DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

Commune du Plessis-Robinson

MISE EN COMPATIBILITE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU PARC ET DU CHATEAU DU PLESSIS-ROBINSON AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Note de Présentation

Mai 2016

NOTE DE PRESENTATION

La présente note développera successivement :

I. **Rappel historique (cf. p. 3)**

II. **Plan périmétral du lotissement (cf. p. 4)**

III. **Exposé de la problématique (cf. p. 4)**

IV. **Caractéristiques du projet : champ d'application de la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune (cf. p. 9)**

V. **Déroulement de la procédure de mise en concordance (cf. p. 10)**

VI. **Composition du dossier soumis à enquête (cf. p. 11)**

VII. **Sur le PLU révisé approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 concernant l'emprise du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson (cf. p. 13)**

VIII. **Les discordances du cahier des charges et du programme d'aménagement du lotissement avec le PLU révisé (cf. p. 37)**

IX. **Les tableaux de synthèse (cf. p. 46)**

X. **Les coordonnées du responsable du maître d'ouvrage ou du responsable de la mise en concordance du cahier des charges (cf. p. 58)**

I. RAPPEL HISTORIQUE :

La loi du 14 mars 1919 sur les plans d'extension et d'aménagement des villes (dite loi Cornudet) a obligé les communes de 10000 habitants et plus, ainsi que les communes ayant subi les effets de la première Guerre Mondiale, de faire établir dans les trois ans un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

L'opération d'allotissement obéissait alors une logique privée, le propriétaire ayant le droit de lotir son terrain.

Le cahier des charges constituait alors le document permettant de régir les rapports entre les acquéreurs de lots et leurs ayants droits.

La loi du 14 mars 1919 a été complétée ensuite par la loi du 19 juillet 1924, qui a réglementé les divisions de propriété, en imposant la création des équipements collectifs avant la commercialisation des parcelles.

C'est dans l'intervalle de temps séparant la loi du 14 mars 1919 et la loi du 19 juillet 1924 que l'ancien domaine de Jean-Baptiste Colbert a fait l'objet d'un lotissement, en 1923, d'une superficie de 15 hectares environ, en vue de la revente par lots, dénommée « Lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson ».

Le domaine a donc été morcelé en 396 lots qui ont été vendus.

La réglementation de l'époque n'imposait pas que la procédure d'allotissement passe par une autorisation administrative mais seulement par une procédure purement contractuelle dont l'élément central passait par la mise en place d'un cahier des charges ayant une valeur contractuelle entre tous les acquéreurs des lots et leurs ayants droits.

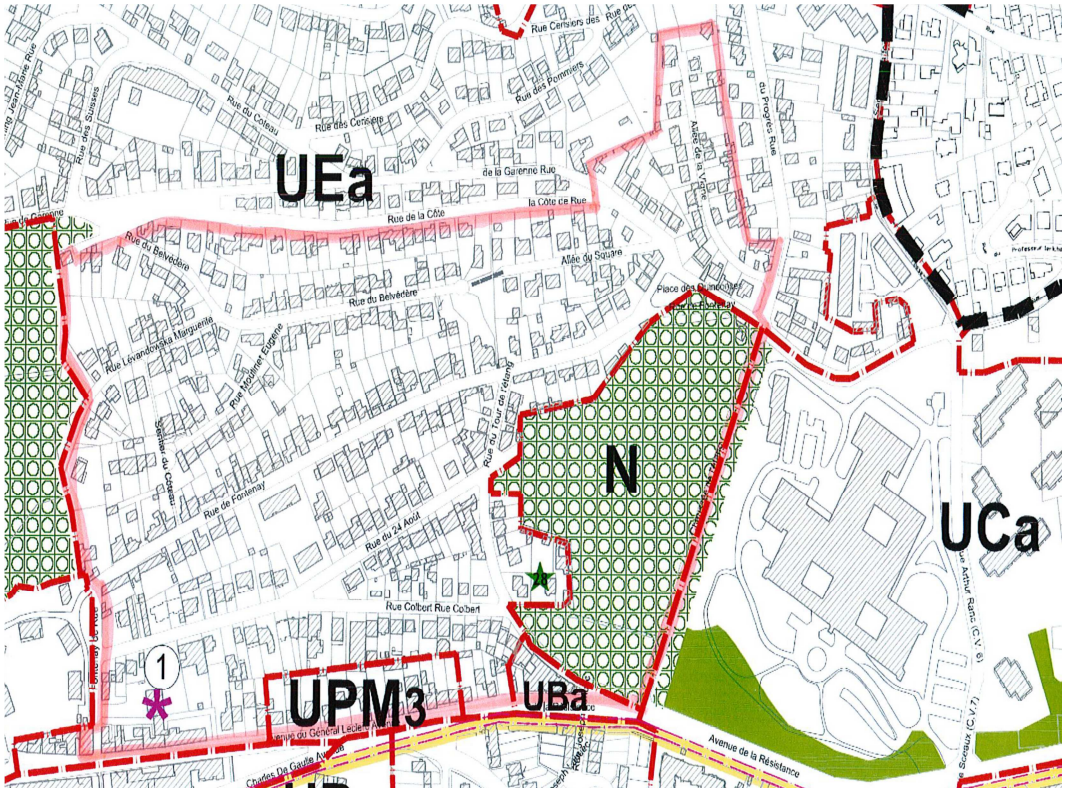
A côté du cahier des charges, la loi imposait la création d'une Association Syndicale Libre, chargée de faire respecter ce cahier des charges ainsi que d'administrer l'ensemble immobilier, notamment s'agissant des dépenses communes effectuées au sein du périmètre syndical.

C'est dans ce contexte qu'un cahier des charges a été dressé par Maître Paul Cousin, notaire, le 21 novembre 1923 **(cf. pièce n° 2: cahier des charges intégral) (cf. pièce n° 3 : cahier des charges particulier)**, ainsi qu'un programme d'aménagement **(cf. pièce n°4 : programme d'aménagement)**

Ce lotissement a fait l'objet d'un arrêté le 5 mars 1925 par lequel le Préfet a rejeté son approbation **(cf. pièce n° 5: arrêté préfectoral du 5 mars 1925 rejetant l'approbation du lotissement)**

II. PLAN PERIMETRAL DU LOTISSEMENT :

L'emprise du lotissement est matérialisée par un trait de couleur rose sur le plan ci-dessous :



III. EXPOSE DE LA PROBLEMATIQUE

La Cour de Cassation considère de manière constante que le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel, quelle que soit sa date, dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées *(Cass. Civ. 3ème, 21 janvier 2016, n° 15-10.566).*

Les clauses du cahier des charges continuent toutes à s'imposer aux colotis *(Cass. Civ. 3ème, 31 mars 2010, n° 09-10024)*, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que les clauses constituent ou non des règles d'urbanisme *(Cass. 3ème Civ, 8 mars 2000, n° 98-13.603).*

La nature contractuelle du cahier des charges fait ainsi obstacle à ce que le cahier des charges puisse être frappé de caducité entre les colotis *(Cass. Civ. 3ème, 12 janvier 2011, n° 09-70229).*

A côté de cette valeur contractuelle, le cahier des charges peut également revêtir une valeur réglementaire si et seulement si ce dernier a fait l'objet d'une approbation administrative.

L'approbation administrative du cahier des charges rend alors opposables à l'administration les clauses du cahier des charges.

A l'inverse, l'absence d'approbation administrative fait obstacle à ce que les clauses du cahier des charges revêtent un caractère réglementaire ; de sorte que ces dernières revêtent alors uniquement une valeur contractuelle.

Tel est le cas pour le lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson, dont les clauses restent inopposables à l'administration, dès lors que le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'une approbation administrative, du fait de l'arrêté préfectoral de rejet du 5 mars 1925.

Ce contexte peut donc conduire à une situation paradoxale.

L'administration peut délivrer une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (permis de construire, déclaration préalable…) en méconnaissance du cahier des charges, dès lors que les clauses du cahier des charges non approuvé ne font pas partie des normes à prendre en compte pour instruire la demande d'autorisation.

Mais cette autorisation étant délivrée sous réserve du droit des tiers, les travaux autorisés peuvent être interrompus et même démolis par tout colotis agissant devant le Tribunal de Grande Instance.

Pour mettre un terme à cette situation problématique déjà connue et qui est source d'insécurité juridique, la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a poursuivi l'objectif de combattre les documents de lotissement qui limitent les possibilités de construire, en vue de favoriser une densification.

L'objectif poursuivi était de faire échec à la jurisprudence constante de la Cour de Cassation, selon laquelle les stipulations contractuelles contenues dans un cahier des charges demeurent opposables aux colotis, quand bien même les règles d'urbanisme du lotissement devenaient caduques à l'issue d'un délai de dix ans à compter de l'autorisation de lotir, sauf si une majorité qualifiée de colotis en avait demandé le maintien.

Cet objectif a conduit à la modification de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, qui précise depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, que

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10 ».

Par application de ces dispositions, les règles d'urbanisme contenues notamment dans le cahier des charges d'un lotissement approuvé, et les clauses de nature réglementaire du cahier des charges non approuvé, deviennent caduques à l'expiration d'un délai de 10 ans suivant la délivrance de l'autorisation de lotir, si le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu.

