Département de l'Essonne

Commune de Varennes Jarcy

Dossier de mise en concordance des pièces du lotissement de la Maisonneraie avec le plan local d'urbanisme en vigueur

-

Note de présentation et de justification des modifications

I - Préambule et objet de la procédure

Le présent dossier porte sur la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme en vigueur des pièces du lotissement de la Maisonneraie datant de 1994, en application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.

1.1 Cadre réglementaire

Le lotissement de la Maisonneraie a été autorisé par arrêté du 21/10/1994.

Les documents du lotissement comprennent :

- Un cahier des charges en date du 12/07/1994 qui renseigne sur les droits et les obligations des colotis. C'est un document de droit privé établi de manière contractuelle. Il fixe les règles internes du lotissement (vie collective, droits et obligations des colotis) etc….
- Un règlement en date du 12/07/1994 qui impose quant à lui des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments etc….
- Une note de présentation en date du 12 juillet 1994
- Les engagements du lotisseur en date du 12/7/1994
- Les statuts de l'association syndicale libre en date du 12/7/1994
- Le Programme des travaux modifié le 10/1/1995

Pièces graphiques du lotissement :

- Plan de situation (12/07/1994)
- Plan topographique état actuel (12/07/1994)
- Plan de lotissement parcellaire (28/06/1994)
- Voirie modifié (10/01/1995)
- Revêtements (12/07/1994)
- Assainissement Eau potable modifié (10/01/1995)
  Basse tension (12/07/1994)
- Eclairage public (12/07/1994)
- France télécom (12/07/1994)
- Plan des bassins (12/07/1994)

Article L442-9 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Situation du lotissement de la Maisonneraie

De mémoire de colotis, aucune assemblée générale ne s'est tenue depuis de nombreuses années. Par ailleurs, aucun des colotis n'a demandé le maintien du lotissement lors de la mise en place du PLU de la commune.

Aussi, en l'état actuel de la réglementation des lotissements et du droit de l'urbanisme, tous les lots du lotissement sont régis en matière de constructibilité par les règles du document d'urbanisme en vigueur (PLU), et ce depuis plusieurs années.

Toutefois, cette disposition ne remet 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 (art L442-9 et R442-22 et suivants du Code de l'Urbanisme).

L'occupation des sols sur la commune de Varennes-Jarcy était réglementée par :

- Le POS 1986 approuvé le 16/12/1986
- Le POS 2001 approuvé le 26 janvier 2001

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 avril 2017 et modifié le 28 mars 2019 s'applique.

La procédure de mise en concordance du lotissement « La Maisonneraie » avec le PLU de Varennes-Jarcy est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose :

Article L442-11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Au titre de l'article R442-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L123-1 à L 123-19 et R123-1 à R 123-6 du Code de l'environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise juste à substituer certaines règles du

cahier des charges par les règles du droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le PLU actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.

II – Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de Varennes-Jarcy, selon les modalités suivantes :

- Organisation d'une enquête publique du mercredi 8 septembre 2021 au samedi 9 octobre 2021 inclus.
- Approbation de la mise en concordance des pièces du lotissement avec le PLU de Varennes-Jarcy. Cette approbation sera décidée par arrêté du maire après avis motivé du conseil municipal.
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

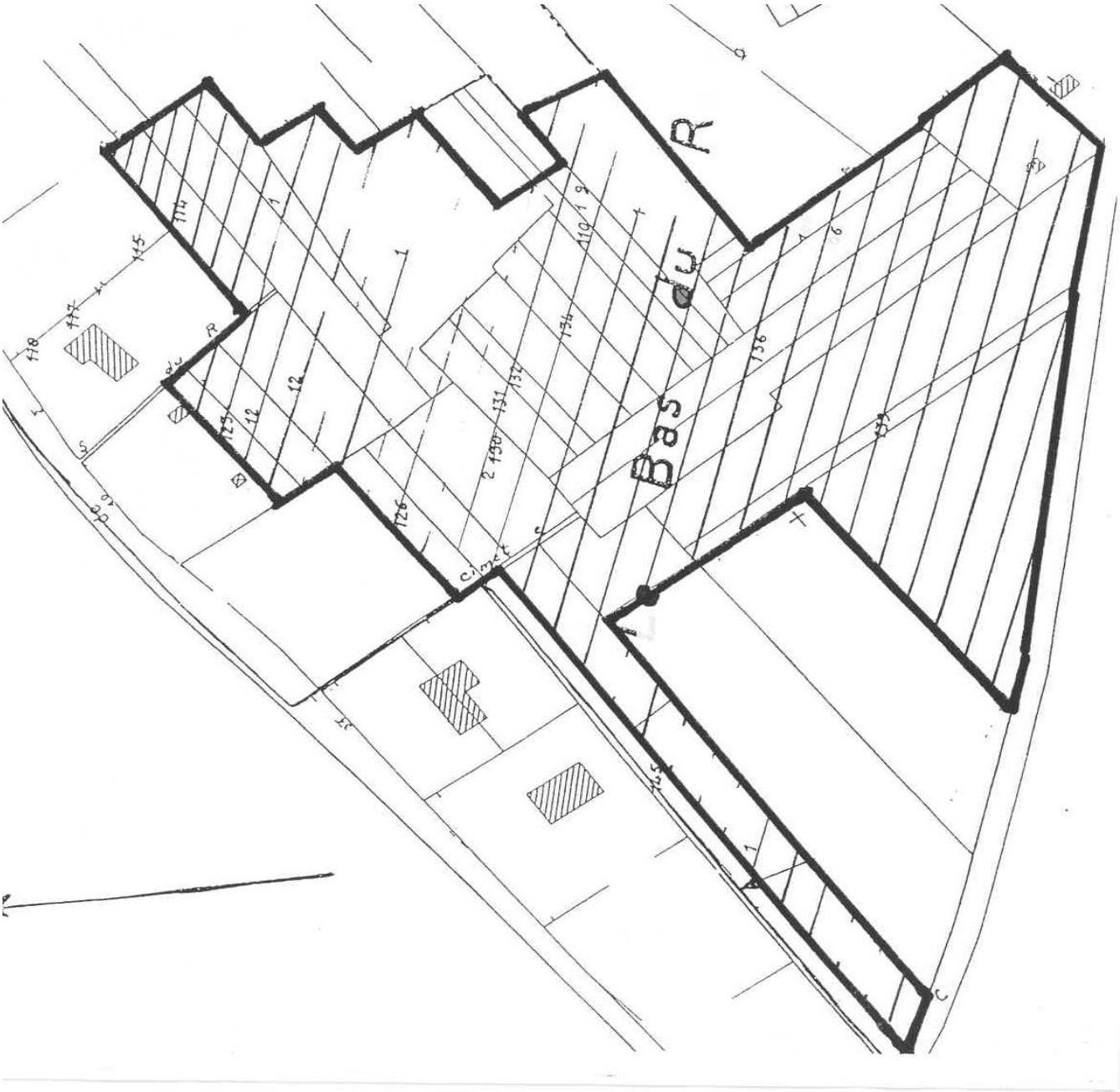
III – JUSTIFICATIONS DE L'INTERÊT GENERAL DE LA MISE EN CONCORDANCE DES PIECES DU LOTISSEMENT AVEC CELLES DU PLU

III.1 : Historique du Lotissement « La maisonneraie »

La demande d'autorisation de lotir a été déposée le 12/07/1994 pour un projet comprenant 21 lots constructibles lieudit « le bas du rôle » chemin de Villemeneux sur une superficie lotie de 22 390 m².
Le Conseil Municipal a émis un avis favorable au parcellaire et au tableau des surfaces pour l'établissement du dossier de demande de lotissement de la zone NAUH « Le bas du Rôle ».
Le lotissement de la Maisonneraie a été autorisé par arrêté du 21/10/1994.

