

Cahier des charges

Adopté en AGE du 04-03-2020

Et modifications adoptées en AGO du

19-04-2023

Association Syndicale Libre

Le Jules César

Indice	Date	Auteur	Modifications
sans	11/04/1985	SNC France Cottage	Création du document
A	04/03/2020	Hébras M	Mise à jour suivant adoption en AGE du 04 mars 2020
B	19/04/2023	Hébras M	Mise à jour procédures autorisations ASL

SOMMAIRE		Page 2
ARTICLE 1	OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
1.1	TERMINOLOGIE.....	3
1.1.1	<i>Abréviations</i>	3
1.1.2	<i>Définitions</i>	3
ARTICLE 2	CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES.....	3
2.1	A RAISON DES PERSONNES.....	3
2.2	A RAISON DES BIENS.....	3
ARTICLE 3	ORIGINE DE PROPRIETE.....	3
ARTICLE 4	COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	3
4.1	COMPOSITION.....	3
4.2	DESTINATION.....	3
4.2.1	<i>Les parties privées</i>	3
4.2.2	<i>Les parties communes (à usage collectif)</i>	4
4.2.3	<i>Les parties communes à usage privatif (sur certains lots)</i>	4
ARTICLE 5	ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE.....	4
ARTICLE 6	SERVITUDES GENERALES D'URBANISME.....	7
ARTICLE 7	SERVITUDES PARTICULIERES.....	7
7.1	HARMONIE.....	7
7.2	CREATIONS DE VUES.....	7
7.3	SURCHARGE DES PLANCHERS.....	7
7.4	SUBDIVISION - JONCTION.....	7
7.5	SERVITUDES.....	8
7.6	MITOYENNETE.....	8
ARTICLE 8	REGLES D'INTERET GENERAL.....	8
8.1	OCCUPATION.....	8
8.2	JARDINS.....	8
8.3	CLOTURES.....	9
8.4	LIBRE ACCES.....	9
8.5	ENTRETIEN.....	9
8.6	TRAVAUX INTERIEURS.....	9
8.7	AFFICHAGE.....	10
8.8	ACCES.....	10
8.9	SECHAGE DU LINGE.....	10
8.10	UTILISATION DES FENETRES.....	10
8.11	TELEVISION/TELEPHONE.....	10
8.12	TRANQUILLITE.....	10
8.13	ANIMAUX.....	10
8.14	ENVIRONNEMENT (ARTICLE 99-2 MESURES GENERALES DE PROPRIETE ET DE SALUBRITE).....	10
8.15	STATIONNEMENT.....	11
8.16	VOIES.....	11
8.17	PLAQUES DE RUES.....	11
8.18	BOITES A LETTRES.....	11
8.19	RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES, STOCKAGE DES BACS A DECHETS.....	11
8.20	ASPECT DES ESPACES COMMUNS.....	11
8.21	RESEAUX.....	11
8.22	ENTRETIEN DE LA VOIRIE.....	11
8.23	CIRCULATIONS.....	11
8.24	LIVRAISONS.....	11
8.25	DEGRADATIONS.....	11
ARTICLE 9	REGLES ADMINISTRATIVES D'INTERET GENERAL.....	12
9.1	ASSURANCES.....	12
9.2	CONTRAT DIVERS.....	12
ARTICLE 10	CHARGES.....	12
ARTICLE 11	MUTATION DE PROPRIETE.....	12
ARTICLE 12	PUBLICITE FONCIERE.....	12
ARTICLE 13	ELECTION DE DOMICILE.....	12
ANNEXE 1.	COPIE DU PERMIS DE CONSTRUIRE.....	13
ANNEXE 2.	REPRESENTATION DES PARCELLES AB 585 A AB589.....	16



PREAMBULE

Ce document annule et remplace le cahier des charges enregistré sous le n°DOC/0264L en date du 11.04.1985.

Les raisons de ce changement sont :

- L'adaptation de ce CDC en accord avec les statuts, et la délégation de la SNC vers l'ASL de l'ensemble de la propriété ;
- L'intégration des résolutions adoptées en Assemblée Générale ;
- L'intégration des résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire du 04 mars 2020
- La mise en conformité avec la réglementation en vigueur (PLU)

ARTICLE 1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier en cause, ainsi que les règles d'intérêt général.

1.1 TERMINOLOGIE

1.1.1 Abréviations

- ASL : Association Syndicale Libre « Le Jules César »
- CA : Conseil d'Administration
- SNC : Société Nationale Construction Ile de France Construction Promotion
- AGO : Assemblée Générale Ordinaire
- AGE : Assemblée Générale Extraordinaire
- CDC : Cahier des Charges
- PLU : Plan local d'urbanisme
- SHON : Surface Hors Œuvre Nette

1.1.2 Définitions

La « Société » désigne SNC Ile de France Construction Promotion

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

2.1 A raison des personnes

Les servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que les règles d'intérêt général, définies par le présent CDC, s'imposeront à tous les ayants-droits ou occupants des lots de l'ensemble immobilier, quelle que soit la source de leur droit.

Le présent CDC doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des maisons, 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 de locations successives.

Un exemplaire sera remis, à cet effet, à chaque acquéreur par le vendeur ou le notaire chargé de la transaction d'un lot de l'ensemble immobilier.

2.2 A raison des biens

Les dispositions du présent CDC s'appliquent à l'ensemble immobilier dénommé :

"Les Cottages de FRANCONVILLE",

situé à Franconville la Garenne, Chaussée Jules César, sur les terrains cadastrés section AB n° 410 à 535 et AB n° 585 à 588.

