

**DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE**



**Commune d'ÉPINAY-SUR-ORGE**

**MISE EN CONCORDANCE  
DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT  
« LES JARDINS D'ÉPINAY »  
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE**

**DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

**2021**

## Table des matières

PRÉAMBULE .....	3
I. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LES JARDINS D'ÉPINAY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
1.1. Cadre réglementaire.....	4
1.2. Déroulement de la mise en concordance du lotissement « Les Jardins d'Épinay » avec le PLU 4	
1.3. Organisation de l'enquête publique .....	5
1.4. Composition du dossier d'enquête.....	6
II. LES ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE.....	7
2.1. Historique du lotissement « Les Jardins d'Épinay ».....	7
2.2. Périmètre du lotissement .....	8
2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui .....	10
2.4. Les objectifs de la procédure.....	11
III. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES.....	12
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	21
V. ANNEXES .....	22

## PRÉAMBULE

Le lotissement « Les Jardins d'Épinay » a été créé en 1932 après approbation par le Préfet en 1931. Il comprend un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette époque.

Le régime juridique des lotissements a, par contre, connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU d'Épinay-sur-Orge afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

# I. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LES JARDINS D'ÉPINAY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1.1. Cadre réglementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Jardins d'Épinay », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme de la commune d'Épinay-sur-Orge.

Ce dernier a été approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020.

La procédure de mise en concordance du lotissement « Les Jardins d'Épinay » avec le PLU d'Épinay-sur-Orge est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que :

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

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement.

La présente procédure vise juste à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Quoiqu'il en soit, le PLU approuvé et actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.

## 1.2. Déroulement de la mise en concordance du lotissement « Les Jardins d'Épinay » avec le PLU

La procédure est conduite par la commune d'Épinay-sur-Orge, selon les modalités suivantes :

- organisation de l'enquête publique : cf. point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec

le PLU d'Épinay-sur-Orge : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal, selon un calendrier prévisionnel permettant de l'envisager au plus tard en septembre 2021.

- les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

### 1.3. Organisation de l'enquête publique

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Celle-ci, par décision n°E21000030/78 du 30 mars 2021, a nommé Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, à cet effet.

*Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Versailles en date du 30 mars 2021*

Par arrêté n°98/2021 en date du 12 avril 2021, Madame la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du jeudi 06 mai 2021 à 8h30 au samedi 05 juin 2021 à 12h00 inclus, à l'hôtel de ville d'Épinay-sur-Orge, 8, rue de l'église :
  - o le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
  - o le mercredi de 8h30 à 12h00 ;
  - o le samedi de 8h30 à 12h00.
- Le commissaire enquêteur recevra le public à l'hôtel de ville :
  - o le jeudi 06 mai 2021 de 9h00 à 12h00 ;
  - o le samedi 15 mai 2021 de 9h00 à 12h00 ;
  - o le jeudi 27 mai 2021 de 14h00 à 17h30 ;
  - o le samedi 05 juin 2021 de 09h00 à 12h00.

*Annexe 2 : arrêté du Maire n°98/2021 du 12 avril 2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique*

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville d'Épinay-sur-Orge – 8, rue de l'église ou par voie électronique : [enquetepublique@epinaysurorge.fr](mailto:enquetepublique@epinaysurorge.fr).

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du Code de l'Environnement :

- affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune d'Épinay-sur-Orge, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Par ailleurs, une semaine avant le début de l'enquête, un courrier signé de Madame la Maire a été envoyé aux résidents des deux lotissements.

*Annexe 3 : avis d'enquête publique*

*Annexe 4 : 1<sup>ères</sup> publications - extraits du Parisien en date du 16 avril 2021 et du Républicain en date du 15 avril 2021, publiés 15 jours avant le début de l'enquête*

*Annexe 5 : 2<sup>ndes</sup> publications - extraits du Parisien en date du 07 mai 2021 et du Républicain en date du 06 mai 2021, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête*

*Annexe 6 : courrier de Madame la Maire en date du 26 avril 2021 transmis aux résidents des lotissements*