Dès lors que les clauses de nature réglementaire du cahier des charges non approuvé n'ont jamais été opposables sur le plan réglementaire à l'administration, puisqu'elles revêtent uniquement une valeur contractuelle entre les colotis, la caducité de ces clauses, telle qu'elle est prévue par l'alinéa 1 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, n'a donc d'objet que sur le plan contractuel.

Mais l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme poursuit en précisant, dans son alinéa 3 précité, que la caducité des règles d'urbanisme stipulées dans le cahier des charges approuvé et des clauses de nature réglementaire stipulées dans un cahier des charges non approuvé, ne fait pas échec aux droits et obligations qui régissent les rapports entre colotis.

L'alinéa 3 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme réaffirme donc l'opposabilité entre les colotis sur le plan contractuel, tant des règles d'urbanisme contenues dans un cahier des charges approuvé que des clauses de nature réglementaire dans un cahier des charges non approuvé ; caducité que l'alinéa 1 du même article est pourtant censée reconnaître…

Face à cette contradiction, la question s'est donc posée de savoir si la jurisprudence antérieure de la Cour de Cassation allait être ou non remise en cause, selon laquelle les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées.

Dans un jugement rendu le 13 avril 2015 (n° 2015/117), le Tribunal de Grande Instance de Grasse a tranché en faveur de la deuxième solution.
« L'article 2 du cahier des charges du lotissement, approuvé par arrêté préfectoral du 14 juin. 1926, dispose que le sol des rues et places demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique, que 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, qu'ils auront les droits de circulation sans distinction que leur lot ait ou non accès sur l'une de ces voies.

L'article 15 de ce même cahier des charges précise que la surface totale occupée par la construction principale ne pourra en aucun cas dépasser une superficie de 250 m²; que les constructions existantes à ce jour pourront être maintenues et aménagées quelles que soient leurs positions, qu'aucune construction ne devra couvrir plus du quart du terrain dans lequel elle sera implantée.

(…)

Il résulte de la jurisprudence actuelle que le cahier des charges, document unique, couvrant les lotissements autorisés entre 1924 et début juillet 1959, revêt un caractère contractuel, et ce, malgré son contenu mixte "réglementaire" et "contractuel".

La Cour de cassation a jugé de manière constante que les dispositions de L. 442-9 du Code de l'urbanisme, issues de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges et les clauses de ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, qui revêt un caractère contractuel, et qui engage les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme a été modifié par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) de la manière suivant : « (…) »

Il est incontestable que la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a eu notamment pour, objectif de favoriser la densification du tissu urbain existant et, à cet effet, en particulier, de s'attaquer aux documents de lotissements qui limitent les possibilités de construire sur les lots, les dispositions de l'article L. 442-9 modifié du Code de l'urbanisme.

Toutefois, d'une part, en ce qui concerne les lotissements autorisés entre 1924 et 1959, le nouvel article L. 442-9 du code de l'urbanisme reprend le principe déjà contenu dans la précédente version de l'article L. 442-9, résultant de l'ordonnance du 8 décembre 2005, qui disposait que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Par ailleurs, l'alinéa 3 du nouvelle article L. 442-9 dispose que ses dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Dès lors, si les règles d'urbanisme propres à un lotissement sont toutes frappées de caducité du point de vue du droit de l'urbanisme et cessent de produire effet à l'égard de l'administration qui n'a plus à en tenir compte pour délivrer des autorisations, elles subsistent néanmoins à titre contractuel dans les rapports des colotis entre eux, lorsqu'elles procèdent du cahier des charges.

Le nouvel article L 442-9 du Code de l'urbanisme ne permet donc pas de remettre en cause la jurisprudence antérieure selon laquelle, le cahier des charges, de nature contractuelle, engage les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues …».

Cette solution est également retenue par le Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, dans une réponse ministérielle publiée le 10 novembre 2015 au Journal Officiel (page. 8247), selon laquelle

« L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement (règlement de lotissement, cahier des charges approuvé pour les lotissements avant 1977, clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés pour les lotissements après 1977) deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. S'agissant des lotissements de plus 10 ans, pour lesquels les colotis avaient exercé leur droit au maintien des règles qui restait possible avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la caducité des documents du lotissement est intervenue dès le 27 mars 2014. Dans la mesure où ces dispositions relatives à la caducité des documents du lotissement portent uniquement sur les règles d'urbanisme, elles ne sauraient remettre en cause les stipulations de cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis. De telles stipulations sont en effet de nature conventionnelle. Elles relèvent ainsi de la liberté contractuelle dont jouissent les colotis… »

Le Ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité réaffirme ainsi que la jurisprudence constante de la Cour de Cassation n'est pas remise en cause par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le cahier des charges, qu'il soit ou non approuvé, est donc toujours opposable sur le plan contractuel entre les colotis.

Le maintien de cette solution conduit donc la commune à mettre en œuvre la procédure de mise en concordance des documents non approuvés du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson, dont le cahier des charges et le programme d'aménagement font partie, avec le PLU révisé de la commune qui a été approuvé par délibération du 17 décembre 2015, dès lors que ce cahier des charges et ce programme d'aménagement ne sont pas compatibles avec le PLU révisé.

IV. CARACTERISTIQUES DU PROJET : CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU REVISE

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme en vigueur 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.

Le champ d'application de cette procédure de mise en concordance a été éclairé par la jurisprudence administrative.

En premier lieu, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, dont le cahier des charges fait partie, avec le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, peut être engagée, alors même que les règles d'urbanisme seraient frappées de caducité sur le plan réglementaire à l'égard de l'administration *(CE, 7 octobre 2013, Commune de Saint-Jean-de-Monts, req. n° 361934).*

En deuxième lieu, les ampleurs des modifications à apporter pour mettre en concordance les documents du lotissement ne sont pas limitées, dès lors qu'elles ont pour objet la mise en concordance de ces documents avec le nouveau document d'urbanisme *(CE, 16 juin 1971, Association des propriétaires du lotissement « Belle-Plage », req. n° 78651 ; CE, 24 juillet 1981, Mme Woll Brett, req. n° 06466, 06666).*

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, afin d'unifier les règles opposables.

C'est la raison pour laquelle cette procédure a été retenue au cas présent, pour mettre en concordance les documents du lotissement non approuvés avec le PLU, sans aucun impact ni incidence sur l'environnement.

Cette procédure n'est pas soumise à concertation préalable, puisqu'elle n'entre pas dans les cas où la concertation est obligatoire.

V. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme en vigueur 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. »

De fait, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU révisé est soumise à enquête publique, qui e doit être réalisée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le rôle de l'enquête publique est de porter l'opération envisagée à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations.

En effet, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête, qui est tenu à sa disposition.

Le public peut également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêt d'ouverture de l'enquête.

Le public peut également faire part de ses observations orales au commissaire-enquêteur lors des permanences en mairie prévues à cet effet.

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête (et les documents annexés) seront mis à disposition puis clos par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur rencontrera ensuite le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira enfin un rapport et consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

L'ensemble de ces étapes est encadré par les articles R. 123-13 à R. 123-27 du code de l'environnement.

Le conseil municipal sera ensuite à appeler à délibérer sur la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU révisé.

VI. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

L'article R. 123-8 du code de l'environnement précise la composition du dossier soumis à enquête publique.

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier. »

Compte tenu de l'objet de la procédure, qui porte sur la mise en concordance des documents du lotissement non approuvés, le dossier d'enquête publique n'est pas soumis :

- à étude d'impact, ni à la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, ni à l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;
- à des avis rendus obligatoires par un texte, législatif ou réglementaire, émis sur la mise en concordance des documents du lotissement ;
- à un débat public, ni à une concertation ;
- à une autorisation nécessaire pour réaliser la mise en concordance des documents du lotissement ;

Le dossier soumis à enquête publique comprend donc les documents suivants :

1) la note de présentation ;

2) le cahier des charges intégral du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson ;

3) le cahier des charges particulier du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson ;

4) le programme d'aménagement du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson ;

5) l'arrêté préfectoral du 5 mars 1925 rejetant l'approbation du lotissement ;

6) le plan périmétral du lotissement ;

7) la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 approuvant le PLU révisé ;

8) les documents graphiques du PLU révisé concernant l'emprise du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson ;

9) les documents graphiques du PLU révisé concernant la zone UPM 3 ;

10) les règlements des zones UE, UB, UPM et N du PLU révisé ;

11) les tableaux de synthèse ;

12) l'ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant un commissaire-enquêteur pour l'enquête publique ;