ARTICLE 3 ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier dénommé « Les Cottages de Franconville » édifié et géré en tant que syndic provisoire par la « SNC Ile de France Construction Promotion » a été transféré à l'ASL par vote à l'unanimité, sans opposition lors de l'AGO du 18 novembre 1986.

ARTICLE 4 COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

4.1 COMPOSITION

L'ensemble immobilier est constitué de 125 maisons individuelles en accession à la propriété sur les terrains ci-après désignés à l'article 6 « ETAT DE DIVISION PARCELAIRE » selon le permis de construire valant division que la SNC a acquis en date du 27.09.84 suivant le Permis de Construire n° PC 095 252 84 P I007) dont les termes sont ci-après littéralement rapportés en annexe 1:

4.2 DESTINATION

Les parties privatives et les parties à usage collectif de tous les habitants sont définies ainsi qu'il suit :

4.2.1 Les parties privées :

Les parties privées de l'ensemble immobilier sont constituées par des maisons individuelles avec jardin.

Ce document et les informations qu'il contient sont la propriété de l'ASL Le Jules César. Ils ne doivent pas être copiés ni communiqués à un tiers sans l'autorisation préalable et écrite de l'ASL Le Jules César.

DOCUMENT adopté en AGE du 04-03-2020 et AGO du 19-04-2023



4.2.2 Les parties communes (à usage collectif)

Les parties communes sont constituées par :

- le réseau de télédistribution (entretien, coût de maintenance, électricité, etc.) ;
- Le terrain d'assiette du transformateur ;
- Les espaces verts communs ;
- Et d'une façon générale par toutes parties à usage collectif.

Si la mutation auprès de la collectivité locale doit être consentie par l'Association Syndicale Libre (ASL), cette dernière supprimera l'ensemble des frais y afférent.

Sur les parties communes à usage collectif il y a une autorisation permanente d'intervention des forces de l'ordre. (trottoirs, placettes, allées, etc.)

Nota : par rapport à l'état initial (CDC DOC/0264L du 11.04.1985), une fraction des parties communes a été rétrocédée à la collectivité territoriale en date du 16 août 1995.

Cela a pour effet de mettre à la charge de la mairie :

- L'éclairage public,
- L'entretien des lampadaires,
- L'entretien des voies publiques,
- L'entretien des réseaux souterrains.

Reste à la charge de la copropriété :

- L'entretien des parties communes,
- L'électricité de l'antenne TV
- L'entretien et la maintenance du réseau de télédistribution TV

4.2.3 Les parties communes à usage privatif (sur certains lots)

La surface du sol de la partie commune comprise sur toute la longueur de l'accès individuel aux lots et sur toute la largeur ou partie de façade desdits lots, entre la voie (route) ou le trottoir lorsqu'il existe et le nu de la façade entrée de la maison construite sur chacun desdits lots, est grevée de l'interdiction de passage public et est réservée à la jouissance privative exclusive de chacun desdits lots.

Peuvent toutefois pénétrer sur ces parties communes à jouissance privative sans l'autorisation des propriétaires desdits lots et y effectuer toutes les interventions ou travaux nécessaires au bien commun :

- Les pompiers ;
- Les représentants de la poste, d'électricité de France (ENEDIS) ;
- Les représentants des entreprises concessionnaires des réseaux d'eau et de télédistribution ;
- Les représentants dûment mandatés par l'ASL.

Les propriétaires desdits lots sont grevés d'une servitude perpétuelle de bon entretien desdites parties communes à jouissance privative et d'interdiction de les clôturer à leur profit.

ARTICLE 5 ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier, une division parcellaire et cadastrale du terrain a été établie au moyen d'un document d'arpentage dressé par Monsieur STERENBERG, Géomètre Expert à Conflans Ste Honorine (Yvelines), corrigé par Monsieur Gibert Géomètre expert DPLG à Franconville en accord avec l'acte de rétrocession du 16 août 1996 .

Les unités cadastrales nouvelles en résultant et leur superficie figurent à l'état de division parcellaire ci-après, en regard de chacun des lots et de chacune des parcelles d'intérêt collectif composant l'ensemble immobilier.