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Madame la Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Cette dernière disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire les dossiers accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet de l'Essonne.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Épinay-sur-Orge et sur le site internet de la commune [www.ville-epinay-sur-orge.fr](http://www.ville-epinay-sur-orge.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

#### **1.4. Composition du dossier d'enquête**

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Il comprend :

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

## II. LES ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE

### 2.1. Historique du lotissement « Les Jardins d'Épinay »

Le lotissement « Les Jardins d'Épinay » a été créé à la demande de la Société Générale Foncière, sise 4, rue de Penthièvre à Paris, par arrêtés préfectoraux en dates du 6 juillet 1928, 10 juillet 1929 et 22 décembre 1931 après avoir acquis les terrains auprès des consorts MERLIN / LAURENT et MERLIN / GEOFFROY.

En acquérant la propriété des consorts MERLIN / LAURENT / GEOFFROY, la Société Générale Foncière a souhaité diviser en lots qui seront vendus principalement pour la construction de maisons d'habitations avec dépendances, sous certaines conditions.

Par suite, un cahier des charges a été établi suivant acte déposé au rang des minutes de Maître ABIT, notaire à Épinay-sur-Orge, le 30 août 1932, avec pour objet de fixer les règles d'urbanisme applicables, les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots, les rapports entre ces derniers mais aussi les servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Les Jardins d'Épinay » sis à Épinay-sur-Orge (Essonne – 91360).

Une copie exécutoire a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL, le 10 mars 1954, volume 8442, numéro 6.

*Annexe 7 : cahier des charges du lotissement du 30 août 1932*

*Annexe 8 : arrêté préfectoral du 06 juillet 1928*

*Annexe 9 : arrêté préfectoral du 10 juillet 1929*

*Annexe 10 : arrêté préfectoral du 22 décembre 1931*

## 2.2. Périmètre du lotissement

L'acte notarié établissant le cahier des charges en 1932 fait état d'une superficie de 14.641,15 m<sup>2</sup> environ délimité « au Nord et par ligne oblique à un passage restant appartenir à Mesdames LAURENT et GEOFFROY entre ladite propriété et la ligne de chemin de fer de Grande Ceinture au Sud, à la rue de Rossay d'un côté à l'Est, le surplus de la propriété de Mesdames LAURENT et GEOFFROY et d'autre côté à l'Ouest au chemin de Grande communication N°25 d'Ablon à Montlhéry ».

