



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT.
Le Treize Décembre,
A PARIS (8°), rue de Berri, n°4,
Maître Dominique PERINNE, Notaire
associé de la "SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
JEAN PERINNE ET DOMINIQUE PERINNE, NOTAIRES
ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial à
PARIS 8e, 4, rue de Berri,

A reçu en la forme authentique le
présent CAHIER DES CHARGES du groupe d'habi-
tations dénommé "LES PARCS DE LA MADELEINE I"
que la Société WIMPEY FRANCE se propose d'édi-
fier dans la commune de CHELLES (Seine et
Marne), sur une parcelle de terrain ci-après
désignée.

CAHIER DES CHARGES

La Société anonyme dénommée "WIMPEY
FRANCE", au capital de deux millions de francs
(2.000.000 Frs) dont le siège social était
précédemment fixé à PARIS 8e, rue de Courcelles
nos 22 et 24 et actuellement fixé à NEUILLY
SUR SEINE (Hauts de Seine), avenue Charles de
Gaulle n° 168 et immatriculée au Registre du
Commerce de PARIS sous le numéro B 732 035 753
(ancien n° 73 B 3575).

Représentée par Monsieur Keith LOVELOCK
Président du Conseil d'Administration,
demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de
Seine), avenue Charles de Gaulle, n° 168

AGISSANT en qualité de Président
du Conseil d'Administration de ladite
Société, fonction à laquelle il a été
nommé aux termes d'une délibération
dudit Conseil, en date du 14 Mai 1976
dont une copie certifiée conforme est
demeurée annexée à un acte reçu par
Maître Dominique PERINNE, Notaire as-
socié sus-nommé, le 25 Octobre 1976.

Monsieur LOVELOCK, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes, en
vertu de l'article 14 des statuts de
ladite société et de l'article 113 de
la loi numéro 66-537 du 24 Juillet
1966 sur les sociétés commerciales.

CHAPITRE PREMIER

GENERALITES

Article premier : CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

1°/ Aux termes d'un arrêté pris par Monsieur le Préfet de Seine et Marne, le 29 Octobre 1974, en application des articles L 123-6 et L 123-7, L311-1 et R 311-1 à 20 du Code de l'Urbanisme et à la suite d'une décision du Conseil d'Administration de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, ayant son siège à PARIS 12e, 195 rue de Bercy, il a été créé sur le territoire de la Commune de CHELLES (Seine et Marne), une zone d'aménagement concerté dite Z.A.C. DU MONT CHALATS

L'aménagement et l'équipement de ladite zone ont été confiés à l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE sus-nommée, dénommée également au cours du présent acte "l'Agence".

2°/ Aux termes d'un arrêté, de Monsieur le Préfet de Seine et Marne, en date du 15 Décembre 1975, a été approuvé le plan d'aménagement de la Zone d'aménagement concerté du MONT CHALATS.

A la suite de cette approbation :

* le 22 Juin 1976 ont été définies les charges particulières relatives aux cessions de terrain à l'intérieur du périmètre de ladite zone d'aménagement concerté, consignées dans le "Cahier des Charges Particulières de cession de terrains".

* le 22 Juin 1976 ont été établies les prescriptions générales définissant, conformément aux dispositions de l'annexe 4 du décret 55-216 du 3 Février 1955, les obligations imposées à l'acquéreur lors de la cession de terrain destinée à la réalisation d'un ensemble immobilier à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté consignées en un "cahier des prescriptions générales".

* Le 4 Mai 1976 ont été définies les prestations à fournir par l'aménageur en l'occurrence l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE sus-nommée, consignées en un "cahier définissant les limites des prestations de l'Aménageur".

* Le 4 Mai 1976 a été défini le règlement s'appliquant au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour ladite Zone d'aménagement concerté et consigné en "un règlement".

Une copie de chacune de ces cahiers et règlement est demeurée annexée à la minute d'un acte de vente reçu par Me Dominique PERINNE, Notaire associé sus-nommé, le 5 Mai 1977, qui sera ci-après énoncé sous l'article

Jean PERINNE et Dominique PERINNE

NOTAIRES ASSOCIÉS
DES CHARGES

Article deuxième : OBJET DU CAHIER

DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupe d'habitations créé par la Société "WIMPEY FRANCE" sous la dénomination "LES PARCS DE LA MADELEINE I", tel qu'il figure au plan de division dont il sera parlé ci-après.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du groupe d'habitations.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou par référence, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

Article troisième : DESIGNATION DE LA PARCELLE DE TERRAIN

La Société WIMPEY FRANCE est propriétaire d'une parcelle de terrain sis à CHELLES (Seine et Marne), d'une contenance totale de trois hectares quatre vingt dix neuf ares vingt et un centiares, figurant au cadastre rénové de ladite commune section BW n° 4, lieudit "La Grande Pièce" pour trois hectares quatre vingt dix neuf ares vingt et un centiares.

OBSERVATION étant ici faite que l'immeuble faisant l'objet du présent cahier des charges, provient de divisions ou réunions de parcelles, ainsi qu'il va être expliqué :

La parcelle cadastrée section BW n° 4 provient de la division de celle cadastrée section BW n° 3, lieudit "La Grande Pièce", d'une contenance de quinze hectares trente quatre ares soixante dix sept centiares et inscrite au sommier des biens de l'Agence sous le numéro R. 5796/4, en trois parcelles dont celle présentement désignée.

Telle que cette division résulte d'un document d'arpentage numéro 1798 établi par Monsieur MILLARD, géomètre-expert, demeurant à CHELLES, rue Aimé Auberville n° 15, le 26 janvier 1977 et qui a été vérifié et ainsi numéroté par le Service du cadastre.

- La parcelle cadastrée section BW n° 3 provenait de la division de la parcelle cadastrée section BW n° 1, lieudit "La Grande Pièce", d'une contenance de dix neuf hectares dix neuf ares soixante quatorze centiares et inscrite au sommier des biens de l'Agence sous le numéro R 5796/1

Telle que cette division résulte d'un document d'arpentage n° 1778, établi par ledit Monsieur MILLARD, le 5 Octobre 1976 et qui a été vérifié et ainsi numéroté par le Service du Cadastre.

Antérieurement au changement de section et de numéros réalisé comme il est dit ci-dessus, la parcelle cadastrée section BW n° 1, était cadastrée section AP n° 150, lieudit "La Grande Pièce", d'une contenance de dix neuf hectares dix neuf ares soixante quatorze centiares et inscrite au sommier des biens de l'Agence sous le numéro R.5796/1.

IMPAIR

- La parcelle cadastrée section AP numéro 150 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AP n° 146, lieudit "La Couture aux Hua", pour une contenance de quarante deux hectares cinquante quatre ares douze centiares et inscrite au sommier des propriétés de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne sous le n° R. 5796, en deux parcelles, dont celle présentement désignée.

Telle que cette division résulte d'un document d'arpentage n° 1776 établi par Monsieur MILLARD, sus-nommé, le 6 Septembre 1976 et qui a été vérifié et ainsi numéroté par le Service du Cadastre.

- La parcelle cadastrée section AP n° 146, provenait de la réunion de différentes parcelles et notamment de celles cadastrées section AP n° 19, lieudit "La Couture aux Hua" pour une contenance de quatre hectares quatre vingt six ares trente quatre centiares, n° 22 même lieudit pour une contenance de soixante cinq ares quatre vingt neuf centiares, n° 26 pour une contenance de soixante cinq ares quatre vingt neuf centiares même lieudit et numéro 27 même lieudit pour une contenance de deux hectares trente quatre ares neuf centiares, inscrites au sommier des propriétés de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne respectivement sous les nos 5796a, 5795b, 5798 et 5797a et dont est plus particulièrement issue celle dont il s'agit.

Ainsi que cette réunion résulte d'un document d'arpentage n° 1769 établi par Monsieur MILLARD, le 2 août 1976 et qui a été vérifié et ainsi numéroté par le Service du Cadastre.

Les quatre parcelles qui viennent d'être désignées figurent au nombre de celles acquises par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne ainsi qu'il sera expliqué sous le titre "Origine de propriété".

Article Quatrième : ORIGINE DE PROPRIETE

1°) La parcelle de terrain ci-dessus désignée à l'article troisième, appartient à la Société "WIMPEY FRANCE" pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Me Dominique PERINNE, Notaire associé sus-nommé, le 5 Mai 1977, de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, sus-nommée.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte réserve de privilège de vendeur et action résolutoire a été faite au profit de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE pour sûreté et garantie des obligations imposées à la Société WIMPEY FRANCE aux termes de ce même acte.

Toutefois, l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE a dispensé le Notaire associé sus-nommé de prendre alors inscription dudit privilège se réservant la faculté de requérir expressément cette inscription ou celle d'une hypothèque conventionnelle en cas de non exécution desdites charges.

Audit acte, il a été notamment déclaré sur l'état civil de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne :

* Qu'elle est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, qu'elle jouit de tous les droits profitant à une personne morale de droit public.

* Qu'elle a notamment entière capacité pour contracter valablement audit acte.

* et qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble dont s'agit.

JEAN PERINNE et Dominique PERINNE
NOTAIRES ASSOCIÉS
4, Rue de Berri, PARIS

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le 27 Mai 1977, volume 6 196 n° 10.

L'état délivré sur cette publication était négatif en tous points.

2°) Aux termes d'un acte de prêt reçu le 4 Juillet 1977 par Me THIBIERGE, Notaire associé, à PARIS, l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, Etablissement financier, société anonyme ayant son siège social à PARIS, 25, avenue Kléber, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 552 004 624 B et précédemment sous le n° 55B462, a consenti à la Société WIMPEY FRANCE un prêt de la somme de huit millions de francs.

Aux termes dudit acte la Société WIMPEY FRANCE a notamment consenti une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur de la somme de quatre millions de francs devant grever la parcelle de terrain, objet du présent cahier des charges.

Aux termes d'un acte reçu le 4 Juillet 1977 par Me Dominique PERINNE, Notaire associé sus-nommé, la Société WIMPEY FRANCE a donné en hypothèque, conformément à la promesse ci-dessus analysée, la parcelle de terrain, objet du présent cahier des charges.

En conséquence, l'inscription d'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 31 Décembre 1981, a été prise au Bureau des Hypothèques de MEAUX le 16 août 1977, volume 1303 n° 121.

Article cinquième : SERVITUDES

1°/ Servitudes de droit privé

La Société WIMPEY FRANCE déclare que dans l'acte de vente sus-visé du 5 Mai 1977, il a été énoncé, sous le titre "servitudes" la clause ci-après littéralement rapportée :

" Aux termes d'un acte reçu les 27 Avril et 23 Mai 1967, par Me Jean-Marie BELLET, Notaire à PARIS,

" il a été constitué au profit de "L'ELECTRICITE DE FRANCE - E.D.F.", Service National, Etablissement Public, créé par la loi du 8 Avril 1946, ayant son siège à PARIS (huitième arrondissement), rue Louis Murat, numéro 2, inscrit au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 55 B 8131, sur les parcelles de terrain dont partie constitue celle objet des présentes et appartenant alors à Monsieur Georges Alfred BROUST, époux de Madame Marie Louise Ernestine POINSARI (né à BROU SUR CHANTERLEINE le 9 Mars 1893),

" Une servitude de passage pour quatre lignes électriques déclarées d'utilité publique, par arrêté de Monsieur le Ministre de l'Industrie en date du 4 Septembre 1963, publié au Journal Officiel de la République Française le 18 Septembre 1963,

" Régie par les dispositions dudit acte de constitution de servitude, (dont une copie est demeurée ci-annexée après mention) et non pas par celles de l'article 12 de la loi du 15 Juin 1906.

" Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des hypothèques de MEAUX (Seine et Marne) le 17 Juillet 1967 volume 2036 n° 15.

IMPAIR

Et il a été également énoncé sous le titre "Charges et Conditions - Conditions générales", ce qui suit littéralement rapporté :

" 3°/ - Et elle souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent l'immeuble présentement vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'Etablissement vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

" A cet égard :

" Il est ici déclaré au nom de l'A.F.T.R.P. que cette dernière n'a laissé acquérir sur l'immeuble présentement vendu aucune servitude, et qu'à sa connaissance, il n'en existe, soit activement, soit passivement à l'égard dudit immeuble, aucune autre servitude que celles pouvant résulter désormais des dispositions des cahiers et règlement dont il est plus parlé, ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

" A ce sujet :

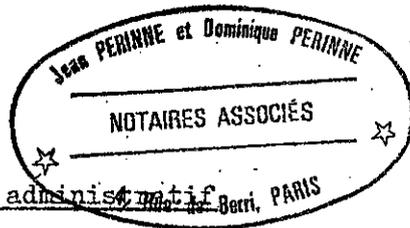
" - il est ici indiqué que l'ordonnance d'expropriation, à la suite de laquelle l'A.F.T.R.P. est devenue propriétaire dudit immeuble et plus haut analysée, ne révèle l'existence d'aucune servitude,

" - Et il est ici rappelé les dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958 précitée, aux termes desquelles l'ordonnance d'expropriation éteint par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés, de sorte que l'immeuble présentement vendu se trouve affranchi, si toutefois il y a lieu, de toutes servitudes dans les termes dudit article, sauf pour leur titulaire le droit d'exiger leur maintien provisoire, tant qu'il n'aura pas été indemnisé.

" Toutefois, il est rappelé à toutes fins utiles, l'existence de la servitude de passage profitant à l'ELECTRICITE DE FRANCE et grevant la parcelle de terrain, objet des présentes et sus-relatée au paragraphe "SERVITUDE" qui précède.

La Société WIMPEY FRANCE déclare en outre n'avoir conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur la parcelle de terrain, objet des présentes depuis son acquisition le tout sans préjudice des servitudes instituées dans le présent cahier des charges.

Chaque acquéreur devra souffrir les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'immeuble qui lui sera vendu sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ou préjudicier aux droits résultant de la loi en faveur de l'acquéreur.



2°/ Servitudes de droit administratif Paris, PARIS

- Sont demeurées annexées à la minute de l'acte de vente du 5 Mai 1977 sus-relaté en l'origine de propriété qui précède, après avoir été certifiées conformes par le représentant de la Société WIMPEY FRANCE, une photocopie du permis de construire délivré à ladite Société par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne du 14 Décembre 1976 portant le numéro 77-6-43685 et une photocopie du modificatif à ce permis de construire délivré par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne en date du 25 Mars 1977 et portant le numéro 77-7-43685.1.

- est demeurée annexée aux présentes, après avoir été certifiée conforme par le représentant de la Société WIMPEY FRANCE une photocopie du deuxième Modificatif au permis de construire sus-relaté, délivré par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne en date du 5 Décembre 1977 et portant le numéro 77-7-43685/2.

- Sont demeurés annexés aux présentes après avoir été certifiés conformes par le représentant de la Société WIMPEY FRANCE,

* cahier des charges particulières de cessions de terrains à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté dit Z.A.C. du MONT CHALATS dont il est parlé plus haut.

* cahier des prescriptions générales, définissant, conformément aux dispositions de l'annexe IV du décret numéro 55-216 du 3 Février 1955, les obligations imposées à l'acquéreur lors de la cession de terrains destinés à la réalisation d'un ensemble immobilier à l'intérieur du périmètre de cette zone d'aménagement concerté,

* cahier définissant les limites des prestations de l'aménageur,

* règlement s'appliquant au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour ladite zone d'aménagement concerté.

*Et tous modificatifs ultérieurs à ces mêmes documents.

Une copie de ces cahiers et règlement sera annexée à chacune des ventes de pavillon à édifier par la Société WIMPEY FRANCE et tous les acquéreurs de ces pavillons seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant.

Article sixième : COMPOSITION DE LA DIVISION DE LA PARCELLE DE TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE DU GROUPE D'HABITATIONS.

1°/ La division de la parcelle de terrain constituant l'assiette du groupe d'habitations doit donner notamment naissance à cinquante huit lots destinés à faire l'objet d'une propriété privée sur la commune de CHELLES (Seine et Marne) et recevoir des pavillons privés.