N° DE LOT	SURFACE EN M ²	N°DE CADASTRE	TYPE DE MAISON	ADRESSES POSTALES
VOIE	3774	AB 584	Néant	Route après rétrocession
PARTIES COMMUNES A USAGE COLLECTIF ET PRIVATIF	6539-25+12= 6526 Suite Echange ASL/1 Picardie	AB 586 à AB589 repérés sur plan Monsieur Gibert Géomètre expert DPLG à Franconville la parcelle AB585 devient AB626 et AB628 Suite Echange ASL/1Picardie	Néant	Placettes Rue de Gascogne Placettes Rue de Picardie, Aire du transformateur Trottoirs Jardinières entrée lotissement
1	269+25-12= 282 Suite Echange ASL/1 Picardie	AB 411 devient AB 625 et AB627 Suite Echange ASL/1 Picardie	4P	1 Rue de Picardie
2	165	AB 412	4P	3 Rue de Picardie
3	185	AB 413	4P	5 Rue de Picardie
4	159	AB 414	4P	1 Rue de Gascogne
5	143	AB 415	4P	3 Rue de Gascogne
6	166	AB 416	5P	5 Rue de Gascogne
7	232	AB 417	5P	7 Rue de Gascogne
8	144	AB 418	4P	9 Rue de Gascogne
9	274	AB 419	5P	11 Rue de Gascogne
10	219	AB 420	5P	13 Rue de Gascogne
11	236	AB 421	5P	15 Rue de Gascogne
12	286	AB 422	5P	17 Rue de Gascogne
13	281	AB 423	4P	19 Rue de Gascogne
14	134	AB 424	4P	21 Rue de Gascogne
15	257	AB 425	4P	23 Rue de Gascogne
16	139	AB 426	4P	25 Rue de Gascogne
17	348	AB 427	5P	27 Rue de Gascogne
18	226	AB 428	5P	29 Rue de Gascogne
19	210	AB 429	5P	31 Rue de Gascogne
20	151	AB 430	4P	33 Rue de Gascogne
21	120	AB 431	4P	35 Rue de Gascogne
22	122	AB 432	4P	37 Rue de Gascogne
23	156	AB 433	4P	39 Rue de Gascogne
24	159	AB 434	4P	41 Rue de Gascogne
25	220	AB 435	4P	43 Rue de Gascogne
26	187	AB 436	5P	45 Rue de Gascogne
27	156	AB 437	5P	47 Rue de Gascogne
28	357	AB 438	5P	49 Rue de Gascogne
29	261	AB 439	5P	51 Rue de Gascogne
30	224	AB 440	5P	53 Rue de Gascogne
31	294	AB 441	5P	55 Rue de Gascogne
32	154	AB 442	5P	57 Rue de Gascogne
33	168	AB 443	5P	59 Rue de Gascogne
34	202	AB 444	4P	61 Rue de Gascogne
35	145	AB 445	4P	63 Rue de Gascogne
36	148	AB 446	4P	65 Rue de Gascogne
37	154	AB 447	4P	67 Rue de Gascogne
38	159	AB 448	4P	69 Rue de Gascogne
39	160	AB 449	4P	71 Rue de Gascogne
40	162	AB 450	4P	73 Rue de Gascogne
41	178	AB 451	5P	75 Rue de Gascogne
42	240	AB 452	5P	77 Rue de Gascogne
43	185	AB 453	5P	79 Rue de Gascogne
44	282	AB 454	5P	81 Rue de Gascogne
45	388	AB 455	5P	83 Rue de Gascogne
46	151	AB 456	5P	85 Rue de Gascogne
47	205	AB 457	5P	87 Rue de Gascogne
48	234	AB 458	5P	89 Rue de Gascogne
49	158	AB 459	4P	91 Rue de Gascogne
50	126	AB 460	4P	93 Rue de Gascogne
51	126	AB 461	4P	95 Rue de Gascogne
52	180	AB 462	5P	97 Rue de Gascogne
53	251	AB 463	5P	99 Rue de Gascogne
54	161	AB 464	4P	101 Rue de Gascogne
55	133	AB 465	4P	103 Rue de Gascogne
56	161	AB 466	4P	105 Rue de Gascogne
57	315	AB 467	5P	107 Rue de Gascogne

58	142	AB 468	4P	109 Rue de Gascogne
59	142	AB 469	4P	111 Rue de Gascogne
60	108	AB 470	4P	113 Rue de Gascogne
61	246	AB 471	4P	115 Rue de Gascogne
62	222	AB 472	5P	117 Rue de Gascogne
63	145	AB 473	4P	119 Rue de Gascogne
64	138	AB 474	4P	121 Rue de Gascogne
65	138	AB 475	4P	123 Rue de Gascogne
66	310	AB 476	5P	125 Rue de Gascogne
67	306	AB 477	5P	127 Rue de Gascogne
68	160	AB 478	4P	129 Rue de Gascogne
69	176	AB 479	4P	131 Rue de Gascogne
70	131	AB 480	4P	133 Rue de Gascogne
71	127	AB 481	4P	135 Rue de Gascogne
72	120	AB 482	4P	137 Rue de Gascogne
73	119	AB 483	4P	139 Rue de Gascogne
74	135	AB 484	4P	141 Rue de Gascogne
75	187	AB 485	4P	143 Rue de Gascogne
76	183	AB 486	4P	6 Rue de Picardie
77	162	AB 487	4P	4 Rue de Picardie
78	238	AB 488	4P	2 Rue de Picardie
79	121	AB 489	4P	58 Rue de Gascogne
80	115	AB 490	4P	56 Rue de Gascogne
81	155	AB 491	4P	54 Rue de Gascogne
82	137	AB 492	4P	52 Rue de Gascogne
83	141	AB 493	4P	50 Rue de Gascogne
84	211	AB 494	5P	48 Rue de Gascogne
85	119	AB 495	4P	46 Rue de Gascogne
86	119	AB 496	4P	44 Rue de Gascogne
87	248	AB 497	5P	42 Rue de Gascogne
88	205	AB 498	5P	40 Rue de Gascogne
89	191	AB 499	4P	38 Rue de Gascogne
90	173	AB 500	4P	36 Rue de Gascogne
91	143	AB 501	4P	34 Rue de Gascogne
92	139	AB 502	4P	32 Rue de Gascogne
93	139	AB 503	4P	30 Rue de Gascogne
94	152	AB 504	4P	28 Rue de Gascogne
95	144	AB 505	4P	26 Rue de Gascogne
96	149	AB 506	4P	24 Rue de Gascogne
97	142	AB 507	4P	22 Rue de Gascogne
98	151	AB 508	4P	20 Rue de Gascogne
99	151	AB 509	4P	18 Rue de Gascogne
100	121	AB 510	4P	16 Rue de Gascogne
101	121	AB 511	4P	14 Rue de Gascogne
102	154	AB 512	4P	12 Rue de Gascogne
103	167	AB 513	4P	10 Rue de Gascogne
104	147	AB 514	4P	8 Rue de Gascogne
105	142	AB 515	4P	6 Rue de Gascogne
106	181	AB 516	5P	4 Rue de Gascogne
107	176	AB 517	4P	2 Rue de Gascogne
108	134	AB 518	4P	7 Rue de Picardie
109	125	AB 519	4P	9 Rue de Picardie
110	144	AB 520	4P	11 Rue de Picardie
111	147	AB 521	4P	13 Rue de Picardie
112	127	AB 522	4P	15 Rue de Picardie
113	140	AB 523	4P	17 Rue de Picardie
114	274	AB 524	5P	19 Rue de Picardie
115	161	AB 525	5P	21 Rue de Picardie
116	161	AB 526	5P	22 Rue de Picardie
117	296	AB 527	5P	20 Rue de Picardie
118	136	AB 528	4P	18 Rue de Picardie
119	124	AB 529	4P	16 Rue de Picardie
120	144	AB 530	4P	14 Rue de Picardie
121	139	AB 531	4P	12 Rue de Picardie
122	129	AB 532	4P	10 Rue de Picardie
123	134	AB 533	4P	8 Rue de Picardie
124	173	AB 534	4P	62 Rue de Gascogne
125	175	AB 535	5P	60 Rue de Gascogne