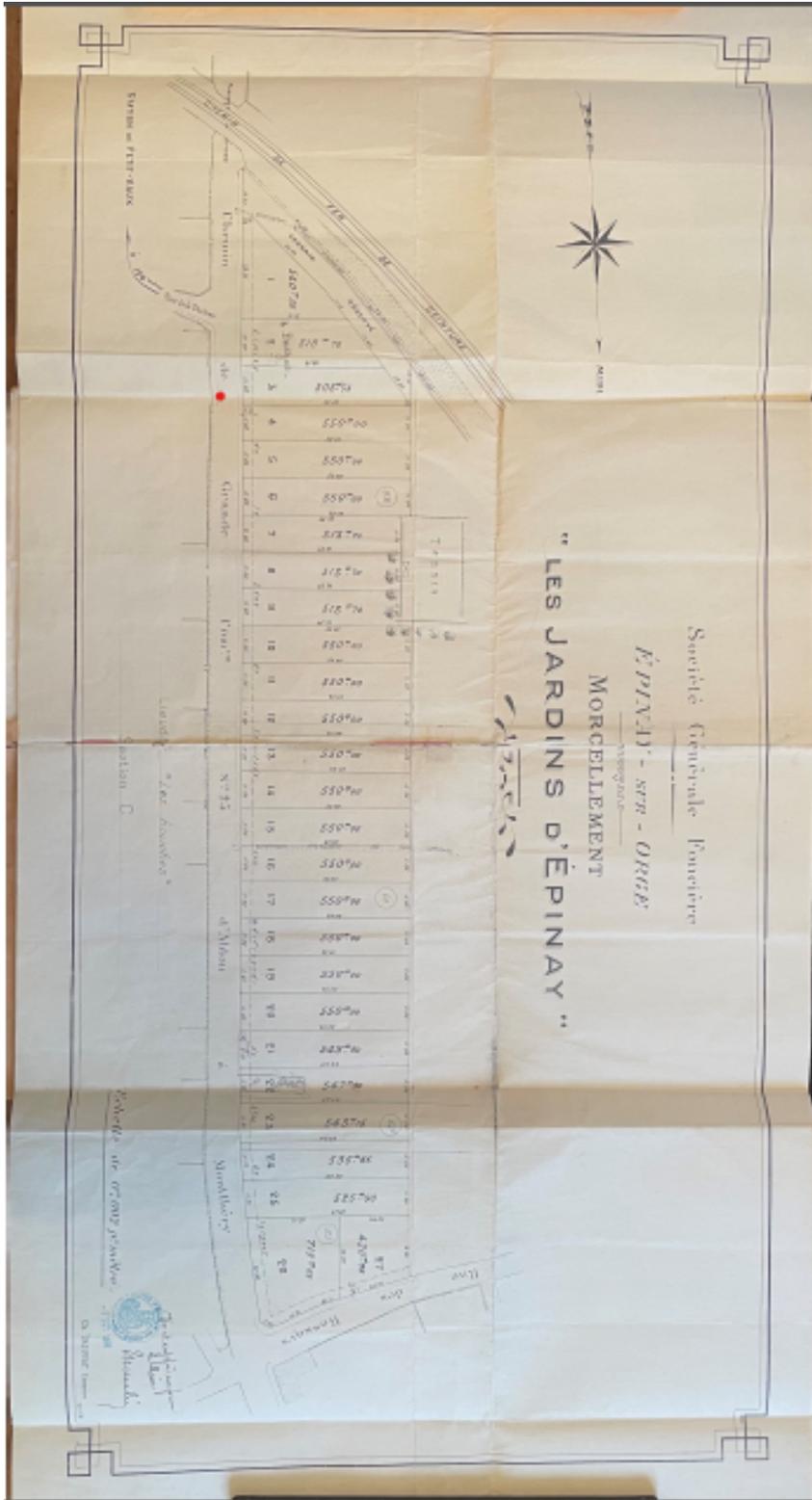


Figure 1 : plan annexé au cahier des charges du lotissement du 30 août 1932

Après analyse, il apparaît que le périmètre du lotissement reporté sur le plan cadastral actualisé est le suivant :



Figure 2 : plan du cadastre actualisé et report, en orange, des limites du lotissement

### 2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui

Le cahier des charges a été établi conformément à la loi du 19 juillet 1924 qui soumettait les lotissements à autorisation administrative, l'autorité administrative ayant l'obligation d'approuver le cahier des charges. Ce fut le cas avec l'approbation du préfet par arrêtés en dates du 6 juillet 1928, 10 juillet 1929 et 22 décembre 1931.

Ce régime a perduré jusqu'à l'entrée en vigueur des décrets du 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959 qui ont pour la première fois distingué :

- le règlement : approuvé par l'autorité administrative, il a valeur de dispositions d'urbanisme, en complément du document d'urbanisme, avec lequel il doit être compatible ;
- le cahier des charges : il n'est pas soumis à une obligation d'approbation par l'autorité administrative. Son objet est de régir les droits et obligations des colotis.

Par la loi n°8613 du 6 janvier 1986, une notion de caducité décennale a été introduite pour les dispositions d'urbanisme des lotissements approuvés, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer, selon des règles de majorité nécessitant de réunir l'approbation de 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de la superficie du lotissement.

Les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement sont donc devenues caduques, la procédure sollicitant leur maintien n'ayant jamais été engagée.

Toutefois, ainsi que le précisait l'ancien article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, la péremption des dispositions d'urbanisme ne remet pas en cause *les droits et obligations contenues dans le cahier des charges régissant les rapports des colotis entre eux, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.*

Ainsi, la caducité des dispositions d'urbanisme issue de la loi du 6 janvier 1986 n'est opposable qu'aux demandes d'occupation des sols au titre du code de l'Urbanisme. Les dispositions d'urbanisme gardent une valeur contractuelle entre les colotis sur le plan du droit privé.

La récente loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a fait évoluer les textes sur les lotissements (L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme), sans toutefois modifier la portée des règles de caducité, lesquelles continuent à ne pas remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis.

