

Lotissement du plateau de la Hacquinière

CAHIER DES CHARGES

(Approuvé par arrêtés préfectoraux du 21 janvier 1959, du 11 mars et du 19 septembre 1969 ; approuvé par arrêtés municipaux du 12/09/ 2012 à Bures et du 12/11/2012 à Gif)

Chapitre I - Voies et espaces libres - Terrains	2
Article 1 - Propriété du sol.....	2
Article 2 - Droit des acquéreurs	2
Article 3 - Droits de circulation	2
Article 4 - Obligation de souffrir les travaux	2
Article 5 - Entretien des voies, éclairage, arrosage	2
Article 6 - Décharges	3
Chapitre II - Clôtures et jardins	3
Article 7 - Mesurage et Bornage	3
Article 8 - Clôture sur la voie publique	3
Article 9 - Clôture avec les voisins	3
Article 10 - Bonne tenue générale	3
Article 11 - Publicité - Etalage.....	3
Article 13 - Fosses Carrières et fouilles	4
Chapitre III - Constructions	4
Article 14 - Aspect général.....	4
Article 15 - Coefficient de construction	4
Article 16 -	4
Article 17 - Matériaux autorisés	5
Article 17 bis Appentis	5
Chapitre IV - Conditions générales	5
Article 18 - Prohibitions	5
Article 19 - Application des règlements - Remembrement	5
Article 20 - Assurance contre l'incendie.....	5
Article 21 - Litiges entres acquéreurs	5
Article 22 - Modification au présent cahier des charges.....	6
Article 23 - Association syndicale autorisée	6
Article 24 - Insertions aux contrats de vente.....	6
Chapitre V- Dispositions speciales imposées par les arrets prefectoraux des 7 Aout 1954 et 21 Janvier 1959	6
I – DISPOSITIONS FONCIERES	6
Article 25 -Surface minimale des lots	6
Article 26 -	6
Article 27 Division des lots	6
Article 28 -	6
Article 29 -	7
II – DEBOISEMENT-REBOISEMENT	7
Article 30 - Surface totale d'emprise au sol	7
Article 31 -	7
III - RESERVATION	7
Article 32 -	7
Article 33 -	7
Article 34 -	7
IV – CONSTRUCTION	7
Article 35	7
Article 36 - Surface totale d'emprise au sol	7
Article 37 –Alignement et prospects	8
Article 38 – Hauteur des constructions	8
V - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL	8
Article 39 -	8
Article 40 -	8
Article 41 -	8

Chapitre I - Voies et espaces libres - Terrains

Article 1 - Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts et à ouvrir sont destinés à être incorporés à la voirie communale, ou éventuellement vicinale, sans que toutefois les vendeurs puissent prendre aucun engagement à cet effet. Les voies principales du lotissement devront avoir une largeur minimum de 8m. Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres sera la propriété du Syndicat dont il sera parlé au chapitre IV ; mais le Syndicat sera tenu de faire remise de tous ses droits à la Commune à la première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

Article 2 - Droit des acquéreurs

Le sol des rues et places demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles qui sont prévues au plan de lotissement, sans autorisation spéciale et expresse du Syndicat, pendant la durée de celui-ci, ou du Conseil Municipal, lorsque les rues auront été classées dans la voirie communale.

Article 3 - Droits de circulation

Tant que les rues et places n'auront pas été incorporées à la voirie communale ou départementale, le Syndicat pourra interdire sur tout ou partie de ces rues et places à la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que des voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de forains, roulottiers ou autres.

Ne seront pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs au terrassement et transport de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs et visiteurs.

Article 4 - Obligation de souffrir les travaux

Les lotisseurs ou le Syndicat auront le droit de placer, tant sur la chaussée que sur les trottoirs, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc.... en respectant toutefois la distance légale.

Les acquéreurs sont tenus de souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

Pour les voies qui, actuellement, présentent une largeur réelle d'usage inférieure à celle prévue au plan parcellaire, approuvé le 7 Août 1954 par Monsieur Le Préfet de Seine et Oise, le terrain nécessaire pour leur élargissement aux cotes de ce plan sera cédé gratuitement par les propriétaires riverains.

Dans la mesure du possible, la remise à niveau des voies sera exécutée en tenant compte des seuils existants, mais les propriétaires riverains devront procéder à leurs frais, préalablement à l'exécution des travaux, au déplacement des clôtures en vue de leur mise à l'alignement et au réaménagement des seuils.

Article 5 - Entretien des voies, éclairage, arrosage etc. ...

Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer, au prorata de la longueur de leur façade, à l'entretien des chaussées et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat.

