :

Les acquéreurs des lots 1 à 17 inclus auront droit au puits existant à cheval sur les septième et huitième lots.

Les acquéreurs des lots 18 à 36 inclus au puits existant à cheval sur les vingt-septième et vingt huitième lots.

Ceux des lots 37 à 58 inclus à celui existant à cheval sur les quarante septième et quarante huitième lots.

Et les acquéreurs des lots 59 à 73 inclus au puits existant à cheval sur les soixante septième et soixante huitième lots.

CONSTRUCTIONS -CLOTURES

Les acquéreurs ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après :

Toutefois, aucune habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de deux mètres en retrait de l'alignement des voies.

Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les châlets en plâtre armé sont formellement interdits.

Les toitures autres que celles en tuiles, zinc, ardoises ou fibro-ciment sont formellement interdites.

Les acquéreurs ayant commencé des fouilles pour leurs constructions devront les faire boucher ou donner une suite immédiate à leurs travaux à peine de tous dommages intérêts et même de résiliation de leur vente, si bon semble aux vendeurs.

Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer leurs lots de ceux restant appartenant aux vendeurs ou appartenant aux voisins ; cette clôture cependant devra être faite par les acquéreurs et à leurs frais dans les trois mois de leur acquisition.

Lesdits acquéreurs n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder un mètre de hauteur au dessus du niveau du sol de l'axe des rues.

Dans le cas où les vendeurs auraient jugé opportun de clore les lots préalablement aux ventes, les acquéreurs devront, lors de la signature de l'acte de vente, rembourser aux vendeurs ces prix de clôture proportionnellement à la longueur de cette clôture. Les acquéreurs pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.

Il est en outre formellement interdit aux acquéreurs de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque pour aucun lotissement, ou pour des opérations de vente ou d'achat de terrain et de propriété, et d'ouvrir dans le lotissement aucune agence ou bureau de vente, d'achat ou de location d'immeubles et pendant le temps qu'il restera à vendre un seul lot du présent lotissement ou des autres lotissements que les vendeurs pourront organiser sur le territoire de Chilly-Mazarin et de ses environs.

PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Sont prohibés sur le présent lotissement, les fabriques usines, ateliers, dépôts de tous genres et entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il en sera de même de tous métiers, professions, industries ou commerces qui par leur bruit, leur odeur, leur émanation ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins. Il ne pourra non plus être exploité aucune carrière sur le présent lotissement.

GARANTIE

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront le jour des ventes qui leur seront consenties sans pouvoir exercer aucun recours contre les vendeurs pour cause de mitoyenneté ou non mitoyenneté, erreur dans les désignations ou pour défaut d'alignement, reculement ou retranchement par voie d'alignement et sans garantie de la nature et de la solidité du sol ou du sous sol.

La contenance des lots vendus sera garantie exacte et reconnue comme telle par l'approbation de la part des acquéreurs du plan du géomètre des vendeurs et établi aux frais de l'acquéreur.

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

Pour rendre plus facile l'observation et l'exécution des obligations incombant aux acquéreurs et notamment pour l'entretien des puits, tous les acquéreurs devront former un syndicat chargé de l'entretien général de l'assainissement et des mesures de police prescrites par le Maire (loi du 29 juillet mil neuf cent douze), ce syndicat devant être obligatoirement formé dès que la moitié plus un des lots prévus auront été vendus.

Les frais d'entretien, éclairage et autres s'il y a lieu, ainsi que tous travaux d'intérêt général seront supportés par tous les acquéreurs, chacun devant contribuer au prorata de la façade de sa propriété.

Les paiements devront être effectués entre les mains du représentant du Syndicat.

Ce syndicat réglera comme il l'entendra toutes les questions concernant les intérêts généraux des propriétaires des dits lots de terrain.

Toutes réunions devront être composées du quart au moins des propriétaires, Toutefois si ce quantième n'était pas atteint à une première réunion, une deuxième serait nécessaire et elle délibérerait valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents ou représentés, les décisions prises par la majorité des membres présents ou représentés, étant obligatoires pour tous les propriétaires y compris les dissidents et absents.

Chacun des lots prévus donnera droit à une voix dans les réunions du syndicat.

ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées se fera par épandage et absorption dans le sol, l'évacuation des matières solides et liquides se fera dans des fosses que les acquéreurs feront construire à leurs frais. Les fosses fixes et étanches sont seules autorisées et elle devront être construites selon les bonnes règles de la construction et revêtues d'un enduit étanche d'au moins vingt cinq millimètres d'épaisseur.

Les projets de ces fosses seront obligatoirement soumis à l'approbation du Conseil Municipal en même temps que le plan de la construction.

IMPOTS - CONTRIBUTIONS- ASSURANCES

Les acquéreurs acquitteront les contributions, impôts et charges de toute nature des lieux par eux acquis à compter de l'entrée en jouissance et devront sans délai faire opérer par l'administration des Contributions la mutation à leur profit.

Ils devront faire assurer contre l'incendie par une compagnie d'assurances solvable et pour le temps pendant lequel ils seront débiteurs de leurs prix, les constructions qu'ils auront fait édifier sur les lots par eux acquis et ils devront consentir à leurs frais toutes délégations d'indemnité d'assurance au profit des vendeurs à première réquisition de ces derniers qui en cas de sinistre auront seuls le droit de toucher la dite indemnité, sur leurs simples quittances et jusqu'à concurrence de ce qui leur restera dû.