OBSERVATION étant ici faite :

Que les lots portant le numéro d'ordre au présent cahier des charges 5 et 7 sont indissociables et en conséquence l'un ne pourra être vendu sans l'autre.

Que les lots portant le numéro d'ordre au présent cahier des charges 34 et 36 sont indissociables et en conséquence l'un ne pourra être vendu sans l'autre.

2°/ Le surplus de cette parcelle de terrain dont la propriété sera ultérieurement transférée à l'ASSOCIATION SYNDICALE, est destiné à constituer des espaces verts, des voies de dessert, des placettes, des parkings, etc... à l'exception toutefois de vingt sept lots dont la propriété sera ultérieurement transférée à l'ASSOCIATION SYNDICALE mais dont la jouissance privative sera réservée à certains des lots destinés à faire l'objet d'une propriété privée.

Comme conséquence de cette division, seules les parcelles portant les numéros d'ordre au présent cahier des charges, savoir :

1, 3, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 75, 77, 79, 81, 82, 83, 84, 85,

sont destinés à faire l'objet d'une propriété privée.

Et les parcelles portant les numéros,

2, 4, 6, 9, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 38, 40, 43, 45 62, , 64, 66, 69, 71, 74, 76, 78, 80, et 86 à 107,

constituant tout le surplus du terrain, sont destinées à devenir la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera fait état ci-après.

L'ensemble de ce terrain ne pourra être grevé de droits hypothécaires.

La numérotation de 1 à 107, dont il est fait état ci-dessus, la numérotation au plan parcellaire, la composition du lot, la nature de la propriété, la situation cadastrale de chacune des parcelles de la division figurent au tableau établi sous l'article huitième ci-après et au document d'arpentage portant le n° 1838 établi le 20 septembre 1977 par Monsieur André MILLARD, géomètre-expert D.P.L.G. sus-nommé.

Article Septième : PLAN DES PARCELLES

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé au présent cahier des charges.

Les contenances exprimées audit plan sont indicatives et il ne pourra être exercé aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment pour les différences de contenance, toute différence de mesure en plus ou en moins s'il en existe, excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte de chaque propriétaire du lot.

Article Huitième : TABLEAU DES LOTS

Pour éviter une désignation particulière de chacun des lots, objet d'une propriété privée ou des parcelles de terrain devant devenir la propriété de l'Association Syndicale avec réserve pour certaines d'entre elles de jouissance privative au profit de certains lots, objet d'une propriété privée, il a été établi ci-après un tableau récapitulatif détaillé notamment en ce qui concerne la composition, l'adresse exacte, la surface et les références cadastrales de chaque lot.

OBSERVATION étant ici faite que par lettre en date du 3 août 1977 la Mairie de CHELLES a donné la numérotation sur voies de chacun des lots devant faire l'objet d'une propriété privée ; l'original de cette lettre, joint au plan y annexé sont demeurés ci-annexés après mention.

NOTAIRES ASSOCIÉS

Dans un but de simplification et pour aboutir à une vue d'ensemble du programme de construction, il est donné la désignation de chaque type de pavillons ;

DESIGNATION DES PAVILLONS

1 - Pavillon type 40 : LUXEMBOURG

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de quatre vingt trois mètres carrés de plain pied, comprenant :

Entrée, séjour, dégagement, trois chambres (dont une est comprise dans la surface du séjour) avec penderie dans chacune, cuisine, salle de bains, W.C. toilette, une penderie dans l'entrée, garage, cellier.

2 - Pavillon type 51 : TUILERIES

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de cent quatorze mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, dégagement, cellier, salle d'eau avec W.C., une penderie dans l'entrée, une chambre, garage
- à l'étage : Deux chambres avec penderie dans chacune, salle de bains avec W.C., une penderie sur le palier.

3 - Pavillon type 54 : MONCEAU

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de cent cinq mètres carrés de plain pied, comprenant :

Entrée, séjour, dégagement, quatre chambres (dont une est comprise dans la surface du séjour), avec penderie dans chacune, cuisine, vestiaire, salle de bains, salle d'eau, deux W.C., cellier, garage pour deux voitures.

4 - Pavillon type 55 : MONTSOURIS

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de quatre vingt quatre mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, W.C. toilette, une penderie dans l'entrée, cellier, garage,
- à l'étage : trois chambres avec penderie dans chacune, salle de bain avec W.C., penderie sur le palier.

5 - Pavillon type 56 : CHAUMONT

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de soixante dix huit mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, penderie dans l'entrée, W.C. toilette, cellier.

IMPAIR

- à l'étage : trois chambres avec penderie dans chacune, salle de bains avec W.C., palier avec rangement.

- garage séparé : situé à l'avant de la maison

6 - Pavillon type 61 : LONGCHAMP

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de cent dix huit mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, W.C. toilette, cellier deux penderies dans l'entrée, garage pour deux voitures

- à l'étage : quatre chambres avec penderie dans chacune, salle de bains avec W.C., salle d'eau avec W.C., penderie sur le palier.

7 - Pavillon type 62 : CAROUSEL

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de cent seize mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, dégagement, cellier, salle d'eau avec W.C., penderie dans l'entrée, une chambre, un garage,

- à l'étage : trois chambres avec penderie dans chacune, salle de bains avec W.C., penderie sur le palier.

8 - Pavillon type 67 : TROCADERO

Maison individuelle d'une surface habitable approximative de cent huit mètres carrés avec rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, W.C. toilette, cellier une penderie dans l'entrée, garage.

- à l'étage : quatre chambres avec penderie dans chacune, salle de bains, salle d'eau, W.C.

Les actes de vente pour chacun de ces lots reproduiront, dans tous leurs détails, la consistance précise de chaque construction, la surface et les références cadastrales de chaque lot.

Le tableau ci-après comprend les colonnes suivantes :

* la première, le numéro d'ordre du lot au présent cahier des charges.

* la deuxième, le numéro du lot au plan parcellaire

* la troisième, la composition du lot au plan parcellaire

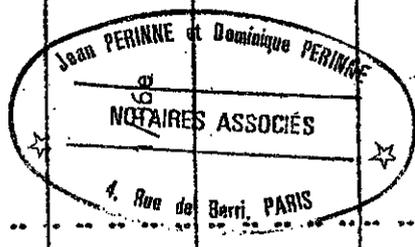
* la quatrième, la nature de la propriété

* la cinquième, la référence au plan et à la matrice cadastrale de CHELLES ainsi qu'il résulte du document d'arpentage précité ayant opéré la division des parcelles.

* la sixième, la surface des parcelles

* la septième, la quote-part aux charges communes de l'ensemble réparties en un/cinquante sixièmes (1/56èmes)

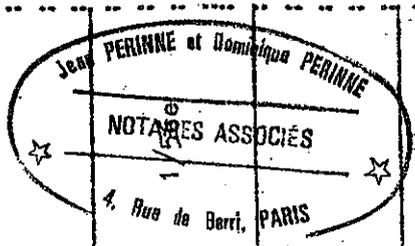
: numéro: : d'ordre: : du lot : au ca- : hier : des : charges:	: numéro: : du lot : au plan: : parcel- : laire	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
				Commune	sec-:numé- :tion: ro		
1	la	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 1, rue de Bruxelles n° 1 et allée Carpeaux n° 1	Privative	CHELLES	BW : 182	5 : 04	1/56e
2	lb	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 1	CHELLES	BW : 181	0 : 48	
3	2a	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 2, Allée Carpeaux n° 3	Privative	CHELLES	BW : 184	4 : 86	
4	2b	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion syndicale avec jouis- sance privative du lot 3	CHELLES	BW : 185	0 : 46	
5	3a	Pavillon type "MONCEAU" n° 3, Allée Carpeaux n° 5	Privative	CHELLES	BW : 188	5 : 82	1/56e
6	3b	Espace vert - canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 5	CHELLES	BW : 186	0 : 73	



Numero d'ordre du lot au ca- hier des charges	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-numé- tion: ro		
7	Jardin privatif au lot 5	Privative	CHELLES	BW : 187	0 : 47	
8	Pavillon type "TROCADERO" n°4 Allée Carpeaux n° 7	Privative	CHELLES	BW : 84	3 : 53	1/56e
9	Espaces verts - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 8	CHELLES	BW : 85	0 : 19	
10	Pavillon type "TROCADERO" n° 5 Allée Carpeaux n° 9	Privative	CHELLES	BW : 87	3 : 52	1/56e
11	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 10	CHELLES	BW : 86	0 : 11	
12	Pavillon type "TUILERIES" n° 6 Allée Carpeaux n° 10	Privative	CHELLES	BW : 89	5 : 07	1/56e

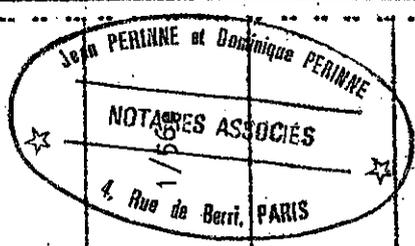
IMPAIK

numéro: d'ordre: du lot: au ca- hier: des charges:	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé- :tion: ro		
13	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 12	CHELLES	BW 88	0 10	
14	Pavillon type "CARROUSEL" n° 7 Allée Carpeaux n° 8	Privative	CHELLES	BW 90	5 33	1/56e
15	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 14	CHELLES	BW 91	0 09	
16	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 8 Allée Carpeaux n° 6	Privative	CHELLES	BW 177	5 76	
17	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 16	CHELLES	BW 176	0 32	
18	Pavillon type "MONTESOURIS" n° 9 Allée Carpeaux n° 4	Privative	CHELLES	BW 178	2 96	1/56e



numéro d'ordre du lot au ca- hier des charges	numéro du lot au plan parcel- laire	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
				Commune	sec-:numé- :tion: ro		
19	10	Pavillon type "MONTSOURIS" n° 10 Allée Carpeaux n° 2	Privative	CHELLES	BW 179	2 96	1/56e
20	11	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 11 Rue de Bruxelles n° 3	Privative	CHELLES	BW 171	4 32	1/56e
21	12	Pavillon type "MONCEAU" n° 12 rue de Bruxelles n° 5 Allée Delacroix n° 1	Privative	CHELLES	BW 172	5 73	1/56e
22	13a	Pavillon type "MONCEAU" n° 13 Allée Delacroix n° 3	Privative	CHELLES	BW 175	7 47	1/56e
23	13b	Espace vert - Canalisations	Privative	CHELLES	BW 174	0 20	
24	14a	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 14 Allée Delacroix n° 8	Privative	CHELLES	BW 93	5 67	1/56e

numéro d'ordre du lot au ca- hier des charges	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé- tion: ro		
25	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 24	CHELLES	BW : 94	0 : 16	
26	Pavillon type "TUILERIES" n° 15 Allée Delacroix n° 6	Privative	CHELLES	BW : 96	4 : 78	1/56e
27	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 26	CHELLES	BW : 95	0 : 41	
28	Pavillon type "CARROUSEL" n° 16 Allée Delacroix n° 4	Privative	CHELLES	BW : 99	5 : 23	
29	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 28	CHELLES	BW : 100	0 : 07	
30	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 17 rue de Bruxelles n° 7 allée Delacroix n° 2	Privative	CHELLES	BW : 102	5 : 80	1/56e



: numero :	: d'ordre :	: du lot :	: au ca- :	: hier :	: des :	: charges :	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE		Quote-part contributi- vc aux charges	
									Commune	sec-numé- tion: ro	a	ca		
31		17b					Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 30	CHELLES	BW	101	0	44	
32		18					Pavillon type "TROCADERO" n° 18 rue de Bruxelles n° 9	Privative	CHELLES	BW	103	4	0	1/56e
33		19					Pavillon type "TROCADERO" n° 19 rue de Bruxelles n° 11	Privative	CHELLES	BW	105	3	39	1/56e
34		20a					Pavillon type "MONCEAU" n° 20 allée Fragonard n° 1	Privative	CHELLES	BW	106	5	42	1/56e
35		20b					Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 34	CHELLES	BW	107	0	49	
36		20c					Jardin privatif au lot 34	Privative	CHELLES	BW	108	0	58	

IMPRIMERIE

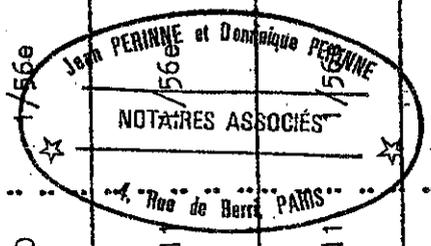
numéro d'ordre du lot au ca- hier des charges	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé- :tion: ro		
37	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 21 Allée Fragonard n° 3	Privative	CHELLES	BW : 111	6 : 25	1/56e
38	"space vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 37	CHELLES	BW : 110	0 : 25	
39	Pavillon type "TUILERIES" n° 22 Allée Fragonard n° 8	Privative	CHELLES	BW : 114	4 : 59	1/56e
40	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 39	CHELLES	BW : 115	0 : 17	
41	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 23 Allée Fragonard n° 6	Privative	CHELLES	BW : 116	5 : 50	
42	Pavillon type "CARROUSEL" n° 24 Allée Fradonard n° 4	Privative	CHELLES	BW : 119	3 : 82	1/56e



: numero: : d'ordre: : du lot : : au ca- : hier : des : charges:	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé- :tion:ro		
43	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 42	CHELLES	BW 118	0 48	
44	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 25 Allée Fragonard n° 2	Privative	CHELLES	BW 121	4 48	1/56e
45	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 44	CHELLES	BW 122	0 40	
46	Pavillon type "TUILLERIES" n° 26 rue de Bruxelles n° 13	Privative	CHELLES	BW 123	4 47	1/56e
47	Pavillon type "MONCEAU" n° 27 rue de Bruxelles n° 15	Privative	CHELLES	BW 125	6 08	1/56e
48	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 28 rue de Bruxelles n° 17	Privative	CHELLES	BW 126	5 86	1/56e

IMPAIR

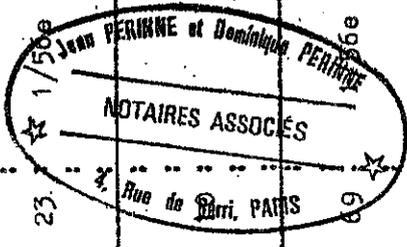
: numéro : : d'ordre : : du lot : : au ca- : : hier : : des : : charges :	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE		Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec.:numé- :tion: ro	a	ca	
49	Pavillon type "TUILERIES" n° 29 Rue de Bruxelles n° 16	Privative	CHELLES	BW 164	4	71	1/56e
50	Pavillon type "TROCADERO" n° 30 Rue de Bruxelles n° 14	Privative	CHELLES	BW 166	3	17	1/56e
51	Pavillon type "TROCADERO" n° 31 rue de Bruxelles n° 12	Privative	CHELLES	BW 167	4	0	1/56e
52	Pavillon type "MONCEAU" n° 32 rue de Bruxelles n° 10	Privative	CHELLES	BW 168	5	11	1/56e
53	Pavillon type "MONCEAU" n° 33 rue de Bruxelles n° 8	Privative	CHELLES	BW 169	5	11	1/56e
54	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 34 rue de Bruxelles n° 6	Privative	CHELLES	BW 170	5	20	1/56e



NOMBRE: d'ordre: du lot au ca- hier des charges:	numéro du lot au plan parcela- laire	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SUFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
				Commune	sec: numé- tion: ro		
55	35	Pavillon type "CARROUSEL" n° 35 rue de Bruxelles n°4	Privative	CHELLES	BW : 159	4 : 29	1/56e
56	36	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 36 rue de Bruxelles n° 24	Privative	CHELLES	BW : 160	4 : 68	1/56e
57	37	Pavillon type "TROCADERO" n° 37 rue de Bruxelles n° 22	Privative	CHELLES	BW : 161	3 : 04	1/56e
58	38	Pavillon type "TROCADERO" n° 38 rue de Bruxelles n°20	Privative	CHELLES	BW : 162	2 : 91	1/56e
59	39	Pavillon type "TUILERIES" n° 39 rue de Bruxelles n° 18	Privative	CHELLES	BW : 163	4 : 32	1/56e
60	40	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 40 rue de Bruxelles n° 19 et allée Rodin n° 14	Privative	CHELLES	BW : 128	4 : 84	1/56e