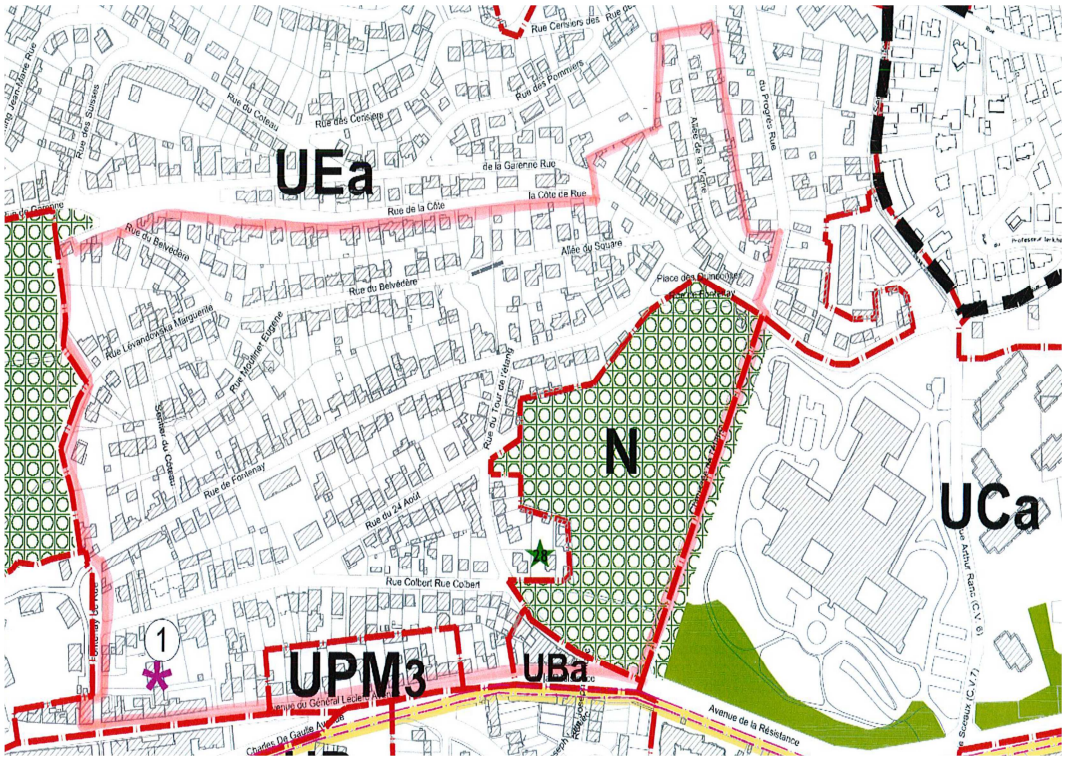
13) l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement et du programme d'aménagement du lotissement avec le PLU révisé ;

VII. SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DECEMBRE 2015 CONCERNANT L'EMPRISE DU LOTISSEMENT DU PARC ET DU CHATEAU DU PLESSIS-ROBINSON

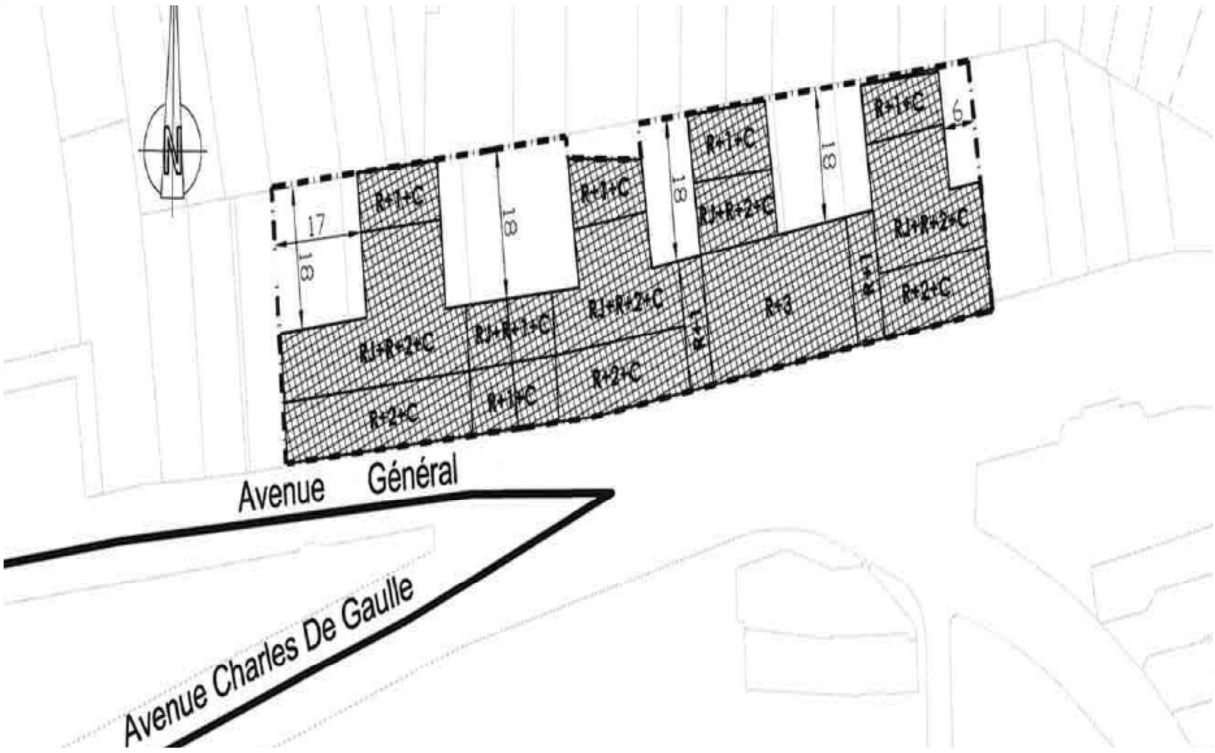
Par délibération du 17 décembre 2015, le conseil municipal du Plessis-Robinson a approuvé le PLU révisé **(cf. pièce n° 7 : délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 approuvant le PLU révisé + formalités de publicité)**

L'emprise du lotissement (matérialisée sur le plan ci-dessous par un trait rose) est classée par le PLU révisé de la commune du Plessis-Robinson en zones **(cf. pièce n° 8 : documents graphiques du PLU révisé)** :

- UEa ;
- UBa ;
- UPM 3 ;
- N ;



L’emprise du lotissement classée en zone UPM 3 correspond à une zone de plan de masse, qui fait l’objet d’un document graphique plus précis **(cf. pièce n° 9 : documents graphiques du PLU révisé concernant la zone UPM 3)**, comportant des prescriptions impératives, reproduite ci-dessous



Les articles 1, 2, 6, 7, 8 (spécifiquement pour la zone UPM 3) et 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N **(cf. pièce n° 10 : règlements des zones UE, UB, UPM et N du PLU révisé)** et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3 **(cf. pièce n° 9 : documents graphiques du PLU concernant la zone UPM 3 du PLU révisé)** fixent des règles avec lesquelles les clauses du cahier des charges entrent en contradiction, ce qui sera présenté dans la section VIII de la présente note.

Articles 1 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article UE 1 :

« Sont interdits :

· Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.

· Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération, sauf pour les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif de manière temporaire.

· Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

· L'ouverture et l'exploitation des carrières. »

Article UB 1 :

« Sont interdits :

. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.

. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

. Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable. »

Article UPM 1 :

« Sont interdits :

. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées en raison des nuisances et des risques pour la santé et la salubrité.

. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

. Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable. »

Article N 1 :

« Sont interdits tous les aménagements et constructions, exceptés ceux prévus à l'article N 2 »

Articles 2 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif aux types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à contraintes particulières

Article UE 2 :

« Sont autorisés :

- *Les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :*
  - ✓ *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),*
  - ✓ *que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,*
  - ✓ *que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.*
- *Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.*
- *Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers.*
- *Les Constructions ou Installations Nécessaires au Service Public ou d'Intérêt Collectif. »*

Article UB 2 :

« Sont autorisés :

- *Les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :*
  - ✓ *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parc de stationnement),*
  - ✓ *que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,*
  - ✓ *que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.*
- *Les bureaux dans la limite de 10 % de la surface de plancher de la construction.*
- *Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. »*

Article UPM 2 :

« Sont autorisés :

- *Les constructions et installations polluantes ou bruyantes à condition :*
  - ✓ *qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (par exemple : drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies parc de stationnement),*
  - ✓ *que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de limiter les nuisances et dangers éventuels,*
  - ✓ *que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.*
- *Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers. »*

Article N 2 :

« Peuvent être autorisées, sous réserve qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- *les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,*
- *les constructions ou installations nécessaires au Service Public ou d'intérêt collectif liés à l'animation, à la voirie et aux réseaux divers,*
- *les constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien des parcs, bois et jardins,*
- *les constructions à destination d'habitation liées au gardiennage des espaces verts. »*

Articles 3 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif aux accès

Article UE 3 :

« Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie. »

Article UB 3 :

« Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sur une unité foncière, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès carrossable par voie. »

Article UPM 3 :

« Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »

Article N 3 :

« Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

La largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3 m.

Lors de la création d'une nouvelle voie qui se termine en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »

Articles 6 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif aux implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Article UE 6 :

« Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- *Aux emprises publiques existantes ou à créer,*
- *Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

6.1 Sur les emprises publiques et les voies dont la largeur d'un alignement à l'autre est supérieure à 3 m

L'implantation des constructions doit respecter les trois règles suivantes :

- *la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 m,*
- *un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe de la voie.*
- *La projection orthogonale de chaque façade de la construction sur rue ne devra pas dépasser 12 m (cf. définition en annexe).*

A l'exception des cas suivants pour lesquels les constructions sont autorisées à l'alignement :

- *les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *les garages,*
- *les pergolas pour les terrains bâtis avant la date d'approbation du P.L.U.,*
- *dans le secteur UEa, avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance, les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 mètres.*

6.2. Sur les emprises publiques et les voies dont la distance d'un alignement à l'autre est inférieure ou égale à 3 m

Les constructions peuvent s'implanter :

6.2.1 A l'alignement, à condition que :

- *la façade implantée à l'alignement ne comporte aucune baie,*
- *la longueur des façades situées à moins de 6 m de l'alignement opposé n'excède pas 13 m.*

6.2.2. En retrait de l'alignement :

- *Si la façade comporte des baies et/ou lorsque la longueur des façades est supérieure à 13 m, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.*
- *Dans les autres cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.*

6.3. Saillies dans la marge de recul

Aucune saillie n'est autorisée dans la marge de recul comprise entre 0 et 2 m. »

Article UB 6 :

« Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- *Aux emprises publiques existantes ou à créer,*
- *Aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

6.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Les constructions devront avoir un recul compris entre 0 et 5 m de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement de la voie, à l'exception des terrains grevés d'une servitude d'utilité publique empêchant le respect de ce recul.

Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter au plus près de l'alignement des voies…

6.3. Saillies dans la marge de recul

Les saillies sont autorisées dans la marge de recul jusqu'à l'alignement ».

Article UPM 6 :

« Les constructions doivent s'implanter dans le respect des marges de recul définies aux documents graphiques.

Les saillies sont autorisées jusqu'à l'alignement. »

Article N 6 :

« Toutes les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport :

- *aux emprises publiques existantes ou à créer,*
- *aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.*

Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement. »

Articles 7 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UE 7 :

« 7.1 Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond).

7.1.1. Règle générale

A l'exception des cas visés au paragraphe ci-après du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

7.1.2 Exceptions

- *Bâtiments existants : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :*
  - ✓ *la longueur des façades situées dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m,*
  - ✓ *la longueur des façades situées en limite séparative soit au plus égale à 11 m,*
  - ✓ *la façade créée ne comporte pas de baies.*
- *Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m de la limite séparative ne comportent pas de baies.*
- *Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*
  - ✓ *Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement,*
  - ✓ *Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.*

7.2. Par rapport aux limites séparatives autres que celles visées au 7.1.

7.2.1. Implantation en limite séparative

- *Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est inférieure ou égale à 12 m :*

  Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que la longueur de la façade sur chaque limite séparative n'excède pas 11 m et qu'elle ne comporte pas de baies.

· *<u>Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure à 12 m et inférieure à 15 m :</u>*

Les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des limites séparatives. La longueur de la façade en limite séparative ne doit pas excéder 11 mètres et ne doit pas comporter de baies.

· *<u>Unité foncière dont la largeur de façade au niveau de l'alignement est supérieure ou égale à 15 m :</u>*

Les constructions ne peuvent s'implanter sur aucune des limites séparatives.

7.2.2. Implantation en retrait des limites séparatives

· ***Si la façade ou la partie de façade comporte des baies**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.*

· *Dans les autres cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.*

Dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative, la longueur de façade ne pourra pas excéder 13 m.

7.2.3 Exceptions :

· *Les balcons*

· *Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² à condition que leurs façades à moins de 6 m ne comportent pas de baies.*

· *<u>Bâtiments existants</u> : la surélévation d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du 7.2 du présent article peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que :*

  ✓ *la longueur de la façade située dans une bande de 0 à 6 m de la limite séparative soit au plus égale à 13 m,*

  ✓ *la longueur de la façade située en limite séparative soit au plus égale à 11 m,*

  ✓ *la façade créée ne comporte pas de baies.*

· *Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

  ✓ *Les façades ne comportant pas de baie, pourront s'implanter à l'alignement,*

  ✓ *Les façades comportant des baies devront avoir un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative. »*

<u>Article UB 7 :</u>

« ***<u>7.1. Implantation en limite séparative</u>***

...

7.1.2. Formant limite avec les autres zones

Les constructions sont autorisées en limites séparatives à condition que les façades en limites séparatives ne comportent pas de baie.

7.2. Implantation en retrait des limites séparatives

…

7.2.2. Formant limite avec les autres zones

A l'exception des cas visés au 7.3 du présent article, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3 Exceptions :

. Les balcons

Article UPM 7 :

« 7.1. Sur les limites séparatives ou de zones

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou de zone dans les cas prévus aux documents graphiques si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.2. En retrait des limites séparatives :

Sauf distance particulière indiquée aux documents graphiques :

Si la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure ou égale à 2 mètres.

Si la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7.3. Exceptions

. Les balcons »

Article N 7 :

« La distance de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 6 m. »

Article 8 du règlement de la zone UPM relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UPM 8 :

« Les constructions s'implanteront à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles définis aux documents graphiques »

Articles 10 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif à la hauteur maximum

Article UE 10 :

*« **10.1. Compte tenu des voies adjacentes***

La hauteur des constructions est telle que la distance horizontale de tout point de ces constructions au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

10.2. Compte tenu du plafond de la zone

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles :

- *La hauteur de façade ne pourra pas dépasser 7 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini,*
- *11 m au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini,*
- *14 m par rapport à l'alignement.*

Exceptions :
Dans le secteur UEa, le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc, la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini.

Dans le secteur UEa, avenue Paul Langevin, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur de façade des constructions est portée à 9 mètres et 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Le signal architectural repéré au plan de zonage indique que pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, … par exemple.

En cas de terrain en pente, si le projet est contigu à une construction, il est possible de déroger à la règle de la hauteur de façade pour autoriser une surélévation sans pouvoir dépasser la hauteur de façade contigüe existante ».

Article UB 10 :

10.1. Dispositions applicables dans le secteur UBa

Si aucune disposition concernant les hauteurs ne figure au document graphique, la hauteur des constructions ne peut dépasser :

- *. 14 m à l'égout du toit ou à l'acrotère*
- *. 18 m au faîtage*

…

10.3. Les constructions et éléments sur terrasse

Ils peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- *qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,*
- *qu'ils abritent uniquement des locaux techniques ou qu'il s'agisse de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.*

Article UPM 10 :

« La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF ou le nombre de niveaux et la hauteur maximale figurant aux documents graphiques. »

Article N 10 :

« La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut pas dépasser 6 m au faîtage ou la hauteur existante en cas de démolition/reconstruction. »

Articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N relatif à l'aspect extérieur et aux clôtures

Article UE 11 :

*« …**11.3. Aspect des matériaux***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

. Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

11.4. Toitures

Lors de la création ou de modification de toitures, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et des toitures terrasses, celles-ci devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur…

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 m.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés par une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures. »

Article UB 11 :

*« …**11.3. Aspect des matériaux***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- *Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.*

· *Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.*

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur…

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur les voies ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés par une haie végétale.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures. »

Article UPM 11 :

*« …**11.3. Aspect des matériaux***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- *Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.*
- *Les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailleux.*

11.4. Toitures

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chêneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.5. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur…

11.7. Clôtures

11.7.1. Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures.

11.7.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures. »

Article N 11 :

*« …**11.2. Aspect des matériaux***

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdites :

- *Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.*

11.3. Toitures

Pour les constructions neuves, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sauf en cas de toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations…

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront si possible masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas, si possible, situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond sera en harmonie avec la couleur de la façade.

11.4. Composition de façades et percements

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur…

11.6. Clôtures

11.6.1. Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures.

11.6.2. Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m.

Les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur des clôtures. »

VIII. SUR LES DISCORDANCES DU CAHIER DES CHARGES ET DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU REVISE

Deux documents du lotissement, le cahier des charges d'une part, et le programme d'aménagement d'autre part, présentent des discordances avec le PLU révisé, dont les articles concernés du règlement ont été énumérés dans la section V ci-dessus.

VIII.1 Sur les clauses du cahier des charges incompatibles avec le PLU révisé

Le cahier des charges du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson comprend un cahier des charges intégral **(cf. pièce n° 2 : cahier des charges intégral)** et un cahier des charges particulier **(cf. pièce n° 3 : cahier des charges particulier)**

Pour des raisons de clarté et de compréhension, la présente note exposera successivement chaque clause discordante du cahier des charges, qu'elle reproduira en italique, et qu'elle assortira d'un commentaire succinct permettant de préciser le ou les motifs pour le(s)quel(s) cette clause est contradictoire avec le PLU révisé.

Enfin, la note présentera, après chaque commentaire, une proposition de modification des clauses du cahier des charges, ou lorsque cette modification est impossible, de suppression desdites clauses, ce qui permettra d'unifier le cahier des charges avec le PLU révisé.

A/ S'agissant du cahier des charges intégral

a) **L'article 3 du chapitre troisième**, relatif aux clôtures, précise que

« *Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots, les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de un mètre maximum, l'ensemble ne devant pas dépasser deux mètres vingt centimètres de hauteur au-dessus du trottoir.*

Les clôtures en treillages sont permises temporairement… »

Commentaire :
Cette clause entre en contradiction avec les articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N ci-dessus, dès lors que les articles UE 11, UB 11, UPM 11 et N 11 imposent une hauteur maximale de 1,20 mètre pour les murs, sans inclure les piliers, qu'ils n'autorisent les grillages que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

« La clôture séparative des lots voisins pourra être faite, au gré des acquéreurs, par des treillages ou grillages d'au moins un mètre cinquante centimètres de haut ou murs ».

Commentaire :
Cette clause entre en contradiction avec les articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N ci-dessus, dès lors que les articles UE 11, UB 11, UPM 11 et N 11 n'imposent pas une hauteur minimale de clôture séparative entre les lots voisins et qu'ils n'autorisent les grillages que s'ils sont doublés d'une haie végétale.

« La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté ».