Servitudes perpétuelles, réciproques et règles d'intérêt général :

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues, susceptibles de grever les terrains qui leur ont été vendus et en particulier :

- les canalisations souterraines d'assainissement, d'eau, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ;
- Le passage des câbles aériens ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

Ils profiteront par réciprocité de celles acquises, sans que cette clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi.

Chaque acquéreur est réputé, par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives ou passives sans recours contre l'ASL.

Chacun des copropriétaires pourra louer le bien lui appartenant à des personnes honorables et de bonne vie et mœurs qui devront occuper les lieux bourgeoisement.

En cas de location, le copropriétaire communiquera le règlement de copropriété à son locataire qui devra nécessairement en respecter toutes les dispositions et informera l'ASL de cette location..

Si le locataire viole les dispositions du règlement, le copropriétaire bailleur sera personnellement responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 6 SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

- a) L'ASL déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune autre servitude que celle résultant d'une part de l'acte reçu par Maître LAVEDAN ET HUCHET, Notaires Associés à FRANCONVILLE, par lequel elle s'est rendue propriétaire du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, du cahier des charges annexé au dit acte et de son avenant, et du permis de construire délivré ainsi qu'il a été exposé supra.
- b) Les acquéreurs de l'ensemble immobilier devront souffrir toutes les servitudes tenant à l'existence d'un transformateur électrique sur la parcelle cadastrée Section AB n° 587, d'une superficie d'environ 198 m², tel qu'il figure par ailleurs aux plans du géomètre expert DPLG à Franconville en accord avec l'acte de rétrocession du 16 août 1996.

Ils devront permettre aux Agents d'EDF, l'accès de ce transformateur à toute époque et à tout moment, consentir toutes les facilités que pourrait requérir l'exploitation de cet ouvrage en assurant notamment l'entretien et la conservation de l'aire d'accès.

Ils s'engagent par avance à exécuter toutes les charges qui pourraient résulter pour eux de ce texte.

ARTICLE 7 SERVITUDES PARTICULIERES

7.1 Harmonie

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est stipulé que tout propriétaire d'un lot de l'ensemble dont il s'agit ne pourra apporter une modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou le changement des teintes ou couleurs des enduits et menuiseries, qu'à partir du moment où cette modification est approuvée par le conseil d'administration et réalisée en concertation avec le voisinage dans le respect du PLU

La pose d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée est autorisée. Les matériaux seront le bois de la couleur de celles des volets pour la structure, les tuiles similaires à celles des toitures pour la couverture

S'agissant d'une modification de façade, celle-ci doit être autorisée par les services officiels. (Services techniques de la Mairie et ASL).

Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée, 1 mois avant les travaux. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et la modification sera autorisée pour l'ASL toujours sous réserve d'approbation par la mairie.

Cette demande devra être accompagnée de tous les plans et documents techniques nécessaires à la compréhension de la modification.

En conséquence, des actions rétroactives pourront être menées à l'encontre des contrevenants.

7.2 Créations de vues.

Les propriétaires ne pourront en aucun cas créer des vues directes ou indirectes, notamment par la création d'ouvertures dans les pignons des maisons et des garages.

7.3 Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids uniformément réparti excéderait la limite de charge usuelle des planchers (150 kg au m²) afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs.

7.4 Subdivision - Jonction

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision ou d'un partage successoral.

Sauf et exclusivement dans les cas suivants :

Division de la partie commune cadastré AB585 sur la partie à usage privatif devant le 1 rue de Picardie en contrepartie de la division de la partie privée cadastré AB411 sur sa partie jardinière non bâtie.

En cas demande par le colotis du 2 rue de Picardie, il pourra en être procédé de la même manière :

Division de la partie commune cadastré AB589 sur la partie à usage privatif devant le 2 rue de Picardie en contrepartie de la division de la partie privée cadastré AB488 sur sa partie jardinière non bâtie.

Ces divisions entraîneront des frais qui resteront à la charge des propriétaires des deux lots concernés.

Ce document et les informations qu'il contient sont la propriété de l'ASL Le Jules César. Ils ne doivent pas être copiés ni communiqués à un tiers sans l'autorisation préalable et écrite de l'ASL Le Jules César.

DOCUMENT adopté en AGE du 04-03-2020 et AGO du 19-04-2023

Cette procédure est faite exclusivement pour permettre une harmonie à l'entrée du lotissement, les clôtures des 1 et 2 rue de Picardie devront être identiques en cas de modification de clôture au 2 rue de Picardie.