IMPAIK

: numéro : : d'ordre : : du lot : : au ca- : : hier : : des : : charges :	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE		Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé-: :tion: ro	a	ca	
61	Pavillon type "LONGCHAMPS" n° 41 Allée Rodin n° 12	Privative	CHELLES	BW 129	5	67	1/56e
62	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 61	CHELLES	BW 130	0	16	
63	Pavillon type "MONCEAU" n° 42 Allée Rodin n° 10	Privative	CHELLES	BW 132	6	23	
64	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 63	CHELLES	BW 131	0	0	
65	Pavillon type "LUXEMBOURG" n° 43 allée Rodin n° 8	Privative	CHELLES	BW 133	4	69	
66	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 65	CHELLES	BW 134	0	54	

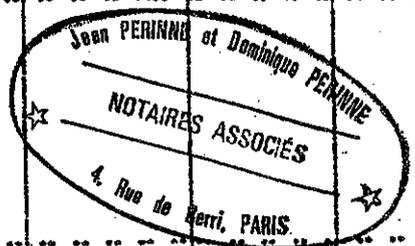


: numero :	: d'ordre :	: du lot :	: au ca- :	: hier :	: des :	: charges :	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E			SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges		
									Commune	sec-:numé- :tion: ro	a			ca	
67	44						Pavillon type "TROCADERO" n° 44 allée Rodin n° 6	Privative	CHELLES	BW	135	5	65	1/56e	
68	45a						Pavillon type "MONTSOURIS" n° 45 allée Rodin n° 4	Privative	CHELLES	BW	139	3	0		1/56e
69	45b						Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec Jouis- sance privative du lot 68	CHELLES	BW	140	0	29		
70	46a						Pavillon type "MONTSOURIS" n° 46 rue de Bruxelles n° 21 et allée Rodin n° 2	Privative	CHELLES	BW	143	2	90		1/56e
71	46b						Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion Syndicale avec jouis- sance privative du lot 70	CHELLES	BW	142	0	31		
72	47						Pavillon type "CARROUSEL" n° 47 rue de Bruxelles n° 23 et allée Watteau n° 1	Privative	CHELLES	BW	144	5	54		1/56e

NUMERO d'ordre du lot au ca- hier des charges	Composition du lot	N ature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec: numé- tion: ro		
79	Pavillon type "MONTSOULIS" n° 51 rue de Bruxelles n° 25 et allée Watteau n° 2	Privative	CHELLES	BW : 152	2 : 65	1/56e
80	Espace vert - Canalisations	A transférer à l'Associa- tion syndicale avec jouis- sance du lot 79	CHELLES	BW : 151	0 : 31	
81	Pavillon type "CHAUMONT" n° 52 rue de Bruxelles n° 27	Privative	CHELLES	BW : 153	3 : 19	1/56e
82	Pavillon type "CHAUMONT" n° 53 rue de Bruxelles n° 29	Privative	CHELLES	BW : 154	2 : 02	1/56e
83	Pavillon type "CHAUMONT" n° 54 rue de Bruxelles n° 31	Privative	CHELLES	BW : 155	2 : 35	1/56e
84	Pavillon type "CHAUMONT" n° 55 rue de Bruxelles n° 33	Privative	CHELLES	BW : 156	2 : 35	1/56e

IMPAIR

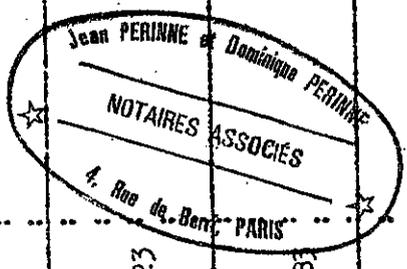
numéro d'ordre du lot au ca- hier des charges	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé-: tion: ro		
85	Pavillon type "CHAUMONT" n° 56 rue de Bruxelles n° 2 et 35	Privative	CHELLES	BW : 157	3 : 20	1/56e
86	Voirie "Rue de Bruxelles"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 158	30 : 23	
87	Voirie "Allée Carpeaux"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 180	5 : 70	
88	Voirie "Allée Delacroix"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 173	3 : 83	
89	Voirie "Allée Fragonard"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 109	4 : 58	
90	Voirie "Allée Rodin"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 141	4 : 78	



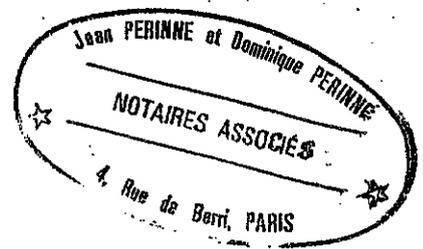
numéro: d'ordre: du lot au ca- hier des charges:	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec-:numé- :tion: ro		
91	Voirie "Allée Watteau"	A transférer à l'Asso- ciation Syndicale	CHELLES	BW : 145	1 : 35	
92	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 189	0 : 39	
93	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 92	1 : 27	
94	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 98	5 : 45	
95	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 104	1 : 35	
96	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 117	0 : 24	

IN:PAIK

: numéro: : d'ordre: : du lot : au ca- : hier : des : charges:	: numéro: : du lot : au plan : parcel- : laire	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
				Commune	:sec-:numé-: :tion: ro		
97	m	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 124	0 : 34	
98	0	Cheminement	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 138	1 : 63	
99	V1	Espaces verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 183	7 : 47	
100	V2	Espaces verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 83	16 : 23	
101	V3	Espaces Verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 97	11 : 83	
102	V4	Espaces verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW : 112	7 : 75	



: numero : : d'ordre : : du lot : : au ca- : : hier : : des : : charges :	Composition du lot	Nature de la propriété	C A D A S T R E		SURFACE	Quote-part contributi- ve aux charges
			Commune	sec: numé- : tion: ro :		
103	Espaces Verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW 113	7	36
104	Espaces Verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW 120	2	56
105	Espaces verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW 127	4	14
106	Espaces Verts	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW 148	11	83
107	Espaces verts - Cheminements	A transférer à l' Association Syndicale	CHELLES	BW 165	8	33



Article neuvième : DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir des pavillons à usage de résidence principal ou secondaire.

Sont en conséquence interdites, sauf la dérogation expresse ci-après :

- toutes activités commerciales ou artisanales, qu'il s'agisse de fabrication ou de vente.
- et toutes activités professionnelles.

Toutefois l'exercice de professions libérales est autorisé ainsi que l'exercice de certaines professions artisanales qui pourraient être autorisé par l'ASSOCIATION SYNDICALE du Groupe d'Habitation, sous réserve que le pétitionnaire fasse la preuve que ladite activité n'apportera aucune nuisance (bruit, odeurs, circulation ...), mais en tout état de cause, les locaux destinés à ces activités ne devront pas couvrir plus de la moitié de la surface habitable des pavillons individuels utilisés à cet effet.

CHAPITRE DEUXIEME

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

Article dixième : CONSTRUCTIONS

La Société WIMPEY FRANCE construit et vend les pavillons édifés sur les parcelles portant, au présent cahier des charges, le numéro d'ordre 1, 3, 5, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 75, 77, 79, 81, 82, 83, 84, 85, conformément aux plans et spécifications approuvés par l'arrêté de permis de construire numéro 77 - 6 - 43685 délivré par Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 14 Décembre 1976 et de ses modificatifs, le premier n° 77-7-43685.1 délivré également par Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 25 mars

IMPAIR

1977, le deuxième n° 77-7-43685.2 délivré par ledit Préfet de Seine et Marne, le 5 Décembre 1977 et le cas échéant, de tous permis de construire modificatifs ou complémentaires à intervenir et les livrés à ses acquéreurs après achèvement de ces ouvrages.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, sans autorisation définie à l'article ci-après.

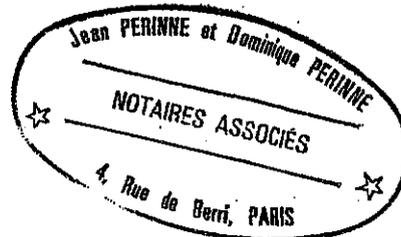
La modification éventuelle d'une maison est soumise, outre les autorisations administratives nécessaires, à l'accord exprès de l'Assemblée de l'Association Syndicale du groupe d'habitations qui ne pourra statuer qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'Architecte de l'ensemble sur cette modification. Toute modification doit respecter scrupuleusement l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les peintures et enduits de chaque bâtiment au moment de leur réfection pourront éventuellement être réalisés dans une teinte différente de la teinte d'origine à condition que la nouvelle couleur soit choisie dans la gamme des couleurs existantes sur l'ensemble des constructions voisines du groupe d'habitations.

Toute construction annexe, distincte du pavillon et ne figurant pas au plan masse approuvé au permis de construire, sera soumise aux mêmes conditions d'autorisation. Elle sera obligatoirement édiflée en fond de parcelle, sa hauteur ne pourra excéder trois mètres au faitage, sa surface ne pourra excéder vingt pour cent (20 %) de la surface construite hors oeuvre de l'habitation principale. Elle devra présenter sur toutes ses parties visibles depuis l'espace collectif ou les propriétés voisines, des caractéristiques de matériau et de couleur en harmonie avec les constructions existantes.

L'accord de l'Association Syndicale sera notifié par son représentant au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est cependant ici précisé que la Société WIMPEY-FRANCE demeure autorisée à faire des extensions sur les pavillons non encore vendus, sans avoir à demander l'accord de l'Association Syndicale et des autres propriétaires des pavillons déjà vendus.



Ces constructions agrandies ou édifiées seront soumises aux mêmes règles que les autres pavillons.

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification autre que les variations de couleurs et matériaux possibles dans le cadre des coloris ci-dessus évoqués.

Article onzième : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, à cet effet d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il en sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Compétence est à cet égard donnée à l'Association Syndicale, dont il sera parlé ci-après, pour définir, si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède ; ses décisions seront obligatoires.

Article douzième : TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier, ainsi qu'il l'entendent, la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.

Toutefois, si le pavillon est jointif, il ne devra être fait aucun travail de gros oeuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin, et notamment de compromettre la solidité de son propre bâtiment.

Article treizième : MURS SEPARATIFS

Les murs séparatifs de deux lots sont mitoyens.

Il est ici précisé pour les lots portant le numéro d'ordre suivant, au présent cahier des charges,

LOT 83 : le mur du garage édifié en limite du lot 82 est mitoyen avec le lot 82

LOT 84 : le mur du garage édifié en limite du lot 83 est mitoyen avec le lot 83

LOT 85 : Le mur du garage édifié en limite du lot 84 est mitoyen avec le lot 84.

Toutefois, lorsqu'il existe un joint de dilatation entre deux bâtiments, les parties de murs se trouvant de chaque côté de ce joint appartiennent respectivement à chacun des bâtiments considérés jusqu'à l'héberge.

Article Quatorzième : CLOTURE

1/ Clôtures sur rue : les parties privatives situées entre la rue et le pavillon, en ce compris les parties dont la jouissance privative sera réservée à certains lots faisant l'objet d'une propriété privée ne seront pas clôturées.

2/ La Société WIMPEY FRANCE réalise en même temps que la construction, les clôtures joignant entre elles deux maisons voisines telles qu'elles sont indiquées au plan masse du groupe d'habitations.

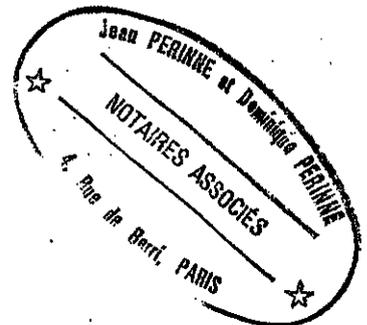
Elle réalise également les clôtures séparant les parcelles privatives et les espaces collectifs ou publics sous forme d'un grillage plastifié vert de zéro mètre cinquante (0,50 m) de hauteur, doublé à l'extérieur d'une haie vive dont l'entretien sera à la charge du propriétaire qui devra en limiter, lors de sa croissance, sa hauteur à un mètre quatre vingt (1,80m)

Un portillon pourra être installé par les propriétaires dans chacune de ces clôtures après obtention des autorisations administratives nécessaires. Ce portillon devra être d'un matériau et d'une hauteur analogues aux clôtures dans lequel il sera implanté.

3/ Les clôtures séparant deux fonds voisins seront réalisées par la Société WIMPEY FRANCE sous forme de trois fils de fer plastifiés d'une hauteur de zéro mètre cinquante (0,50m).

Chaque propriétaire aura la latitude de planter sur le périmètre de son fonds une haie vive dont la hauteur devra être limitée à un mètre quatre vingts (1,80m), sous réserve des stipulations ci-dessus relatives aux clôtures sur rue.

A l'arrière des pavillons jumelés ou en bande, en limite de mitoyenneté, sous réserve des autorisations administratives nécessaires et du respect de la législation en vigueur, chaque propriétaire aura la possibilité de faire construire, à ses frais ou à frais communs avec le propriétaire voisin, un mur d'intimité en parpaings enduit deux faces de teinte pierre, de un mètre quatre vingts de hauteur au maximum et de trois mètres de longueur maximum.



Article quinzisième : JARDINS

1°/ Le jardin situé entre la rue et le pavillon sera un jardin à usage exclusif d'agrément, avec bande de gazon, fleurs et arbustes, à l'exclusion toutefois des parties dont la jouissance privative est réservée à certains lots faisant l'objet d'une propriété privée, qui ne pourront être qu'engazonnées.

2°/ Les jardins potagers seront tolérés sur les jardins situés en arrière des pavillons individuels et ne devront en aucune cas avoir une superficie supérieure à vingt pour cent (20 %) de celle dudit jardin ; en outre, ces jardins potagers devront être masqués à la vue des propriétaires voisins et des passants par un écran végétal constitué par une haie vive dont la hauteur ne pourra être inférieure à zéro mètre cinquante (0,50m) ni supérieure à un mètre quatre vingts (1,80m).

3°) Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

a) Sauf ce qui est dit en l'article quatorzième pour certaines clôtures par haies vives, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et à moins de cinquante centimètres pour les autres plantations.

b) tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée en a)

c) tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

4°) Les dispositions du 3°) ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de l'établissement du présent cahier des charges ; ces arbres devront être conservés et, en cas de mort ou d'abatage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés et au même emplacement.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien, en ce compris les espaces verts à transférer à l'Association Syndicale avec jouissance privative de lots faisant l'objet d'une propriété privée, l'entretien de ces espaces verts étant la contre-partie de la jouissance privative accordée à ces derniers lots.

A défaut d'entretien par un propriétaire de la partie de terrain située entre son pavillon et les voies de desserte, ou entre son pavillon et une partie commune et des éléments visés au paragraphe précédent, en ce compris les espaces verts faisant l'objet d'une jouissance privative, il y sera procédé par une entreprise désignée par l'Association Syndicale, aux frais de ce propriétaire.

IMPAIR

CHAPITRE TROIS

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article seizième : ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Sont à l'usage des divers propriétaires du groupe d'habitations les éléments d'équipements suivants :

1°) Les voies de desserte, ensemble sol, chaussée, trottoirs, espaces verts, parkings visiteurs, et autres installations à l'usage des divers propriétaires, ainsi que l'éclairage public.

2°) Et ceux des réseaux et canalisations d'égoûts et d'ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou compteur particuliers de chaque propriétaire et son pavillon.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que sont également compris dans cette dernière énonciation, tous les réseaux et canalisations édifiés dans les parcelles qui sont à transférer ultérieurement à l'Association Syndicale, mais dont la jouissance privative est consentie plus particulièrement à un lot faisant l'objet d'une propriété privée, savoir :

Les lots ci-après, ayant pour numéro d'ordre au présent cahier des charges : 2, 4, 6, 9, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 38, 40, 43, 45, 62, 64, 66, 69, 71, 74, 76, 78, 80,

Article dix-septième : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

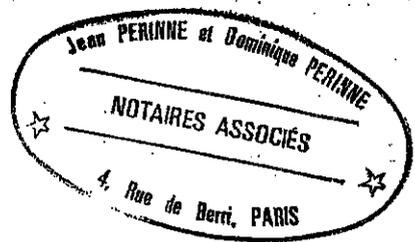
La propriété des équipements ci-dessus énumérés n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la Société constructrice du groupe d'habitations.