Commentaire :
Cette clause entre en contraction avec les articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N ci-dessus, dès lors que les articles UE 11, UB 11, UPM 11 et N 11 distinguent les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile et les clôtures sur les limites séparatives et voies piétonnes pour fixer la hauteur maximale des clôtures (2,20 mètres sur voies ouvertes à la circulation automobile et 2 mètres sur limites séparatives et voies piétonnes).

Synthèse sur l'article 3 du chapitre troisième du cahier des charges intégral :
Il est proposé de modifier ces clauses discordantes du cahier des charges en les remplaçant par de nouvelles clauses qui peuvent être rédigées de la manière suivante :

« Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par des grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres ».

La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles pourront être posées de façon que l'axe des murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté ».

b) L'article 4 du chapitre troisième, relatif aux constructions et prohibitions, dispose dans sa première partie que

« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier créé, il sera interdit :

Commentaire :
Cette clause entre en contradiction avec les articles 1 et 2 du règlement :
- des zones UE, UB et UPM, dès lors que les articles UE 1 et UE 2, UB 1 et UB 2 et UPM 1 et UPM 2 ne limitent pas les types d'occupations ou utilisation du sol admis dans les zones au seul habitat résidentiel (l'habitat individuel ou l'habitation collectif étant admis sans distinction) ;
- de la zone N, dès lors que les articles N 1 et N 2 interdisent les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas liées au gardiennage des espaces verts ;

« 1°) D'édifier aucune construction, quelle qu'elle soit, autre qu'une clôture, à moins de 2 mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande »

Commentaire :
Cette clause entre en contradiction avec les articles 6 du règlement :
- des zones UE, UB et N, dès lors que les UE 6, UB 6 et N 6 ne limitent pas les règles d'implantation des constructions par rapport aux seules voies nouvelles (mais aussi aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et aux emprises publiques, existantes ou à créer) et que ces articles fixent des règles d'implantation différentes (alignement ou retrait), notamment selon les critères liés à la largeur de l'emprise publique ou de la voie, à la nature des constructions et à l'existence ou non de baies ;
- de la zone UPM, dès lors que l'article UPM 6 et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3 exigent une implantation des constructions à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc et de l'avenue de la Résistance ;

« 2°) D'édifier aucune construction à moins de un mètre quatre vingt dix centimètres de l'une au moins, des limites de lots, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots, la somme des façades continues n'excédant pas vingt cinq mètres. »

Toutefois des constructions annexes n'excédant pas trois mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de dix mètres de la rue… »

Commentaire :
Ces clauses entrent en contradiction avec l'article 7 du règlement :
- de la zone UE, dès lors que l'article UE 7 fixe des règles d'implantation différentes des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et aux limites de fond de propriété, avec des exceptions ;
- de la zone UB, dès lors que l'article UB 7 fixe des règles d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives ;
- de la zone UPM, dès lors que l'article UPM7 et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3 fixent des règles d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives ou de zones ;
- de la zone N, dès lors que l'article N 7 exige une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives ;

Ces clauses entrent également en contradiction avec l'article 8 du règlement de la zone UPM et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3, dès lors que les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'emprises constructibles reproduits sur le plan de masse.

« Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres, en aucune de ces parties. »

Commentaire :

Cette clause entre en contradiction avec l'article 10 du règlement :

- de la zone UE, dès lors que l'article UE 10 ne fixe pas de règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qu'il limite la hauteur des façades des autres constructions à 7 mètres par rapport au terrain naturel et au terrain fini, à 11 mètres au faîtage et 14 mètres par rapport à l'alignement, et qu'il fixe des exceptions, notamment le long des avenues de la Résistance et du Général Leclerc en portant à 9 mètres la hauteur des façades et à 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel et au terrain fini ;
- de la zone UB, dès lors que l'article UB 10 fixe notamment la hauteur maximale à 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 18 mètres au faîtage, sauf indications reproduites sur le document graphique ;
- de la zone UPM, dès lors que l'article UPM 10 et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3 fixent la hauteur des constructions en nombre de niveaux dans l'emprise du secteur (de R + 1 à RJ + R + 2 + C ou R + 3) ;
- de la zone N, dès lors que l'article N 10 limite notamment à 6 mètres au faîtage la hauteur des constructions, sauf exceptions ;

« Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade… »

Commentaire :

Cette clause entre en contradiction avec les articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N, dès lors que les articles UE 11, UB 11, UPM 11 et N 11 n'exigent pas le revêtement des murs avec une décoration.

Synthèse sur la première partie de l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges intégral :

Compte tenu des discordances importantes entre ces clauses et le PLU, et des règles différentes fixées par les articles 1, 2, 6, 7, 8, 10 et 11 du règlement de zones, il est proposé de supprimer ces clauses sans les remplacer.

c) **L'article 4 du chapitre troisième**, relatif aux constructions et prohibitions, dispose dans sa seconde partie que

« Sont prohibées de façon générale :

1°) Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures et autres véhicules déclassés…

3°) Pour les bâtiments d'habitation, toutes toitures en carton bitumé, planches apparentes ou autres matières combustibles.

4°) Toutes constructions d'établissements dangereux, incommodes, insalubres, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations.

5°) Toutes réclames, panneaux, affiches, etc., sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même ou pour les enseignes indiquant le nom, la profession de l'habitant et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce.

6°) Toute agence de vente ou location d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs…

Commentaire :
Ces clauses entrent en contradiction avec les articles UE 1, UB 1, UPM 1 et N 1 dès lors que les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ne font pas partie de ceux limitativement énumérés par les articles UE 1, UB 1, UPM 1 et N 1 du règlement du PLU révisé.

Synthèse sur la deuxième partie de l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges intégral :
Compte tenu des discordances importantes entre ces clauses et le PLU, il est proposé de supprimer ces clauses sans les remplacer.

B/ S'agissant du cahier des charges particulier

a) **L'article 5** relatif à la viabilité et canalisations précise que

« … Les rues Colbert, de l'Etang Colbert, et allée du tour de l'Etang, auront une largeur de 8 mètres, elles seront pourvues des deux côtés de trottoirs sablés maintenus par des bordures avec caniveaux pavés ; les chaussées de 5 mètres de largeur seront empierrées.

Les allées du Verger, au Belvédère, du Taillis, la rue de la Côté et l'allée de la vigne auront, une largeur de 6 mètres et comporteront une chaussée empierrée de 3 m entre deux accotements en terre de 1 m 50 de largeurs. »

Commentaire :
Ces clauses entrent en contradiction avec les articles 3 du règlement des zones UE, UB, UPM et N, dès lors que les articles UE 3, UB 3, UPM 3 et N 3 exigent une largeur minimale des voies d'accès à 3 mètres, sans imposer une largeur de 8 mètres ou de 6 mètres pour les rues et allées susvisées, ni imposer un empierrement des chaussées lorsqu'elles présentent une largeur de 5 mètres ou 3 mètres.

Synthèse sur l'article 5 du cahier des charges particulier :
Compte tenu des discordances importantes entre ces clauses et le PLU, il est proposé de supprimer ces clauses sans les remplacer.

b) **L'article 7** relatif à la clôture dispose que

« *Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots, les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de 1 mètre au maximum, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m 20 de hauteur au-dessus du trottoir.*

Les clôtures en treillages sont permises temporairement…

La clôture séparative des lots voisins pourra être faite, au gré des acquéreurs, par des treillages ou grillages d'au moins un mètre cinquante centimètres de haut ou murs. La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté ».

Commentaire :
Ces clauses reprennent le contenu identique de l'article 3 du chapitre troisième du cahier des charges intégral, déjà examiné ci-dessus.

La note a démontré que ces clauses entrent en contradiction avec les règles des articles 11 du règlement des zones UE, UB, UPM et N ci-dessus, dès lors que les UE 11, UB 11, UPM 11 et N 11 :
- imposent une hauteur maximale de 1,20 mètre pour les murs, sans inclure les piliers,
- n'autorisent les grillages que s'ils sont doublés d'une haie végétale,
- n'imposent pas une hauteur minimale de clôture séparative entre les lots voisins,
-distinguent les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile et les clôtures sur les limites séparatives et voies piétonnes pour fixer la hauteur maximale des clôtures (2,20 mètres sur voies ouvertes à la circulation automobile et 2 mètres sur limites séparatives et voies piétonnes).

Synthèse sur l'article 7 du cahier des charges particulier
Il est proposé de reprendre la même proposition de rédaction de ces clauses que celle de l'article 3 du chapitre troisième du cahier des charges intégral :

« Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par des grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres ».

La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles pourront être posées de façon que l'axe des murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté ».

c) **L'article 8** relatif aux constructions et prohibitions dispose que

« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier créé il sera interdit :

1° D'édifier aucune construction quelle qu'elle soit autre qu'une clôture à moins de deux mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande.
2° D'édifier aucune construction à moins de 1 m 90 d'au moins l'une des limites de lot, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots, la somme des façades continues n'excédant pas 25 mètres.
Toutefois des constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de 10 mètres de la rue…
Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres en aucune de ces parties.
Sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade…

Sont prohibées de façon générale :

1° Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures et autres véhicules déclassés ;…
3° Pour les bâtiments d'habitation, toutes toitures en carton bitumé, planches apparentes ou autres matières combustibles ;
4° Toutes constructions d'établissements dangereux, incommode, insalubre, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations ;
6° Toutes réclames panneaux, affiches etc. sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes, indiquant le nom, la profession de l'habitant, et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce ;
7° Toute agence de vente ou locations d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs… »

Commentaire :
Ces clauses reprennent le contenu identique de l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges intégral, déjà examiné ci-dessus.

