Commune de VARENNES-JARCY

LA MAISONNERAIE

- Cahier des charges

FONCIER CONSEIL

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

S O M M A I R E PAGE

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 : Objet du Cahier des Charges..... 1
ARTICLE 2 : Force obligatoire du Cahier des Charges..... 1

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES

ARTICLE 3 : Les Equipements communs..... 2
ARTICLE 4 : Création des Equipements, Obligation du Lotisseur..... 2
ARTICLE 5 : Propriété des Equipements..... 2
ARTICLE 6 : Obligation de conservation et d'entretien .. 3
ARTICLE 7 : Contribution des propriétaires aux charges afférentes à l'entretien des Equipements après terminaison des travaux de construction des habitations..... 3
ARTICLE 8 : Clôtures sur la voie publique et entrées ... 3
ARTICLE 9 : Conditions particulières de raccordement aux divers réseaux..... 3
ARTICLE 10 : Stationnement des véhicules sur le domaine public..... 4

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 : Réalisation des travaux de construction et état du terrain..... 4
ARTICLE 12 : Permis de construire - Architecte de coordination..... 4
ARTICLE 13 : Sujetions relatives aux travaux de construction..... 5
ARTICLE 14 : Protection et réparation des équipements Caution..... 5
ARTICLE 15 : Entretien extérieur des constructions..... 5
ARTICLE 16 : Environnement..... 6

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 : Ecoulement des eaux..... 6
ARTICLE 18 : Equipement individuel..... 6
ARTICLE 19 : Arbres et Plantations..... 7
ARTICLE 20 : Tenue des jardins..... 7
ARTICLE 21 : Servitudes imposées à chaque lot..... 7
ARTICLE 22 : Mesurage et délimitation..... 7
ARTICLE 23 : Obligation de contracter une assurance ... 7
ARTICLE 24 : Publication..... 7

CHAPITRE V - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 25 : Modifications..... 7

12 JUIL. 1988

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

CHAPITRE I - GENERALITES

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.

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.

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~~ VARENNES-JARCY , 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 sous aucun prétexte le lotisseur puisse être mis en cause.

12 JUIL. 1994

Modifications apportées dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU : texte de remplacement

Il est précisé que les règles s'ajoutent aux dispositions du PLU en vigueur

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENT

ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS 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

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 - CREATION DES EQUIPEMENTS, OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1°) La création des Equipements 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 Equipements en l'état de conformité avec le plan et le programme des travaux sus-visés et également avec les règles de l'Art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits Equipements et la Commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des loueurs d'ouvrage.

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.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le lotisseur doit remettre la voirie et les équipements décrits à l'article III à l'ASSOCIATION SYNDICALE ou à la COMMUNE.

12 JUIL. 1954

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Modifications apportées dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU : texte de remplacement

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 propriétaires jusqu'au classement éventuel dans le domaine public et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES A L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS APRES TERMINAISON DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES HABITATIONS

Toute dépense supplémentaire due au fait d'un acquéreur par détérioration des Ouvrages Communs (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 8 - CLOTURES SUR LA VOIE PUBLIQUE ET ENTREES

Lors de la construction des clôtures, les accotements devront être remis en état aux frais de l'acquéreur ; les entrées de garage pourront être exécutées en mêmes matériaux que la chaussée et les accotements, les raccords seront convenablement refaits.

Ajout (article 8) : « les clôtures sont soumises à déclaration préalable auprès de la commune et soumises aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur conformément à l'article 8 des dispositions générales du règlement du PLU approuvé le 18/4/2017 ».

ARTICLE 9 - CONDITIONS PARTICULIERES DE RACCORDEMENT AUX DIVERS RESEAUX

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.~~

~~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.~~

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 à l'article UB4 du règlement de la zone du PLU qui couvre le lotissement. Elle devra être quoi qu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur ».

12 JUIL 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

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.~~

Pendant les gelées, toutes précautions seront prises par les occupants pour éviter la rupture des canalisations d'adduction eau et d'évacuation.

ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 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.

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.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET ETAT 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 oeuvre de la propre construction, sans avoir aucun recours contre le lotisseur, pour n'avoir pas pris toutes précautions utiles.