En revanche, sur la première demande de ladite société, l'Association Syndicale, dont il sera ci-après parlé, devra en accepter la propriété. Le transfert de propriété sera fait à titre gratuit et aux frais de ladite association.

Article dix huitième : CHARGE D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

1°) La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires dès leurs achèvement et mise en service, et nonobstant que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'Association Syndicale.

En ce qui concerne les espaces verts et autres plantations qui seront établis par la Société WIMPEY FRANCE en conformité avec le présent cahier des charges, ils devront être conservés aux mêmes emplacements et, en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par l'Association Syndicale.



2°) L'Association Syndicale assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

3°) La répartition de cette charge est faite entre tous les propriétaires des lots portant le numéro 1, 3, 5, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 75, 77, 79, 81, 82, 83, 84, 85, sur la base de un/cinquante sixième (1/56èmes) affecté à chacun d'entre eux, tels qu'il figure à la colonne 7 du tableau qui précède.

4°) Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

CHAPITRE QUATRE

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

Article dix-neuvième : SUBDIVISION DE PARCELLES

Toute subdivision de parcelles est interdite, même par suite d'un partage successoral, matrimonial ou social.

Article vingtième : REUNION DE PARCELLES

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

La réunion toutefois ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des pavillons établis sur ces parcelles.

CHAPITRE CINQ

DISPOSITIONS DIVERSES

Article vingt unième : SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, ou dans les jardins individuels entre pavillon et voie d'accès ainsi que sur toutes les parties communes.

Article vingt deuxième : AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

a) pour les plaques et panonceaux indiquant l'exercice d'une profession libérale, et dont les dimensions et la couleur devront être approuvées au préalable par l'Association Syndicale.

b) pour les panneaux indiquant qu'un pavillon est à vendre ou louer.

c) et pour les panneaux dits "de chantier".

Article vingt troisième : BRUITS

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé.

A partir de vingt deux heures cet usage est absolument interdit hors des constructions.

Article vingt quatrième : ANIMAUX

Les animaux ne devant pas circuler dans les espaces verts, voies de desserte, placettes, parkings, etc..., chaque propriétaire de maison devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que ses animaux domestiques ou autres ne circulent dans ces espaces ou lieux à l'usage de l'ensemble des habitants des PARCS DE LA MADELEINE I.

Article vingt cinquième : UTILISATION DE L'EAU - UTILISATION DU GAZ

1) Aux termes d'une convention sous seing privé en date du 17 Novembre 1977, intervenue entre la Société WIMPEY FRANCE et la Compagnie générale des Eaux dont le siège social est à PARIS, 52 rue d'Anjou ont été notamment définies les conditions techniques du raccordement du groupe d'habitations au réseau d'eau et les conditions d'utilisation par tous utilisateurs .

Sous l'article VII de cette convention, il a été stipulé littéralement ce qui suit :

"VII - Cession

" En cas de cession éventuelle à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie du terrain sur lequel sont installées les conduites le propriétaire s'engage à obliger les acquéreurs ou leurs ayants droit à supporter et à respecter les présentes conditions.

L'original de cette convention est demeurée ci-annexée après mention.

2) En raison des conventions intervenues avec le Gaz de France, les avantages accordés par celui-ci quant au coût d'exploitation, l'utilisation du gaz fourni par le Gaz de France sera obligatoire pour les usages domestiques.

Un contrat d'entretien annuel sera souscrit par chaque propriétaire afin d'assurer le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage.

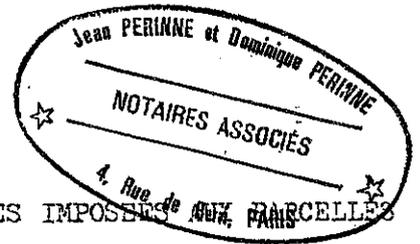
Article vingt sixième : TELEVISION

La Société WIMPEY FRANCE doit réaliser, au titre des équipements communs, l'installation du réseau interne de télévision desservant le groupe d'habitations, objet du présent cahier des charges.

Ce réseau doit être connecté à l'antenne collective qui sera installée par l'aménageur de la Z.A.C. du MONT CHALATS.

Les propriétaires assument la charge d'entretien, réparation et remplacement, s'il y a lieu, du réseau interne, des frais de raccordement à l'antenne collective et ce en proportion du nombre des propriétaires dans le présent groupe d'habitations.

L'Association Syndicale répartit les dépenses comme il est dit à l'article dix septième.



Article vingt septième : CHARGES ET SERVITUDES IMPOSÉES

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc... cette énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction.

Les propriétaires devront supporter les visites de ces canalisations, ainsi que le remplacement éventuel de ces canalisations, que celles-ci soient situées dans les parties communes ou dans les propriétés privatives, et quelque soit la durée des visites et travaux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Article vingt huitième : OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance-incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle, ainsi qu'une assurance contre la chute des arbres et le recours des voisins, le dégât des eaux et la responsabilité civile.

Article vingt neuvième : IMPOTS

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférents aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article trente : REMISE DES TITRES DE PROPRIÉTÉ

La Société réalisatrice ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais, du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits de ladite société pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et ex éditions relativement aux parcelles par eux acquises.

Article trente et unième : VOIE DE CIRCULATION

Les voies de dessertes intérieures ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules.

Il est absolument interdit de les encombrer, même temporairement

Il est interdit aux résidents d'utiliser les parkings réservés aux visiteurs.

IMPAIR

CHAPITRE SIX

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS

Article trente deuxième : CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

En aucun cas la Société WIMPEY FRANCE ne peut être mise en cause, si ce n'est en raison de sa qualité de propriétaire.

Article trente troisième : MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'assemblée générale de l'Association Syndicale, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE SEPT

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

I. FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE -

Article trente quatrième : FORMATION

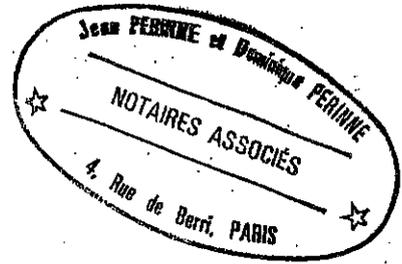
Les mesures collectives concernant la jouissance et l'administration des équipements communs seront prises par l'Association Syndicale libre présentement créée qui sera régie par la loi du 21 Juin 1865 et les lois qui l'ont modifiée, le décret du 18 Décembre 1927 et les statuts suivants.

Cette association sera définitivement constituée par le seul fait que des parcelles dépendant du présent ensemble immobilier deviendront la propriété de personnes différentes.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, d'une parcelle du groupe d'habitations, sera de plein droit et obligatoirement, membre de la présente Association Syndicale.

Article trente cinquième : DENOMINATION

L'Association Syndicale sera dénommée "Association Syndicale des PARCS DE LA MADELEINE I".



Article trente sixième : OBJET

Elle a pour objet :

- a) de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci ;
- b) de s'approprier les équipements communs ;
- c) de gérer et entretenir les espaces, voies et ouvrages communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.
- d) De fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communes et de la recouvrer.

Article trente septième : SIEGE

Son siège sera fixé au domicile de son Président. Il pourra être transféré en tout autre endroit du département de la Seine et Marne, par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

Article trente huitième : DUREE

La durée de la présente Association syndicale est illimitée.

II. ASSEMBLEE GENERALE

Article trente neuvième : POUVOIRS

L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'Association et de modifier la répartition des dépenses et de droit de vote.

Bien entendu, ces décisions peuvent être prises à l'unanimité ainsi que celles concernant l'application des dispositions réglementant l'usage des parcelles dans l'intérêt commun.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

En tout état de cause, et avant toute décision qui intéresserait l'économie générale de l'ensemble immobilier projeté, l'architecte dudit ensemble devra être consulté et pourra opposer son veto à toutes dispositions qui tendraient à nuire l'harmonie de l'ensemble.

Article quarante : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des CINQUANTE HUIT LOTS portant le numéro d'ordre au présent cahier des

charges 1, 3, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 75, 77, 79, 81, 82, 83, 84, 85, et constituant exclusivement des parties privatives ou de leurs représentants disposant ensemble de cinquante six voix, compte tenu de l'existence de certains lots qui seront la propriété d'un seul et unique propriétaire, soit le lots 5 et 7 d'une part et les lots 34 et 36 d'autre part.

Les nus-propriétaires et usufruitiers doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par mandataire commun ; il en est de même pour les indivisaires d'un ou plusieurs lots privés.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire. Celui-ci peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée. Les mandats se donnent par écrit.

Article quarante et unième : CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du premier semestre de chaque année. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

Cette assemblée doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Président par la moitié au moins des membres de l'Assemblée.

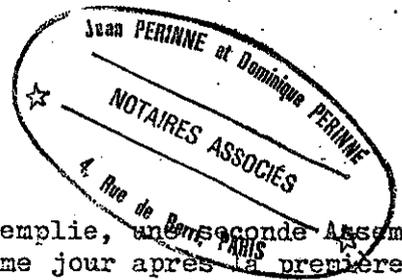
Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Association Syndicale ou à leur représentant, au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandés.

Toutefois, la Société WIMPEY FRANCE agissant en qualité d'organe d'administration provisoire de l'Association Syndicale présentement créée devra convoquer une assemblée générale de ladite association Syndicale dans le mois suivant la prise de possession de la moitié des lots présentement créés ou au plus tard dans l'année suivant la prise de possession du premier lot présentement créé afin de substituer à l'organe d'administration provisoire un organe désigné par une assemblée.

À cet égard, tout membre de l'Association Syndicale ayant pris possession de son lot pourra provoquer par ordonnance, sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance de NANTES, la réunion d'une assemblée générale en cas de non respect par la Société WIMPEY FRANCE de l'obligation ci-dessus analysée.

Article quarante deuxième : QUORUM

L'Assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres de l'Association Syndicale, présents ou représentés, est supérieur à la moitié.



Lorsque cette condition n'est pas remplie, une ~~deuxième~~ ^{seconde} Assemblée doit être tenue du huitième au trentième jour après la première.

La deuxième assemblée délibère valablement, quel que soit le nom de voix des membres de l'Association syndicale, présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première.

Article quarante troisième : VOIX

Chaque membre de l'Assemblée disposera d'une voix attachée au lot ou à chacun des lots dont il est propriétaire, à l'exception des lots portant le numéro d'ordre : 5 et 7 d'une part et 34 et 36 d'autre part, pour lesquels leur propriétaire ne pourra disposer que d'une voix.

Article quarante quatrième : MAJORITE

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prise à la majorité des deux/tiers des voix des présents ou représentés.

S'il s'agissait d'ouvrages nouveaux nécessaires ou très utiles, la décision serait prise à la majorité des deux/tiers de la totalité des propriétaires qu'ils soient absents ou représentés, après avoir pris l'avis de l'Architecte de l'Association Syndicale.

D'autre part, la dissolution de l'Association Syndicale, après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de ladite Assemblée, convoquée à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant à la majorité des trois quarts et à la condition que l'Association Syndicale n'ait pas été transformée en Association approuvée par le Préfet.

Article quarante cinquième : TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver dans le Département de Seine et Marne.

L'Assemblée est présidée par l'un des membres de l'Association Syndicale ou le représentant de l'un d'eux, choisi d'un commun accord. A défaut d'accord, le Président est tiré au sort. Il est assisté d'un Secrétaire, qui peut être choisi même en dehors des membres de l'Association Syndicale.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des membres de l'Association Syndicale, présents ou représentés, et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président ou le Secrétaire. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association Syndicale le requérant.

Article : quarante sixième : DELIBERATIONS

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour. Les votes ont lieu au bulletin secret.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire Trésorier.

Les décisions sont notifiées à ceux qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec accusé de réception.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président.

III. PRESIDENT

Article quarante septième : NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Le président de l'Association Syndicale peut être choisi parmi les membres de l'Association Syndicale, ou en dehors d'eux.

Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans.

Il est rééligible.

L'Assemblée vote, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacances de l'Emploi, l'intérim est assuré par le Secrétaire Trésorier.

Article quarante huitième : ATTRIBUTIONS

Le Président est l'Agent Officiel de l'Association Syndicale.

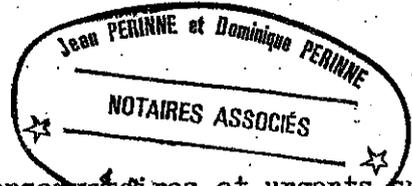
Il assure, notamment, l'entretien des ouvrages communs, en ce compris, les voies qui ne sont pas susceptibles d'être cédées à la Commune, l'Administration courante et la représentation de l'Association Syndicale en justice, ainsi que pour tous actes juridiques en général.

I) Entretien des ouvrages communs

Le Président peut faire exécuter, sans en référer aux membres de l'Association Syndicale, des travaux d'entretien courant, jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui sera fixé et pourra être modifié chaque année par l'Assemblée Générale. Les propriétaires remettent au Secrétaire Trésorier une provision égale à la somme ci-dessus prévue.

Cette provision est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale.

Le Président peut également faire exécuter, sans en référer aux propriétaires, les travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner sont inférieures à une somme qui sera annuellement fixée et pourra être modifiée chaque année, par l'Assemblée Générale.



En ce qui concerne les travaux conservatoires et urgents susceptibles d'entraîner une dépense supérieure à la somme qui aurait été prévue, le Président peut également les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans les six jours qui suivent le commencement des travaux.

Faute par le Président de satisfaire à cette obligation chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci.

Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Aux cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait le droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui serait payée par l'Association Syndicale, sauf à celle-ci à mettre en cause la responsabilité du Président, dans les Termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les travaux autres que ceux ci-dessus prévus sont autorisés par l'Assemblée Générale.

Les membres de l'Association Syndicale ne peuvent pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Président seul, en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision de l'Assemblée Générale.

II) Administration courante

Le président assure la police de l'ensemble immobilier.

Avec les provisions qu'il reçoit des membres de l'Association syndicale, il assure le paiement des cotisations aux assurances contractées par l'Association Syndicale, l'entretien des ouvrages communs et, d'une façon générale, toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'Association.

III) Représentation en justice et pour les actes juridiques

Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il la représente en justice, tant en demandant qu'en défendant ; même, au besoin, contre certains membres de l'Association Syndicale. Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale.

Le Président est investi, en outre, des pouvoirs nécessaires à l'effet de passer et signer, au nom de tous les propriétaires, tout acte de cession gratuite des voies desservant l'ensemble immobilier, lors du classement de ces voies dans la voirie communale, ainsi que l'acte constatant le transfert des équipements communs à l'Association Syndicale dans les conditions sus-énoncées sous l'article du cahier des charges.

Dans le cas où un membre de l'Association Syndicale ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

Le Président peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile, pour un ou plusieurs objets déterminés.

IV) SECRETARE-TRESORIER

Article quarante neuvième : NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Le Secrétaire-Trésorier de l'Association Syndicale et son adjoint peuvent être choisis parmi les membres de l'Association Syndicale, ou en dehors d'eux. Ils sont nommés par l'Assemblée Générale pour une durée qui ne peut être supérieur à trois ans. Ils sont rééligibles.

L'Assemblée fixe, le cas échéant, leur rémunération.

Le Secrétaire-Trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions sont assurées par le Secrétaire-Trésorier Adjoint. Il en est de même si le Secrétaire-Trésorier est amené à assurer par intérim les fonctions de Président, par application de l'article ci-dessus.

Article cinquantième : ATTRIBUTIONS

Le Secrétaire-Trésorier détient l'encaisse. Il peut faire ouvrir tous comptes en Banque ou chèques Postaux au nom de l'Association Syndicale.

Il a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il tient les comptes et les différents registres de l'Association Syndicale et en assure la conservation.