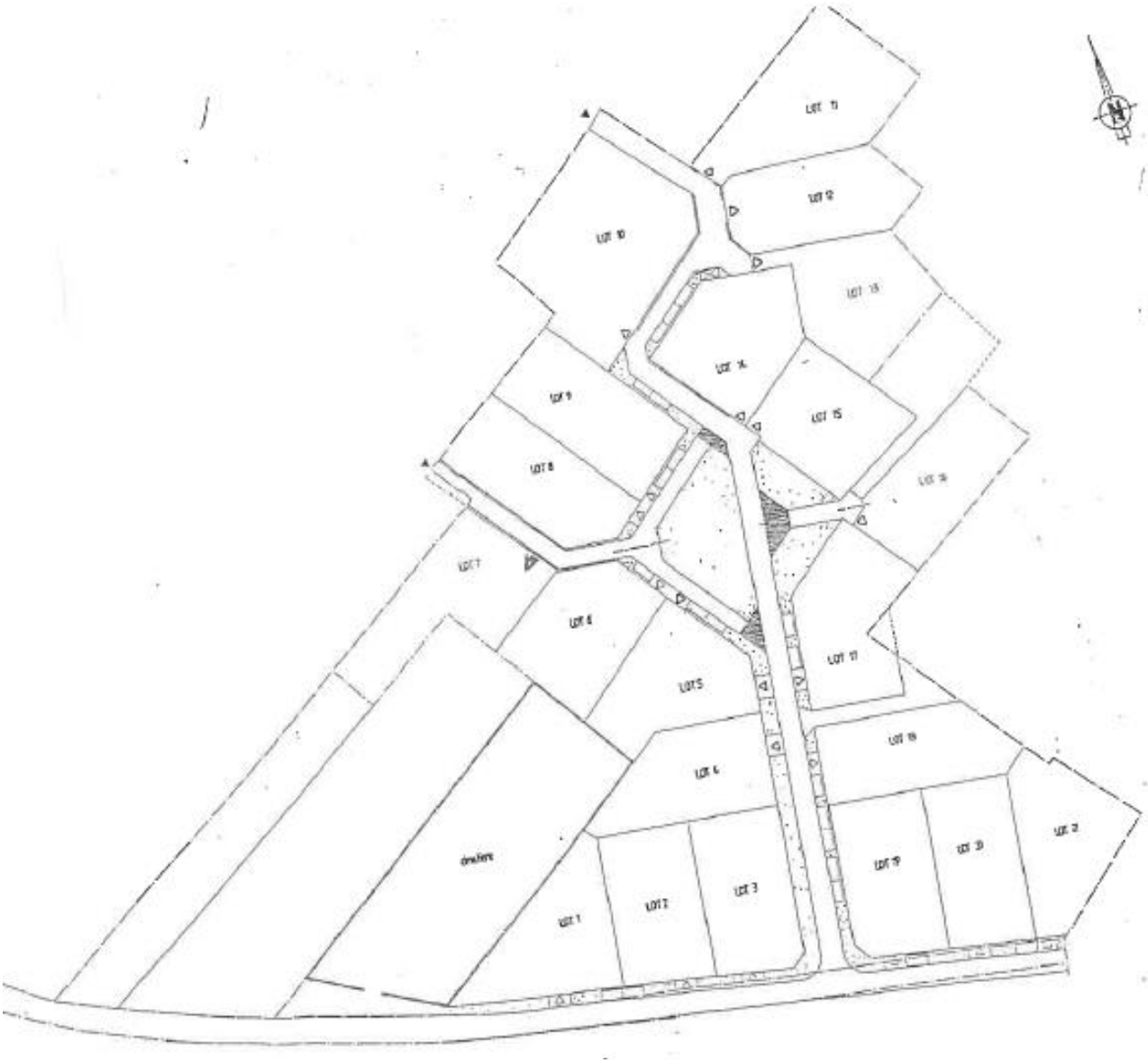
Plan de situation :

Plan parcellaire :



(Plan Format A3 en annexe 1)

Les lots :



Plan format A3 en annexe 2.

Affectation de la surface lotie :
Surfaces communes : 2 275 m² voirie, 170 m² aires de stationnement communes, 2560 m² aires de jeux, espaces verts, 25 m² transformateur soit 5030 m² en surfaces communes, 17 360 m² en surfaces privatives (lot 1 à 21 à céder) dont 210 m² à céder pour le désenclavement (lots non constructibles 22 et 23).

Une modification du lotissement a été accordée par arrêté valant autorisation de lotir le 25 avril 1995**.** Les modifications portaient sur le réseau EP du lotissement et sur la mise en conformité de l'article 8 de l'arrêté du 21/10/1994 avec les procédures prévues par la loi sur l'eau.

En février 1995, suite au document d'arpentage dressé par M. Patrick Collet, géomètre à Gagny (93), l'état parcellaire du lotissement se précise ainsi qu'il suit* :

Lot N°	Références cadastrales	Surface réelle du lot	Adresse
1	D 325	762 m²	1 Chemin de Varennes à Villemeneux
2	D 326	750 m²	3 chemin de Varennes à Villemeneux
3	D314- D 327	750 m²	1 rue des jardins
4	D307-328-329	756 m²	3 rue des jardins
5	D 305-306-330-331	917 m²	5 rue des jardins
6	D 304 – 332	750 m²	7 rue des jardins
7	D333	831 m²	9 rue des jardins
8	D 334	751 m²	11 rue des jardins
9	D 335	810 m²	13 rue des jardins
10	D 288-303-336	1405 m²	15 rue des jardins
11	D 287-291-337	1050 m²	18 rue des jardins
12	D 290-338	751 m²	16 rue des jardins
13	D 339	760 m²	14 rue des jardins
14	D 340	770 m²	12 rue des jardins
15	D 317-341	781 m²	10 rue des jardins
16	D 318-343	765 m²	8 rue des jardins
17	D 285-320-344-345	873 m²	6 rue des jardins
18	D 309 – 347	781 m²	4 rue des jardins
19	D 310- 350-351	750 m²	2 rue des jardins
20	D 311-349	750 m²	5 chemin de Varennes à Villemeneux
21	D 312-346	784 m²	7 chemin de Varennes à Villemeneux
22	D 316	63 m²	
23	D 346	149 m²	