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 unifamilial 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~~
~~54, faubourg Saint Antoine~~
~~75012 PARIS~~

12 JUIL. 1994

Modifications apportées dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU : texte de remplacement

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 à l'article UB4 du règlement de la zone couvrant le lotissement. Elle devra être quoiqu''il en soit conforme à la réglementation en vigueur ».

Ajout du paragraphe suivant : « 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 ».

Chaque propriétaire construira dans le respect de la législation en vigueur et du document d'urbanisme en vigueur, 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. Cette dernière disposition ne s'applique cependant pas sur la parcelle D 144 devenue D 323, indiquée comme lot privatif constructible sur le plan parcellaire.
En outre, sur l'ensemble des terrains dépendant du lotissement, les constructions devront être 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 ».

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Modifications apportées dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU : texte de remplacement

~~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.~~

ARTICLE 13 - SUJETIONS 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 des travaux et de prendre toutes 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.

ARTICLE 14 - PROTECTION ET REPARATION DES EQUIPEMENTS - CAUTION

Chaque propriétaire est responsable des dégradations qui pourraient se produire à la voirie et aux équipements, pendant la période de travaux de la 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 Equipements, 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: **3.000,- Francs** qui sera gérée par le lotisseur.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN EXTERIEUR 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.

12 JUIL. 1994

Précision à apporter : le ravalement est soumis à déclaration préalable et aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur conformément à l'article 8 des dispositions générales du règlement du PLU approuvé le 18/4/2017
Les enduits extérieurs et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs définie en annexe du règlement d'urbanisme en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Modifications apportées dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU : texte de remplacement

Les portes d'entrée, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, ballustrades, rampes, barres d'appui, balcons de même que leurs peintures extérieures et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du bâtiment devra être entretenu en bon état.

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 electriques.

Les tondeuses à gazon à moteur seront utilisées dans le cadre des plages 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 directement 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 x 40 cms.

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...

Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

La zone pavillonnaire constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 Février 1902, 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 - ECOULEMENT 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 apporter : le règlement relatif aux eaux pluviales du SYAGE est applicable sur le territoire de la commune. La gestion de l'assainissement est définie à l'article UB4 du règlement de la zone du PLU qui couvre le lotissement. Elle devra être quoi qu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

ARTICLE 18 - EQUIPEMENT INDIVIDUEL

Chaque acquéreur est tenu de réaliser les équipements non prévus au programme des travaux à sa charge exclusive et ce, conformément au réglement du lotissement sans pouvoir avoir aucun recours contre le lotisseur pour insuffisance des équipements ou pour tout fonctionnement défectueux.

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, c'est-à-dire 0,50m pour les plantations de moins de deux mètres de hauteur, et deux mètres pour les plantations de deux mètres ou plus de hauteur.

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.

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 imposées 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.

texte de remplacement : passage de la Renarde

b) Au profit de la parcelle cadastrée section D n° 225 (propriété de Monsieur LOPEZ - 14 chemin du Gaillon).
Par convention privée, il est crée au profit de la parcelle D 225 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 n° 109 partie, 110 partie, 111 partie (désignation provisoire) devant rester la propriété de Monsieur CHAUMEIL (10 chemin du Gaillon).

Par convention privée il est crée :

- 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.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

ARTICLE 22 - MESURAGE ET DELIMITATION

Les lots seront délimités par le Géomètre du lotisseur et les limites matérialisées par des bornes. Les frais de piquetage ou de bornage des parcelles seront à la charge du lotisseur. Après remise de la parcelle à l'acquéreur, celui-ci sera responsable du bornage, sans recours possible contre le lotisseur.

ARTICLE 23 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires seront tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 24 - PUBLICATION

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au plus tard en même temps que la première vente réalisée et déposée au rang des minutes du Notaire chargé de l'opération.

CHAPITRE V : MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 25 - MODIFICATIONS

Les modifications du présent Cahier des Charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être réalisées, conformément à la réglementation en vigueur.