V) FRAIS ET CHARGES

Article cinquante et unième : DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, soit par le Président, soit par l'Assemblée Générale, et les dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'Autorité publique.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article cinquante deuxième : REPARTITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale sont répartis entre les membres de l'Association Syndicale dans la proportion du



nombre de cinquante sixièmes, tels qu'il figurent à la colonne numéro 7 du tableau qui précède.

Article cinquante troisième : RECOUVREMENT

Les sommes dues à l'Association Syndicale par ses membres sont recouvrée par le Secrétaire-Trésorier huit jour après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre de l'Association Syndicale qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale.

Les intérêts courent sur les sommes dues par lui, au taux légal majoré de moitié.

Tout attributaire ou propriétaire est responsable, tant de ses propres cotisations que des sommes dues, à ce titre par ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des cotisations arriérées à la charges de ses auteurs.

Article cinquante quatrième : POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un journal d'annonces légales se publiant dans le département de Seine et Marne et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition du présent acte.

Article cinquante cinquième : PUBLICITE FONCIERE

Le présent cahier des charges sera publié au bureau des Hypothèques de MEAUX, conformément à la loi.

Article cinquante sixième : UNION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES

La Société WILNEY FRANCE déclare, que dans le but de permettre une gestion plus rationnelle des éléments d'équipement communs aux divers groupes d'habitations édifiés dans le périmètre de la ZAC du MONT CHALATS, il sera constitué entre les diverses Associations Syndicales créées dans le cadre de chaque groupe d'habitations une Union des Assemblées Syndicales dont les modalités de fonctionnement seront définies ultérieurement en accord avec les représentants de chacune de ces associations syndicales.

Article cinquante septième : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile en l'Etude de Maître PERINNE, Notaire associé soussigné.

DONT ACTE

établi sur quarante six pages

IMPAIR

Après lecture faite des présentes par Monsieur Bruno de LAPASSE
Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, demeurant à
PARIS (huitième arrondissement), Rue de Berri, n° 4,

La signature de Monsieur LOVELOCK a été recueillie le
treize Décembre mil neuf cent soixante dix sept par le clerc sus-
nommé qui a signé le même jour.

Le présent acte a également été signé par le Notaire associé
sus-nommé.

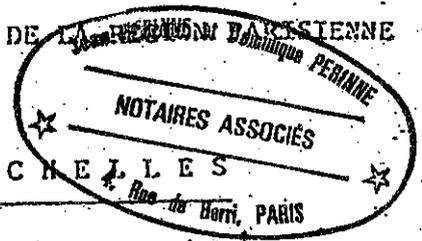
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT.

Le treize Décembre.

Suivent les signatures.

Suit la teneur littérale d'une des annexes portant la mention :

"Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé à
" PARIS, soussigné, le treize mil neuf cent soixante dix sept.



VILLE DE CHELLES

Zone d'Aménagement Concerté du MONT CHALATS

CAHIER DES CHARGES PARTICULIERES DE CESSION DE TERRAINS

(Plan joint à l'échelle du 1/1000e)

(ANNEXE I)

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie au Cessionnaire en vue de la construction de maisons individuelles. Cet ensemble d'habitations devra être réalisé conformément aux prévisions du projet d'aménagement approuvé à cet effet par arrêté préfectoral du 15 décembre 1975.

ARTICLE 2 - RESPECT DU PLAN MASSE

Le projet définitif de construction du Cessionnaire sera établi conformément aux dispositions du Cahier des Prescriptions Générales Titre III.

ARTICLE 3 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de toutes les demandes nécessaires pour l'obtention du permis de construire dans les conditions prévues au Cahier des Prescriptions Générales.

Lorsque le permis sera délivré, il en informera immédiatement l'A.F.T.R.P.

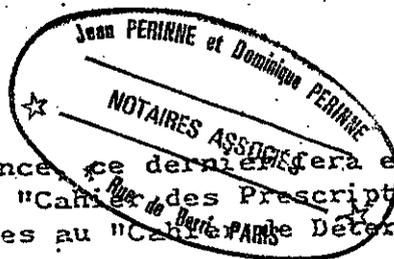
ARTICLE 4 - PROGRAMME

Les flôts 5, 8 et 9 d'une contenance totale approximative de 138 000 mètres carrés, délimités selon le plan ci-annexé, sont cédés au Cessionnaire dans le but de lui permettre de réaliser un ensemble de 200 maisons individuelles.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

L'A.F.T.R.P. prend en charge la réalisation des équipements d'infrastructure de desserte primaire ou secondaire.

Le Cessionnaire qui devra construire à ses frais la voirie et les réseaux divers à l'intérieur de ses flôts, aura la faculté de raccorder ses ouvrages, en limite de son terrain, sur ceux



réalisés par l'A.F.T.R.P. En conséquence, ce dernier sera exécuter les travaux énumérés à l'article 4 du "Cahier des Prescriptions Générales" et dans les limites définies au "Cahier de Détermination des Limites de Prestations".

ARTICLE 6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique existantes ou futures, affectant les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C., sont les suivantes :

a) Servitudes attachées aux voies primaires

Voie	Largeur	
	Emprise	de chacune des zones non aedificandi
C D 34	30 m	20 m
C D 34 A	20 m	10 m
Voie d'accès au lycée	15 et 17 m	10 m

b) Servitudes dans l'intérêt de la navigation aérienne

- Servitudes de dégagement de l'aérodrome actuel de Chelles - Le Pin.

L'application des textes réglementaires conduit à définir un plafond constitué d'un ensemble de surfaces développables. Il est interdit de construire au-dessus de ce plafond appelée surface de dégagement.

En prenant le niveau moyen de l'Aérodrome à 63 mètres N.G.F.,

- Le plafond se situe, pour les obstacles massifs, à la cote NGF.103 (63 + 40)
- Le plafond se situe, pour les obstacles minces (cheminées, pylones), à la cote NGF.93 (103-10)
- Le plafond se situe, pour les lignes aériennes MT et HT, à la cote NGF de 78 mètres (103-25).

Le niveau moyen de la Z.A.C. étant à la cote NGF + 55 mètres, avec un maximum à + 80 mètres, il apparaît que, dans le cadre de la construction pavillonnaire, la Z.A.C. n'est pas concernée.

L'implantation d'une antenne collective de télédistribution au point haut du terrain est possible, moyennant la réalisation d'un balisage.

- Servitude de dégagement du futur aérodrome de Chelles-Le Pin.

Les terrains de la Z.A.C. ne seront pas concernés par les servitudes de dégagement de l'aérodrome remanié.

Dans les deux cas, aucune servitude pour les liaisons radio-électriques n'est à prévoir.

c) Servitudes attachées aux lignes électriques aériennes à H.T.

Les terrains de la Z.A.C. sont surplombés par six lignes à haute tension de 225 K Volts (3^u catégories, groupées dans deux couloirs.

- Distance entre constructions et / ou travailleurs et conducteurs.

L'arrêté interministériel du 13 Février 1970 réglemente la construction des immeubles et l'aménagement des terrains à usages divers à proximité des lignes H.T. en donnant notamment des distances minimales entre conducteurs et aménagements, constructions ou travailleurs.



Pour une ligne de 225 KV, cette distance est de 5 m (travailleur debout) laquella il convient d'ajouter 1,70 m (travailleur debout).

Toutefois, le Code du travail demande une distance d'au moins 5 mètres entre le travailleur et le conducteur, quelle que soit la tension nominale, soit entre terrasse et conducteurs : $5 \text{ m} + 1,70 \text{ m} = 6,70 \text{ m}$ de distance verticale au minimum.

Il est possible de construire sous les lignes moyennant le respect de cette prescription.

Pour l'application de ces règles, il convient de tenir compte du balancement.

La détermination du plan vertical se fera par la prise en compte du balancement à 30° du câble le plus bas, ce qui correspond à la projection horizontale de la $\frac{1}{2}$ flèche, distance à laquelle il convient d'ajouter les cinq mètres imposés par le Code du Travail.

- Couloirs

La largeur des couloirs est déterminée de manière à ce que les constructions édifiées en dehors de ceux-ci se trouvent à des distances réglementaires des conducteurs, avec éventuellement une marge de sécurité.

E.D.F. doit être saisie de tout projet de construction dans ces couloirs.

- Il faut encore mentionner que :

- Les pylones existants peuvent être enclavés dans une propriété publique ou privée, mais que le libre accès doit être maintenu en permanence.

- Il est interdit de stocker des hydrocarbures sous les lignes H.T.

d) Servitudes attachées aux lignes électriques aériennes à M.T.

La ligne à moyenne tension existant sur le chemin de Courtry sera déposée pendant la réalisation des travaux d'aménagement de la Z.A.C.

e) Servitudes attachées aux canalisations de transport de gaz à haute pression

La Z.A.C. est traversée par deux canalisations de transport de gaz :

- une canalisation de 100 mm de diamètre sous le sol du CD 34 actuel.

- une canalisation de 200 mm de diamètre sous le sol du chemin de Courtry.

La seconde canalisation sera déviée dans le sous-sol du CD 34.

Zones non aedificandi

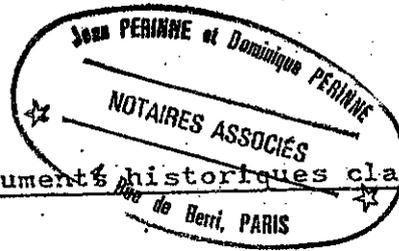
- 2 mètres de part et d'autre de la conduite de \varnothing 100 mm.

- 3 mètres de part et d'autre de la conduite de 200 mm.

f) Servitudes limitant l'urbanisation

Les Constructeurs doivent soumettre à G.D.F. tout projet éventuel de construction sur les terrains situés à moins de 30 m de part et d'autre de la bande ZNA de façon à ce que les dispositions des règlements de Sécurité puissent être respectées.

Cette clause résulte des dispositions réglementaires qui sont exposées à l'article 4 du Règlement de Sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation (arrêté du 11 Mai 1970).



g) Protection des sites et Monuments historiques classés

La Z.A.C. se trouve située dans le cône de vue du château de Champs, et, en conséquence dans une zone frappée d'une servitude "non altui tollendi".

ARTICLE 7 - DELAIS D'EXECUTION DU PROGRAMME

Le Cessionnaire devra :

- avoir déposé une demande de permis de construire au plus tard trois (3) mois à dater de la signature de la présente convention,
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de trois (3) mois à dater de la mise à disposition des sols par l'A.F.T.R.P. ou de la délivrance de l'autorisation de construire,
- avoir réalisé toutes les constructions de son programme et présenté les déclarations d'achèvement des travaux dans un délai de quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 8 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Cessionnaire aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge du Cessionnaire.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 9 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision de l'A.F.T.R.P., notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

Le Cessionnaire aura droit en contre - partie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette plus-value puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée.

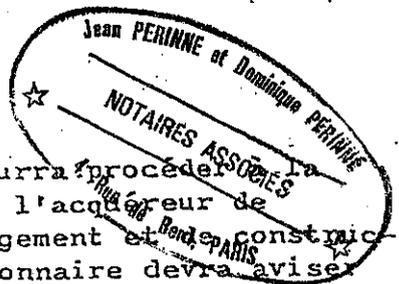
La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du cédant étant l'Administration des Domaines, celui du Cessionnaire pouvant (si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation) être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil, à la requête du cédant.

Tous les frais sont à la charge du Cessionnaire.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du Cessionnaire défaillant, seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues aux articles 41 et 43 de l'ordonnance n° 58 - 997 du 23 Octobre 1958.

ARTICLE 10 - VENTES, PARTAGES, LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

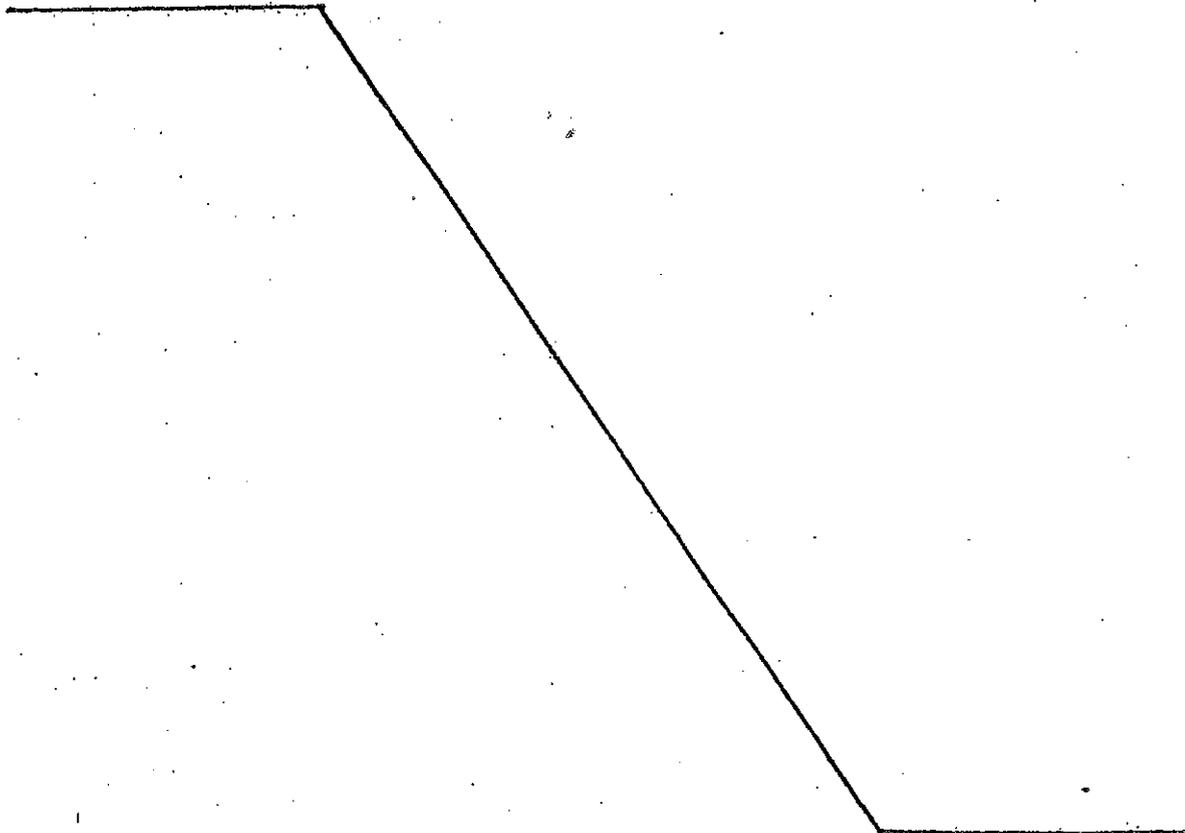
Les terrains ne pourront être vendus par le Cessionnaire qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévus au projet d'aménagement de l'ensemble d'habitation et en conformité des dispositions dudit projet d'aménagement.



Toutefois, le Cessionnaire pourra procéder à la vente globale des terrains, à charge pour l'acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute mise en vente, le Cessionnaire devra, au moins quatre mois à l'avance, le représentant qualifié de l'Aménageur, de ses intentions. L'Aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné ou agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 p. 100. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par le Cessionnaire en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.



AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

VILLE DE CHELLES

Zone d'Aménagement Concerté du MONT CHALATS

CAHIER DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Pièce jointe au Cahier des Charges Particulières de Cession

(Plan joint : limites de la Z.A.C.)