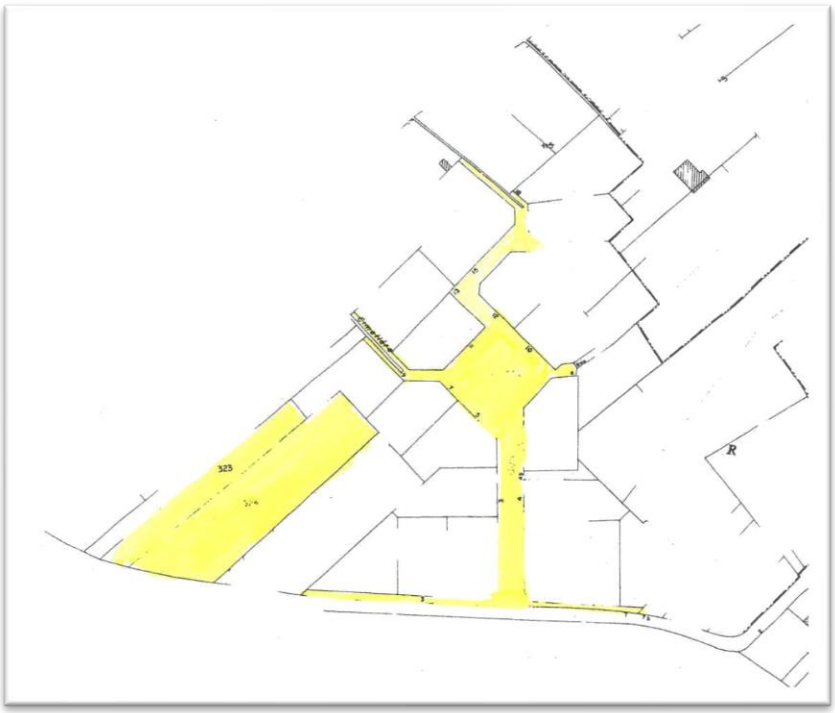
**Pour aider à la compréhension sur l'évolution des numérotations cadastrales, l'annexe N°3 retrace les changements de numérotations.*

Les travaux ont été réceptionnés en mars 1998. Le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par arrêté municipal du 28 août 1995. Le permis de construire est délivré par anticipation le 28/8/1995.

Par convention de cession foncière du 24/10/1994, les cessions au profit de la commune sont définies :
☞ Aménagement d'un bassin filtrant : parcelle D187 sera cédée gratuitement à la commune après travaux.
☞ Elargissement du chemin de Villemeneux : les parcelles nécessaires à son élargissement seront cédées à la commune après travaux (section D 228p, 138 p, 139 p, 140 p, 142 p, 144 p)
☞ Divers : les surfaces nécessaires à l'élargissement des sentes du cimetière et du rôle seront cédées gratuitement à la commune de manière à permettre un maillage avec la voir interne du lotissement (D123p, 124 p, 127 p, 114 p, 126p, 128 p, 242 p, 143 p, 142 p).
Il en sera de même de la parcelle D142, pour la partie de celle-ci qui ne sera pas intégrée au lotissement ainsi que de la parcelle D144 qui sera aménagée en espace vert.

Par délibération du 26 mai 1999, le Conseil Municipal décide d'acquérir pour le franc symbolique les parcelles cadastrées D 380 (anciennement D 313, 302, 308, 319, 321, 286, 289, 352, 353, 354, 355), 323 (anciennement D 144), 324 (anciennement D 142 P) et procède à leur classement dans le domaine privé de la commune.

Les rétrocessions ont été effectuées au bénéfice de la commune par acte notarié du 19 novembre 1999.



Plan format A3 en annexe 4

III- 2 : Justification de la mise en concordance des pièces du lotissement avec le PLU : le parti d'aménagement de la commune contrarié par le cahier des charges du lotissement.

1- Données de cadrage

- **La population communale**

La population légale de la commune est estimée selon l'INSEE à 2307 habitants en 2018 (population légale 2021).

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'évolution annuel
1968	677		
1975	997	320	5,69%
1982	1243	246	3,20%
1990	1687	444	3,89%
1999	1907	220	1,37%
2007	2314	407	2,45%
2012	2347	33	0,28%
2018	2307	-40	-0,26%

Source : INSEE 2020

Depuis la fin des années 1960, la population de la commune n'a cessé de croître. La population de Varennes-Jarcy a augmenté de façon significative entre 1968 et 1990. Depuis 1990, la population de Varennes-Jarcy continue de croître mais à un rythme moins soutenu. On observe néanmoins une reprise entre 1999 et 2007, avec un taux de croissance de 2,45% (+407 habitants), puis un net ralentissement. Entre 2007 et 2012, même s'il reste positif, le taux d'accroissement annuel chute à 0,28% (+33 habitants en 5 ans). Depuis 2012, le taux d'évolution annuel devient négatif, la commune perd 37 habitants entre 2012 et 2017.

La commune de Varennes-Jarcy présente une population plus âgée que la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et le département de l'Essonne. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) atteint 1,04 sur la commune en 2017 contre 1,33 pour la CC et 1,38 pour le département. De plus, la commune connait un vieillissement de sa population, confirmé également par la baisse de l'indice de jeunesse (1,20 en 2012 et 1,04 en 2017).

La taille des ménages est en baisse depuis 1990 : 3 personnes par ménage en 1990 contre 2,6 en 2017.

- **Le parc immobilier**

➢ **L'évolution de la composition du parc de logements (source : INSEE)**

	1990		1999		2007		2012		2018	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	650	100,0%	714	100,0%	864	100,0%	917	100,0%	955	100,0%
Résidences principales	567	87,2%	652	91,3%	801	92,7%	854	93,1%	874	91,7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	51	7,8%	29	4,1%	21	2,4%	21	2,3%	33	3,7%
Logements vacants	32	4,9%	33	4,6%	42	4,9%	42	4,6%	42	4,6%

Source : INSEE 2021

En 2018, le parc était composé de 955 logements répartis en 874 résidences principales (91,7%), 33 résidences secondaires (3,7%) et 42 logements vacants (4,6%).

Entre 1968 et 2018, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 379 à 955 (soit + 576 logements supplémentaires). La commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier entre 1982 et 1990 puis entre 1999 et 2007 (périodes pendant lesquelles se sont réalisées les principales extensions pavillonnaires).

Même si l'on observe une hausse du parc des résidences secondaires (+12 logements entre 2012 et 2018), celui-ci reste peu important (3,7 % du parc immobilier en 2018) et a fortement chuté par rapport à son niveau de 1968 (33 %).

Le taux de vacance est relativement stable depuis 1990 (entre 4,6% et 4,9%) et reste en dessous de 5 %, ce qui montre la présence d'une pression foncière assez importante.

On recense une majorité de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires : en 2018, les résidences principales sont composées à environ 83,5 % de maisons individuelles ou fermes et sont occupées dans 82% des cas par leurs propriétaires. On recense donc 18 % de locataires ou logés gratuitement.

Statut d'occupation des résidences principales

	Varennes-Jarcy	
	2012	**2018**
Propriétaire	84,1 %	82 %
Locataire	14 %	16,5 %
Logé gratuitement	1,9 %	1,5 %

Source : INSEE 2021

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (81,2 % des logements comportent 4 pièces ou plus). Entre 2012 et 2018, la construction s'est notamment orientée vers des logements de 2 et 4 pièces.