7.5 Servitudes

A l'intérieur du présent ensemble immobilier, chaque lot devra souffrir dans sa partie bâtie, comme dans sa partie non bâtie, les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds de l'ensemble immobilier ou à ce dernier pris dans sa totalité, telle que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, éclairage public, etc. cette énumération n'étant pas limitative); que les servitudes tenant à la présence sur ou dans un terrain privatif ou commun de canalisations, drains, regards, bornes, avaloirs, armoires de coupure, bouche d'arrosage, station de relevage ou de refoulement, bouche à grille, etc.; enfin, les servitudes tenant à la présence de candélabres en applique sur les maisons construites sur certains lots ; cette énumération ne peut en aucun cas être considérée comme limitative.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, la vérification, l'entretien ou la réparation concernant son lot, un autre lot ou l'ensemble immobilier sans indemnité en sa faveur étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'implantation sur sa parcelle, conformément aux plans déposés au rang des minutes de l'office Notarial susnommé, de canalisations, des regards, bornes, avaloirs, armoires de coupure, bouche d'arrosage, station de relevage ou de refoulement, bouche à grille, etc. sans que cette énumération puisse être regardée comme limitative, et étant précisé que cette représentation graphique revêt une certaine approximation.

Chaque propriétaire déclare accepter l'aménagement des espaces verts, notamment les terrassements, les modelés de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement quelle qu'en soit la provenance.

A cet égard, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales recueillies dans les jardins privatifs s'effectue de façon naturelle par ruissellement dans des formes de noue aboutissant à des bouches à grilles reliées au réseau d'assainissement.

Les propriétaires concernés ne peuvent modifier le tracé ou la forme de ces noues lors des travaux d'aménagement de leurs terrains, pas plus qu'ils ne peuvent s'opposer à la présence de bouches à grille sur leurs parcelles.

Les servitudes dont il vient d'être fait mention sont généralement retracées par les plans des réseaux déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Cependant, les propriétaires acceptent par avance toutes modifications éventuelles de ces plans, dans la mesure où celles-ci sont imposées par des impératifs techniques. Un plan de recollement sera établi en fin d'opération; un exemplaire en sera remis à l'ASL.

7.6 Mitoyenneté

L'ensemble immobilier comprend des maisons individuelles isolées ou jumelées.

Les acquéreurs déclarent bien connaître ces principes d'assemblage, pour avoir été en mesure de consulter le plan cadastral de l'ensemble immobilier.

Ils s'engagent à souffrir les servitudes de mitoyenneté, de surplomb de tour d'échelle qui en résultent, dans les conditions du droit commun, sans jamais pouvoir rechercher de ce chef l'ASL.

ARTICLE 8 REGLES D'INTERET GENERAL

8.1 Occupation

L'ensemble immobilier est destiné à recevoir principalement des maisons à usage de résidence principale.

Sont en conséquence interdits :

- tous les établissements considérés comme gênants et notamment les établissements dangereux, insalubre et incommodes,
- l'exploitation des terrains à des fins agricoles,
- l'affouillement du sol en vue d'extraction de matériaux l'utilisation des terrains par des campeurs ou nomades, et comme lieux de dépôts ou de décharges.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé, à condition qu'il ne cause aucune gêne aux autres occupants, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés. Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée 1 mois avant l'installation éventuelle. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et l'installation de l'activité sera autorisée par l'ASL.

8.2 Jardins

Les propriétaires devront veiller à conserver aux jardins leur caractère d'agrément et les entretenir régulièrement.

Il est interdit d'entreposer dans les jardins de tous véhicules ainsi que les remorques, caravanes, décharges, canots, objets quelconques, etc... Deux exceptions pour les lots 66 et 67 parcelle AB 477 et AB 476 qui peuvent entrer leurs véhicules le long de leurs garages, dans le jardin, pour des raisons de facilité de stationnement du voisinage.

L'aménagement de jardins potagers pourra se faire dans la mesure où ceux-ci sont disposés en partie arrière des maisons. La superficie affectée à cet usage ne pourra en aucun cas dépasser la moitié du terrain situé à l'arrière de la maison.

Chaque propriétaire pourra procéder à la plantation d'un arbre dans son lot.

La plantation d'arbres fruitiers est autorisée.



Avant toute plantation ou réalisation d'ouvrages (terrasses, bacs...) il est impératif de consulter les plans de servitudes et de réseaux, de terrassement auprès de l'ASL, afin d'éviter, soit de détériorer une canalisation existant éventuellement à cet endroit, soit de modifier les mouvements de terre destinés à assurer l'écoulement des eaux.

Toutefois, aucune plantation ne devra être effectuée à moins de 50 centimètres de l'implantation desdits réseaux.

En tout état de cause, les plantations ne devront pas être susceptibles de détériorer par leurs racines lesdits réseaux.

De même, aucune plantation ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie (thalweg) aucune modification ne pouvant être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur pour toutes ses conséquences.

D'autre part, aucune plantation ne devra être de nature à gêner l'accès et l'ouverture des coffrets EDF, ni des regards eaux usées, eaux pluviales et des vannes, bouches à clés et ouvrages divers qui pourraient être situés en zone privative ou à usage privatif.

Les différentes essences devront être choisies par les propriétaires, en fonction des servitudes sus-énoncées.

Les abris de jardin sont autorisés, sous réserve de respecter les règles d'urbanisme municipales en vigueur.

Le stockage de bois de chauffage est autorisé dans les jardins à une hauteur maximale de 1,5 m

L'édification d'une véranda est autorisée dans le respect du PLU sous réserve de son acceptation par la mairie.

8.3 Clôtures

L'ASL n'édifie aucune clôture que ce soit :

- Celles destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitations des autres parcelles du groupe ;
- Celles sur les voies de desserte ;
- Celles destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitations des propriétés voisines appartenant à des tiers susceptibles de jouxter ladite parcelle.