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

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

Article 6 - Décharges

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue, être déposés en bordure, au droit du terrain.

Chapitre II - Clôtures et jardins

Article 7 - Mesurage et Bornage

Tout acquéreur devra, dans le mois de la passation du traité et à ses frais, faire procéder au mesurage et au bornage de son lot par un géomètre agréé du lotisseur. Il sera dressé contradictoirement acte de cette opération; immédiatement après, l'acquéreur devra faire clore à intercepter toute communication avec le reste du lotissement.

Article 8 - Clôture sur la voie publique

Dans le délai d'un an à partir de la passation du traité, l'acquéreur devra se clore, de préférence au moyen d'un mur bahut.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres en hauteur, y compris le mur bahut qui ne devra pas s'élever à plus du tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les grilles ou treillages ne pourront être obstrués par aucun volet ou persienne et seront constamment tenus en bon état de propreté.

Toute autre fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée, pourvu qu'elle présente des qualités équivalentes de résistance et de durabilité, qu'elle n'excède pas les dimensions ci-dessus. En ce qui concerne leur aspect, elles devront être simples et sans décoration inutile.

Toutefois, les éléments de béton dits "décoratifs" ne seront pas autorisés.

Article 9 - Clôture avec les voisins

L'acquéreur aura la faculté, soit de maintenir les treillages prévus à l'article 7 ci-dessus en bon état d'entretien, soit de leur substituer tout autre genre de treillage ou palissade, d'une hauteur maximum de 2 mètres, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds ni à participer à la dépense.

Il pourra également se clore par des murs bahuts élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de ceux-ci, pour devenir mitoyens, sol et construction.

La largeur de ces murs ne devra pas dépasser 30cm au dessus du sol et ils seront surmontés de clôtures constituées par des haies, grilles ou grillage, les murs pleins entre voisins sont prohibés.

Article 10 - Bonne tenue générale

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. En particulier le terrain en retrait séparant la construction de la voie publique devra, autant que possible, être constitué par une bande de verdure, de gazon ou de fleurs. Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré sur les voies; chacun sera tenu d'assurer la destruction de ses propres déchets par incinération ou autrement.

Il est interdit de porter des déchets sur les terrains inhabités du lotissement.

Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout W.C devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 9m.

Article 11 - Publicité - Etalage

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison de 1 m, au maximum par 4 m, de façade, les étalages ou terrasses sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

Article 12 - Canalisations

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, de gaz, électricité, etc... établies par le lotisseur sur la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état et feront leur affaire personnelle de tous les contrats ou abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires. Le syndicat sera habilité, dans la mesure des ses prérogatives, à fixer la part d'arriéré de cotisation à verser par tout nouvel acquéreur, pour l'amortissement des charges du premier établissement.

Lorsqu'il n'y a pas d'égout :

- Les eaux ménagères et les eaux de service seront absorbées par chaque acquéreur sur son propre fond sans écoulement sur les voies et sans incommodité pour les voies.
- Les eaux de pluie pourront être conduites aux caniveaux à l'aide de gargouilles en fonte d'un modèle agréé.

Lorsque les voies seront munies d'égout :

- Les eaux ménagères préalablement dégraissées et les effluents des fosses septiques seront collectés par des canalisations de grès vernissé.
- Chaque fois que cela sera possible, les propriétaires riverains devront obligatoirement relier leurs installations intérieures (eaux ménagères, fosses septiques) au regard de branchement qui sera établi au droit de chaque lot.
- Les eaux pluviales seront en principe dirigées à l'égout.
- Dans tous les cas, les déversements à l'égout feront l'objet de demandes d'autorisation préalables.

Article 13 - Fosses Carrières et fouilles

Les fosses septiques seront construites suivant la réglementation en vigueur.

Cette construction sera entreprise lorsque les propriétaires riverains y auront été autorisés.

Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux, sauf pour son usage personnel et dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

Chapitre III - Constructions

Article 14 - Aspect général

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

Ils devront demander et obtenir l'autorisation de construire prévue par le Code de l'Urbanisme. Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions.

Article 15 - Coefficient de construction

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,16 pour l'habitat. La surface totale d'emprise au sol occupée tant par la construction principale que par les dépendances et constructions annexes ne pourra en aucun cas dépasser 15% de la surface du lot. Une seule construction d'habitation par propriété est permise.

Article 16 -

La largeur des marges d'isolement séparant obligatoirement un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.

Cette dimension sera réduite de moitié avec un minimum de 2,50 m sur les limites latérales lorsque ces marges n'assureront pas l'éclaircissement des pièces d'habitation.

Aucune construction en élévation excepté les clôtures basses, ne sera admise en bordure d'une voie publique ou privée à moins de 6 m. de l'axe de cette voie.