SERVITUDES

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives apparentes ou occultes continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait ou justifierait avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

A cet égard, le comparant déclare que :

- les vendeurs n'ont créé, conféré ou laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas les grevant autres que celles pouvant résulter des stipulations faites au présent cahier des charges ou dérivant de la situation naturelle des lieux ou de l'origine de propriété qui précède. Toutefois, si des servitudes se révélaient ultérieurement, les vendeurs ne pourraient être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des conditions ci-dessus et il devront en imposer l'exécution à tous leurs acquéreurs futurs de façon que les vendeurs ne soient jamais inquiétés ou recherchés à ce sujet.

INTERDICTION ROUTES

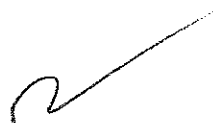
Il ne pourra être établi sur aucun des lots vendus de passages ou rues pouvant desservir des parcelles de terrain touchant les dits lots ou pour toute autre cause.

CONDITIONS GENERALES

Et les ventes auront lieu, en outre, sous les conditions ordinaires de vente qui sont ci-après littéralement rapportées

PAIEMENT DES PRIX

Les acquéreurs paieront le prix principal de leur acquisition suivant l'accord qui interviendra entre eux et les vendeurs lors de la signature des contrats de vente.



A compter du jour de l'entrée en jouissance et jusqu'à l'entière libération, le capital restant dû produira des intérêts aux taux qui sera alors convenu et qui seront payables de la façon qui sera arrêtée. Les intérêts qui ne seraient pas exactement payés à l'échéance due pour une année entière, se réuniront de plein droit au capital chaque année et deviendront à leur tour productifs d'intérêts au taux qui sera stipulé conformément à l'article 554 du code civil.

Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires auront lieu à VANVES en l'étude de Me BAUDUIN, notaire soussigné ou à CLAMART en la demeure de Monsieur FILLEAUD comparant.

Ils seront effectués en bonnes espèces de monnaies ayant cours et non autrement.

En cas de décès des acquéreurs avant leur entière libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers représentants ou ayants cause pour le paiement du solde de leur prix en principal, intérêts et accessoires.

Les frais de significations prescrites par l'article 877 du Code Civil seront à la charge de ceux auxquels elles seront faites.

En cas de constructions les acquéreurs ne pourront sous peine d'exigibilité immédiate de ceux qui restera dû en principal intérêts et accessoires conférer ni laisser acquérir de privilège tant qu'ils ne seront pas libérés de leur prix d'acquisition.

En cas de revente par les acquéreurs avant leur complète libération le prix de la vente ou la portion qui en resterait due deviendra immédiatement et de plein droit exigible.

CONDITIONS RESOLUTOIRES EN CAS DE NON PAIEMENT

A défaut de paiement d'un acquéreur de tout ou partie de son prix en principal, intérêts et accessoires dans les termes qui auront été stipulés dans son contrat d'acquisition comme aussi à défaut d'exécution des charges et conditions qui lui incomberont d'après le présent cahier des charges la vente réalisée à son profit pourra être résolue de plein droit si bon semble aux vendeurs, conformément à l'article 1556 du Code Civil un mois après que ledit acquéreur aura été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par les vendeurs de leur intention de profiter de la présente clause sans préjudice pour les vendeurs de leur droit et toutes autres actions en recours et même à tous dommages et intérêts. En cas d'exercice par les vendeurs de leur action résolutoire, les paiements à eux faits en principal ainsi que tous les intérêts échus leur resteront acquis à titre d'indemnité et de convention expresse, de même que toutes améliorations et constructions qui auraient pu être effectuées.

RESERVE DE PRIVILEGE

A la sûreté et garantie du paiement du prix en principal, intérêts et accessoires ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions insérées aux présentes les immeubles vendus demeureront affectés et hypothéqués par privilège spécial expressement réservé au profit des vendeurs indépendamment de l'action résolutoire.

FRAIS

Les acquéreurs paieront en sus et sans diminution de leur prix, indépendamment des charges pouvant leur incomber en exécution des présentes, les droits de timbre et d'enregistrement de leur contrat d'acquisition ; ces honoraires du notaire d'après le tarif en usage le coût d'une expédition pour les acquéreurs et d'une grosse pour les vendeurs, s'il y a lieu le coût des formalités de transcriptions et de purge des hypothèques légales s'ils jugent à propos de faire remplir cette dernière formalité ainsi que les frais de la quittance de leur prix de main levée et de radiation et l'inscription d'office qui serait prise lors de la transcription de leur contrat d'acquisition.

TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais, par le seul fait des ventes qui leurs seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits de vendeurs pour se faire délivrer, personnellement à leurs frais, tous extraits ou expéditions d'actes, concernant le lot par eux acquis.

TRANSCRIPTION - PURGE - DISPENSE D'INSCRIPTION POUR LES CHARGES

Chaque acquéreur fera transcrire l'expédition de son contrat d'acquisition au bureau des hypothèques de Corbeil et remplira, en outre, s'il le juge à propos les formalités de purge des hypothèques légales le tout à ses frais.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de ses formalités, il y a ou suivent des inscriptions ou mentions grevant le lot acquis les vendeurs seront tenus d'en rapporter à leurs frais les mains levées et certificats de radiation dans le délai de trois mois du jour du paiement du solde du prix.

A moins de stipulation contraire dans les contrats de ventes à intervenir, il ne devra être pris aucune inscription d'office contre les acquéreurs pour sûreté des charges résultant des présentes y compris toutes redevances en sus du prix toutes décharges sont données, à cet effet, dès maintenant et consenties par Monsieur FILLEAUD et aussi à Monsieur Le Conservateur au bureau des hypothèques de Corbeil ainsi que tous les désistements de privilège et action résolutoire.