En définitive :

- les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- le cahier des charges continue à régir les rapports entre colotis et a donc valeur de servitude de droit privé.

## **2.4. Les objectifs de la procédure**

### **2.4.1. Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement**

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ont été établies en 1932.

Les colotis restent donc soumis à des documents établis au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les dispositions qu'ils contiennent font références à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart.

Depuis, l'occupation du lotissement a continué à évoluer, en méconnaissance parfois avec le cahier des charges : certaines constructions ne respectent pas les règles de retrait par rapports aux voies ou aux limites séparatives ou encore les clôtures ne sont pas établies selon les règles de l'époque etc.

D'autre part, certaines dispositions définies par le cahier des charges peuvent être parfois imprécises et difficiles à respecter.

Enfin, comme il a été précisé précédemment, les colotis doivent appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au demandeur qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

### **2.4.2. Permettre la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme**

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.



De plus, une partie du lotissement « Les Jardins d'Épinay » est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Restructuration du secteur Gare RER / Pôles d'échanges Tram-Train.

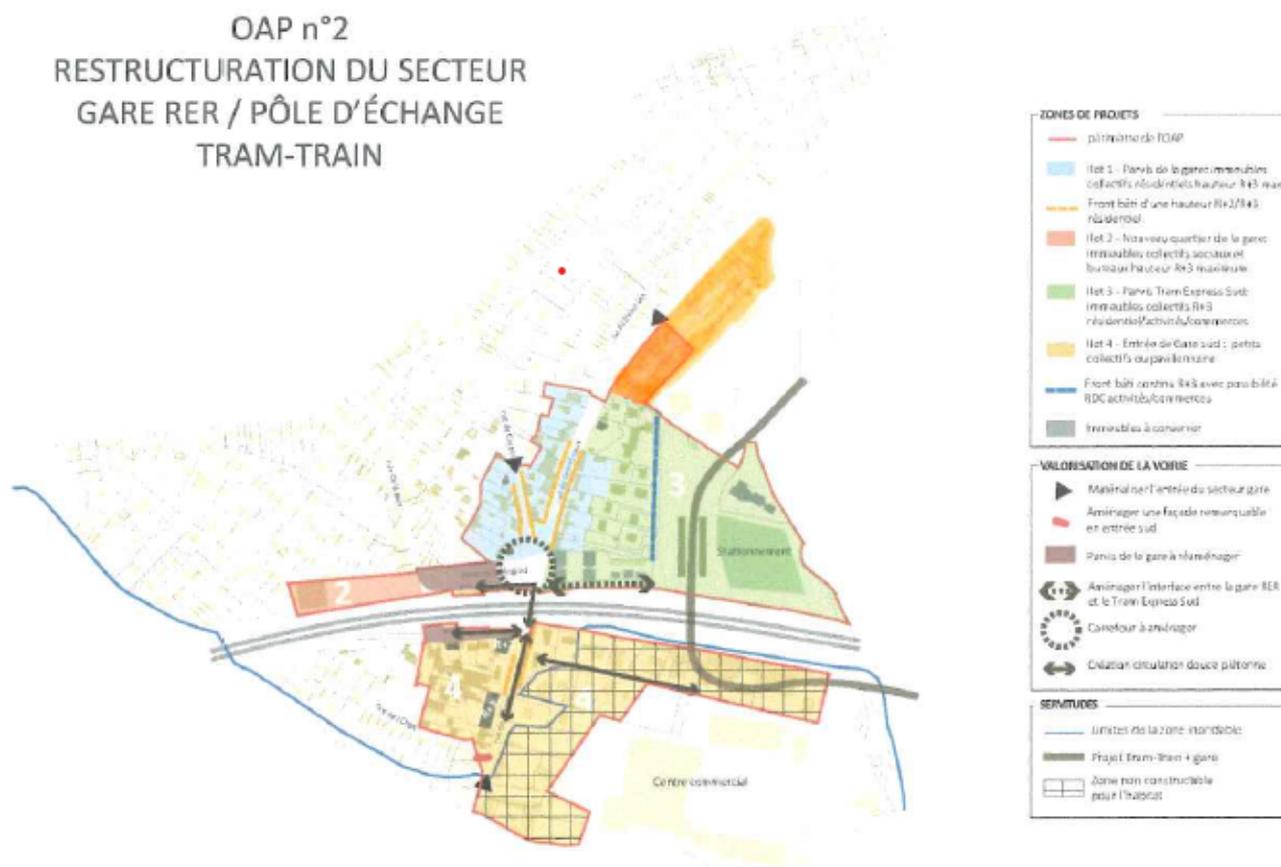


Figure 4 : plan de l'OAP 2 – en orange, les limites du lotissement

Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, de manière simple et homogène, mais aussi plus largement à leurs évolutions futures.

Le projet de modification du cahier des charges figure dans le tableau ci-après.

*Annexe 11 : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur*

*Annexe 12 : règlement de la zone UH du PLU actuellement en vigueur*

*Annexe 13 : descriptif de l'OAP n°2*

Dispositions du cahier des charges établi le 30 août 1932	Projet de mise en concordance <i>Observations</i>
<p><b>Chapitre I – VOIE PUBLIQUE – Article 1</b></p> <p>Le chemin de grande communication n°25 <sup>(1)</sup> et la rue des Rossays bordant l'îlot n°1, destiné à l'habitation, tous les lots auront façade sur ces voies publiques dotées de canalisations d'eau, gaz, électricité. Les acquéreurs devront donc se conformer aux règlements concernant les voiries communale et départementale.</p>	<p><b>Chapitre I – VOIE PUBLIQUE – Article 1</b></p> <p><i>Il est précisé à la suite de l'article 1 du cahier des charges que :</i></p> <p>Le lotissement a été scindé en deux via le percement de la continuité de la rue des Rossays.</p> <p>Les conditions d'accès aux lots depuis les voiries et de desserte des lots par les réseaux sont définies aux articles 3 et 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement.</p>
<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 2</b></p> <p>Immédiatement après son acquisition, tout acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu par des treillages de 2 mètres minimum, ayant 5 à 6 cm de jour au plus, de manière à intercepter toutes communications avec le restant du lotissement</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 2</b></p> <p>Immédiatement après son acquisition, tout acquéreur devra faire clore le terrain à lui vendu par une clôture conforme aux documents d'urbanisme en vigueur à cette date, de manière à intercepter toutes communications avec le restant du lotissement</p>