12 JUIL. 1994

FONCIER CONSEIL S.N.C.
5, Bd de l'Europe
B.P. 63
91002 EVRY CEDEX
60 78 38 10

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Commune de VARENNES-JARCY

LA MAISONNERAIE

- Note de présentation

FONCIER CONSEIL

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE VARENNES-JARCY

"La Maisonneraie de Varennes-Jarcy"

DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR

NOTE DE PRESENTATION

Le projet de lotissement, objet de la présente note, concerne une emprise foncière d'environ 22 000 m2 située à l'est de la commune de Varennes-Jarcy.

Le terrain est limité :
au Sud par le chemin de Villemeneux,
à l'Ouest par le cimetière et son extension future
au Nord et à l'est par des fonds de parcelles recevant des habitations individuelles.

La présente note est rédigée conformément à l'article R 315-5 du code de l'Urbanisme.

1 - Objectifs de l'opération :

Cette opération permet d'organiser un quartier qui risquait de se développer de manière anarchique.

Elle a pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier regroupant 21 parcelles dont chacune est apte à recevoir une maison dans les conditions définies par le P.O.S. (la surface minimale des parcelles est de 750 m2 ce qui permet de construire des maisons de 150 m2 de S.H.O.N.).

Avec cette opération, l'espace compris entre le chemin de Villemeneux et la voie communale n°4 se retrouve aménagé de manière cohérente.

2 - Dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site :

L'ensemble vient s'inscrire dans le prolongement de l'urbanisation en cours.
Il s'organise autour d'une placette sur laquelle aboutissent les sentes du Cimetière et du ~~Rôle,~~ qui existent, ainsi qu'une voie créée qui la relie au chemin de Villemeneux. passage de la renarde

L'opération permet en outre à un certain nombre de riverains de retrouver une meilleure accessibilité de leur terrain (desserte assainissement).

Sur le Chemin de Villemeneux, les parcelles viennent s'aligner dans la continuité de celles qui existent plus à l'Est.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

3 - Dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement

Le terrain actuel ne présente aucun sujet de qualité remarquable. Seul un taillis occupe la partie Est du terrain.

L'opération présentera un ensemble verdoyant. Sur le chemin de Villemeneux, des arbres rappeleront l'alignement de tilleuls situé devant le cimetière. A l'intérieur du lotissement, des alignements d'arbres ainsi que des haies aux essences locales mais variées agrémenteront l'espace.

En fond de parcelle, des haies libres seront préconisées.

La place sera traitée en espace vert.

4 - Dispositions prévues pour assurer la qualité de l'architecture :

L'ensemble de l'opération répondra aux spécificités demandées par le P.O.S. De plus les permis de construire seront soumis à l'agrément de l'architecte du lotissement.

5 - Dispositions prévues pour répondre aux besoins en équipements :

Cette opération étant de taille relativement modeste, aucune répercussion n'est prévue sur les équipements.

Cependant, elle nécessitera la mise aux normes de la voie d'accès ainsi que la mise en place d'un bassin de rétention d'eaux pluviales.

12 JUIL. 1994

FONCIER CONSEIL S.N.C.
5, Bd de l'Europe
B.P. 63
91002 EVRY CEDEX
60 78 38 10

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Commune de VARENNES-JARCY

LA MAISONNERAIE

→ Règlement

FONCIER CONSEIL

En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, le règlement du lotissement de la maisonneraie est caduque. L'ensemble des articles du présent règlement sont donc abrogés.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

"La Maisonneraie de VARENNES"

Commune de VARENNES-JARCY (91)

Dispositions Générales

Article 1 Objet du règlement

Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article RL1 Occupation et utilisation du sol admises

Article RL2 Occupations et utilisations du sol interdites

Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article RL3 Accès et voirie

Article RL4 Desserte par les réseaux

Article RL5 Caractéristiques des terrains

Article RL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article RL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Article RL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article RL9 Emprise au sol des constructions

Article RL10 Hauteur des constructions

Article RL11 Aspect extérieur

Article RL12 Stationnement

Article RL13 Espaces libres, plantations, espaces boisés

Section 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article RL14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Dispositions generales

Article 1 - Objet du règlement

01 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il complète les règles générales du Plan d'Occupation des Sols de VARENNES-JARCY, les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental de l'ESSONNE et les différents règlements de voirie communale.