PROHIBITION DE DETERIORER

Avant le paiement intégral du prix et des charges exigibles de son acquisition aucun acquéreur ne pourra faire aucune détérioration dans le terrain qui lui aura été vendu, à peine d'être immédiatement contraint au paiement dudit prix ou de ce qui resterait alors dû et si les vendeurs ne peuvent ou ne veulent le recevoir, l'acquéreur devra effectuer le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations du montant de sa dette et il sera tenu, en outre, dans ce cas d'indemniser les vendeurs de tous frais, pertes et différence d'intérêts qui pourraient résulter de cette consignation.

SOLIDARITE ENTRE LES ACQUEREURS

S' il y a plusieurs acquéreurs pour un même lot, ils seront solidairement obligés, entre eux, et les droits et actions tant personnels que réels seront indivisibles à cet égard.

DROITS RECIPROQUES DES ACQUEREURS

Tout acquéreur d'un lot a droit comme les vendeurs d'exiger de tous autres acquéreurs l'exécution des conditions réciproques et d'intérêt général à eux imposées et auxquelles il aurait été contrevenu.

En conséquence, toutes discussions entre les divers propriétaires à cet égard devront se régler directement entre eux sans que dans aucun cas et sous aucun prétexte l'intervention des vendeurs puisse être exigée.

MODIFICATIONS

Les vendeurs se réservent le droit de modifier la configuration et les dimensions des lots présents au plan. Toutes les conditions qui précèdent forme l'ensemble des conditions applicables à la généralité des lots de terrain à vendre dans la propriété. Les vendeurs auront toujours le droit de les changer, supprimer ou modifier, dans le sens qu'ils jugeraient convenable pour de nouvelles ventes à faire, mais sans, toutefois, pouvoir nuire aux droits qui seraient alors acquis aux acquéreurs antérieurs, en vertu des présentes. Dans le cas où les vendeurs apporteraient des modifications favorables aux conditions générales qui précèdent, il est expressément convenu que tous les acquéreurs antérieurs en bénéficierait et auraient la situation des acquéreurs les plus favorisés. Bien entendu, les vendeurs ou leurs représentants et ayant droit pourront exiger l'exécution des clauses du présent cahier des charges, alors même qu'ils n'auraient plus aucun terrain dans la propriété.

ETAT CIVIL

Monsieur FILLEAUD es nom déclare :

Madame FILLEAUX « qu'elle est née à Paris 6ème arrondissement le vingt cinq octobre mil huit cent soixante ; qu'elle est veuve et non remariée de Monsieur Désiré FILLEAUD ».

Monsieur et Madame LESACQ :

Qu'ils sont nés, savoir: Monsieur LESACQ à SANOIS (Seine et Oise) le onze décembre mil huit cent soixante quatorze. Madame LESACQ à MATOUC(Saône et Loire) le vingt sept août mil huit cent soixante douze, qu'ils sont mariés :

Madame LESACQ en premières noces et Monsieur LESACQ en secondes noces sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage antérieur à leur union célébrée à la mairie d'Arnibouts Cappel (Nord) le vingt six mai mil neuf cent quinze.

Que Monsieur LESACQ est veuf en premières noces de Madame Jeanne Virginie LAPALUS.

Monsieur et Madame RIBIERRE qu'ils sont nés :

Monsieur RIBIERRE à Paris le treize février mil huit cent soixante dix sept.

Madame RIBIERRE à Saint Denis du Sig (département d'Oran) le vingt neuf novembre mil huit cent quatre vingt deux.

Qu'ils sont mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage antérieur à leur union célébrée à la mairie du 17 ème arrondissement de Paris le vingt et un juillet mil neuf cent six. Et tous, qu'ils ne remplissent et n'ont jamais remplis de fonctions emportant hypothèque légale.

DOMICILE

Pour l'écriture des présentes le comparant fait élection du domicile dans sa demeure.

Les acquéreurs auront domicile élu en leur demeure à moins de déclarations contraires de leur part dans le contrat d'acquisition.

JURIDICTION

Quel que soit le domicile élu par les acquéreurs, il est expressément convenu dès maintenant et ce, sans aucune réserve, que toutes contestations qui viendraient à purger entre les vendeurs et les acquéreurs ou leurs représentants et ayant droit seront exclusivement soumises à la juridiction du tribunal civil de la Seine qui sera seul compétent.

FRAIS

Les frais du présent cahier des charges restent à la charge des vendeurs et tous les frais auxquels chaque vente donnera ouverture, y compris le coût d'un extrait du présent cahier des charges, seront supportés par les acquéreurs.

- Dont acte.

Fait et passé à Vanves en l'étude de Maître BAUDUIN, notaire soussigné.

L'an mil neuf cent vingt six

le vingt six juillet

et après lecture le comparant a signé avec le notaire

Suivent les signatures

En marge se trouve la mention suivante : enregistré à Vanves (A C) le treize avril mil neuf cent vingt six, folio 121, case 3.

Reçu sept francs et vingt centimes.

Signé : FLAGEOLLET.

ANNEXES

1 - Teneur de la procuration donnée par Madame FILLEAUD et Monsieur et Madame RIBIERRE à Monsieur René FILLEAUD.

PAR DEVANT MAITRE BAUDUIN, notaire à Vanves (Seine) soussigné

ONT COMPARU

Madame Lucie TASSIGNY propriétaire demeurant à Clamart, rue de Fleury n° 20, veuve de Monsieur Désiré FILLEAUD.