L'ASL se réserve cependant le droit, si elle le juge à propos pour des motifs d'esthétique et de traitement des abords, d'édifier des murets, bahuts décoratifs et d'établir des haies végétales dans l'ensemble immobilier.

L'implantation pourra en être effectuée sur l'emprise de lots privatifs, dans la mesure où les circonstances l'exigeront. Leurs propriétaires devront souffrir la présence sur leurs fonds, des ouvrages ou plantations, en cause, ils auront l'obligation de les maintenir en bon état d'entretien en toutes circonstances et à toutes époques.

L'édification de clôtures est facultative. S'il en est implanté, elles sont obligatoirement soumises aux règles qui suivent :

- En façade avant, les portails ou portillons devront être d'un modèle agréé par l'ASL. La hauteur des portails doit être en harmonie avec les haies et clôtures en conformité au PLU (2 m actuellement), leur couleur doit être similaire à celle des volets ;
- En limites séparatives, les clôtures devront être réalisées, soit en haie végétale doublée facultativement d'un grillage mécanique plastifié, soit en palissade bois. Ce dernier choix devra être soumis à l'accord de l'ASL et du voisinage mitoyen de la clôture concernée. Dans ces deux cas la hauteur maximale devra être en conformité au PLU (2 m actuellement).

Exception : Les lots N°6, 37, 38, 72, 88, 92, 93, 115 et 116 respectivement repérés au cadastre sous les n° de parcelles AB 416, AB447, AB448, AB482, AB498, AB502, AB503, AB525 et AB526 ont été autorisés à la construction d'un muret d'une hauteur de 1,20 m en limite séparative sur les voies de desserte. Ces murets sont revêtus d'un crépi sensiblement similaire à celui réalisé sur les maisons d'habitations et dont le RAL est conforme aux directives du PLU.

Outre les énonciations des présentes, l'édification des clôtures devra s'effectuer dans le respect du PLU, d'une manière générale des dispositions légales et réglementaires en vigueur et, notamment, de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme qui subordonne la pose de clôtures à une autorisation municipale préalable.

8.4 Libre accès

Il y aura lieu, de permettre le libre accès permanent aux compagnies concessionnaires de l'EDF, aux agents de la poste (Le stationnement empêchant l'ouverture des boîtes à lettres pour y déposer le courrier et autres colis est INTERDIT), aux autres services chargés de la gestion des différents réseaux pour tous relevés, entretiens, interventions, réparations, etc.

8.5 Entretien

Les constructions, jardins et clôtures doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Tout propriétaire devra arroser et tondre son jardin, pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Tout propriétaire sera tenu de maintenir les constructions en bon état extérieur, d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, au ravalement, à la réfection des peintures ou des impressions diverses des menuiseries extérieures, fenêtres, portes-fenêtres, portes des garages, portes d'entrée, volets, lisses de bois dans les mêmes tons que ceux imposés par le permis de construire.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'ASL assurera elle-même, après mise en demeure, cette obligation, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

8.6 Travaux intérieurs

En cas de création de SHON supplémentaire, les acquéreurs devront, avant tous travaux, obtenir le permis de construire correspondant, sous réserve que ladite création puisse être réalisable compte-tenu des normes du plan d'occupation des sols de la Commune de Franconville la Garenne, des lois et des règlements en vigueur à cette époque.

Ce document et les informations qu'il contient sont la propriété de l'ASL Le Jules César. Ils ne doivent pas être copiés ni communiqués à un tiers sans l'autorisation préalable et écrite de l'ASL Le Jules César.

DOCUMENT adopté en AGE du 04-03-2020 et AGO du 19-04-2023

Les acquéreurs devront en outre supporter toutes taxes éventuelles afférentes à cette création de nouvelle surface.

En cas de mitoyenneté, il ne devra être fait aucun travail de gros œuvre susceptible de porter atteinte aux droits des propriétaires voisins, notamment de compromettre la solidité des maisons concernées.

8.7 Affichage

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont proscrits, exception faite des panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer.

Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle d'un modèle agréé par le CA est autorisée. Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée 1 mois avant l'installation éventuelle de la plaque. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et l'installation de la plaque sera autorisée.

8.8 Accès

Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme, à l'exclusion de tout autre véhicule. La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur sont à la charge des contrevenants.

8.9 Séchage du linge

Il n'est pas admis d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins (Parties communes à usage privatif) et les voies d'accès aux garages.

8.10 Utilisation des fenêtres

Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

8.11 Télévision/Téléphone

L'ASL assure la télédistribution par le moyen d'un réseau enterré en provenance d'une antenne collective. La réception individuelle des signaux de télévision avec une parabole est autorisée, sous réserve que :

- Le diamètre soit inférieur ou égal à 0,80 m ;
- La couleur soit blanche ou grise ;
- Celle-ci ne soit pas installée sur la façade côté rue du corps d'habitation, ou ses dépendances

8.12 Tranquillité

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par leur famille, leurs invités ou par les gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, les vibrations, l'odeur, la chaleur, les radiations ou autrement, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Il est interdit d'installer des appareils de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être toléré.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les moteurs tolérés devront être équipés d'un dispositif antiparasite de TSF.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des maisons, troublant la tranquillité de l'ensemble immobilier, sont interdits.

8.13 Animaux

Les animaux, même domestiques, malpropres, de nature bruyante, désagréables ou nuisibles sont interdits.

Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à une réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif.

Tous dégâts, dégradations, préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires qui seront seuls tenus responsables des dégâts et dégradations causés aux choses privées et communes par leurs animaux.