PAGE N° 056

(ANNEXE I I)

22 JUIN 1976

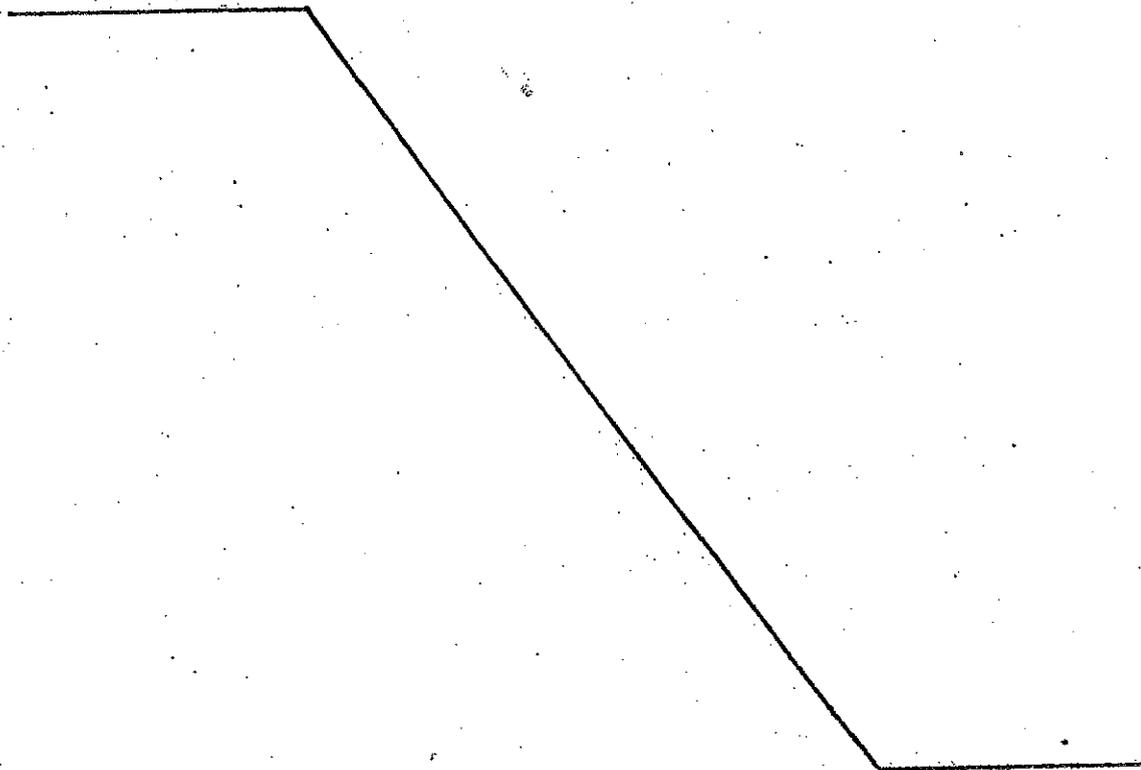


P R E A M B U L E

Le présent cahier des Prescriptions Générales a pour-
objet de définir, conformément aux dispositions de l'annex
IV du décret n° 55.216 du 3 Février 1955, les obligations
imposées à l'acquéreur, lors de la cession par l'Agence
Foncière et Technique de la Région Parisienne, de terrains
destinés à la réalisation d'un ensemble immobilier à l'in-
térieur du périmètre de la Z.A.C. du Mont-Chalats à Chelle.

Les limites de cette zone sont définies au plan annex
au présent cahier des Prescriptions Générales. L'Agence
Foncière et Technique de la Région Parisienne entend divi-
ser et céder les terrains dont il s'agit dans les condi-
tions prévues aux articles ci-dessous, en vue de mener à
son terme la mission dont elle à la charge.

Dans le texte qui suit, l'Agence Foncière et techniqu
de la Région Parisienne est désignée soit par les initiale
A.F.T.R.P. soit par le terme d'"Aménageur".



TITRE I
GENERALITES

ARTICLE 1 - DIVISION EN LOTS

Les terrains sont divisés en lots distincts pour faire l'objet de propriétés divisées.

Les lots comprennent deux catégories :

Les terrains destinés à être cédés à des collectivités publiques pour supporter la construction d'édifices publics ou pour être incorporés à la voirie ou aux Domaines Publics,

les terrains destinés à être cédés à des personnes morales publiques ou privées pour la construction de logements ou d'activités économiques

Conformément au décret n° 64.574 du 18 juin 1964, ces divisions ne sont pas soumises aux dispositions du décret n° 58.1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements.

Les propriétaires de terrains ou de lots immobiliers visés au § 2 de cet article, seront désignés par le terme "le Cessionnaire".

ARTICLE 2 - DOMAINE D'APPLICATION DU PRESENT CAHIER

Les clauses du présent cahier des Prescriptions Générales ont été établies pour l'ensemble de l'opération et s'imposent aux propriétaires des lots créés.

Elles ne s'appliquent que sous réserve de l'observation des dispositions légales et réglementaires.

Les prescriptions particulières à chaque lot feront l'objet d'un cahier de charges particulières de cession.

ARTICLE 3 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

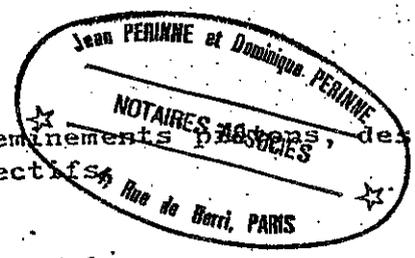
Chacun des cessionnaires devra se conformer d'une part aux dispositions contenues dans le règlement du Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. et d'autre part au Dossier Technique qui sera approuvé par l'Aménageur avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Le Dossier Technique de chaque îlot comprendra :

- un plan masse d'ensemble (échelle 1/1000e), comportant l'indication des voiries, des cheminements pour piétons et des espaces verts collectifs,

- les élévations et croquis perspectifs de chacun des types de maisons,

- un devis descriptif concernant notamment :



- le traitement des voiries, des cheminements, des aires de jeux et des espaces verts collectifs,
- le type de clôture,
- les principaux éléments d'équipement, de mobilier urbain ou d'aménagement de l'espace collectif,
- le matériel d'éclairage public.

- les dispositions qui seront contenues dans les cahiers des charges de co-propriété.

T I T R E . II

CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

ARTICLE 4 - TRAVAUX A EXECUTER PAR L'AMENAGEUR

L'intervention de l'A.F.T.R.P. se limitera aux équipements V R D secondaires nécessaires à la desserte des ilots destinés à la construction d'habitations ou à la desserte des équipements de superstructure.

Les aménagements et les équipements V R D tertiaires sont donc à la charge du cessionnaire.

ARTICLE 5 - DESCRIPTION GENERALE DES OUVRAGES DE DESSERTE

En application de l'article 4 ci-dessus, l'Aménageur réalisera les ouvrages suivants :

1) Voirie secondaire ouverte à la circulation automobile :

- voie d'accès à l'ilot 6 (situé le long du groupe scolaire Docteur Roux)
- prolongement de l'Avenue de l'Europe pour l'accès aux ilots 6, 7 et 8
- voie d'accès aux ilots 2 et 3 (réalisée à l'emplacement de l'actuel chemin de Courtry).

2) Espaces publics traités en mail

L'A.F.T.R.P. réalise les espaces publics suivants :

- un mail central,

- des liaisons entre le mail central et :

- le CD 34 A (entre les ilots 5 et 6)
- l'avenue de l'Europe (entre les ilots 8 et 9)

Collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées

L'A.F.T.R.P. réalise les collecteurs nécessaires pour permettre l'évacuation en un point donné, des eaux pluviales et des eaux usées de chacun des ilots.

Desserte secondaire en eau potable

Chaque îlot sera raccordé en un point au réseau de distribution d'eau potable existant ou réalisé par l'A.F.T.R.P.

Alimentation en énergie électrique

Chacun des îlots sera alimenté en énergie électrique jusqu'au poste de distribution publique.

Fourreaux pour le téléphone

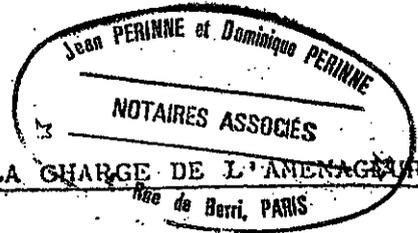
L'A.F.T.R.P. réalise des fourreaux et des chambres de tirages pour les câbles téléphoniques, dans l'emprise du CD 34, du mail central et de la voie située en limite des îlots 9 et 10.

Télédistribution

A partir d'une antenne générale, il est prévu une liaison souterraine par câble jusqu'à l'entrée de chacun des îlots.

ARTICLE 6 - PROGRAMME D'EXECUTION DES OUVRAGES A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les ouvrages à la charge de l'aménageur pourront être exécutés en plusieurs tranches compte tenu du programme de réalisation des concessionnaires.



ARTICLE 7 - DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les ouvrages de desserte à la charge de l'Aménageur seront exécutés en temps utile compte tenu des dates prévues pour la livraison des bâtiments à leurs futurs utilisateurs. Il en sera de même en ce qui concerne le gros scolaire qui doit être réalisé par l'Aménageur.

La coordination nécessaire sera établie entre le cessionnaire et l'A.F.T. afin d'atteindre cet objectif.

ARTICLE 8 - TERRAINS PUBLICS

1) Propriété

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir, tels qu'ils apparaissent au plan masse et destinés à être incorporés aux domaines public et privé de la Commune et du Département seront remis, aussitôt que possible, à ces collectivités.

2) Obligations et droits du Cessionnaire

a) Voies de communication - accès

Jusqu'à leur classement, le sol des voies sera affecté à la circulation publique et entretenu par l'A.F.T.R.P. Le Cessionnaire aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il est également interdit de circuler avec des véhicules sur les voies réservées uniquement aux piétons.

b) Réglementation - circulation

Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la Commune ou au Département, l'A.F.T.R.P. pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places la circulation et le stationnement des piétons et véhicules de toutes sortes, selon les règlements qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant des ensembles d'habitations prévues sur les terrains.

Les prescriptions imposées dans ce but, seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés posés par l'A.F.T.R.P.

Cette réglementation tiendra compte de la nécessité de permettre, en tous temps, l'accès aux chantiers et aux bâtiments des véhicules nécessaires aux terrassements et transports des matériaux de construction, des voitures de secours contre l'incendie, de police, d'enlèvement d'ordures ménagères, de déménagement et des ambulances. Les conducteurs des véhicules à moteur devront régler leur vitesse en conséquence. Les véhicules devront stationner dans les emplacements de parkings réservés à cet usage.

Après remise à la Commune ou au Département, la circulation sera réglée selon les règlements qui seront édictés par les autorités compétentes.

ARTICLE 9. - TERRAINS PRIVÉS (divis ou communs)

1) Propriété.

Dans l'esprit commun des parties, les ilots cédés en pleine propriété aux Cessionnaires le sont dans le seul but de la réalisation, sur les terrains, du programme envisagé pour ces lots tel qu'il résulte du plan masse et des documents techniques arrêtés par l'Aménageur et Approuvés par l'Administration, dans les formes et conditions du présent Cahier des Prescriptions Générales et du Cahier des Charges Particulières de cession.

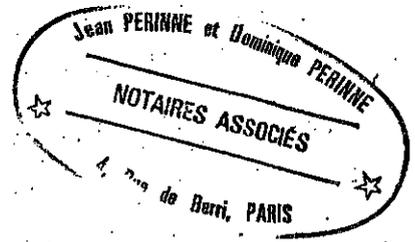
2) Bornage

L'A.F.T.R.P. procédera au bornage des terrains cédés. Le Cessionnaire pourra désigner, à ses frais, un géomètre agréé pour qu'il soit procédé contradictoirement à cette opération.

L'A.F.T.R.P. se réserve le droit d'effectuer le bornage en deux temps, dans le cas où des travaux de voirie ou réseaux divers empêcheraient la mise en place immédiate des bornes de façades. Dans ce cas, l'A.F.T.R.P. procédera au bornage des fonds de parcelles et à la mise en place d'un piquet sur la limite séparative du lot voisin à une distance connue (2 ou 3 mètres) des bornes prévues en façades des parcelles pour permettre de procéder à toutes opérations d'arpentage ou d'implantation.

Dès achèvement des travaux de voirie ou réseaux en bordure du terrain, l'Aménageur fera mettre en place des bornes définitives en façade de parcelles.

Le Cessionnaire sera responsable du maintien en place des bornes (et des piquets éventuellement) à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en était donnée avant la signature de l'acte authentique.



T I T R E I I I

CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DES ILOTS

ARTICLE 10 - PLAN MASSE DE CHAQUE ILOT

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions du plan de masse et des documents techniques, établi en collaboration avec Mr. LECOIN, Architecte Conseil de l'Aménageur pour cette opération, arrêté par l'A.F.T.R.P. et approuvé par l'Administration lors de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Avant le dépôt de la demande de permis de construire le cessionnaire aura pour obligation de recueillir l'accord de l'Architecte - Conseil de l'Aménageur concernant la nature et la coloration des matériaux de façade, la nature des matériaux de couverture et la consistance des clôtures.

ARTICLE 12 - INSTALLATIONS COMMERCIALES OU ARTISANALES

Les installations commerciales ou artisanales feront l'objet d'un programme qui sera soumis à l'approbation de l'A.F.T.R.P. avant le dépôt de la demande de permis de construire.

L'A.F.T.R.P. pourra, en accord avec l'Administration, imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur des devantures ou enseignes qu'à la publicité lumineuse ou non.

ARTICLE 13 - SERVITUDES RECIPROQUES

Les prescriptions générales du présent cahier, notamment les conditions générales d'aménagement et d'utilisation des îlots, sont édictées à titre de servitudes réciproques entre les différents îlots.

En conséquence, chacun des cessionnaires des îlots sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives ou passives découlant du schéma organique et du plan de masse général de la .A.C.

ARTICLE 14 - TENUE DES PROPRIETES

Les cessionnaires devront respecter les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et du dossier technique.

Il est interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à cet usage commercial ou artisanal.

T I T R E I V

COORDINATION DES ETUDES ET DES TRAVAUX

ARTICLE 15 - Etablissement des Projets

1) Projets d'exécution

Le Cessionnaire devra, avant tout établissement des projets d'exécution, prendre contact avec l'Architecte Conseil de l'opération et soumettre ses études à l'accord de l'A.F.T.R.P.

Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses Architectes, ou autres hommes de l'art et devra supporter les conséquences de tous retards, erreurs ou dommages, qui pourraient survenir pour lui ou pour les tiers de l'inobservation de cette clause.

2) Permis de construire

Préalablement au dépôt de toute demande de permis de construire, le Cessionnaire devra recueillir l'accord de l'A.F.T.R.P. sur le projet joint à cette demande.

L'A.F.T.R.P. s'assurera que les servitudes architecturales ont été observées et que les bâtiments qu'il se propose de construire, ne peuvent nuire à l'utilisation des terrains voisins vendus ou non encore vendus.

L'A.F.T.R.P. devra donner son accord sur les principales caractéristiques architecturales et notamment sur l'aspect extérieur des bâtiments.

3) Planning d'exécution

Dans le même esprit et pour le même but, le Cessionnaire devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, informer l'Aménageur des dates et délais prévus pour cette exécution. A cet effet, le Cessionnaire remettra dès que possible à l'A.F.T.R.P. le planning réel précisant les périodes d'intervention des différents corps d'état sur ses chantiers, en particulier le calendrier de leur démarrage et les dates auxquelles les logements, les locaux commerciaux, artisanaux ou pour tout autre usage pourront être mis à la disposition de leurs futurs occupants. Le planning de construction du Cessionnaire devra s'intégrer dans le planning de réalisation de l'opération établi par l'A.F.T.R.P.

Le Cessionnaire devra tenir l'A.F.T.R.P. informée de toutes modifications apportées au planning et en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

L'attention du Cessionnaire est attirée sur la nécessité de fixer, en accord avec l'A.F.T.R.P., l'ordre dans lequel seront construits et livrés les divers bâtiments.

La mise en service de la voirie et des différents réseaux de desserte est étroitement liée à cet ordre. Faute de se conformer à cette prescription, le Cessionnaire ne saurait en aucune manière rendre l'A.F.T.R.P. responsable dans le cas où les bâtiments terminés ne pourraient être livrés à l'habitat du fait de l'impossibilité d'y accéder ou de les raccorder à des réseaux de desserte.

T I T R E V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 - ASSURANCE - RESPONSABILITE

Le Cessionnaire prendra à sa charge les responsabilités de toutes natures découlant de la prise de possession et de l'utilisation.

ARTICLE 17 - LITIGE ENTRE CESSIONNAIRES

L'Aménageur sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.