Monsieur Lucien RIBIERRE, Directeur d'Ecole, et Madame Blanche FRANCASTEL, son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à Paris rue de Vaugirard n° 85 ?.

Lesquels ont par ces présentes constitué pour mandataire Monsieur René FILLEAUD géomètre demeurant à Clamart rue de Fleury n° 59.

A l'effet de : vendre conformément et solidairement entre eux et avec tous copropriétaires, soit de grè à grè, soit aux enchères aux personnes et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, un terrain situé commune de Chilly-Mazarin (Seine et Oise) lieudit les « 4 Fourchettes » d'une contenance de vingt sept mille trois cent deux mètres, cadastré sectionneur E, n° 1 tenant par devant le chemin du grande communication n° 20.

Faire dresser tous cahiers des charges, faire toute division par lot que le mandataire jugera convenable stipuler toutes servitudes entre les acquéreurs des divers lots, prendre tous engagements relativement à tous travaux, s' il y a lieu.

Etablir la propriété de l'immeuble, fixer les époques d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix soit comptant soit au terme convenu ou par anticipation ainsi que tous intérêts et accessoires, reconnaître tous paiements antérieurs, consentir toutes délégations aux créanciers inscrits, accepter toutes garanties, transporter avec ou sans garantie tout ou partie du prix de vente inclus le prix du transport. Faire toute affirmation prescrite par la loi concernant la sincérité des prix de vente ou de transport. Faire toute déclaration d'Etat Civil et autres, déclarer instamment, comme les comparants le font ici, sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires, savoir :

Madame FILLEAUD qu'elle est née à Paris (sixième arrondissement) le vingt cinq octobre mil huit cent soixante, ainsi qu'elle est veuve non remariée de Monsieur Pierre FILLEAUD.

Monsieur et Madame RIBIERRE ; qu'ils sont nés : Monsieur RIBIERRE à Paris le treize février mil huit cent soixante dix sept, Madame RIBIERRE à Saint-Denis-du-Sig (département d'Oran), le vingt neuf novembre mil huit cent quatre vingt deux.

Qu'ils se sont mariés sans contrat à la mairie du dix septième arrondissement de Paris le vingt et un juillet mil neuf cent six .

Et tous qu'ils ne remplissent et n'ont jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale. Désister Madame RIBIERRE de tous droits d'hypothèque légale sur l'immeuble vendu, renoncer à tous droits de suite et de préférence.

De toutes sommes reçues, donner quittance consentir mentions et subrogations avec ou sans garanties ainsi que toute limitation de privilège et toutes antériorités, faire main levée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir la radiation de toutes inscriptions d'office et autres, le tout avec ou sans constatation de paiement.

A défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention de tout jugement et arrêt provisoire à tous ordres et distributions toucher le montant de toutes collocations.

Aux effets ci-dessus, passer et risquer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE

Fait et passé à Vanves, en l'étude,
l'an mil neuf cent vingt six le vingt sept février.
Et lecture faite les comparants ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Ensuite se trouve la mention suivante :

Enregistré à Vanves le cinq mars mil neuf cent vingt six, folio 80, case 10.

Reçu : sept francs vingt centimes :

Signé FAGEOLLET.

En marge se trouve cette autre mention :

Annexé à la minute d'un acte de dépôt dressé par Maître BAUDUIN notaire à Vanves (Seine) soussigné, le trente et un mai mil neuf cent vingt six.

Signé : BAUDUIN.

**II - TENEUR DE LA PROCURATION DONNEE
PAR MONSIEUR ET MADAME LESACQ
A MONSIEUR FILLEAUD**

Par devant Maître BAUDUIN, notaire à Vanves (Seine) soussigné

ONT COMPARU :

Monsieur Charles Henri LESACQ, peintre en voitures et Madame Marie Claudine LAPALUS son épouse qu'il autorise demeurant ensemble à Clamart, allée du Bel-Air n° 12.

Lesquels ont par ces présentes constitués pour mandataire :

Monsieur René FILLEAUD , géomètre demeurant à Clamart (Seine) rue de Fleury n° 59 à l'effet de :

Vendre conjointement et solidairement entre eux et avec tous propriétaires, soit de gré à gré, soit aux enchères ou aux personnes et aux prix charges et conditions que le mandataire avisera.

Un terrain situé commune de Chilly-Mazarin (Seine et Oise) lieudit les « 4 Fourchettes » d'une contenance de 27 302 mètres, cadastré section E n° 1, tenant par devant le chemin de grande communication n° 20.

Faire dresser tous cahiers des charges, faire toute divisions par lots que le mandataire jugera convenables, stipuler toutes servitudes entre les acquéreurs des divers lots, prendre tous engagements relativement à tous travaux, s'il y a lieu.

Etablir la propriété , fixer les époques d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ainsi que tous intérêts et accessoires, reconnaître tous paiements antérieurs, consentir toutes délégations aux créanciers inscrits, accepter toutes garanties, transporter avec ou sans garantie toute ou partie du prix de vente, toucher le prix du transport.

Faire toutes affirmations inscrites par la loi concernant la sincérité du prix de vente ou de transport.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer instamment comme les comparants le font ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires.

Qu'ils sont nés :

Monsieur LESACQ à SANOIS (Seine et Oise) le onze décembre mil huit cent soixante quatorze.

Madame LESACQ à Matour (Saône et Loire) le vingt sept août mil huit cent soixante douze - qu'ils sont mariés, Madame LESACQ en premières noces et Monsieur LESACQ en secondes noces sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage antérieur à leur union célébrée à la mairie d'arnibouts Cappel (Nord) le vingt six mai mil neuf cent quinze.