8.14 Environnement (article 99-2 mesures générales de propreté et de salubrité)

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties à usage collectif. Il est interdit d'étendre du linge. Les abords et les allées ne pourront servir, ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature qu'il soit, en particulier, le lavage des automobiles est interdit. (article 99-3 du règlement sanitaire départemental portant sur la propreté des voies et espaces publique)

8.15 Stationnement

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc. n'est pas autorisé sur les voies et les espaces verts. Par extension, aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les abords, voies, allées, espaces verts, parkings, ni y laisser séjourner aucun objet quel qu'il soit.

8.16 Voies

Les voies, places et allées de desserte seront affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, y compris à celle des véhicules publics. Les voies devront toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours.

8.17 Plaques de rues

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir, sur les constructions ou en limite de lot, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, du numéro de la propriété et de tous autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

8.18 Boîtes à lettres

Pour satisfaire aux réglementations édictées par l'Administration postale, l'ASL assurera le changement des boîtes à lettres conformes aux normes agréées, tant que ces dernières seront regroupées en batteries.

Dans ce dernier cas, aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'installation de ces regroupements en batterie à proximité ou contre son lot.

8.19 Ramassage des ordures ménagères, stockage des bacs à déchets

La collecte des ordures ménagères et le stockage des bacs à déchets s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux.

8.20 Aspect des espaces communs

L'enlèvement de la terre végétale et les décharges de toutes natures sont rigoureusement interdits.

L'autorisation est donnée aux propriétaires de réaliser en bordure des jardins à usage privés des bordures, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 0,30 m. La constitution de ces bordures pourra être du bois de la teinte des volets, de la brique, une haie végétale ou une combinaison de ces propositions.

8.21 Réseaux

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés tant dans les parties privées que dans celles à usage collectif.

Leur entretien jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'ASL dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à EDF, aux sociétés concessionnaires, ou à la Commune.

8.22 Entretien de la voirie

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade, son trottoir, et la chaussée de la rue en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien, notamment en procédant à la tonte des parties engazonnées. Les voies roulantes du lotissement ayant été rétrocédées à la mairie de Franconville, l'entretien de cette partie est dû par la mairie de Franconville.

Il devra enlever les herbes qui pourraient pousser sur le trottoir et dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, détritiques, neiges et verglas pouvant se trouver dans la partie de rue bordant sa ou ses façades, sans pouvoir faire sur cette partie aucun dépôt d'ordures ou de matériaux et n'y rien laisser séjourner.

8.23 Circulations

Sur les voies de desserte intérieure, la vitesse maximale est limitée à trente kilomètres/heure, sauf réglementation plus contraignante des autorités locales.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur déménagement, de leur emménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

8.24 Livraisons

Les livraisons devront être faites sans contrevenir au caractère de l'occupation. Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse insalubre ou malodorante. En conséquence, les camions de déménagement et de livraisons sont interdits sur ces voies en impasse et placettes.

Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant onze heures et en aucun cas le dimanche.

8.25 Dégradations

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties à usage collectif et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit de son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est également responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

ARTICLE 9 REGLES ADMINISTRATIVES D'INTERET GENERAL

9.1 Assurances

a) L'ASL a souscrit une assurance multirisque couvrant les parties communes.

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance

b) Toutefois, si la majorité de l'ASL le décidait les acquéreurs pourraient souscrire une assurance personnelle.

c) Chaque membre de l'ASL (ou propriétaire) sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- Le mobilier qui y est contenu ainsi que tous embellissements et installations intérieures réalisées par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeuble par nature ou par destination ;
- Le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux ;
- Et, d'une façon générale, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

9.2 Contrat divers

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en électricité et en eau, pour l'installation du téléphone, etc.

ARTICLE 10 CHARGES

Les frais et charges sont répartis entre les membres de l'ASL au prorata des lots possédés par chacun d'eux. Les conditions de prise en charge par l'ASL des parties communes sont définies à l'article 22 des Statuts de l'ASL.

ARTICLE 11 MUTATION DE PROPRIETE

Tout propriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant, et notification devra en être faite à l'ASL.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au CA de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession d'indivision. En cas de cessation d'indivision, le CA devra être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire.

Plus généralement, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai, au CA, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit à eu préalablement connaissance des présents Cahier des Charges et Statuts, ainsi que des actes qui les ont modifiés et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Ledit Cahier des Charges sera déposé au rang des minutes de Maîtres LAVEDAN ET HUCHET, Notaires Associés à FRANCONVILLE.

Pour toute mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du CA, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien propriétaire est tenu, vis-à-vis du CA, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes versées par lui à quelque titre que ce soit à l'ASL.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du CA ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du CA, avis de la mutation doit être donné à l'ASL par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le CA peut former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 12 PUBLICITE FONCIERE

Le présent Cahier des Charges sera publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Cergy Pontoise (Val d'Oise).

ARTICLE 13 ELECTION DE DOMICILE

L'ASL, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de Pontoise.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance ou en tout autre lieu situé dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Pontoise qu'il aura fait connaître par lettre recommandée à l'ASL.