02 - Les acquéreurs ou occupants du morcellement seront tenus de respecter les conditions du présent règlement qui seront opposables et s'imposeront à quiconque détiendra ou occupera, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain, construit ou non, dépendant du lotissement.

03 - En outre, à tout acte translatif de la propriété de chacun des lots dépendant de la résidence, devra être annexé le présent règlement pour le lot concerné.
Cette disposition s'appliquera à la première vente et aux mutations futures, quelle que soit leur nature.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE RL1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Suivant Plan d'Occupation des Sols article UH1.

ARTICLE RL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Suivant Plan d'Occupation des Sols article UH2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE RL3 - ACCES ET VOIRIE : Suivant P.O.S. article UH3

Le sol des rues et places demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique ; le tranè de la voirie interne sera effectué conformément au Plan de Lotissement et de Composition d'Ensemble.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

ARTICLE RL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX : Suivant P.O.S. article UH 4

a) Réseaux

Toutes les canalisations pour assurer la desserte du lotissement en :

- eau potable
- électricité
- téléphone
- assainissement des eaux usées
- assainissement des eaux pluviales

sont prévues dans le lotissement, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, notamment aux articles R111-8 et R111-10 du Code de l'Urbanisme et en fonction du programme des travaux ci-joint.

b) Canalisations - Branchements

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant les branchements prévus à cet effet.

ARTICLE RL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Suivant P.O.S. article UH5

Suivant Plan de Lotissement (cf plan parcellaire).

ARTICLE RL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : Suivant P.O.S. article UH 6

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies et à 5 mètres au moins de l'alignement.

ARTICLE RL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE : Suivant P.O.S. article UH 7

1 - La construction est autorisée dans une bande de 25 mètres d'épaisseur, à partir de l'alignement :

a) soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales
b) soit en retrait de ces limites.

2 - Au-delà de la bande de 25 mètres

Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative : la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Dans tous les cas, les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (avec un minimum de 8 mètres) si elle ou s'il comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail,

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus (avec un minimum de 2,50 mètres) dans le cas contraire.

ARTICLE RL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Suivant P.O.S. article UH 8

ARTICLE RL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : Suivant P.O.S. article UH 9

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances ne peut excéder 20 % de la surface autorisée par le C.O.S.

ARTICLE RL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Suivant P.O.S. article UH 10

1 - La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder celle indiquée au document graphique (7 mètres).

2 - La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres.

ARTICLE RL 11 - ASPECT EXTERIEUR : Suivant P.O.S. article UH 11

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations suivantes :

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, des constructions annexes de ces bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

3 - Clôtures

Tant en bordure de voies, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de grillage doublé d'une haie vive.

- Les clôtures sur rue seront conformes au plan joint au présent règlement.

Les plans des clôtures sur rue et sur les limites latérales et arrières devront être annexés aux plans du permis de construire.

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des parcelles voisines.

ARTICLE RL 12 - STATIONNEMENT : Suivant P.O.S. article UH 12

1 - Principe

a) Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

b) Les rampes d'accès doivent être conçues pour leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure à 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

3 - Nombre d'emplacements

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une au moins sera couverte.

Longueur : 5,00 m Largeur : 2,30 m Dégagement : 5,06 m

De plus, les portails devront être implantés dans le domaine privé à 5 mètres de la limite de propriété afin de permettre la création d'une place de stationnement de jour réservée à l'acquéreur, dont la largeur minimum sera de 3,50 m

ARTICLE RL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES : Suivant P.O.S. article UH 13

Obligation de planter

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m2 de terrain.

12 JUIL. 1994

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE RL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La surface hors oeuvre nette constructible définie en application du coefficient d'occupation des sols de la zone NAUH est de 4 478 m2 maximum.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est pas autorisé.

Cette surface sera répartie ultérieurement entre les lots 1 à 21.

Chaque lot se verra attribuer une surface hors oeuvre nette de 150 m2 minimum (lots 1 à 21) à l'exception des lots 22 et 23 (accès riverains : lots non constructibles).

12 JUIL. 1994

ONCIER CONSEIL S.N.C.
5, Bd de l'Europe
B.P. 63
91002 EVRY CEDEX
60 78 38 10

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20220222-24-AR
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022