Que Monsieur LESACQ est veuf en premières noces de Madame Jeanne Virginie LAPALUS.

Et qu'ils ne remplissent et n'ont jamais rempli de fonctions emportant hypothèques légales.

Désister Madame LESACQ de tous droits d'hypothèques légales sur l'immeuble vendu, renoncer à tous droits de suite et de préférence.



De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir mention et subrogation avec ou sans garantie ainsi que toute limitation de prix, legs et toute antériorité, faire main levée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir la radiation de toutes inscriptions d'office et autres, le tout avec ou sans constatation de paiement.

A défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention de tous jugements, arrêts, procédures à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations.

Aux effets ci-dessus passer et risquer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE

Fait et passé à Vanves en l'étude.

L'an mil neuf cent vingt six, le quatre janvier.

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

En marge se trouvent les mentions suivantes :

1- enregistré à Vanves le onze février mil neuf cent vingt six, folio 47, case 4.

Reçu : sept francs vingt centimes.

Signé FLAGEOLLET.

2 - annexé à la minute d'un acte de dépôt dressé par Maître BAUDUIN notaire à Vanves (Seine) soussigné le trente et un mai mil neuf cent vingt six.

Signé : BAUDUIN.

III - PREFECTURE DU DEPARTEMENT DE SEINE ET OISE ARRETE

Le Préfet de Seine et Oise, officier de la Légion d'Honneur,

VU la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, complétée par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre concernant les plans d'exécution et d'aménagement des villes,

VU le dossier de la demande formée par Monsieur FILLEAUD mandataire de Monsieur LESACQ en vue d'obtenir l'approbation du lotissement des « 4 Fourchettes » situé sur le territoire de la commune de Chilly-Mazarin,

VU l'avis de la commission sanitaire de la circonscription,

VU l'avis du conseil municipal,

VU les résultats de l'enquête à laquelle il a été procédé dans la commune le dix juin mil neuf cent vingt six, en conformité de la circulaire de Monsieur le Ministre de l'Intérieur du vingt août mil neuf cent vingt six,

VU l'avis de la commission départementale d'assainissement et d'extension des villes et villages,

CONSIDERANT que les avis ci-dessus visés sont favorables sous certaines réserves dont il y a lieu de tenir compte,

ARRETE :

ARTICLE PREMIER : Est approuvé, sous réserve des droits des tiers le lotissement des « 4 Fourchettes » situé à Chilly-Mazarin qui a fait l'objet de la demande d'approbation déposée par Monsieur FILLEAUD 59, rue de Fleury à Clamart.

ARTICLE DEUX : Cette approbation est donnée sous les conditions suivantes :

1 - Les puits devront être rendus étanches jusqu'à la nappe d'eau, couverts et surmontés d'une pompe solide et souillard, le tout établi de manière qu'aucune rentrée d'eau ne puisse se faire dans les puits, leur périmètre de protection immédiate d'un mètre cinquante de rayon au moins sera cimenté avec pente, assurant l'écoulement des eaux vers la périphérie.

2 - Les fosses d'aisance seront fixes et étanches.

3 - Pour le surplus, le demandeur se conformera au programme d'aménagement joint au dossier.

ARTICLE TROIS : Le certificat prévu par l'article quatorze de la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre, ne pourra être délivré qu'après achèvement complet des travaux d'aménagement.

ARTICLE QUATRE : S'il existe dans le lotissement des parcelles boisées soumises pour leur défrichement aux dispositions de l'article deux cent dix neuf du Code Forestier, aucune publicité, aucune vente ou location ne pourront être effectuées tant que le lotisseur n'aura pas justifié de la non opposition des services compétents conformément à l'article deux cent dix neuf du Code Forestier ci-dessus visé.

ARTICLE CINQ : Le demandeur restera responsable de l'entretien des routes et de tous les travaux d'entretien et autres nécessités par les services généraux du lotissement jusqu'à ce qu'un syndicat constitué entre les propriétaires acquéreurs ait pris cette responsabilité en son lieu et place.

ARTICLE SIX : Il devra demander et obtenir sous peine de nullité de la présente approbation les autorisations nécessaires pour se raccorder aux voies publiques et déverser les eaux résiduaires à l'égout.

ARTICLE SEPT : Monsieur le Sous-Préfet de Corbeil et Monsieur le Maire de Chilly-Mazarin sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles en l'Hôtel de la Préfecture le cinq juillet mil neuf cent vingt six.

Le Préfet de Seine et Oise
Signé : BONNEFOY-SIBOUR

Pour copie conforme

Le conseiller de préfecture signé : illisiblement.

La présente copie porte la mention suivante :

annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt six juillet mil neuf cent vingt six.

Signé : BAUDUIN

Je soussigné Maître BAUDUIN notaire à Vanves (Seine) certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de transcription et approuve deux renvois et sept mots rayés comme nuls.

CERTIFIE CONFORME

Mes J.-P. et A. HEUEL -HYON
PORTEJOIE - CHOISNE
NOTAIRES
10, Place de Breiten
91160 LONGJUMEAU
Tél. 01 69 79 33 00 - Fax 01 69 09 45 79

Association Syndicale Autorisée

Chilly-Mazarin 91380 janvier 2010

Des Quatre Fourchettes

Département de L'Essonne

Arrondissement de Corbeil

Canton de Longjumeau

COMMUNE DE CHILLY-MAZARIN

STATUTS

DE

L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE

LES QUATRE FOURCHETTES

ACTE DE L'ADAPTATION DU CAHIER DES CHARGES

(Ordonnance 2004 et loi 30 décembre 2006)

Note : avant la réorganisation de la région Ile De France en nouveaux départements qui a eu lieu en 1964, la commune de CHILLY-MAZARIN se trouvait sur le département de Seine et Oise.

MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'A.S.A DES QUATRE FOURCHETTES

**A la demande de Monsieur le Préfet en application de l'ordonnance du 1 juillet
2004,**

publié le 03 mai 2006

(J.O du 05 mai 2006) a pour objectif :

- **Régime juridique pour l'ensemble des A.S.A**
 - **Permettre leurs adaptations**
 - **Mise en conformité du cahier des charges.**

- **Présentation**

- **Origine**

- **Création du lotissement**

- **Validité**

- **Le cahier des charges (mise en conformité des statuts)**

- **Organisation**

- **Assemblée générale**

- **Le syndicat**

- **Le président**

- **Les syndics**

- **Régime juridique**

- **Réalisations des travaux**

- **Dispositions financières**

- **Modifications des conditions initiales**

- **La dissolution**

PRESENTATION et HISTORIQUE

1926 – création du lotissement

1977 2 activités étaient recensées dans le lotissement :

- Le garage des 4 fourchettes
- Sur un lot un pavillon existe.

L'entreprise utilise la parcelle pour désenclaver son terrain qui est situé hors lotissement

1984 La commune de Chilly-Mazarin, représentée par Monsieur le Maire de la ville, a demandé la dissolution des associations syndicales autorisées le 17 décembre 1984 et demandé la « réintégration » dans le budget communal des soldes existants à l'arrêté des comptes de gestion de l'exercice 1983 par monsieur le receveur municipal.

1987 L'ASA des Quatre Fourchettes PRESENTE UN COMPTE DE GESTION excédentaire de 18116,28 Fr.

Reste à recouvrer les cotisations des colotis : 160 Fr

Un excédent de fonctionnement de 18 398,43 Fr

RISTOURNE sur l'eau 3767,66 Fr

1999 La loi n° 86-13 du 06 janvier 1986 – aujourd'hui reprise à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme a prévu que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer sauf si une majorité des colotis (deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quart au moins de la superficie du lotissement, ou les trois quart des propriétaires détenant les deux tiers de la superficie).

Les propriétaires du lotissement des Quatre Fourchettes ont, en application de la loi de 1999, demandé le maintien du cahier des charges du lotissement des Quatre Fourchettes.

Les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges continuent donc de s'appliquer.

A ce titre le POS de Chilly-Mazarin rappelle l'existence et la validité de ce cahier des charges.

La même loi précise par ailleurs qu'elle ne remet pas en cause les droits et obligations contenus dans le cahier des charges régissant les rapports des colotis entre eux.

Le cahier des charges du lotissement des Quatre Fourchettes s'impose donc à trois titres :

- Le cahier des charges a été confirmé dans son droit.
- Comme document contractuel entre colotis pour l'ensemble de ses dispositions.
- Pour les règles d'urbanisme qu'il contient, au même titre que celle du POS de la commune.

Entre 1977 et 1989 (sans concertation avec l'ASA) la municipalité a autorisé :

- construction d'un hangar et parking pour poids lourds pétroliers
- Une parcelle a été entièrement bétonnée (utilisation poids lourds et stockage avec habitation)
- Une parcelle a été entièrement bétonnée (caravanes)
- Un garage de réparation automobile tôlerie-peinture devenu dépôt de peinture.

2010 Mise en conformité du cahier des charges

A partir de 1926

Un terrain situé Commune de Chilly-Mazarin (Seine et Oise) au lieu-dit les Quatre Fourchettes d'une contenance de vint sept mille trois cent deux mètres cadastre section E numéro 1

Le cinq juillet mille neuf cent vingt six, le projet de lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral.

LOTISSEMENT – PLANS

La division indiquée sur le plan, est une division générale.

La formation de la surface des lots peut être modifiée par les vendeurs.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain, à l'origine, appartient conjointement et indivisément à Madame FILLEAUD, Monsieur et Mesdames LESACQ et RIBIERRE pour en avoir fait l'acquisition le deux décembre mille neuf cent vingt.

Enregistré au bureau des hypothèques de Corbeil le vint quatre décembre mil neuf cent vingt cinq, volume 1355 – n° 71 avec inscription d'office du même jour, volume 4185 – n° 23

LA CREATION DU LOTISSEMENT ET LE CAHIER DES CHARGES

Le plan de situation a été réalisé par R. FILLEREAU Géomètre Expert et remis en Mairie le 10 juin 1926

L'arrêté préfectoral d'approbation en date du 06 juillet 1926

L'extrait du cahier des charges du lotissement des Quatre Fourchettes est déposé en l'étude de Maître Baudouin notaire à Vanves le 26 juillet 1926 à la requête de Madame FILLEAUD et de Messieurs et Mesdames LESACQ et RIBIERRE.

Déposé au bureau des hypothèques de Corbeil le 04 octobre 1926.

Le cahier des charges a été établi :

- o pour l'aménagement initial du lotissement,
- o Pour préciser les règles, les droits et devoirs de chacun, ainsi que les interdictions que devront respecter les propriétaires des lots.

LE CAHIER DES CHARGES

(- version 2010 -)

ORGANISATION

Le lotissement est situé, entre la route nationale 20 et l'autoroute du soleil, route de Massy.
(ex chemin de grande communication n° 120)

VIABILITE

La gestion des voies de circulation, l'assainissement sont aujourd'hui gérés par la commune.