ANNEXE 1. COPIE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

— REPUBLIQUE FRANCAISE —
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE de FRANCONVILLE	N°	252	Numéro à rappeler
PROGRAMME des TRAVAUX Construction de 125 maisons individuelles de 12828 m2 de S.H.O.N. et d'un poste de transformation.			PC 095 252 84 P 1007
Nombre de logements		125	SNC FRANCE COTTAGES & CIE ILE-DE-FRANCE Lieu des travaux
<p>LE PREFET, COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE DU DEPARTEMENT DU VAL D'OISE CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR</p> <p>Vu la demande de permis de Construire présentée par :</p>			<p>Chaussée Jules César FRANCONVILLE</p> <p>Nom et adresse du demandeur SNC FRANCE COTTAGES & CIE ILE DE FRANCE NORD - IMMEUBLE LE BOURGOGNE 2, rue des Bourgognes 95020 CERGY-PONTOISE</p>

- 10 Vu le Code de l'Urbanisme.
- 40 Vu les arrêtés préfectoraux des 6 Juin, 1er Juillet et 1er Août 1984, portant délégation de signature.
- 46 Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20/09/1984, exemptant de la taxe locale d'équipement la zone à l'intérieur de laquelle le projet doit être réalisé.
- 91 Vu l'avis des services consultés.
- 93 Vu l'avis favorable du Maire.
- 97 Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement.
- 210 **A R R E T E**
- 212 Article 1er - Le permis de Construire EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.
Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :
- 311 Le pétitionnaire est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout et au versement de la participation éventuelle lors de ce raccordement (articles L.33 et suivants).
A cet effet, il devra se mettre en rapport avec le Maire.
L'attestation de raccordement devra obligatoirement être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux.
- Le pétitionnaire devra se conformer obligatoirement aux instructions de la Direction Départementale de l'Equipement, Subdivision d'Etudes et de Travaux d'Equipements Urbains n° 4 (E.T.E.U. 4), 2 route Nationale - 95610 ERAGNY SUR OISE - TEL. 037 20 13, en ce qui concerne les travaux d'assainissement.
- 337 Afin de dissimuler le transformateur, une clôture de haies vives sera réalisée sur la totalité du périmètre de la parcelle d'implantation du transformateur à l'exception de l'accès technique nécessaire.
- 491 Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert sur poteaux en fer et doublées d'une haie vive (à l'exclusion des résineux et conifères).
- 520 Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement et les voies privées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m2 d'espace non construit.
- Une structure végétale composée d'arbres à haute tige et d'arbustes d'ornement devra être réalisée entre la voie S.N.C.F. et les pavillons projetés, à plus de 6 mètres du talus S.N.C.F.

Voir suite page 2.../...

Suite de la page 1 du PC n° 095 252 84 P 1007

- 530 Les arbres et arbustes seront d'essence locales telles que :
- arbres de haute tige : tilleuls, platanes, marronniers, acacias, bouleaux, érables, chênes, hêtres, charmes..., ainsi que tous arbres de vergers.
 - arbustes : noisetiers, cytises, genêts, lauriers, aubépine, buis, romarin...
 - plantes sur talus : milleperthus, lierre, lilas, églantier, prunellier...
 - plantes grimpantes : ampélopsis (vigne vierge), glycine, chèvrefeuille...

Pour des raisons de sécurité et de responsabilité non seulement sur le plan civil mais sur le plan pénal en cas d'accidents survenant à une personne traversant la plate-forme ferroviaire, il sera obligatoire de prévoir une clôture défensive en limite séparative côté S.N.C.F. Cette clôture devra être entretenue par le promoteur ou l'association syndicale. L'alignement de cette clôture devra être demandé à Monsieur le Commissaire de la République par l'intermédiaire de Monsieur l'Ingénieur, Chef de Section Equipement S.N.C.F. de Pontoise - Gare de Pontoise - 95300 PONTOISE.

- 533 L'aménagement des abords, les plantations, la nature et la couleur des matériaux seront réalisés conformément aux plans et documents joints au dossier, en tenant compte des réserves sus citées.

- 625 Le terrain étant situé à proximité d'une voie classée en fonction du bruit qu'elle engendre, l'isolement acoustique de la construction devra être au moins égal à 30 dB (A) en exposition directe conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978.

- 700 Article 2 - Le pétitionnaire contribuera aux dépenses d'exécution des équipements publics dans les conditions définies ci-après :

- . Tous les travaux de V.R.D. rendus nécessaires pour la réalisation de cette opération.

- 721 Article 3 - En application de l'article R.421-7-1 du Code de l'Urbanisme, le présent permis de construire s'accompagne d'une division de terrain conformément au tableau ci-annexé définissant notamment la répartition de la surface hors oeuvre nette constructible sur chacun des terrains issus de la division.

- 1101 Article 4. - La présente autorisation est délivrée au Nom de l'Etat, sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé etc...). Elle est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à une année.

Le présent arrêté est notifié :

- au pétitionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, lequel en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier.

Voir suite page 3.../...

Suite de la page 2 du PC n° 095 252 84 P 1007

Copie de la décision est transmise :

- au Directeur Départemental de l'Équipement, responsable du Service de l'État dans le département, chargé de l'Urbanisme.
- au Maire qui en publiera un extrait par voie d'affichage dans les 8 jours de sa notification et pendant une durée de 2 mois.

Fait à , le 27 SEP. 1984.
POUR LE PREFET ET PAR DELEGATION

Pour le PREFET
et par délégation
L'Ingénieur des Ponts et Chaussées
chargé de l'U.D.C.



B. LEVY

Avant de commencer les travaux, le pétitionnaire doit souscrire une assurance DOMMAGES-OUVRAGES. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

NOTA

1200 Le demandeur devra comme il s'y est engagé respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris pour l'application de l'article L.111-4 du Code de la Construction et de l'habitation notamment les arrêtés des 4/11/1976 et 4/01/1978 modifiant et complétant le règlement de sécurité du 31/10/1973 relatifs à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. Ci-joint à titre d'information l'avis émis par l'Inspecteur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

ANNEXE 2. REPRESENTATION DES PARCELLES AB 585 A AB589

Vue données pour information, extraite du site www.cadastre.gouv.fr