Ces clauses présentent donc les mêmes discordances que celles précédemment relevées.

Synthèse sur l'article 8 du cahier des charges particulier :
Compte tenu des discordances importantes entre ces clauses et le PLU, et des règles différentes fixées par les articles 1, 2, 6, 7, 8, 10 et 11 du règlement de zones, il est proposé de supprimer ces clauses sans les remplacer.

VIII.2 Sur les clauses du programme d'aménagement incompatibles avec le PLU révisé

Le programme d'aménagement du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson reprend les différentes servitudes mentionnées dans le cahier des charges intégral et le cahier des charges particulier, qui ont été exposées ci-dessus.

Selon la même méthodologie que celle utilisée pour le cahier des charges, la présente note exposera successivement chaque clause discordante du programme d'aménagement, qu'elle reproduira en italique, et qu'elle assortira d'un commentaire succinct permettant de préciser le ou les motifs pour le(s)quel(s) cette clause est contradictoire avec le PLU révisé.

Enfin, la note présentera, après chaque commentaire, une proposition de modification des clauses du cahier des charges, ou lorsque cette modification est impossible, de suppression desdites clauses, ce qui permettra d'unifier le cahier des charges avec le PLU révisé.

a) **Le programme d'aménagement** du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson précise que

« Espaces libres :

…4°) Zone « non aedificandi » de 2,00 m en bordure entre les constructions dans les rues de 8 mètres de largeur et de 10 mètres dans les rues de 6 mètres de largeur.
Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 74 du cahier des charges général (Constructions-Prohibitions)

Commentaire :
Cette clause renvoie à l'article 8 du cahier des charges particulier à l'article 4 du chapitre 4 du cahier des charges général (alors qu'il s'agit en réalité de l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges général).
Pour l'autant, l'article 8 du cahier des charges particulier, ni l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges général, ne font pas référence à une zone non aedificandi, ni à une telle zone dont l'emprise serait de 2 mètres dans les rues de 8 mètres de largeur et de 10 mètres dans les rues de 6 mètres de largeur.

Par ailleurs, cette clause entre en contradiction avec les dispositions des articles UE 6, UB 6, UPM 6, N 6, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, avec les dispositions des articles UE 7, UB 7, UPM 7 et N 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et avec la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3, dès lors que ces dispositions fixent des règles d'implantation qui ne reprennent pas une marge inconstructible de 2 mètres, que cette marge soit mesurée à partir de l'alignement ou de la limite séparative.

Synthèse sur les « espaces libres » du programme d'aménagement :
Compte tenu des discordances importantes entre cette clause et le PLU, et des règles différentes fixées par les articles 6 et 7 du règlement de zones et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3, il est proposé de supprimer cette clause sans la remplacer.

b) Le programme d'aménagement du lotissement du Parc et du Château du Plessis-Robinson précise que

« Hauteur des constructions :

2 étages y compris les combles sans pouvoir dépasser une hauteur de 12 mètres.
Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 75 du cahier des charges général (Constructions-Prohibitions) »

Commentaire :
Cette clause reprend le contenu identique de l'article 4 du chapitre troisième du cahier des charges intégral et de l'article 8 du cahier des charges particulier, déjà examiné ci-dessus.

Elle présente donc les mêmes discordances que celles précédemment relevées avec les articles UE 10, UB 10, UPM 10, N 10 et la zone de plan de masse concernant le secteur UPM 3.

Synthèse sur la « hauteur des constructions » du programme d'aménagement :
Compte tenu des discordances importantes entre cette clause et le PLU, il est proposé de supprimer cette clause sans la remplacer.

IX. TABLEAUX DE SYNTHESE

CAHIER DES CHARGES INTEGRAL			
Articles	**Rédaction Initiale**	**Suppressions, modifications ou compléments**	**Rédaction Nouvelle**
Article 3 – Clôtures	*« Tout acquéreur, (à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus) devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain.* *Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots, les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de un mètre maximum, l'ensemble ne devant pas dépasser deux mètres vingt centimètres de hauteur au-dessus du trottoir.* *Les clôtures en treillages sont permises temporairement. En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas sept francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappée, au profit du département, d'une servitude d'alignement, telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *La clôture séparative des lots voisins pourra être faite, au gré des acquéreurs, par des treillages ou grillages d'au moins un mètre cinquante centimètres de haut, ou murs. La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils*	*« Tout acquéreur, (à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus) devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain.* ~~*Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots, les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de un mètre maximum, l'ensemble ne devant pas dépasser deux mètres vingt centimètres de hauteur au-dessus du trottoir.*~~ ~~*Les clôtures en treillages sont permises temporairement.*~~ *En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas sept francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappée, au profit du département, d'une servitude d'alignement, telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par* ~~*des treillages*~~*, grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.* *La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la*	*« Tout acquéreur, (à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus) devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain.* *En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas sept francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappée, au profit du département, d'une servitude d'alignement, telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par des grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.* *La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres.* *La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles pourront être posées de façon que l'axe des dits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé*

	pourront être posés de façon que l'axe des dits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté. *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de deux mètres du sol. »*	*circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres.* *La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles* ~~*La clôture séparative des lots voisins pourra être faite, au gré des acquéreurs, par des treillages ou grillages d'au moins un mètre cinquante centimètres de haut, ou murs. La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils*~~ *pourront être posées de façon que l'axe des dits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.* *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de deux mètres du sol. »*	*et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.* *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de deux mètres du sol. »*
Article 4 – Constructions Prohibitions	*« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier créé, il sera interdit :* *1° D'édifier aucune construction, quelle qu'elle soit, autre qu'une clôture à moins de deux mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande* *2° D'édifier aucune construction à moins de un mètre quatre-vingt-dix*	~~*« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier créé, il sera interdit :*~~ ~~*1° D'édifier aucune construction, quelle qu'elle soit, autre qu'une clôture à moins de deux mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande*~~ ~~*2° D'édifier aucune construction à moins de un mètre quatre-vingt-dix*~~	*« En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir de privilège de constructeur, aux architectes ou entrepreneurs ; tant qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.* *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* *En ce, à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition, d'être contraint*

	centimètres de l'une au moins, des limites de lot, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots, la somme des façades continues n'excédant pas vingt-cinq mètres. *Toutefois des constructions annexes n'excédant pas trois mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de dix mètres de la rue.* *En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir de privilège de constructeur, aux architectes ou entrepreneurs ; tant qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.* *Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres, en aucune de ses parties.* *Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade.* *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* *Sont prohibées de façon générale :* *1°Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures en autres véhicules déclassés*	~~*centimètres de l'une au moins, des limites de lot, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots, la somme des façades continues n'excédant pas vingt-cinq mètres.*~~ ~~*Toutefois des constructions annexes n'excédant pas trois mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de dix mètres de la rue.*~~ *En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir de privilège de constructeur, aux architectes ou entrepreneurs ; tant qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.* ~~*Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres, en aucune de ses parties.*~~ ~~*Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade.*~~ *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* ~~*Sont prohibées de façon générale :*~~ ~~*1°Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures en autres véhicules déclassés*~~ ~~*2°Toutes constructions édifiées*~~	*par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*

	2°Toutes constructions édifiées en carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, béton armé ou matériaux d'aspect désagréable non recouvert d'enduits *3° Pour les bâtiments d'habitation, toutes les toitures en carton bitumé, planches apparentes ou outres matières combustibles* *4° Toutes constructions d'établissements dangereux, incommodes, insalubres, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations* *5° Toutes réclames, panneaux, affiches, etc., sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes indiquant le nom, la profession de l'habitant et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce* *6° Toute agence de vente ou location d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs* *En ce, à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition, d'être contraint par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*	~~*en carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, béton armé ou matériaux d'aspect désagréable non recouvert d'enduits*~~ ~~*3° Pour les bâtiments d'habitation, toutes les toitures en carton bitumé, planches apparentes ou outres matières combustibles*~~ ~~*4° Toutes constructions d'établissements dangereux, incommodes, insalubres, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations*~~ ~~*5° Toutes réclames, panneaux, affiches, etc., sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes indiquant le nom, la profession de l'habitant et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce*~~ ~~*6° Toute agence de vente ou location d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs*~~ *En ce, à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition, d'être contraint par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*	