<sup>(1)</sup> Actuelle rue de Grand Vaux

<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 3</b></p> <p>Dans le délai d'un an à partir de la passation de l'engagement, l'acquéreur devra se clore, sur la voie publique, au moyen d'un mur bahut de 1 mètre au maximum et de 0 m. 30 au minimum, non compris les fondations, surmonté de treillages, de façon que l'ensemble de la construction n'ait pas moins de 2 mètres, ni plus de 2 m. 50 de hauteur au-dessus du sol, hauteur mesurée du côté de la rue.</p> <p>Les grilles ou treillages seront constamment tenus en bon état de propreté.</p> <p>Toute autre fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée, pourvu qu'elle n'excède pas les dimensions ci-dessus et soit d'un aspect agréable.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 3</b></p> <p>Dans le délai d'un an à partir de la passation de l'engagement, l'acquéreur devra se clore, sur la voie publique, au moyen d'une clôture de type et d'une hauteur globale conforme aux documents d'urbanisme en vigueur à cette date.</p> <p>Les clôtures seront tenues en bon état de propreté.</p>
<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 4</b></p> <p>Sur les côtés adjacents, l'acquéreur aura la faculté, soit de maintenir en bon état d'entretien les treillages prévus à l'art. 3 ci-dessus, soit de leur substituer tout autre genre de treillage ou de palissades, d'une hauteur de 2 mètres, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense.</p> <p>Il pourra également se clore par des murs élevés à cheval sur les lignes de division avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de celui-ci, pour devenir mitoyen, sol et construction. La largeur de ces murs ne devra pas dépasser cinquante centimètres au niveau du sol.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 4</b></p> <p>Sur les côtés adjacents, l'acquéreur aura la faculté de se clore conformément aux documents d'urbanisme en vigueur à cette date, mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense.</p> <p>Il pourra également se clore conformément aux documents d'urbanisme à cheval sur les lignes de division avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de celui-ci, pour devenir mitoyen, sol et construction.</p> <p><i>Ces dispositions peuvent ne pas être conformes au Code civil mais hors champ d'application du PLU.</i></p>
<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 5</b></p> <p>Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.</p> <p>En particulier le terrain en retrait, séparant la construction de la voie publique devra être, autant que possible, constitué par une bande de verdure ou de fleurs.</p> <p>Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.</p> <p>Il est interdit de porter les déchets sur les terrains non habités du lotissement.</p> <p>Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout water-closet devra être séparé des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 5</b></p> <p><i>Il est précisé à la suite de l'article 5 du cahier des charges que :</i></p> <p>Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières sont définies aux articles 1 et 2 de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement.</p> <p>Les conditions de gestion des déchets, notamment des locaux pour déchets, sont définies à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement.</p> <p><i>Bien qu'obsolètes, les autres dispositions de cet article sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.</i></p>