Article 1

Sont réunis en association syndicale autorisée les propriétaires de terrains bâtis et non bâtis que renferme le périmètre tracé sur le plan annexé au présent acte d'association sur le territoire de la Commune de CHILLY-MAZARIN département de L'Essonne

L'Association garde le nom d'origine (1926) :

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DES QUATRE FOURCHETTES

Article 2

La loi du 21 Juin 1865 - 22 décembre 1888, modifiée par le décret du 21 Décembre 1894 est :

Mise en conformité par :

L'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées,

Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 – art 25 JORF du 31 décembre 2006

L'association est soumise à toutes les règles et conditions édictées par l'ordonnance et, en outre, aux dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les articles ci-après

Article 2 a

L'association syndicale autorisée agit dans l'intérêt commun :

- 1 – de prévenir les risques naturels ou sanitaires, pollutions, nuisances, ainsi que les actions d'intérêt commun.
- 2 – de préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles
- 3 – de mettre en valeur des propriétés.
- 4 – Les associations syndicales autorisées sont des établissements publics à caractère administratif, régis par les dispositions des titres III à V de la présente ordonnance et par l'article L 211-2 du code des juridictions financières.

Article 3

Le Siège de l'Association est fixé à CHILLY-MAZARIN (domicile du Président)

Article 4

Les droits et obligations sont attachés aux propriétés, comprises dans le périmètre de l'association syndicale des Quatre Fourchettes, du quartier des Champarts et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Article 5

En cas de cession, de vente, le membre de l'association doit informer l'acquéreur de l'existence de l'association et des décisions prises par elles.

Article 6

Le président de l'association syndicale autorisée tient à jour l'état nominatif des propriétaires des propriétés inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. (en relation avec les plans de la mairie)

A cet effet, toute mutation de propriété incluse dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

Le propriétaire d'une propriété incluse dans le périmètre de l'association syndicale autorisée doit, en cas de transfert, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence de servitudes.

Il doit informer le locataire de la propriété de cette inclusion et de ses servitudes.

(Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 par l'article 78 XXX de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004).

Article 7

L'Association Syndicale des Quatre Fourchettes peut agir en justice.

Article 8

CONSTRUCTIONS – CLOTURES

Les propriétaires ne seront assujettis à aucun mode de construction particulière sauf ce qui va être dit ci-après

Toutefois, aucune habitation ne pourra être élevée à une distance moindre de deux mètres en retrait de l'alignement des voies.

Dans l'intérêt commun et pour conserver au lotissement son bon aspect, les wagons, les cabanes en bois autres que les chalets en plâtre armé sont formellement interdits.

Ils pourront se clore comme bon leur semble dans le cas où ils voudraient séparer leurs lots de ceux appartenant aux voisins.

Les propriétaires n'auront la faculté de se clore comme bon leur semblera que sur les parties autres que sur la voie à l'exception de la voie où cette clôture devra être faite en palissandre artistique, une grille, un mur d'appui surmonté d'une grille, ce mur ne devant excéder un mètre vingt de hauteur au dessus du niveau du sol de l'axe des rues.

Les propriétaires pourront construire sur sol mitoyen en se conformant aux lois, règlements et usages en vigueur.

Il est en outre formellement interdit aux propriétaires de placer sur leurs lots aucun écriteau ou annonce quelconque.

Article 9

PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Sont prohibés sur le présent lotissement, les fabriques, usines, ateliers, dépôts de tous genres et entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, il en sera de même de tous métiers, professions, industries ou commerces qui par leur bruit, leur odeur, leur émanation ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins. Il ne pourra non plus être exploité aucune carrière sur le présent lotissement.

L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 12

L'Assemblée générale se réunit chaque année en assemblée ordinaire dans le premier trimestre de l'année.

Article 13

Elle peut être convoquée extraordinairement, lorsque le syndicat le juge utile.

Le Président est tenu de le convoquer lorsqu'il y est invité par le préfet ou sur la demande de la moitié au moins des membres de l'Association.

Dans les réunions extraordinaires, l'assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui sont soumises par le syndicat ou le préfet et sont expressément mentionnées, dans les convocations.

Article 14

Les convocations, sont adressées par le président du syndicat huit jours au moins avant la réunion et contiennent les indications du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles sont faites :

- o Collectivement au moyen de publications ou d'affichages apposés sur les panneaux municipaux dans un lieu apparent du lotissement.
- o Individuellement, au moyen de lettres d'avis envoyées par le président à chaque membre faisant partie de l'association.
- o Ou par portage au domicile du membre.

Les propriétaires peuvent se faire représenter à l'assemblée générale.

Le propriétaire, pour le représenter, peut mandater toute personne de son choix.

Article 15

L'assemblée générale est présidée par le Président du syndicat ou à son défaut par le Président adjoint.

Article 16

Le président est assisté d'un secrétaire élu par l'assemblée générale.

Article 17

L'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est au moins égal au quart des propriétaires : plus une voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie une seconde convocation est faite à huit jours d'intervalle au moins: l'assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Les décisions prises par les membres présents ou représentés étant obligatoires pour tous les propriétaires y compris les dissidents et absents.

Article 18

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection la majorité relative est suffisante au second tour de scrutin.

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du président est prépondérante.

Article 19

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclame.

Article 19 a

Chacun des lots prévus donnera droit à une voix dans les réunions du Syndicat.