CAHIER DES CHARGES PARTICULIER			
Articles	**Rédaction Initiale**	**Suppressions, modifications ou compléments**	**Rédaction Modifiée**
Article 5 – Viabilité et canalisations	*Les vendeurs s'obligent à établir les voies figurées au plan de lotissement ci-annexé :* *Les travaux seront entrepris dès que la moitié des lots riverains auront été vendus, et devront être terminés dans le délai maximum de deux années après cette date sauf le cas de grèves ou de force majeure.* *Les vendeurs se réservent le droit d'apporter à ces voies dans les parties non vendues toutes modifications qu'ils jugeront nécessaires.* *Les rues Colbert, de l'Etang Colbert, et allée du tour de l'Etang, auront une largeur de 8 mètres, elles seront pourvues des deux côtés de trottoirs sablés maintenus par des bordures avec des caniveaux pavés ; les chaussées de 5 mètres de largeur seront empierrées.* *Les allées du Verger, au Belvédère, du Taillis, la rue de la Côte et l'allée de la vigne auront, une largeur de 6 mètres et comporteront une chaussée empierrée de 3 m. entre deux accotements en terre de 1m. 50 de largeur. Les acquéreurs seront tenus d'accepter ces voies telle qu'elles seront établies sans aucun recours contre les vendeurs pour raison de leur confection ou de l'état général ou partiel des dites voies. Les conditions mises par la commune au classement des voies seront la charge exclusive des acquéreurs.*	*Les vendeurs s'obligent à établir les voies figurées au plan de lotissement ci-annexé :* *Les travaux seront entrepris dès que la moitié des lots riverains auront été vendus, et devront être terminés dans le délai maximum de deux années après cette date sauf le cas de grèves ou de force majeure.* *Les vendeurs se réservent le droit d'apporter à ces voies dans les parties non vendues toutes modifications qu'ils jugeront nécessaires.* ~~*Les rues Colbert, de l'Etang Colbert, et allée du tour de l'Etang, auront une largeur de 8 mètres, elles seront pourvues des deux côtés de trottoirs sablés maintenus par des bordures avec des caniveaux pavés ; les chaussées de 5 mètres de largeur seront empierrées.*~~ ~~*Les allées du Verger, au Belvédère, du Taillis, la rue de la Côte et l'allée de la vigne auront, une largeur de 6 mètres et comporteront une chaussée empierrée de 3 m. entre deux accotements en terre de 1m. 50 de largeur*~~. *Les acquéreurs seront tenus d'accepter ces voies telle qu'elles seront établies sans aucun recours contre les vendeurs pour raison de leur confection ou de l'état général ou partiel des dites voies. Les conditions mises par la commune au classement des voies seront la charge exclusive des acquéreurs.*	*Les vendeurs s'obligent à établir les voies figurées au plan de lotissement ci-annexé :* *Les travaux seront entrepris dès que la moitié des lots riverains auront été vendus, et devront être terminés dans le délai maximum de deux années après cette date sauf le cas de grèves ou de force majeure.* *Les vendeurs se réservent le droit d'apporter à ces voies dans les parties non vendues toutes modifications qu'ils jugeront nécessaires.* *Les acquéreurs seront tenus d'accepter ces voies telle qu'elles seront établies sans aucun recours contre les vendeurs pour raison de leur confection ou de l'état général ou partiel des dites voies. Les conditions mises par la commune au classement des voies seront la charge exclusive des acquéreurs.* *Les canalisations principales, d'eau et soit de gaz soit d'électricité au choix des vendeurs, seront installées dans le sous-sol des mêmes voies par les soins et aux frais des vendeurs en même temps que la viabilité. Les vendeurs se réservent le droit exclusif de donner les autorisations d'occupation et les concessions aux compagnies concessionnaires tant que les voies ne sont pas communales.*

	Les canalisations principales, d'eau et soit de gaz soit d'électricité au choix des vendeurs, seront installées dans le sous-sol des mêmes voies par les soins et aux frais des vendeurs en même temps que la viabilité. Les vendeurs se réservent le droit exclusif de donner les autorisations d'occupation et les concessions aux compagnies concessionnaires tant que les voies ne sont pas communales. *Les acquéreurs pourront à leur frais construire des branchements reliés aux canalisations ci-dessus en se conformant aux règlements des compagnies concessionnaires.* *Chaque acquéreur devra supporter au droit de son terrain tous les travaux de viabilité, de canalisations et, s'il y a lieu d'éclairage des rues, de plantation d'arbres etc. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le sol actuel des rues serait abaissé ou relevé ni au cas où les eaux provenant de la chaussée sur une longueur équivalente à celle de leur façade seraient écoulé sur leur terrain. Ils devront supporter en bordure de leur lot tout terrassement, nivellement ainsi que tout talus en pente quelconque ; ces talus de convention expresse seront prélevés sur les terrains composant les lots sans aucune indemnité pour les acquéreurs qui auront le droit de les remplacer par des murs de soutènement à leur charge.* *Chaque acquéreur sera personnellement et pécuniairement des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par lui-même ou ses*	*Les canalisations principales, d'eau et soit de gaz soit d'électricité au choix des vendeurs, seront installées dans le sous-sol des mêmes voies par les soins et aux frais des vendeurs en même temps que la viabilité. Les vendeurs se réservent le droit exclusif de donner les autorisations d'occupation et les concessions aux compagnies concessionnaires tant que les voies ne sont pas communales.* *Les acquéreurs pourront à leur frais construire des branchements reliés aux canalisations ci-dessus en se conformant aux règlements des compagnies concessionnaires.* *Chaque acquéreur devra supporter au droit de son terrain tous les travaux de viabilité, de canalisations et, s'il y a lieu d'éclairage des rues, de plantation d'arbres etc. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le sol actuel des rues serait abaissé ou relevé ni au cas où les eaux provenant de la chaussée sur une longueur équivalente à celle de leur façade seraient écoulé sur leur terrain. Ils devront supporter en bordure de leur lot tout terrassement, nivellement ainsi que tout talus en pente quelconque ; ces talus de convention expresse seront prélevés sur les terrains composant les lots sans aucune indemnité pour les acquéreurs qui auront le droit de les remplacer par des murs de soutènement à leur charge.* *Chaque acquéreur sera personnellement et pécuniairement des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par lui-même ou ses*	*Les acquéreurs pourront à leur frais construire des branchements reliés aux canalisations ci-dessus en se conformant aux règlements des compagnies concessionnaires.* *Chaque acquéreur devra supporter au droit de son terrain tous les travaux de viabilité, de canalisations et, s'il y a lieu d'éclairage des rues, de plantation d'arbres etc. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le sol actuel des rues serait abaissé ou relevé ni au cas où les eaux provenant de la chaussée sur une longueur équivalente à celle de leur façade seraient écoulé sur leur terrain. Ils devront supporter en bordure de leur lot tout terrassement, nivellement ainsi que tout talus en pente quelconque ; ces talus de convention expresse seront prélevés sur les terrains composant les lots sans aucune indemnité pour les acquéreurs qui auront le droit de les remplacer par des murs de soutènement à leur charge.* *Chaque acquéreur sera personnellement et pécuniairement des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par lui-même ou ses entrepreneurs et ouvriers, faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois, des vendeurs ou le syndicat prévu ci-dessous ou la commune, auront le droit d'y faire procéder aux frais de l'acquéreur responsable.* *Le sol des rues et des allées ci-dessus, ainsi que celui*

	entrepreneurs et ouvriers, faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois, des vendeurs ou le syndicat prévu ci-dessous ou la commune, auront le droit d'y faire procéder aux frais de l'acquéreur responsable. *Le sol des rues et des allées ci-dessus, ainsi que celui des chemins destinés au service commun de plusieurs lots demeurera affecté perpétuellement à l'usage de la circulation publique. La propriété indivise des voies construites par les vendeurs ou des chemins de services à l'exception du sol de la rue de la côte qui restera tant qu'ils le jugeront utile la propriété des vendeurs, sera abandonnée par eux gratuitement à chaque acquéreur proportionnellement à la façade de chaque lot à charge par lui d'en faire abandon gratuit à l'administration à première réquisition de celle-ci ou du syndicat prévu ci-dessous.* *Toutefois jusqu'au classement des rues dans la voierie communale, la circulation des véhicules non suspendus et des camions au-dessus de trois tonnes pourra être interdite dans les rues du lotissement. »*	*entrepreneurs et ouvriers, faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois, des vendeurs ou le syndicat prévu ci-dessous ou la commune, auront le droit d'y faire procéder aux frais de l'acquéreur responsable.* *Le sol des rues et des allées ci-dessus, ainsi que celui des chemins destinés au service commun de plusieurs lots demeurera affecté perpétuellement à l'usage de la circulation publique. La propriété indivise des voies construites par les vendeurs ou des chemins de services à l'exception du sol de la rue de la côte qui restera tant qu'ils le jugeront utile la propriété des vendeurs, sera abandonnée par eux gratuitement à chaque acquéreur proportionnellement à la façade de chaque lot à charge par lui d'en faire abandon gratuit à l'administration à première réquisition de celle-ci ou du syndicat prévu ci-dessous.* *Toutefois jusqu'au classement des rues dans la voierie communale, la circulation des véhicules non suspendus et des camions au-dessus de trois tonnes pourra être interdite dans les rues du lotissement. »*	*des chemins destinés au service commun de plusieurs lots demeurera affecté perpétuellement à l'usage de la circulation publique. La propriété indivise des voies construites par les vendeurs ou des chemins de services à l'exception du sol de la rue de la côte qui restera tant qu'ils le jugeront utile la propriété des vendeurs, sera abandonnée par eux gratuitement à chaque acquéreur proportionnellement à la façade de chaque lot à charge par lui d'en faire abandon gratuit à l'administration à première réquisition de celle-ci ou du syndicat prévu ci-dessous.* *Toutefois jusqu'au classement des rues dans la voierie communale, la circulation des véhicules non suspendus et des camions au-dessus de trois tonnes pourra être interdite dans les rues du lotissement. »*
Article 7 – Clôtures	*« Tout acquéreur, à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain. Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de 1 mètre maximum, l'ensemble ne devant pas*	*« Tout acquéreur, à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain. ~~Dans l'intérêt de l'aspect général, en façade des lots les terrains devront autant que possible, être clos par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de 1 mètre maximum, l'ensemble ne devant pas~~*	*« Tout acquéreur, à l'exception des vendeurs pour les lots non vendus devra dans les trois mois de son entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain.* *En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le*