<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 6</b></p> <p>Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain et des constructions.</p> <p>Seules les enseignes se rapportant à la profession de l'acquéreur sont autorisées, à raison de 1 m au maximum par 4 mètres de façade.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 6</b></p> <p><i>Il est précisé à la suite de l'article 6 du cahier des charges que :</i></p> <p>Les dispositions de cet article sont hors champ d'application du PLU. Toutefois, la publicité et l'affichage sont soumis aux dispositions du Code de l'Environnement et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>
<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 7</b></p> <p>Les acquéreurs pourront, à tout moment, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, etc., le tout à leur frais. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées, avec l'autorisation de l'administration communale, pour l'exécution de ces branchements, mais devront remettre sans délai la voie en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 7</b></p> <p><i>Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 8</b></p> <p>Les fosses d'aisance sont fixes, étanches et construites conformément aux règlements. Les tinettes et fosses septiques sont formellement interdites.</p> <p>Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et, dans ce cas, après extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.</p>	<p><b>Chapitre II – CLOTURES – ENTRETIEN – Article 8</b></p> <p><i>Il est précisé à la suite de l'article 8 du cahier des charges que :</i></p> <p>Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières sont définies aux articles 1 et 2 de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement.</p> <p>La gestion de l'assainissement est définie à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement</p>
<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 9</b></p> <p>Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'enduit, à moins d'être en matériaux apparents d'aspect agréable.</p> <p>Les murs pignons sont tous interdits. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions, sauf à l'exception prévue au paragraphe 2 de l'article 6.</p> <p>Aucune construction ne pourra être élevée à moins de trois mètres en retrait de l'alignement de la voie.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 9</b></p> <p>Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect agréable et soient conformes aux documents d'urbanisme et aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>Sur aucune face, les bâtiments ne devront présenter de mur non revêtu d'enduit, à moins d'être en matériaux apparents d'aspect agréable et que le tout soit conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Les murs pignons sont tous interdits à moins qu'ils ne soient autorisés par les documents d'urbanisme en vigueur. Aucune publicité ne pourra être faite sur les constructions, sauf à l'exception prévue au paragraphe 2 de l'article 6.</p> <p>Aucune construction ne pourra être élevée à une distance inférieure à celle prévue par les documents d'urbanisme en vigueur en retrait de l'alignement de la voie.</p>