Le parc locatif social se compose selon l'INSEE de 75 logements, soit 8,6 % des résidences principales. Ce taux est appelé à augmenter du fait de la diversification du parc qui s'opère actuellement sur la commune.

En 2021, la commune accueille 79 logements sociaux sur son territoire. Le taux de logement social est de 8,81 %.

La commune étant soumise à l'obligation de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. Elle a, dans cet objectif réalisé un certain nombre de programmes de logements aidés et d'autres sont prévus (voir ci-après le chapitre consacré au PLU).

Le nombre de logements sociaux manquants pour répondre aux obligations de la loi SRU est de 194.

2- Le Plan local d'urbanisme

La commune de Varennes-Jarcy dispose d'un PLU opposable. Il résulte de la procédure d'élaboration approuvée par DCM du 18/4/2017. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par DCM du 28/03/2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU définit 3 grandes orientations pour l'avenir de la commune :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et environnemental
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement.

Le développement de l'habitat et des équipements doit en effet être envisagé sur la commune afin de répondre aux besoins des habitants et à l'obligation réglementaire de mixité de l'habitat. Le développement de l'urbanisation sur la commune répond ainsi à quatre objectifs majeurs :

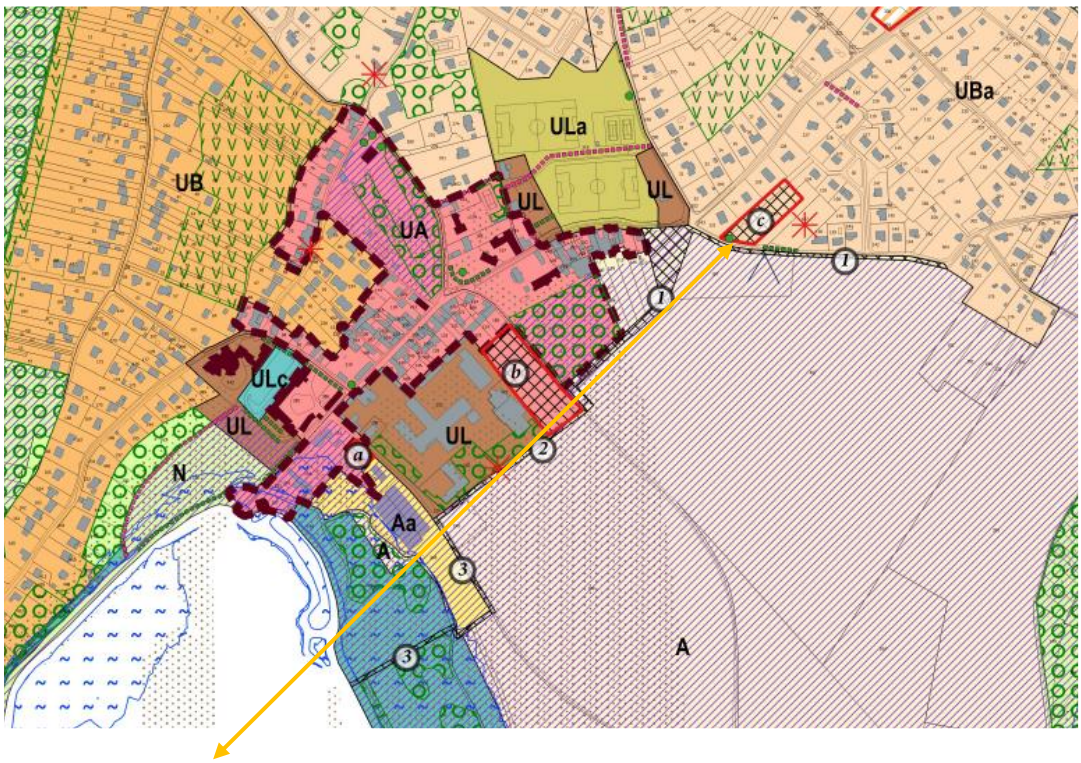
- Favoriser le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe existante
- Diversifier l'offre de logements
- Maintenir et conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants
- Conforter l'activité économique et de loisirs.

La commune est soumise à l'obligation de mixité sociale et doit ainsi compter, en 2025, 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. Pour répondre à ces obligations des emplacements réservés au titre de l'article L 151-41-4° du Code de l'urbanisme ont été créés au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU :

Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41, 4°

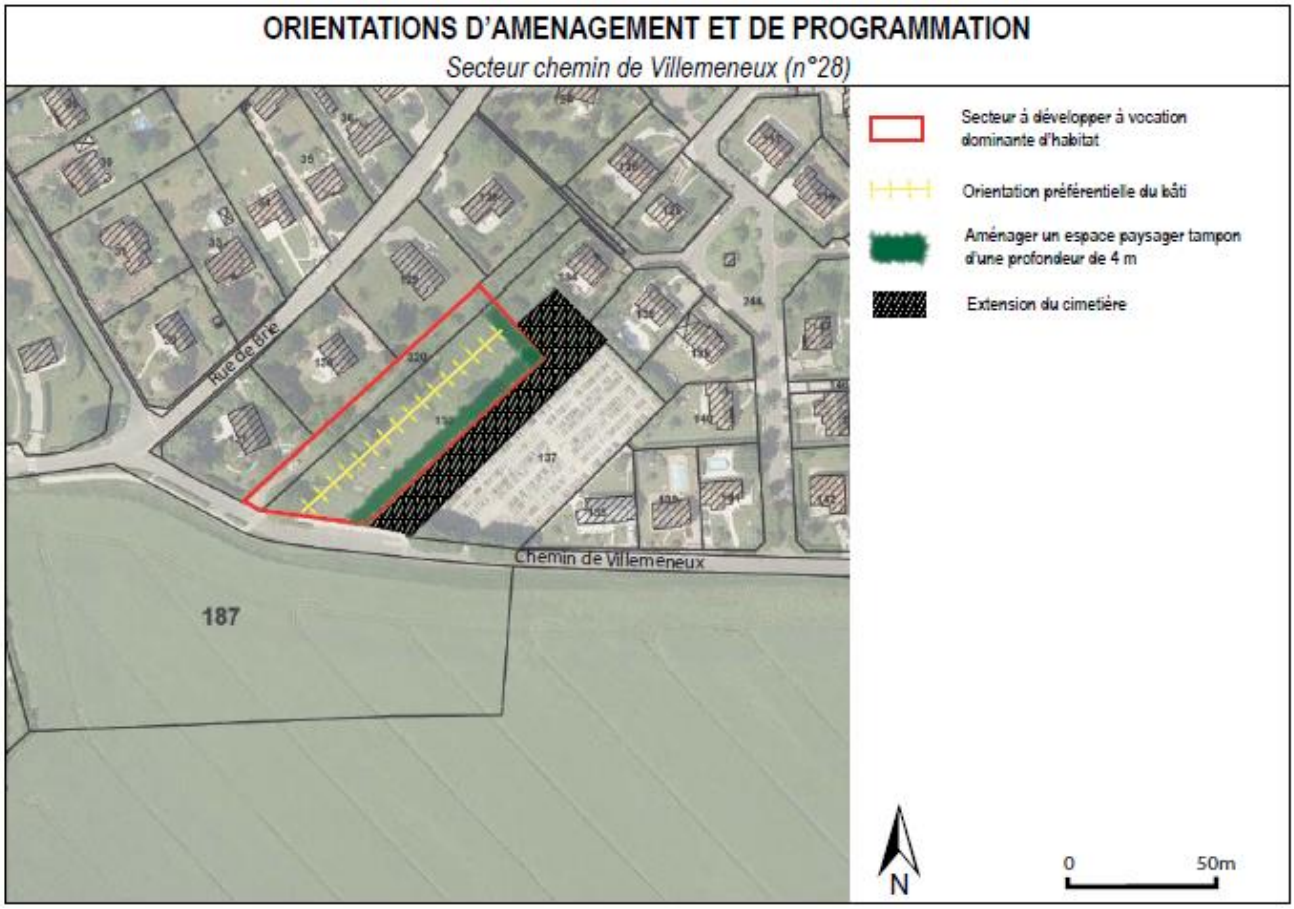
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
a	Programme de logements 100 % social	Commune	468.43
b	Programme de logements 100 % social	Commune	6593.79
c	Programme de logements 100 % social	Commune	3248.7