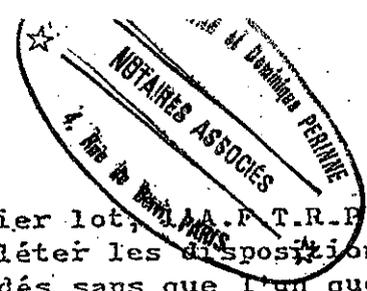
Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur les îlots, sauf celles qui découlent des présents programmes, cahier des prescriptions générales et cahier des charges particulières ou des mitoyennetés indiquées aux actes de cession. Elle subroge le Cessionnaire dans tous ses droits ou actions, de façon que tous les Cessionnaires puissent exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Prescriptions Générales.

ARTICLE 18 - PUBLICITE DES SERVITUDES - OBLIGATIONS ET SUJETIONS

Le Cessionnaire s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'art, entrepreneurs, commettants chargés des études, direction ou exécution des travaux, les obligations, sujétions et servitudes contenues dans le présent cahier des prescriptions générales, celles du cahier des charges particulières de cession de terrains, et, celles du règlement du P.A.Z. de la Z.A.C.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le présent cahier des prescriptions générales feront la loi entre l'A.F.F.R.P. et les Cessionnaires.



Jusqu'à la cession du dernier lot, l'A.F.T.R.P. se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse relatives aux lots non cédés sans que l'un quelconque des Cessionnaires, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

ARTICLE 20 - INSERTION DANS LES ACTES DE CESSION OU DE LOCATION

Les clauses du présent Cahier des Prescriptions Générales seront intégralement annexées par les soins du Cessionnaire dans l'acte de cession et lors des aliénations successives de telle sorte que le Cessionnaire, ses ayants droit et en général chaque titulaire d'acte transférant un droit de propriété, de jouissance ou d'occupation de terrain, logements ou autres constructions, sera de plein droit tenu d'exécuter les charges et conditions stipulées aux cahiers des charges tant générales que particulières. Cette obligation se transmettra à tous les titulaires successifs d'actes ou de conventions ayant le même effet et en cas de décès à leurs héritiers, représentants ou ayants droit.

ARTICLE 21 - SUBSTITUTION

Chaque lot de terrain ou lot de droits immobiliers cédé par l'A.F. T.R.P., dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent cahier des prescriptions générales et du cahier des charges particuliers de cession.

En conséquence, dans tous les cas où la personnalité du propriétaire serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour prendre ses lieux et place, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule, personne morale ou physique.

ARTICLE 22 - CHARGES PARTICULIERES

A chaque acte de cession de lot immobilier sera annexé outre le présent cahier des prescriptions générales, un cahier des charges particulières de cession.

IMPAK

ARTICLE 23 - PIECE ANNEXE.

En plus du règlement du P.A.Z. cité à l'article 3 ci-dessus et du cahier des charges particulières cité à l'article précédent, du présent cahier des prescriptions générales, se trouve annexé un cahier définissant les limites de prestations de l'Aménageur.

. Lu et accepté
par le Cessionnaire,

Le présent cahier des prescriptions générales a été établi par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne,

Lu et approuvé
Signé : K. LOVELOCK
"WIMPEY FRANCE"
168, Avenue du Gal de Gaulle
92200 - NEUILLY SUR SEINE
Tel : 758.14.22
Telex : 630152 F
R.C. B 732 035 753

Le Président Directeur Général
Signé : ILLISIBLE

AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA

Jean PERINNE et Dominique PERINNE
NOTAIRES
ASSOCIÉS

VILLE DE CHELLES

Zone d'Aménagement Concerté du MONT CHALATS

CAHIER DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS
DE L'AMENAGEUR

=====

Pièce jointe au Cahier des Charges Particulières de Cession

(ANNEXE III)

4 MAI 1976

PAGE N° 069

1°) GENERALITES -

L'A.F.T.R.P. réalise, à ses frais, tous les ouvrages de desserte primaire ou secondaire.

Les ouvrages de desserte tertiaire, à construire à l'intérieur de chacun des ilots, sont à la charge des cessionnaires.

2°) VOIRIE SECONDAIRE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE -

Les voies secondaires décrites ci-dessous sont réalisées par l'A.F.T.R.P. en vue d'une remise ultérieurement à la ville de Chelles.

Description	longueur	largeur	
		emprise	chaussée
Voie d'accès à l'ilot 6, située le long du groupe scolaire Docteur Roux	130 m	10 m	6 m
Prolongement de l'avenue de l'Europe pour l'accès aux ilots 6, 7 et 8	210 m	15 m	7 m
Voie d'accès aux ilots 6 et 7 située le long du stade des Cités	200 m	15 m	7 m
Voie d'accès aux ilots 2 et 3, réalisée à l'emplacement de l'actuel chemin de Courtry	140 m	15 m	7 m



3°) ESPACES PUBLICS TRAITES EN MAIL -

Les espaces publics suivants, non accessibles aux véhicules, seront traités en mail.

Ils seront réalisés par l'A.F.T.R.P. en vue d'une remise ultérieurement à la Ville de Chelles.

- un mail central ayant son origine au lieudit "les Terres Rouges" et aboutissant à la voie longeant le stade des Cités ;
- les liaisons entre le mail central et :
 - . le CD 34A entre les ilots 5 et 6 ;
 - . l'Avenue de l'Europe entre les ilots 8 et 9.

4°) ASSAINISSEMENT DE DESSERTE SECONDAIRE -

Le réseau d'assainissement est du type séparatif.

4-1 : Collecteurs d'eaux pluviales existants ou réalisés par l'A.F.T.R.P.

Les constructeurs devront prévoir le rejet des eaux pluviales dans les canalisations suivantes qui existent ou qui sont réalisées par l'A.F.T.R.P.

Emplacement	Origine	fin	Diamètre
CD 34 A	entrée dans l'ilot 2	CD 34	500
CD 34	CD 34 A	mail central	600
Mail central	CD 34	mail situé entre les ilots 8 et 9	700
Mail situé entre les ilots 8 et 9	mail central	Avenue de l'Europe	1000
Avenue de l'Europe	CD 34	entrée du lycée	600
Voie d'accès le long du Stade des Cités	entrée ilot 6	Rue de Thorigny	600
Avenue de l'Europe prolongée	Rue de Thorigny	entrée du lycée	700
Entre l'ilot 5 et le Secteur réservé aux équipements	limite de l'ilot 4	mail situé entre les ilots 5 et 6	400
Mail central	canalisation précéd.	collecteur de Ø 1000 mm	500

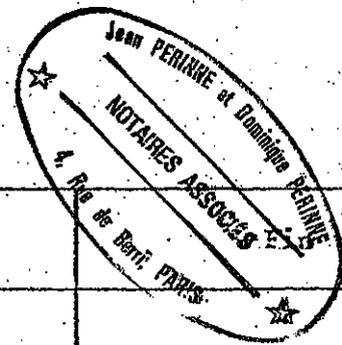
4-2 : Collecteurs d'eaux usées existants ou réalisés par l'A.F.T.R.P.

Les constructeurs devront prévoir le rejet des eaux usées dans les canalisations suivantes qui existent ou qui sont réalisées par l'A.F.T.R.P.

Emplacement	Origine	Fin	Diamètre intérieur
CD 34 A	au droit du chemin rural de St-Denis	Groupe scolaire Docteur Roux	300 mm.
CD 34	à 30 m. du secteur réservé aux équipements	CD 34 A	non déterminé
Entre l'ilot 5 et le secteur réservé aux équipements	limite de l'ilot 4	mail central	non déterminé
Mail central	limite entre les ilots 9 et 10	voie située le long du stade des Cités	200 mm.
Voie située le long du Stade des Cités	mail central	Rue de Thorigny	non déterminé
Avenue de l'Europe prolongée	entrée de l'ilot 8	Rue de Thorigny	200 mm.
Avenue de l'Europe	entrée de l'ilot 1	entrée du lycée	200 mm.

5°) DESSERTE SECONDAIRE EN EAU POTABLE -

Le réseau de distribution d'eau potable réalisé par l'A.F.T.R.P. sera constitué par les canalisations suivantes :



Emplacement	Origine	
CD 34 A	Rue de la Guette	entrée ilot 2
CD 34 A et voie d'accès aux ilots 2 et 3 réalisée à l'emplacement du Chemin de Courtry	Rue de la Guette	entrée ilots 2 et 3
En limite commune des ilots 4 et 5	CD 34 A	Secteur réservé aux équipements (emplacement de la maison commune)
Voie située le long du groupe scolaire Docteur Roux	CD 34 A	à 80 m du CD 34 A
Avenue de l'Europe et son prolongement le long du lycée	CD 34	entrée ilot 7

6°)

ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE ET EN GAZ NATUREL

Chacun des ilots sera alimenté en énergie électrique et en gaz naturel.

Seuls seront à la charge de l'Aménageur, les ouvrages d'aménage de l'énergie électrique moyenne tension jusqu'à chacun postes de distribution publique.

7°)

ECLAIRAGE PUBLIC

L'A.F.T.R.P. réalise l'éclairage public dans les voies de circulation suivantes :

Désignation	Origine	Fin
Mail central	extrémité Ouest	origine de la voie constituant la limite entre les ilots 5 et 6
Voie constituant la limite entre les ilots 5 et 6	mail central	CD 34 A
Voie constituant la limite entre les ilots 2 et 3	mail central	CD 34 A
Avenue de l'Europe et son prolongement jusqu'au mail central	CD 34	mail central

8°)
FOURREAUX POUR LE TELEPHONE -

L'A.F.T.R.P. réalise des fourreaux et des chambres de tirage pour les câbles téléphoniques dans les voies de circulation suivantes :

Désignation de la voie	Origine	Fin
CD 34 il central	CD 34 A point situé à 30 m. à l'Ouest du chemin de Courtry (1)	Avenue de l'Europe Extrémité Est du secteur réservé aux équipes (2)
Voie située en limite des ilots 9 et 10	mail central	Avenue de l'Europe (3)

(1) avec des antennes jusqu'en limite des ilots 1, 2 et 3

(2) avec des antennes jusqu'en limite des ilots 5, 6 et 8

(3) avec une traversée sous l'avenue jusqu'en limite de l'îlot 11.



9°) TELEDISTRIBUTION -

A partir d'une antenne générale située dans la partie haute du terrain, il est prévu une liaison souterraine par câbles jusqu'à l'entrée des îlots.

Le réseau de télédistribution sera installé dans les voies suivantes :

Désignation de la voie	Origine	Fin.
Mail central	extrémité Ouest (1)	extrémité Est du secteur réservé aux équipements (2)
Voie située en limite des îlots 9 et 10	mail central	Avenue de l'Europe (3)

- (1) avec des antennes jusqu'en limite des îlots 1, 2 et 3
- (2) avec des antennes jusqu'en limite des îlots 5, 6 et 8
- (3) avec une traversée sous l'avenue jusqu'en limite de l'îlot 11.

Lu et approuvé

K. Roussel

WIMPEY FRANCE
 168, avenue Charles de Gaulle
 92200 NEUILLY sur SEINE
 Tél.: 758.14-22 Telex 630152 F
 R.C. B 732 525 77

Jon d'AF-02

AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

VILLE DE CHELLES

Zone d'Aménagement Concerté du MONT CHALATS

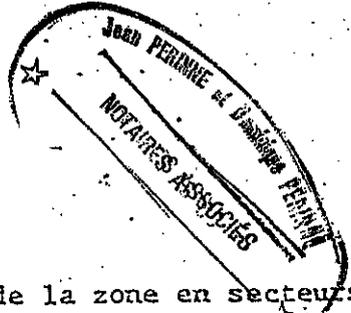
- PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE -

REGLEMENT

(ANNEXE IV)

4 MAI 1976

S O M M A I R E



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

	<u>Pages</u>
Article I-1 - Champs d'application	1
Article I-2 - Objet	1
Article I-3 - Affectation et division de la zone en secteurs	1
Article I-4 - Dérogations	1

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A -

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 2

Article II-1 - 2

SECTION II - Conditions d'occupation du sol 2

Article II-2 - Accès et voiries 2

Article II-3 - Branchements des réseaux divers 3

Article II-4 - Caractéristiques géométriques des terrains 4

Article II-5 - Implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives de l'espace collectif 4

Article II-6 - Implantation par rapport aux fonds voisins 4

Article II-7 - Implantation de plusieurs constructions sur un même fond 5

Article II-8 - Emprise des constructions 5

Article II-9 - Hauteur des constructions 5

Article II-10 - Aspect des constructions 5

Article II-11 - Stationnement 6

Article II-12 - Espaces collectifs 6

Article II-13 - Espaces libres - Plantations 6

SECTION III - Possibilité maximum d'utilisation du sol 6

Article II-14 - 6-7

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B 8

SECTION I - Nature de l'occupation du sol 8

Article III-1 - 8

SECTION II - Conditions d'occupation et d'utilisation du sol 8

Article III-2 - 8

Article III-3 - Emprise des constructions 8

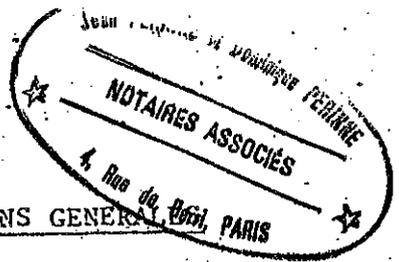
Article III-4 - Hauteur des constructions 8

Article III-5 - Aspect des constructions 8

Article III-6 - Stationnement 8

Article III-7 - Espaces collectifs - Espaces libres - Plantations 8

<u>SECTION III - Possibilité maximum d'utilisation du sol</u>	9
Article III-8 -	
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'EQUIPEMENTS PUBLICS</u>	10
<u>CHAPITRE 1 - EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE ET CENTRE COMMERCIAL</u>	10
<u>SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL</u>	10
Article IV-1 -	10
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	10
Article IV-2 - Accès voirie	10
Article IV-3 - Desserte pour les réseaux	10
Article IV-4 - Implantation des constructions par rapport aux voies	10
Article IV-5 - Implantation dans les emprises réservées	10
Article IV-6 - Emprise au sol	11
Article IV-7 - Hauteurs des constructions	11
Article IV-8 - Aspect de la construction	11
Article IV-9 - Obligation de réaliser des parkings	11
Article IV-10 - Espaces libres	11
<u>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL</u>	11
<u>CHAPITRE 2 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE</u>	11
<u>SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL</u>	11
Article IV-11 -	11
<u>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</u>	12
Article IV-12 - Accès et voirie	12
Article IV-13 - Cheminements pour piétons	12
<u>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL</u>	12



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I-1 - CHAMPS D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour la zone d'aménagement concerté "Mont Chalats", créée sur le territoire de la Commune de CHELLES, par arrêté du Préfet de Seine & Marne en application des articles L 123-6, L 311-1 et R 311-1 à 20 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I-2 - OBJET -

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol du sous-sol et du sur-sol.

Les terrains concernés par de telles dispositions ou servitudes d'utilité publique font l'objet d'un rappel dans le document "servitudes".

ARTICLE I-3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS -

Le présent règlement prévoit la subdivision du territoire couvert par le plan d'aménagement de zone en deux types de terrains :

- a) Les terrains affectés aux équipements publics et les terrains à usage collectif, définis par les documents graphiques joints.
- b) En dehors des terrains visés au paragraphe ci-dessus, le territoire couvert par le plan d'aménagement de zone est divisé en secteurs constructibles selon la nature et le mode d'utilisation du sol défini aux chapitres correspondants des titres II et III du présent règlement et par les documents graphiques annexes.

Le secteur A est subdivisé en :

- secteur A1 (ilots 1, 2 et 3)
- secteur A2 (ilots 5, 6, 7, 8, 9, 10)
- secteur A3 (ilote 4)

Le secteur B correspond à l'ilot 11.

ARTICLE I-4 - DEROGATIONS -

Des dérogations aux dispositions du présent règlement peuvent être accordées par arrêté de M. le Préfet de Seine & Marne après avis du Directeur départemental de l'Équipement et du Maire de Chelles en ce qui concerne les articles contenus dans la section II des titres II et III.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

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

ARTICLE II-1 - Le secteur A est affecté à l'habitation individuelle.