Base du lot 300 m²

Article 20

Les attributions de l'Assemblée générale sont les suivantes :

- Elle nomme les syndics titulaires et suppléants de l'association conformément aux règles fixées à l'article 23, ci après;
- Elle a le droit de remplacer les syndics avant l'expiration de leur mandat;
- Elle se prononce, sur la gestion du syndicat qui doit la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière;

Elle délibère :

Sur les propositions :

- de dissolution de l'Association,
- de modifications du périmètre de l'association,
- de changement aux présents statuts.
- du respect du cadre de vie
- du respect des clauses du cahier des charges (urbanisme)
- d'ester en justice

Sur les emprunts qui peuvent être votés et autorisés (définition du montant maximum)

Article 21

Une copie des délibérations de l'assemblée générale est transmise dans le délai de quinze jours au préfet.

SYNDICAT**Article 22**

L'Association est administrée par un syndicat composé de six syndics, dont quatre sont titulaires et deux suppléants.

Les fonctions de syndic sont gratuites.

Article 23

Les syndics sont élus par l'assemblée générale (au cours de la réunion annuelle),
Au scrutin de liste à la majorité absolue des suffrages exprimés au premier tour,
À la majorité relative au second tour.

Les syndics sont élus titulaires ou suppléants dans l'ordre des suffrages obtenus.
En cas d'égalité de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

Ne sont éligibles que les membres de l'Association.

Article 24

La durée des fonctions des syndics et de leurs suppléants est de trois années.

Le renouvellement des syndics titulaires et des syndics suppléants s'opère comme il suit à l'expiration du mandat.

Article 25

Les syndics titulaires et suppléants sont rééligibles.

Ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Article 26

Les syndics ne peuvent se faire représenter aux réunions du syndicat.

Article 27

L'Assemblée générale peut remplacer les syndics élue par elle, avant l'expiration de leur mandat.

Tout syndic, qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient, lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par des syndics suppléants dans l'ordre du tableau.

Ils sont définitivement remplacés à la prochaine assemblée générale.

Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Article 28

Le syndicat se réunit sur convocation du président.

Les réunions ont lieu suivant les besoins du service.

Toutefois le président est tenu de convoquer les syndics soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit à l'invitation du préfet.

A défaut par le président de réunir le syndicat quant il est tenu de le faire, la convocation peut être faite office par le préfet.

Article 29

Le syndicat fixe le lieu de ces réunions

Article 33

Le syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'Association.

Il est chargé notamment :

- 1 - De procéder à l'élaboration du budget (cotisations - dépenses)
- 2 - De vérifier et évaluer, les apports qui peuvent être fait à l'association par un ou plusieurs de ses membres et qui paraîtraient susceptibles d'être utilisés par elle;
- 3 - De donner son avis et les rectifications à apporter à la liste des Membres composant l'assemblée générale.
- 4 - De nommer les délégués de liaison avec les administrations.

- 5 – De faire rédiger les projets, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution
- 6 – De voter le budget annuel après accomplissement des formalités prescrites et sous réserve de l'approbation préfectorale.
- 7 – D'arrêter le montant des cotisations annuelles.
- 8 – De délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaire à l'association sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.
- 9 – De contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le Président et par le receveur de l'association.
- 10 – D'autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.

Article 34

Les délibérations du syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes sauf celles portant sur des objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée générale ou de l'administration est exigée en vertu des présents statuts.

Article 35

Le syndicat doit soumettre à la réunion annuelle de l'assemblée générale le compte rendu des opérations accomplies pendant l'année, ainsi que la situation financière.

Article 36

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et paraphé par le Président.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations est adressée au préfet dans la quinzaine.

Tous les membres de l'association ont droit de prendre communication, sans déplacement, du registre des délibérations.

PRESIDENT

Article 37

Le syndicat élit parmi ses membres un Président, un Président adjoint qui remplace le président en cas d'absence et d'empêchement, un trésorier et un secrétaire des séances.

Article 38

Ces syndics sont toujours rééligibles.

Ils conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur successeur.

Ils peuvent être régulièrement remplacés par le syndicat avant l'expiration de leur mandat.

Leurs fonctions sont gratuites.

Article 39

Le président convoque l'assemblée générale et le syndicat dont il préside les réunions ;

Il fait modifier le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires de l'association et établit la liste des membres appelés à prendre part à l'assemblée générale.

Il représente l'Association en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association;

Il fait exécuter les décisions du syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'association et qui sont déposés au siège social (domicile du Président).

Le Président élabore un rapport sur l'activité de l'association et de sa situation financière.

Il assure le paiement des dépenses de l'association par la délivrance de mandats.

LE RECEVEUR

Article 40

Le receveur de l'association est :

Le Trésor Public de la Commune de CHILLY-MAZARIN

Article 41

Le Trésor Public de la Commune de CHILLY-MAZARIN est chargé de contrôler les comptes de l'association.

MODIFICATION DES STATUTS

Article 45

Les modifications aux présents statuts ne peuvent être effectuées que conformément aux dispositions des articles 68 et suivants du décret du 9 mars 1894.

L'ensemble des articles du cahier des charges s'applique jusqu'à leur mise en conformité avec les nouvelles dispositions (cahier des charges 2010) notifié par le Préfet.

DISSOLUTION

Article 46

La dissolution de l'association, après avoir été votée par l'assemblée générale ordinaire, ne peut être prononcée que par une délibération de l'assemblée générale de tous les associés prise conformément aux dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 21 juin 1865 - 22 décembre 1888 modifiée par le décret du 21 décembre 1926.

La dissolution ne produit ses effets qu'après accomplissement par l'Association de conditions imposées s'il y a lieu par le préfet en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt de la sécurité publique.