L'emplacement réservé C se situe Chemin de Villemeneux.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation). Les principes d'aménagement sont ainsi définis dans la pièce 4 « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU. Sur ce secteur, la programmation des logements répondra aux objectifs suivants : 100% des logements créés seront des logements sociaux et 25% des logements crées devront être de type T2/T3.

En outre, un certain nombre d'orientations qualitatives sont définies, afin de garantir la qualité architecturale et paysagère du secteur, ainsi que la qualité du fonctionnement urbain. Le schéma ci-dessous en expose quelques-unes.



Le PLU, afin de répondre aux objectifs en matière de logement social a en effet envisagé la programmation suivante :

N° du Secteur	Nom (Référence)	Surface (m²)	Densité (lgt/ha)	Nbre total de lgts	Logements sociaux (%)	Logements sociaux (nb)
4	**Secteur Chemin de Lagny**	**21767**	**23**	**50**	**100%**	**50**
12	**Secteur Rue de Brie**	**14376**	**28**	**40**	**100%**	**40**
16	**Secteur Chemin des Aufrais**	**2013**	**149**	**30**	**100%**	**30**
20	**Secteur Chemin du Breuil**	**473**	**211**	**10**	**100%**	**10**
28	**Secteur Chemin de Villemeneux**	**2601**	**46**	**12**	**100%**	**12**
TOTAL Opérations d'ensemble		41230	91	**142**	**100%**	**142**
Diffus			//	29	0%	0
TOTAL général				**171**	-	**142**

Le secteur « chemin de Villemeneux », Concerné par la présente procédure a donc vocation dans le PLU à accueillir quelques logements sociaux.

Il est classé en zone UB (secteur UBa) au PLU en vigueur, tout comme l'ensemble du lotissement de la Maisonneraie. La zone UB correspond aux extensions urbaines des parties anciennes du bourg de Varennes-Jarcy.

3- Situation de la parcelle et justification du projet

L'OAP Chemin de Villemeneux porte sur la parcelle communale aujourd'hui cadastrée AH 133. La parcelle AH 133 provient de la réunion des parcelles D 323 (antérieurement D 144) et D 324 (antérieurement D 142 P) . La parcelle D 323 faisait partie du lotissement de la Maisonneraie. (*Suite à la proposition de la Direction Générale des Impôts en mai 1999, un remaniement cadastral est opéré et les parcelles D323 et D 324 sont réunies en une seule parcelle : AH 133)*

Cette parcelle va faire l'objet d'une cession pour un projet de construction de logements sociaux.

Photographie du terrain concerné par le projet

Pour rappel, l'article L442-11 du code de l'urbanisme dispose que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Certaines pièces du lotissement s'opposent à la réalisation du projet communal tel qu'exposé dans le PLU approuvé de la commune (voir ci-avant) et notamment sur les points suivants :

- parce qu'il n'autorise que les constructions à « usage familial » ou professions libérales
- parce qu'il affecte à la parcelle D 323 une vocation d'espace vert commun.

Devant cette réalité, la commune a souhaité lancer une procédure de mise en concordance des documents du lotissement de la Maisonneraie avec le PLU communal approuvé.

En effet, les dispositions de nature réglementaire définies dans le règlement de lotissement et pour certaines reprises dans le cahier des charges, sont aujourd'hui caduques en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Le cahier des charges comporte cependant des dispositions à caractère contractuel qui demeurent, quant à elles, opposables entre co-lotis.

La mise en concordance concerne ainsi :

- Le cahier des charges (voir le détail des modifications et leur justification pages suivantes) pour l'ensemble de ses dispositions**. L'objet de l'enquête publique étant de mettre en concordance l'ensemble du cahier des charges du lotissement avec le PLU** (mesures obsolètes, mesures contradictoires avec le PLU en vigueur dont les mesures contradictoires avec l'OAP)
- le règlement de lotissement : il est abrogé puisque le règlement du PLU s'applique en lieu et place
- les pièces graphiques : modification des plans pour passer l'espace vert non constructible en lot constructible.

Cette procédure est justifiée par le projet d'intérêt général qui est poursuivi par la commune dans son PLU, à savoir la réalisation d'un programme de logements sociaux en vue d'atteindre progressivement ses objectifs en termes de mixité.

Elle est également justifiée par la recherche d'une augmentation de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

En effet, afin de répondre aux objectifs de densité définis notamment par la Loi ALUR et le Schéma directeur de la Région Ile de France, la commune a prévu dans son PLU la réalisation de logements sociaux sur un terrain initialement prévu comme espace vert dans les documents du lotissement. Cela va donc dans le sens de l'intensification urbaine souhaitée par la loi, favorisant l'optimisation du foncier interne au bourg afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

En outre, comme on peut le voir sur la photo de la page ci-avant, cet espace est une friche sans fonction urbaine, car elle n'a pas la vocation d'un espace de convivialité et d'échange au sein du quartier. Quant à sa fonction environnementale, l'OAP du PLU permettra le maintien de la biodiversité dans ce secteur ainsi que l'isolement du cimetière par rapport aux constructions puisque la réalisation d'un espace tampon paysager de 4 m, au Nord et à l'Est du secteur de Villemeneux est imposée.

Elle est également justifiée par la nécessité de mettre en concordance les documents des lotissements avec le document d'urbanisme en vigueur. La réalisation de l'OAP Villemeneux a attiré l'attention sur cette nécessité. Cette mise en concordance se poursuivra dans les prochains mois sur les autres lotissements de la commune (ex : Le Fraicul etc..).