- Sont interdits toutes autres occupations et en particulier :
- c) - les établissements classés de 1ère et 2ème catégorie, ainsi que les établissements de 3ème catégorie susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur d'habitation et, notamment, ceux inscrits sur la liste prévue par l'article 1er de l'arrêté du 20 Juillet 1949.
 - b) - les dépôts prévus aux articles R 440-1 du code de l'urbanisme et 1er de l'arrêté du 25 Avril 1963.
 - c) - l'ouverture et l'exploitation de carrière
 - d) - les camping, caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes
 - e) - les constructions provisoires ou de caractère précaire.

o o o

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE II-2 - ACCES ET VOIRIES -

a) - Accès :

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique par un réseau de voies intérieures.

La voirie générale dessinée sur les documents graphiques du P.Z ne peut en aucun cas servir de voie de desserte directe pour les immeubles riverains.

En outre, aucun branchement de la voirie intérieure sur la voie publique n'est autorisé à moins de 40 m de l'axe d'un carrefour.

En tout état de cause, la distance entre deux points de branchement successifs sur la voirie générale ne peut être inférieure à 40 m.

b) Voirie :

La voirie interne de chaque îlot, raccordée à la voirie publique assurera l'accès à chaque habitation individuelle et au stationnement qui lui est lié. Ces voiries internes seront librement ouvertes à la circulation publique.

La largeur de chaussée de ces voies est au minimum de 5 m. Les trottoirs ne sont pas obligatoires dans la mesure où des circulations différenciées réservées aux piétons auront été aménagées par ailleurs.

Si le stationnement propre à chaque logement fait l'objet d'ensemble groupé, la nécessité d'accès automobile peut prendre un caractère occasionnel (accès de sécurité, déménagement, etc.). La largeur de ces accès pourra alors être réduite à 3,50 mètres minimum et leur traitement superficiel pourra être analogue à celui des cheminements piétonniers.

Les voies en "antennes" sont autorisées dès lors qu'elles comportent à leur extrémité un dispositif permettant à tout véhicule de tourner sans difficulté et qu'elles ne desservent pas plus de 20 logements.

c) - Eclairage -

Les poteaux d'éclairage public seront disposés en quinconce dans l'emprise des voies publiques à raison d'une unité tous les 15 mètres.

d) - Cheminements pour piétons -

A l'intérieur de chaque îlot, des cheminements pour piétons desservant chaque habitation seront aménagés en se raccordant au réseau piétonnier dans l'espace collectif central de manière à permettre l'accès le plus direct possible aux équipements de l'espace central.

Ils pourront être parallèles au tracé de voirie ou distincts de ceux-ci, mais leur largeur minimum devra être de 1,5 mètre et de traitement minéral (aire sablée, dallée ou asphaltée). Ils seront libres et gratuitement ouverts au public.

Leur tracé et leur traitement seront précisés à l'occasion de l'établissement du plan masse d'îlot.

Ils devront être accessibles et utilisables à tout moment aux piétons et aux voitures d'enfant et de mutilés.

Ils seront inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés à deux ou plusieurs roues, sauf aux véhicules de service public, de lutte contre l'incendie.

ARTICLE II-3 - BRANCHEMENTS DES RESEAUX DIVERS -

Toutes les constructions seront reliées aux divers réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone) par des réseaux tertiaires qui seront implantés de préférence dans l'emprise de la voirie ou sous les cheminements pour piétons.

L'installation de tout réseau tertiaire à l'intérieur d'un îlot est à la charge des constructeurs.

Toutes les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites et tous les réseaux et branchements devront être enterrés.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE II-4 - CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES TERRAINS -

Chaque îlot comportera des surfaces à usage collectif (voirie, stationnement banalisé, cheminements et accès piétonniers) et des surfaces à usage privatif sur lesquels seront implantées les habitations.

Les caractéristiques géométriques de ces surfaces privatives seront définies, en même temps que celles des constructions, par le plan masse d'îlot.

Les surfaces privatives minimales seront de :

- 500 m² pour la construction d'une maison individuelle isolée
- 250 m² pour la construction d'une maison individuelle en mitoyenneté.

ARTICLE II-5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIRIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'ESPACE COLLECTIF -

Les constructions devront respecter les marges non aedificandi suivantes par rapport à l'alignement des voies publiques indiquées au P.A.Z.

- CD 34 20 mètres
- CD 34 A 10 mètres
- Voie du lycée et prolongement 10 mètres

Les surfaces de chaque îlot frappé de servitudes non aedificandi pourront être utilisées par chaque constructeur pour y implanter les voiries de desserte, stationnement non construit, cheminement piétons et espace planté à usage collectif.

Aucune obligation de récolement n'est prescrite par rapport aux limites d'emprise de la voirie de desserte interne à chaque îlot.

ARTICLE II-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX FONDS VOISINS -

Les constructions à usage d'habitation ou d'annexe prévues dans le secteur A peuvent être groupées ou isolées.

Une construction peut être édifiée sur limite séparative à condition d'être attenante à la construction édifiée sur le fond voisin.

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées sur limite séparative, les constructions doivent être isolées de celles-ci d'une distance au moins égale à six mètres.

Cette distance sera réduite à 3 mètres lorsque cette marge n'assurera pas l'éclaircissement de pièces d'habitation.

Les constructions à un seul niveau n'excédant pas trois mètres pourront être établies sur chacune des limites séparatives.

ARTICLE II-7 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME FOND -

- Néant -

ARTICLE II-8 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS -

L'emprise au sol des constructions, rapportée à la surface privative de chaque lot y compris les annexes couvertes, ne pourra dépasser :

- dans le secteur A1 30 %
- dans le secteur A2 35 %
- dans le secteur A3 40 %

de la surface de chaque lot privatif.

ARTICLE II-9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, ne pourra dépasser 9 mètres.

ARTICLE II-10 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS -

Les différentes constructions édifiées par un même constructeur sur un même îlot devront comporter des variations de volumes, percement matériau et couleurs suffisantes pour éviter tout effet de monotonie répétitive.

Les différentes constructions réalisées dans l'ensemble de la ZAC par les différents constructeurs, tout en laissant la plus grande liberté de conception à chacun d'entre eux, devront respecter une certaine harmonie d'aspect en jouant sur une gamme de matériau et de couleurs qui sera établie par l'organisme aménageur après consultation des constructeurs et insérée au cahier des charges de cessions.

ARTICLE II-11 - STATIONNEMENT -

Les constructeurs devront réaliser des garages ou aires de stationnement pour voitures de telle sorte que chaque parcelle puisse recevoir un minimum deux voitures par logement.

- a) - une place pourra être directement incorporée dans l'habitation sous forme de garage, l'autre pourrait être soit aménagée à l'air libre à l'intérieur de la parcelle, soit réalisée sous forme de places de stationnement banalisées par groupes de 8 emplacements au maximum.
- b) - Il sera possible de réaliser des ensembles de garages couverts à l'extérieur des parcelles ; dans ce cas, les constructeurs devront réaliser une place de stationnement couverte par logement et une place de stationnement banalisée à l'air libre.
- c) - De plus, des aires de stationnement banalisées pour les visiteurs seront réalisées à raison de 0,2 place par logement qui pourront être groupées par 8 emplacements au maximum.

ARTICLE II-12 - ESPACES COLLECTIFS -

Les espaces collectifs de chaque îlot (voirie de desserte, stationnement, espaces de jeux pour enfants, espace libre minéral ou végétal) devront occuper au minimum 30 % de la surface de chaque îlot. Leur réalisation est à la charge des constructeurs.

Le traitement de ces espaces collectifs (dessin, tracé, matériau, couleur) et des éléments du mobilier urbain qu'ils contiennent (signalisation, éclairage public, jeux d'enfants, bancs, etc..) devra être en harmonie avec celui de l'espace collectif central.

ARTICLE II-13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS -

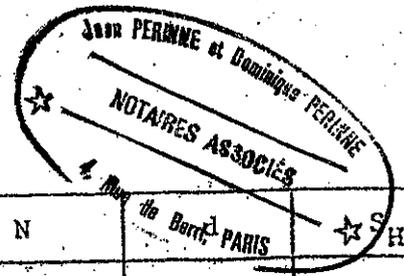
Les surfaces non construites ainsi que les surfaces aménagées en parkings seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 80 m² de terrain, ces plantations se trouvant sur les parties communes.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE II-14 -

Dans le secteur A la possibilité maximum d'utilisation du sol est déterminée par les chiffres suivants :

	S	N	d	SH
Sous secteur A1	23,30	245	10,5	70.000
dont : (Ilot 1	12,10	125		
(Ilot 2	8,10	90		
(Ilot 3	3,10	30		
Sous secteur A3 - Ilot 4	3,10	45	14,5	11.000



	S	N	d	S _H
Sous secteur A2	27,5	410	14,9	106.000
dont : (Ilot 5	6,5	100		
(Ilot 6	7,1	105		
(Ilot 7	2,9	40		
(Ilot 8	3,2	45		
(Ilot 9	3,6	55		
(Ilot 10	4,2	65		

S = Surface totale des ilots attribués aux constructeurs en Ha

N = Nombre total maximum de logements autorisés

d = Densité moyenne sur ilot en logements/hectare

S_H = Surface construite maximum autorisée par ilot mesurée en mètre carré de surface hors oeuvre, incluant l'ensemble des logements et de leurs annexes.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE III-1 - Le Secteur B est affecté à l'habitation de caractère sous forme de bâtiments groupés ou superposés.



SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET
D'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE III-2 - Les conditions d'occupation du sol définies aux articles II-2 et II-6 inclus sont applicables au secteur B.

ARTICLE III-3 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS -

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes couvertes ne pourra dépasser 40 % de la surface de l'ilot.

ARTICLE III-4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur totale des constructions mesurée au faitage ne pourra dépasser 12 mètres.

ARTICLE III-5 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS -

id. ARTICLE II-10

ARTICLE III-6 - STATIONNEMENT -

Les constructeurs devront réaliser des garages ou aires de stationnement pour voiture, à concurrence de 1,5 voiture par logement.

Une place sera réalisée sous forme de garage couvert, le complément pouvant être réalisé sous forme de stationnement de plein air.

ARTICLE II-7 - ESPACES COLLECTIFS- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS -

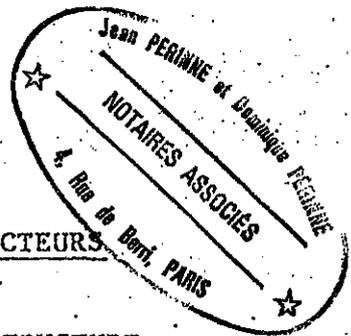
id. ARTICLES II-12 et II-13

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE III-8 - Dans le secteur B, la possibilité maximum d'utilisation du sol est déterminée par les chiffres suivants :

	<u>S</u>	<u>N</u>	<u>d</u>	<u>S_H</u>
Secteur B	4 ha	100	25	18.000 m ²

(S, N, d et S_H ont les mêmes définitions qu'à l'article II-14)



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS
D'EQUIPEMENTS PUBLICS -

CHAPITRE I - EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE
ET CENTRE COMMERCIAL -

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IV-1 - Les emprises réservées aux équipements de superstructure
comprennent :

- les terrains affectés aux équipements scolaires : le terrain reporté au PAZ sous le n° 1, d'une superficie totale de 8.000 m² est destiné à une école primaire de dix classes élémentaires et quatre classes maternelles.
- les terrains affectés au centre commercial : le terrain reporté au PAZ sous le n° 2, d'une superficie totale de 2.500 m² est destiné à recevoir un centre commercial de 1.500 m² hors oeuvre au maximum.
- les terrains réservés aux équipements sociaux et culturels : le terrain réservé au PAZ sous le n° 3, d'une superficie utile totale de 1.000 m² est destiné à recevoir une maison de quartier d'une superficie construite maximum de 500 m².
- les terrains réservés aux équipements sportifs : les terrains réservés au PAZ sous le n° 4, d'une superficie totale utile de 7.000 m² sont destinés à recevoir les installations sportives d'entraînement nécessaires aux sports scolaires et civils des résidents de la Z.A.C.

o o o

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV-2 - ACCES VOIRIE -

Tout établissement doit ouvrir sur une ou plusieurs voies publiques d'une largeur minimale de 8 mètres permettant l'accès et la mise en oeuvre faciles du matériel nécessaire pour combattre le feu et opérer les sauvetages. Son implantation doit satisfaire aux dispositions édictées par les articles CO1 et CO 10 du règlement de sécurité annexé au décret n° 54-856 du 13 Août 1954 traitant de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

ARTICLE IV-3 - DESSERTE POUR LES RESEAUX -

- Le branchement est obligatoire aux réseaux :
- d'adduction d'eau
 - d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées)
 - électricité ...

ARTICLE IV-4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise des voies de desserte publique définies au document graphique.

ARTICLE IV-5 - IMPLANTATION DANS LES EMPRISES RESERVEES -

L'implantation des constructions devra être conforme aux normes des administrations considérées et les projets soumis aux commissions compétentes.

Les prospectus devront être respectés ($H = L$ entre façades - $H = L/2$ entre pignons), sans que la distance entre 2 constructions puisse être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE IV-6 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol ne pourra dépasser 40 % de la surface totale pour l'emplacement n° 1 destiné au groupe scolaire.

Aucun seuil n'est imposé pour les emplacements n° 2 : centre commercial et n° 3 : maison de quartier.

ARTICLE IV-7 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur totale des constructions consacrées au faitage ne pourra dépasser 9 mètres.

ARTICLE IV-8 - ASPECT DE LA CONSTRUCTION -

L'ensemble constitué par le centre commercial, la maison de quartier et l'école devra faire l'objet d'un plan-masse d'ensemble.

Les dispositions volumétriques, les matériaux et les couleurs devront être en harmonie avec les constructions voisines.

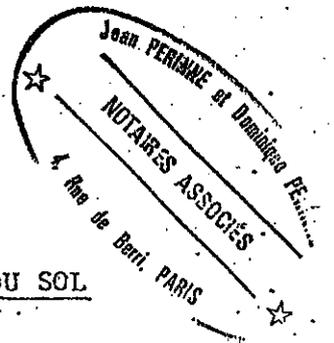
ARTICLE IV-9 - OBLIGATION DE REALISER DES PARKINGS -

Le stationnement des véhicules de service et personnel devra satisfaire et être aménagé dans l'emprise des édifices publics.

Le stationnement occasionnel devra satisfaire et être aménagé à l'extérieur des emprises de telle façon qu'il n'entrave ni ne gêne en aucun cas la circulation.

ARTICLE IV-10 - ESPACES LIBRES -

D'une façon générale les surfaces non construites ainsi que les surfaces aménagées en parkings seront plantées à raison de 1 arbre pour 200 m² de terrain.



o o o

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

(sans objet)

o o o

CHAPITRE 2 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IV-11 -

Les emprises réservées pour les équipements d'infrastructure définies au document graphique comprennent :

- les emprises de voiries
- les emprises de parcs de stationnement
- les emprises de trottoirs, cheminements piétons, mails plantés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV-12 - ACCES ET VOIRIE -

Les voies publiques inscrites au document graphique ne peuvent en aucun cas servir de voie de desserte directe pour les immeubles riverains.

ARTICLE IV-13 - CHEMINEMENTS POUR PIETONS -

Les cheminements pour piétons devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe ou tracés imposés marqués par le document graphique qui indique dans chaque cas, leur largeur libre minimale dans la section la plus étroite. Ils devront être accessibles et utilisables à tout moment aux piétons, aux vélos et aux voitures d'enfants et de mutilés.

Ils seront inaccessibles à la circulation des véhicules motorisés à deux ou plusieurs roues sauf aux véhicules de services publics de lutte contre l'incendie.

Des poteaux d'éclairage public seront disposés en quinconce dans l'emprise publique des cheminements à raison d'une unité tous les 15 mètres.

o o o

SECTEUR III - POSSIBILITES MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

(sans objet)

Lu et approuvé
Signé : K. LOVELOCK
pour WIMPEY FRANCE

pour l'A.F.T.R.P.
Signé : ILLISIBLE