Aucune construction, sauf les emmarchements et les perrons d'accès découverts d'une hauteur maximale de 1,50 m et d'une superficie au sol n'excédant pas 5 m² ne doit être édifiée à moins de 5 m de l'alignement.

Article 17 – Matériaux autorisés

Les constructions doivent être réalisées avec des matériaux de type pierre, bois, brique de parement ... ou matériaux enduits. Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du quartier. Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites, à l'exclusion de tout autre matériau, qu'en tuiles brunes ou ardoises, bois ou matériaux végétalisés. Un matériau différent est admis pour les toitures terrasses, qui sont admises en rez-de-chaussée seulement. Toute habitation constituée de wagon, autobus, containers, véhicules déclassés etc. est prohibée.

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

Article 17 bis - Appentis

Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain, à partir de la voie publique, les communs, tels que écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc. en tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à 3m et ne pas dépasser 5% de la surface du lot.

Les étables et porcheries sont interdites

Chapitre IV - Conditions générales

Article 18 - Prohibitions

Les terrains lotis sont destinés à l'habitation unifamiliale. Il est interdit d'y édifier des usines, entrepôts, ateliers, commerces ou des bâtiments de toute autre destination qui par leurs odeurs, leurs émanations et toute autre nuisance sonore seraient de nature à nuire aux voisins.

Les installations liées aux habitations (systèmes de chauffage, de récupération d'énergie et de climatisation, piscines, appareillages d'entretien des propriétés) devront respecter les arrêtés et règlements en vigueur concernant le bruit.

La construction d'immeubles collectifs, destinés à l'habitat de plusieurs familles ou à la location à plusieurs familles est également interdite.

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies ou espaces non clos.

Article 19 - Application des règlements - Remembrement

Les acquéreurs devront se conformer strictement à toutes les dispositions foncières et autres, ainsi qu'à celles relatives à l'hygiène et à l'urbanisme. Notamment, ils devront observer les prescriptions du décret n° 54-7666 du 25 juillet 1954, celles des règlements sanitaires communal et départemental, ainsi que celles découlant du Plan d'Aménagement de la Région Parisienne.

Il sera, en particulier procédé au remembrement dans les conditions prévues plus loin.

Article 20 - Assurance contre l'incendie

Tout propriétaire doit faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le vendeur aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 21 - Litiges entre acquéreurs

Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le domaine du lotissement, sauf celles qui découlent du présent cahier des charges et des mitoyennetés.

Il fait aux acquéreurs, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, tout litige possible doit être vidé sans que l'intervention du vendeur puisse être exigée.

Article 22 - Modification au présent cahier des charges

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre le lotisseur et les acquéreurs qu'entre ces derniers.

Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par délibérations de l'Association Syndicale; mais dans ce cas des convocations spéciales devront être envoyées à tous les membres de l'Association et la majorité devra être des deux tiers des voix exprimées.

Article 23 - Association Syndicale Autorisée (ASA)

Une Association Syndicale des Propriétaires du Lotissement du Plateau de la Hacquinière a été constituée le 50 Mai 1954, et elle a été autorisée par Arrêté Préfectoral du 7 Août 1954, conformément aux lois en vigueur. Cet arrêté porte en outre approbation des statuts de l'Association.

Tout propriétaire présent ou futur fait partie de droit, par le fait de son acquisition, de l'Association Syndicale et il est tenu de contribuer aux dépenses de celle-ci dans les conditions décidées par elle.

Les décisions prises dans les Assemblées sont obligatoires pour tous les propriétaires, quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Article 24 - Insertions aux contrats de vente

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant pour les besoins du lotisseur primitif que pour ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise, ainsi qu'il est dit à l'article 19 du programme d'Aménagement.

Chapitre V - Dispositions spéciales imposées par les arrêtés préfectoraux des 7 août 1954 et 21 janvier 1959

I –DISPOSITIONS FONCIERES

Article 25 – Surface minimale des lots

Pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimum de 1300m². L'association a à charge d'instruire et de valider le regroupement sous un même titre de propriété des lots mitoyens ayant une surface inférieure à 1300m². Ces lots devront être regroupés jusqu'à concurrence d'une surface de 1300m². Exception sera faite pour les lots bâtis d'une surface inférieure à 1300m² qui seraient situés entre deux lots bâtis.

Le calcul des surfaces n'intégrera pas la superficie des demi-voies adjacentes

Article 26 -

Le regroupement des lots devra être exécuté dans un délai maximum de trois années et régularisé par acte authentique.

Article 27 – Division des lots

L'association a à charge d'instruire et de valider la division des lots ayant une surface suffisante pour être constructible.