Tableau présentant le détail des modifications apportées aux documents du lotissement et justifications	
Dispositions du cahier des charges du lotissement (en bleu : disposition à modifier)	Modification apportée et justification
Article 1 – Objet du cahier des charges **Le présent cahier des charges a pour objet** : A – de fixer les règles de caractère privé du lotissement nommé. **Il est précisé que les règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement**. B – de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.	La précision selon laquelle « **les règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement »** est supprimée et remplacée par **« il est précisé que les règles s'ajoutent aux dispositions du PLU en vigueur »** **Justification :** Art L442-9 du Code de l'urbanisme : « 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… . 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. »
Article 2 : Force et obligation du cahier des charges 1°) les règles visées à l'article 1 s'imposeront - Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots. - Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée. Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives. 2°) le respect des règles du présent cahier des charges et éventuellement du lotissement est assuré par les propriétaires du lotissement ou par la commune **de Boissise-le-Roi,** dès réception par celle-ci des ouvrages publics. Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de la commune. En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts. 3°) tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que jamais et sans aucun prétexte le lotisseur puisse être mis en cause.	Pour l'application du PLU, rectification de l'erreur matérielle sur le nom de la commune et remplacement par Varennes-Jarcy
Article 3 : les équipements communs : - Voie de desserte et trottoirs - Réseau d'évacuation des eaux usées - Réseau d'évacuation des eaux pluviales - Réseau d'alimentation en eau potable - Réseau d'électricité basse tension - Réseau d'éclairage public - Réseau fourreaux PTT - Réseau gaz	Non modifié

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans de lotissement et décrits dans le programme des travaux, plans et programme des travaux faisant partie du dossier de lotissement approuvé.	
Article 4 : Création des équipements, obligations du lotisseur 1°) la création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement. 2°) le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en l'état de conformité avec le plan et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'Art. Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et la commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des loueurs d'ouvrages. Les travaux du lotissement seront réalisés conformément au programme des travaux, pour autoriser le classement éventuel des ouvrages dans le domaine public. 3°) l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du programme des travaux prévus, qu'il s'interdit toute ingérence dans les relations que pourrait avoir le lotisseur avec les entrepreneurs pour certains travaux qui resteraient à faire ou à reprendre pour cause de malfaçon jusqu'à leur terminaison complète, c'est-à-dire UN AN après la réception des travaux et qu'il donne à ce titre tous pouvoirs au lotisseur.	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.
Article 5 : Propriété des équipements : le lotisseur doit remettre la voirie et les équipements décrits à l'Article III à l'association syndicale ou à la commune. **Article 6 : obligation de conservation et d'entretien** : les biens immobiliers, ou le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement, seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais des	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

propriétaires jusqu'au classement éventuel dans le domaine public et prise en charge de cet entretien par la collectivité	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.
Article 7 : contribution des propriétaires aux charges afférentes à l'entretien des équipements après terminaison des travaux de constructions des habitations. Toute dépense supplémentaire due au fait d'un acquéreur par détérioration des ouvrages communes (chaussée, réseaux divers) sera à sa charge exclusive. Toutes dépenses supplémentaires dues à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs, par détérioration desdits ouvrages par leur fait, ou celui de leur entrepreneur ou fournisseur seront à leur charge exclusive. L'acquéreur s'engage à faire un constat des lieux par huissier, au démarrage de sa construction au droit de son lot.	Article hors du champ d'application du PLU
Article 8 : clôtures sur la voie publique et entrées : lors de la construction des clôtures, les accotements devront être remis en état aux frais de l'acquéreur.	Modification à apporter : alinéa à ajouter pour précision : « les **clôtures sont soumises à déclaration préalable auprès de la commune et soumises aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur».** Le PLU n'édicte aucune prescription, ni recommandation pour les entrées de garage, cette disposition peut donc être maintenue.
Article 9 – Conditions particulières de raccordement aux divers réseaux a) Assainissement : Pour l'évacuation des eaux, le raccordement devra se faire sur les boîtes de branchement prévues à cet effet. **L'acquéreur devra obligatoirement adresser une demande à Monsieur le Maire et se conformer au règlement sanitaire applicable sur le territoire de la commune, ainsi qu'aux additifs qui pourraient intervenir.**	Modification à apporter – suppression 2 et 3è alinéa et remplacement du paragraphe par : « l'acquéreur devra obligatoirement adresser une demande au SYAGE et respecter les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics définies au document d'urbanisme en vigueur et aux règlements du SYAGE assainissement collectif et assainissement non collectif annexés au document d'urbanisme. La gestion de l'assainissement est définie au règlement de la zone

L'évacuation au réseau public des eaux des sous-sols n'est autorisée que lorsqu'un raccordement gravitaire est possible, ou si un dispositif de relevage est réalisé par l'acquéreur. Il est signalé que l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux d'eau viendraient à se produire à l'intérieur de sa propriété par les orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique.	couvrant le lotissement au PLU Elle devra être quoi qu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur ». **Justification** : Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement du PLU, ainsi que du règlement d'assainissement du SYAGE établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU. Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet-antiretour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur. Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution. Eaux pluviales : le règlement d'eaux pluviales du SYAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la commune. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié etc….
Article 9 b) eau – électricité-téléphone-gaz **Eventuellement, pour tous les branchements nécessitant l'ouverture de nouvelles tranchées, le constructeur aurait la charge de remettre en état : chaussée, trottoirs et devrait au préalable, obtenir l'accord du lotisseur, de l'Association Syndicale ou du Maire de Varennes-Jarcy.**	*Modification à apporter* : Alinéa 1 supprimé et remplacé par : « Pour tous les branchements nécessitant l'ouverture de nouvelles tranchées, le constructeur a la charge de remettre en état : chaussée, trottoirs. Il appliquera les prescriptions édictées au règlement d'urbanisme en vigueur. La gestion des raccordements aux différents réseaux est définie au règlement de la zone

Pendant les gelées, toutes précautions seront prises par les occupants pour éviter la rupture des canalisations d'adduction eau et d'évacuation.	couvrant le lotissement. Elle devra être quoiqu''il en soit conforme à la réglementation en vigueur ». **Justification** : Les raccordements doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement du PLU : Alimentation en eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications : le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, fibre optique, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Article 10 – stationnement de véhicules sur le domaine public Les véhicules devront obligatoirement stationner sur les aires prévues à cet effet. Les aires de parking sont uniquement destinées au stationnement provisoire. Il est interdit d'y effectuer réparations, lavage, mise sur cales, stationnement de longue durée. En ce qui concerne les poids lourds, ceux-ci devront stationner obligatoirement sur les parkings qui leur sont affectés sur le territoire de la commune.	Modification à apporter : ajout d'un alinéa pour précision : « Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour le changement de destination des constructions existantes, le stationnement de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ». Hors du champ d'application du PLU Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié

Lorsqu'une partie des locaux édifiés sur les lots sera affectée à l'exercice d'une profession libérale, les stationnements supplémentaires générés par cette activité seront réalisés aux frais du propriétaire sur sa surface privative.	Hors du champ d'application du PLU
ARTICLE 11 : réalisation des travaux de construction et état du terrain : Le propriétaire construit à ses frais et risques, déclarant bien connaître le terrain pour l'avoir personnellement visité. Il fera son affaire personnelle de toutes précautions préalables à la mise en œuvre de sa propre construction, sans avoir aucun recours contre le lotisseur, pour n'avoir pris toutes précautions utiles.	Hors du champ d'application du PLU
ARTICLE 12 : Permis de construire Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du règlement du lotissement, et devra obtenir un permis de construire exclusivement pour une construction à usage familial dont une partie pourra être affectée à l'exercice d'une profession libérale. A ce titre une mission de coordination a été confiée à Agence Larue et Associés. Cette mission est double : 1) Conseil aux acquéreurs et constructeurs pendant l'élaboration du projet de construction 2) Contrôle de la conformité de la demande de permis de construire aux dispositions du lotissement. A ce titre, un exemplaire du dossier est transmis pour avis à l'architecte de coordination avant dépôt du dossier à la mairie.	Modification à apporter : suppression de l'ensemble des alinéas. Remplacement par « Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du document d'urbanisme en vigueur. Sur l'ensemble des terrains dépendant du lotissement, il pourra être édifié toutes constructions conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale, toutes les caractéristiques desdites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Comme prévu dans le règlement du PLU, en sus des dispositions contenues au règlement du document d 'urbanisme couvrant la zone, sur les secteurs concernés par les OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». **Justification** : conformément au code de l'urbanisme, les règles du lotissement sont caduques. Il convient donc, notamment en matière de destinations des constructions, d'appliquer le règlement du PLU. Le lotissement fait partie de la zone UB qui correspond aux extensions urbaines des parties anciennes du bourg

	de Varennes-Jarcy, et plus précisément du secteur UBa présentant une densité de logements moins importante que sur le reste de la commune. Il est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41, 4° pour un programme de logements 100% social. Une OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les conditions d'aménagement du secteur Chemin de Villemeneux.
ARTICLE 13 : Sujétions relatives aux travaux de construction Le propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement de travaux et de prendre toute précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Il lui est interdit de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucune installation de chantier, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies ou espaces hors de son lot ou sur les lots voisins. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de la construction.	L'occupation du domaine public est soumise à autorisation préalable. Toutefois, hors du champ d'application du PLU, cet article n'est pas modifié.
ARTICLE 14 : Protection et réparation des équipements – caution Chaque propriétaire est responsable des dégradations qui pourraient se produire à la voirie et aux équipements, pendant la période des travaux de construction : Il s'engage donc - A prendre lui-même ou faire prendre par ses entrepreneurs et fournisseurs toute mesure nécessaire pour éviter les dégradations sur les équipements et ouvrages du lotissement. - A remettre en état les équipements, trottoirs, bordures, caniveaux, chaussées, bouches d'égout, avaloirs, chambres de visite, coffrets d'électricité, existant au droit de son lot pour lesquels des dégradations seraient constatées à la terminaison de la construction de l'immeuble et des clôtures - A verser à la signature de l'acte authentique d'acquisition, à titre de provision, la somme de 3000 francs qui sera gérée par le lotisseur.	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié
ARTICLE 15 : Entretien extérieur des constructions	

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Il ne pourra être admis aux fenêtres, sur les façades extérieures, ni sur les balcons, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect du lotissement. Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres en façade tant sur rue que sur cour. Les portes d'entrée, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui, balcons de même que leurs peintures extérieures et d'une façon globale, tout ce qui contribue à l'harmonie du bâtiment devra être entretenu en bon état.	<u>Précision à apporter</u> : le ravalement est soumis à déclaration préalable et aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur . Les enduits extérieurs et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs définie en annexe du règlement d'urbanisme en vigueur. **Justification** : cette précision vise la parfaite information des usagers au regard de la règlementation en vigueur.
Article 16 : Environnement Les acquéreurs devront respecter la tranquillité d'autrui et le calme de l'ensemble, notamment les samedi, dimanche et jours fériés. Il sera interdit d'utiliser des appareils générateurs de nuisances (bruit et pollution) autres que les appareils électriques. Les tondeuses à gazon à moteur seront utilisées dans le cadre des places horaires définies par l'association syndicale. Tout affichage publicitaire, sous quelque forme que ce soit, est interdit dans l'ensemble du secteur et notamment sur des panneaux indépendants ou indirectement sur les murs des bâtiments. Seront toutefois admis : - Les panneaux indiquant qu'un terrain ou une maison est à vendre ou à louer. - Les panneaux installés par le lotisseur pour les besoins de la commercialisation - Les panneaux de chantiers - Les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant et ne dépassant pas un format 60*40 La lutte contre les rats et les insectes sera poursuivie avec vigueur, tant par des mesures tendant à développer la présence des oiseaux, que par l'emploi d'insecticide, le nettoyage des chêneaux etc…	Bien que bon nombre des dispositions soient obsolètes, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié

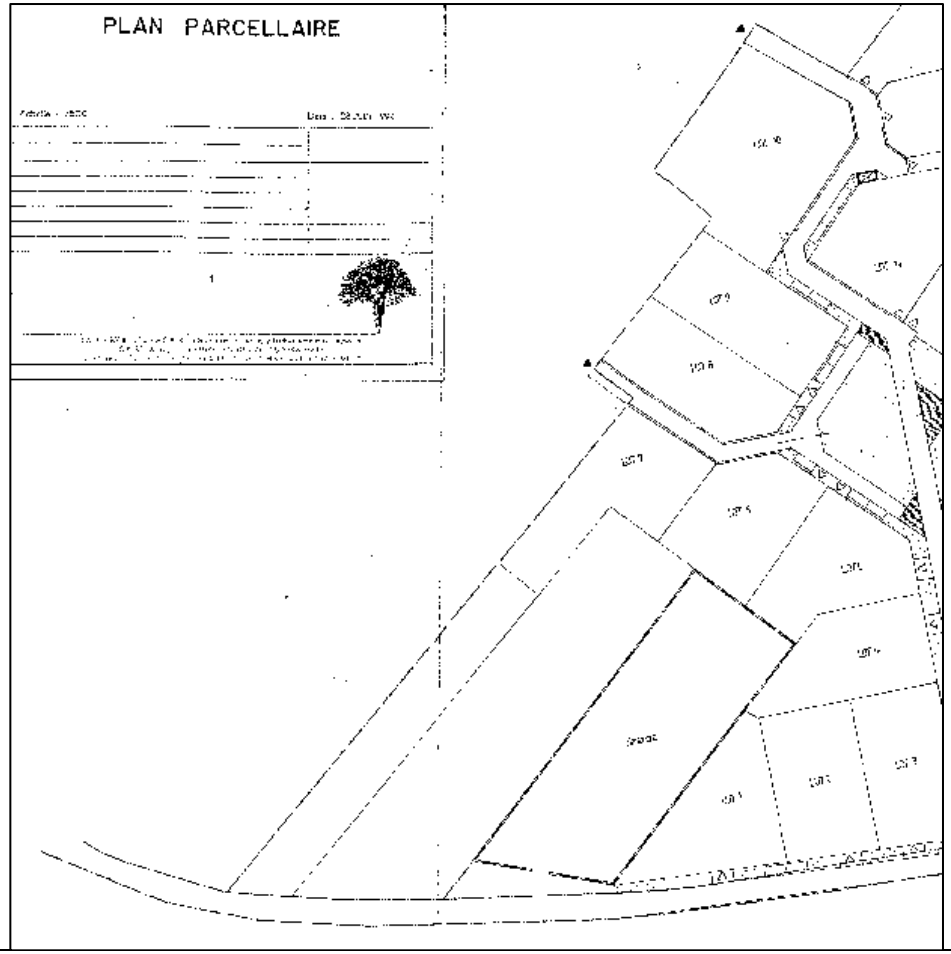
Les cheminées seront ramonées une fois l'an. La zone pavillonnaire constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1992, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties, aux prescriptions des règlements sanitaires en vigueur. Les séchoirs à linge devront être disposés soit à l'arrière des maisons, soit dans les parties moins visibles du terrain depuis les voies d'accès.	
Chapitre IV Dispositions diverses	
Article 17 : écoulement des eaux Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.	Précision à rappeler : le règlement relatif aux eaux pluviales du SYAGE est applicable sur le territoire de la commune. La gestion de l'assainissement est définie au règlement de la zone du PLU qui couvre le lotissement. Elle devra être quoi qu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.
Article 18 : Equipement individuel Chaque acquéreur est tenu de réaliser les équipements non prévus au programme des travaux à sa charge exclusive et ce, conforment au règlement du lotissement sans pouvoir avoir aucun recours contre le lotisseur pour insuffisante des équipements ou pour tout fonctionnement défectueux.	Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié
Article 19 : arbres et plantations Toutes plantations à l'intérieur des lots devront être effectuées en respectant les distances légales, par rapport aux limites de propriété, càd 0.50 m pour les plantations de moins de deux mètres de hauteur, et deux mètres pour les plantations de deux mètres ou plus de hauteur**.**	Code Civil (rappel à l'article 10 – lexique des dispositions générales – paragraphe élagage des arbres en limite de propriété). article non modifié
Article 20 : tenue des jardins Les jardins des lots habités devront être tenus en état de propreté permanent, aucun dépôt de matériaux ou de matériel n'y sera autorisé.	Hors champ d'application du PLU, article non modifié