<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 10</b></p> <p>La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulaillers, etc.), ne pourra en aucun cas dépasser le tiers de la surface du lot, sauf pour les lots n°1, 2, 24, 25, 26, 27, où la construction pourra atteindre les deux tiers. Aucun bâtiment ne comportera plus de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée, y compris combles, et ne pourra dépasser une hauteur de douze mètres en aucune de ses parties, sauf pour les lots n°24, 25, 26, 27, où les bâtiments pourront être de toute hauteur.</p> <p>En principe, aucun bâtiment ne sera construit à moins de 1m90 de la limite du lot. Toutefois, deux propriétaires pourront s’entendre pour construire simultanément leurs maisons accolées, suivant la ligne séparative. Dans ce cas, la longueur totale de la façade ne pourra dépasser dix-huit mètres.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 10</b></p> <p>La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes (appentis, hangars, poulaillers, etc.), devra être conforme aux documents d’urbanisme en vigueur. Le nombre d’étage de chaque bâtiment devra être également conforme aux documents d’urbanisme en vigueur à cette date.</p> <p>La distance entre les bâtiments et la limite du lot devra être conforme aux documents d’urbanisme en vigueur à cette date.</p>
<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 11</b></p> <p>Ces constructions ne pourront être édifiées qu’en matériaux durs ; il en sera de même pour les constructions annexes telles que remises, hangars, garages. Le revêtement sera obligatoire pour les façades et les pignons construits en matériaux qui ne seraient pas d’un aspect agréable à la vue, tels que parpains, briques ordinaires, béton coulé, carreaux de plâtre, etc.</p> <p>Est expressément prohibé toute habitation constituée par wagons, autobus, véhicules déclassés, etc.</p> <p>Les couvertures des constructions ne pourront être faites, à l’exclusion de tous autres matériaux, qu’en tuiles, ardoises, zinc ou ciment armé. Sont encore formellement prohibées toutes constructions d’aspect désagréable.</p> <p>Les substructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l’habitation contre toute humidité venant du sol.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 11</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières sont définies aux articles 1 et 2 de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement.</p> <p>Les constructions ne pourront être édifiées qu’en matériaux conformes aux documents d’urbanisme en vigueur lors de la délivrance de l’autorisation administrative ou à la date de réalisation des travaux en cas de dispense d’une telle autorisation ; il en sera de même pour les constructions annexes telles que remises, hangars, garages. Le revêtement sera obligatoire pour les façades et les pignons construits en matériaux qui ne seraient pas d’un aspect agréable à la vue, tels que parpains, briques ordinaires, béton coulé, carreaux de plâtre, etc.</p> <p>Les couvertures des constructions ne pourront être faites, qu’en matériaux conformes aux documents d’urbanisme en vigueur lors de la délivrance de l’autorisation administrative ou à la date de réalisation des travaux en cas de dispense d’une telle autorisation.</p> <p>Les substructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l’habitation contre toute humidité venant du sol.</p>

<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 12</b></p> <p>Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique, les communs tels que : écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils, etc. Mais ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à trois mètres et devront obligatoirement être édifiées en matériaux durs.</p> <p>Les étables et porcheries sont interdites.</p> <p>Pour assurer au mieux des intérêts de tous le respect des prescriptions énoncées dans le présent article, aucune construction ne pourra être élevée sans que les plans aient été signés d'un architecte et que les dispositions prévues, tant pour l'esthétique et l'importance superficielle des constructions que pour les matériaux à employer, aient été approuvées par la Société Générale Foncière. A cet effet, les plans en double exemplaire comprenant les façades et les coupes ainsi que le devis descriptifs devront être soumis à cette approbation avant tout commencement d'exécution. Un exemplaire de ces plans et devis restera à la Société ou au Syndicat pour leurs archives, l'autre sera rendu à l'acquéreur, avec l'autorisation de construire s'il y a lieu.</p> <p>La Société Générale Foncière se réserve le droit d'ordonner, et ce sans indemnité, la démolition de toute construction qui aurait été édifiée sans que cette autorisation ait été délivrée.</p> <p>Au surplus les constructions ne pourront être entreprises qu'après obtention du permis délivré par le Maire, conformément à l'art.12 de la loi du 14 mars 1919, complété par la loi du 19 juillet 1924.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 12</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières doivent être conformes au document d'urbanisme en vigueur à cette date.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à la voie publique doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur à cette date.</p> <p>Ces constructions qu'elles soient provisoires ou définitives, ne devront jamais avoir une hauteur supérieure à la hauteur autorisée par les documents d'urbanisme en vigueur et devront obligatoirement être édifiées en matériaux conformes aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Les constructions ne pourront être entreprises qu'après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.</p>
<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 13</b></p> <p>Il est interdit d'édifier des fabriques, usines, entrepôts ; compris ou non parmi les établissements dangereux insalubres ou incommodes.</p> <p>Il en est de même des ateliers employant une force motrice supérieure à 10 CV et généralement de tous métiers, industries ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur, leur fumée, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 13</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières, notamment pour ce qui concerne les établissements de toute nature, susceptibles de nuire à leur environnement, doivent être conformes aux documents d'urbanisme en vigueur.</p>