Toute nouvelle division ne sera autorisée que par tranches de forme quadrilatérale d'un minimum de 1300 m² de surface avec 20 mètres de façade et dont la longueur du plus petit coté soit au minimum de 10 m.

Article 28 -

Les propriétaires des lots compris dans l'opération de regroupement ne pourront procéder à la vente de leurs lots sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale.

Article 29 -

Seront autorisés tout échange et tous remembrements susceptibles de faciliter les opérations de regroupement.

II – DEBOISEMENT – REBOISEMENT

Article 30 -

En vue de faciliter la conservation des sols et notamment sur les pentes, tout déboisement est interdit dans le périmètre de l'Association Syndicale. Tout arbre abattu volontairement ou par cas fortuit devra être remplacé par les soins des propriétaires.

Article 31-

Les lots n°75 -7 124 - 144 - 136 - 121 - 180 - 25 - 40 - 166 - 62 - 165 - 119 - 158 - 52 H - 60 - 148 - 52 , 49 - 16 - 52 - 71 H - 145 - 67 - 150 - 128 - 42 - 26 - 68 - 95 - 8 - 97 - 41 - 149 - 154 - 27- 173 - 176 - 31 - 5 - 152 - 84.- 111 - 133 - 94 - 39 - 42 - 153 - 168 -161 - 89 - 43 - 116 - 185 - 54 - 104 - 106 - 150 - 52 - 50 - 51 –1584 - 712 - 732 - 34 - 29 - 9 - 93 - 129 - 122 - 141 - 22 - 28 - 81 - 143 - 1585 - 131 - 107 - 146 - 125 - 113 - 45 - 58 - 175 - 110 - 56 - 126 -172; la densité moyenne à atteindre est de deux arbres de haute tige par are de terrain.

Les lots dont les numéros sont indiqués à cet article devront être reboisés, si nécessaire, d'arbres de haute tige.

III - RESERVATION

Article 32 -

Un terrain d'une superficie de 4 à 5000 m² sera réservé dans le périmètre du lotissement, et devra être cédé à la commune pour établissement éventuel de service public. Ce terrain devra dans la mesure du possible être situé dans le centre du lotissement.

Article 33 -

Sur les terrains situés à proximité de cette réservation ou sur les rues lui faisant face, pourront être autorisées l'installation et la construction de commerces dont le nombre sera déterminé par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale.

Article 34 –

Les terrains nécessaires à l'implantation des postes de transformation publics devront être réservés et cédés gratuitement à l'EDF.

IV – CONSTRUCTION

Article 35 -

Toute construction, maison d'habitation, commerce, garage, dépendance, clôture, etc. devront faire l'objet des formalités de permis de construire ressortissant à l'ordonnance du 27 octobre 1945.

Article 36 -

La densité d'occupation du sol par les constructions ne devra pas excéder 15% de la surface des lots y compris les dépendances.

Article 37 – Alignement et prospects

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 10 m en retrait de l'alignement des voies. Les constructions situées sur un terrain faisant angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 m lorsque les façades comportent des ouvertures transparentes et 4 m dans le cas contraire.

Article 38 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit. Les hauteurs sont calculées par rapport au sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux de l'habitation est limité à trois : sous-sol, rez-de-chaussée et combles. Les toitures terrasse sont admises en rez-de-chaussée seulement.

V - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Article 39 -

L'installation de fosses septiques pourra éventuellement être autorisée dans le lotissement sous réserve du respect des arrêtés préfectoraux en vigueur.

Article 40 -

Toutes autres charges, servitudes et conditions qui font l'objet du cahier des charges du lotissement, cahier des charges dressé par M. de la Marnière, notaire au Raincy, le 2 octobre 1908, dont une expédition a été transmise au 1^{er} Bureau des Hypothèques de Versailles le 28 novembre 1908, volume 288, n°8584, demeurant valables en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions précisées dans les articles 25 et 39 de la présente annexe.

Les dispositions du Programme d'Aménagement de la Région Parisienne approuvé en 1939 restent applicables pour tout ce qui n'a pas été stipulé dans les deux documents susnommés.

Article 41 -

Indépendamment des plantations prévues au titre des aménagements généraux du lotissement figurant au plan-masse et qui sont à la charge exclusive du lotisseur, les propriétaires sont dans l'obligation de procéder dans leur propre lot à des plantations d'arbres de hautes tiges, d'ornements ou fruitiers à raison de 2 arbres par are de terrain.

Les parties des lots situées entre les maisons d'habitation et l'alignement devront être aménagées en gazonnement et plates-bandes fleuries.