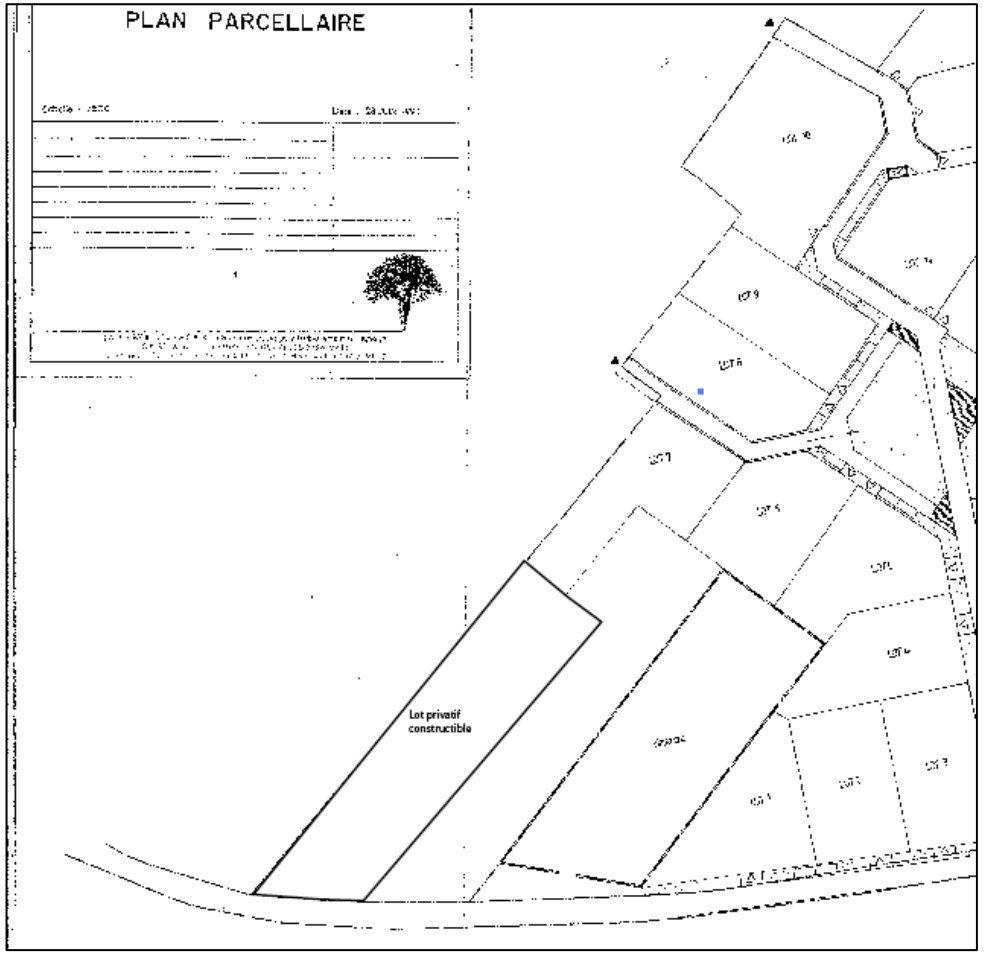
Article 21 : servitudes **1) Servitudes imposées à chaque lot.** De manière générale, chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ces réseaux, sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation. 2°) servitudes impose aux voies, réseaux et parties communes du lotissement a) Au profit des sentes communales : les voiries et espaces communs du lotissement supportent une servitude de passage piétons au profit des sentes communales dites du rôle et du cimetière b) Au profit de la parcelle cadastrée section D N°225. Par convention privée, il est créé au profit de la parcelle D225 un droit d'accès à la voirie du lotissement sur une largeur minimum de 3.50 m, ainsi qu'un droit de branchement au réseau d'assainissement Eaux Usées. c) Au profit de la parcelle cadastrée section D 109partie, 110 partie, 111 partie devant rester la propriété du 10 chemin du Gaillon. Par convention privée, il est créé un droit d'accès à la voirie interne du lotissement, un droit de branchement aux réseaux assainissement et basse tension du lotissement à partir des branchements prévus à cet effet.	Hors champ d'application du PLU, article non modifié sauf concernant le changement de dénomination pour la sente du rôle devenue passage de la renarde. **Justification** : cette précision vise la parfaite information des usagers. De même, pour la parfaite information des usagers, nouvelle numérotation cadastrale a) b) Parcelle cadastrée AH 183. c) Parcelle cadastrée AH 115
ARTICLE 22/ MESURAGE ET DELIMITATION	Hors champ d'application du PLU, article non modifié
Article 23/ OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE	Hors champ d'application du PLU, article non modifié
ARTICLE 24/ PUBLICATION	Hors champ d'application du PLU, article non modifié
ARTICLE 25/ MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	Hors champ d'application du PLU, article non modifié

Dispositions du règlement du lotissement	Modification apportée et justification
Les dispositions du règlement du lotissement sont caduques, en application de l'article L.442-9 du CU. Il est donc désormais mentionné que l'ensemble de ces articles sont abrogés.	

Dispositions des documents du lotissement à modifier	Nouvelles dispositions
Plans	Parcelle D 144 devenue D 323 : **lot constructible**

Affectation des espaces communs appartenant à la commune de Varennes-Jarcy : Parcelle D 144 devenue D 323 : espace vert commun non constructible





Parcellaire d'origine en A3 en annexe 1 - Plan parcellaire modifié en format A3 dans les annexes graphiques