<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 14</b></p> <p>Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable, et pour leur valeur réelle ; la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.</p> <p>Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, les vendeurs auront le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 14</b></p> <p><i>Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 15</b></p> <p>Les vendeurs seront tenus à toutes les garanties ordinaires et de droit. Ils déclarent qu'ils n'ont conféré aucune servitude sur le lotissement, sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges.</p> <p>Ils font aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquels ils auraient manqué.</p> <p>En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits des vendeurs à l'effet d'exiger lesdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention des vendeurs puisse être exigée.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 15</b></p> <p><i>Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 16</b></p> <p>Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs.</p> <p>Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par eux, à la suite d'une délibération prise après convocations spéciales de tous les acquéreurs, la majorité devra être les deux tiers des voix exprimées.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 1</b></p> <p><i>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>

<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 17</b></p> <p>Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur primitif, que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.</p>	<p><b>Chapitre III – CONSTRUCTIONS – Article 1</b></p> <p><i>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 18</b></p> <p>Les ventes des lots auront lieu sous la garantie de droit.</p> <p>Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots de terrain à eux vendus tels qu'ils se comportent au moment de la vente, sans garantie de l'état du sol, ni du sous-sol.</p> <p>La vente sera faite au mètre carré. Les frais de contrat de vente sont à la charge de l'acquéreur. Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toutes natures à partir du jour de l'entrée en jouissance.</p> <p>Les paiements en principal et intérêts seront effectués en espèces ou billets de banque de France, au siège de la Société Générale Foncière, mandataire, 4, rue de Penthièvre, à Paris.</p> <p>A défaut de paiement dans les termes stipulés, les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'article 1656 du Code Civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration par les vendeurs de profiter de la présente clause sans préjudice pour eux de tous dommages et intérêts.</p>	<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 18</b></p> <p><i>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 19</b></p> <p>A moins de stipulations contraires dans les contrats de vente à intervenir, il ne devra être pris aucune inscription d'office contre les acquéreurs pour sûreté des charges résultant des présentes.</p>	<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 19</b></p> <p><i>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 20</b></p> <p>Pour l'exécution des présentes, des ventes et de leurs suites, les vendeurs font élection de domicile à Epinay-sur-Orge, en l'étude de Me Abit, notaire.</p> <p>Cette élection de domicile sera celle de tout acquéreur qui, au moment de son acquisition, n'en aurait pas élu un autre. Ce domicile sera attributif de juridiction.</p>	<p><b>Chapitre III – CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE – Article 20</b></p> <p><i>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>

## **IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges de lotissement avec le PLU d'Épinay-sur-Orge lequel, lors de son élaboration, a été soumis à évaluation environnementale.

L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure

## **V. ANNEXES**

**Annexe 1** : décision du Président du tribunal administratif de Versailles en date du 30 mars 2021

**Annexe 2** : arrêté du Maire n°98/2021 du 12 avril 2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

**Annexe 3** : avis d'enquête publique

**Annexe 4** : 1<sup>ères</sup> publications – extraits du Parisien en date du 16 avril 2021 et du Républicain en date du 15 avril 2021, publiés 15 jours avant le début de l'enquête

**Annexe 5** : 2<sup>ndes</sup> publications – extraits du Parisien en date du 07 mai 2021 et du Républicain en date du 06 mai 2021, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

**Annexe 6** : courrier de Madame la Maire en date du 26 avril 2021 transmis aux résidents des lotissements

**Annexe 7** : cahier des charges du lotissement du 30 août 1932

**Annexe 8** : arrêté préfectoral du 06 juillet 1928

**Annexe 9** : arrêté préfectoral du 10 juillet 1929

**Annexe 10** : arrêté préfectoral du 22 décembre 1931

**Annexe 11** : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur

**Annexe 12** : règlement de la zone UH du PLU actuellement en vigueur

**Annexe 13** : descriptif de l'OAP n°2