	dépasser 2 m. 20 de hauteur au-dessus du trottoir. *Les clôtures en treillages sont permises temporairement. En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas 7 francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappé au profit du département, d'une servitude d'alignement telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *La clôture séparative des lots voisins pourra être faite au gré des acquéreurs par des treillages ou grillages d'au moins 1 m. 50 de haut ou murs. La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soit sur la ligne séparative de deux lots sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.* *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de 2 mètres du sol. »*	~~*dépasser 2 m. 20 de hauteur au-dessus du trottoir.*~~ ~~*Les clôtures en treillages sont permises temporairement.*~~ *En cas de non clôture dans le délai prescrit ci-dessus, il pourra y être pourvu d'office, soit par les vendeurs, soit par le syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas 7 francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappé au profit du département, d'une servitude d'alignement telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par des* ~~*treillages*~~*, grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.* *La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres.* *La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles* ~~*La clôture séparative des lots voisins pourra être faite, au gré des acquéreurs, par des treillages ou grillages d'au moins un mètre cinquante centimètres de haut, ou murs. La hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et ils*~~ *pourront être posées de façon que l'axe des dits murs soit sur la ligne séparative de*	*syndicat, soit par la commune, aux frais des acquéreurs, par une clôture provisoire dont le prix du mètre linéaire ne dépasserait pas 7 francs. La partie saillante du mur de clôture sur la rue grande est frappé au profit du département, d'une servitude d'alignement telle qu'elle est indiquée au plan annexé au présent cahier des charges.* *Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile pourront être faites par des grillages ou murs, à condition que les grillages soient doublés d'une haie végétale.* *La hauteur totale de la clôture sur voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées) ne devra pas dépasser 2,20 mètres.* *La hauteur totale de la clôture entre lots ou sur les voies piétonnes ne devra pas dépasser 2 m ; elles pourront être posées de façon que l'axe des dits murs soit sur la ligne séparative de deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.* *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de deux mètres du sol. »*

		deux lots, sans pour cela payer aucune indemnité au voisin pour raison de terrain ainsi employé et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté. *La ronce artificielle ne peut être autorisée qu'à partir de deux mètres du sol. »*	
Article 8 – Constructions Prohibitions	*« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier crée, il sera interdit :* *1° D'édifier aucune construction, quelle qu'elle soit autre qu'une clôture à moins de deux mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande.* *2° D'édifier aucune construction à moins de 1 m. 90 d'au moins de l'une des limites de lot, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots la somme des façades continues n'excédant pas vingt-cinq mètres.* *Toutefois des constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de 10 mètres de la rue.* *En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir le privilège de constructeur aux architectes ou entrepreneurs tant, qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.*	~~*« Afin de réserver l'aspect général et le caractère résidentiel du quartier crée, il sera interdit :*~~ ~~*1° D'édifier aucune construction, quelle qu'elle soit autre qu'une clôture à moins de deux mètres en arrière de l'alignement des voies nouvelles ; cette prescription s'applique également à l'alignement indiqué sur le plan pour la rue grande.*~~ ~~*2° D'édifier aucune construction à moins de 1 m. 90 d'au moins de l'une des limites de lot, exception faite pour les maisons accolées suivant la ligne séparative des lots la somme des façades continues n'excédant pas vingt-cinq mètres.*~~ ~~*Toutefois des constructions annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur, toiture comprise, pourront être édifiées à la limite des lots, mais à partir d'une distance minima de 10 mètres de la rue.*~~ *En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir le privilège de constructeur aux architectes ou entrepreneurs tant, qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.*	*« En cas de construction, les acquéreurs ne pourront conférer ou laisser acquérir le privilège de constructeur aux architectes ou entrepreneurs tant, qu'ils ne seront pas libérés de leurs prix.* *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* *En ce, à peine, pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition d'être contraint par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages-intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*

	Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres en aucune de ses parties. *Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade.* *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* *Sont prohibées de façon générale :* *1°Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures en autres véhicules déclassés ;* *2°Toutes constructions édifiées en carreaux de plâtre, agglomérés de machefer, béton armé ou matériaux d'aspect désagréable non recouverts d'enduits ;* *3° Pour les bâtiments d'habitation, toutes les toitures en carton bitumé, planches apparentes ou outres matières combustibles* *4° Toutes constructions d'établissements dangereux, incommode, insalubre, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations ;* *6° Toutes réclames panneaux, affiches, etc. sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes, indiquant le nom, la profession de l'habitant, et*	~~*Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages, y compris les combles et ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres en aucune de ses parties.*~~ ~~*Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'une décoration en manière de façade.*~~ *Au surplus, les constructions devront en générale présenter un aspect propre et agréable et être conformés aux règlements sanitaires en vigueur.* ~~*Sont prohibées de façon générale :*~~ ~~*1°Toute habitation constituée par wagons, autobus, caisses de voitures en autres véhicules déclassés ;*~~ ~~*2°Toutes constructions édifiées en carreaux de plâtre, agglomérés de machefer, béton armé ou matériaux d'aspect désagréable non recouverts d'enduits ;*~~ ~~*3° Pour les bâtiments d'habitation, toutes les toitures en carton bitumé, planches apparentes ou outres matières combustibles*~~ ~~*4° Toutes constructions d'établissements dangereux, incommode, insalubre, ou pouvant gêner le voisinage par le bruit ou les émanations ;*~~ ~~*6° Toutes réclames panneaux, affiches, etc. sous quelque forme et en quelque endroit du lotissement que ce soit, exception faite pour la publicité du lotissement lui-même et pour les enseignes, indiquant le nom, la profession de l'habitant, et tous renseignements concernant sa propre industrie ou son*~~	

	tous renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce. *7° Toute agence de vente ou location d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs.* *En ce, à peine, pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition d'être contraint par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages-intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*	~~*commerce.*~~ ~~*7° Toute agence de vente ou location d'immeubles sans le consentement exprès des vendeurs.*~~ *En ce, à peine, pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition d'être contraint par toutes voies de droit, à l'enlèvement ou à la démolition de la construction incriminée ou à la suppression de l'établissement gênant, préjudice de tous dommages-intérêts.* *Aucune carrière ne pourra être ouverte sur le terrain acheté. »*	

PROGRAMME D'AMENAGEMENT			
Articles	**Rédaction Initiale**	**Suppressions, modifications ou compléments**	**Rédaction Modifiée**
Espaces libres	*« 1°) Square à la rencontre des allées du Belvédère et du Verger dans le parc du lotissement dite 'Clos de la Grande montage) (§3 de la désignation de la page 5 du cahier des charges général)* *Surface = 550 m² ;* *2°) Les Quinconces : Voir §2 de la désignation sus-visée page 4, cahier des charges général* *Surface = 908 m² ; cédé gratuitement à la commune du Plessis-Robinson* *3°) L'Etang et le chemin latéral à l'Etang* *Surface = 22500 m²* *4°) Zone « non aedificandi » de 2,00 m en bordure entre les constructions dans les rues de 8 mètres de largeur et de 10 mètres dans les rues de 6 mètres de largeur.* *Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 74 du cahier des charges général (Constructions – Prohibitions)*	*« 1°) Square à la rencontre des allées du Belvédère et du Verger dans le parc du lotissement dite 'Clos de la Grande montage) (§3 de la désignation de la page 5 du cahier des charges général)* *Surface = 550 m² ;* *2°) Les Quinconces : Voir §2 de la désignation sus-visée page 4, cahier des charges général* *Surface = 908 m² ; cédé gratuitement à la commune du Plessis-Robinson* *3°) L'Etang et le chemin latéral à l'Etang* *Surface = 22500 m²* ~~*4°) Zone « non aedificandi » de 2,00 m en bordure entre les constructions dans les rues de 8 mètres de largeur et de 10 mètres dans les rues de 6 mètres de largeur.*~~ ~~*Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 74 du cahier des charges général (Constructions – Prohibitions)*~~	*« 1°) Square à la rencontre des allées du Belvédère et du Verger dans le parc du lotissement dite 'Clos de la Grande montage) (§3 de la désignation de la page 5 du cahier des charges général)* *Surface = 550 m² ;* *2°) Les Quinconces : Voir §2 de la désignation sus-visée page 4, cahier des charges général* *Surface = 908 m² ; cédé gratuitement à la commune du Plessis-Robinson* *3°) L'Etang et le chemin latéral à l'Etang* *Surface = 22500 m² »*
Hauteur des constructions	*2 étages y compris les combles sans pouvoir dépasser une hauteur de 12 mètres.* *Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 75 du cahier des charges général (Constructions-Prohibitions) »*	~~*2 étages y compris les combles sans pouvoir dépasser une hauteur de 12 mètres.*~~ ~~*Voir article 8 du cahier des charges particulier et chapitre 4, article 4, page 75 du cahier des charges général (Constructions-Prohibitions) »*~~	

X. COORDONNEES DU RESPONSABLE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES

Les informations peuvent être obtenues auprès de la personne responsable du projet, Monsieur Philippe PEMEZEC, Maire du Plessis-Robinson, par l'intermédiaire du service de l'urbanisme du PLESSIS-ROBINSON situé au 3 rue de la Mairie (Centre Administratif Municipal) – 01.46.01.44.23.