

Cahier des charges du lotissement du château de l'Amiral à Sceaux

Mise en concordance avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux, révisé le 27 septembre 2016 et modifié le 25 septembre 2018

Approuvé le XX par arrêté du maire n°XX

Version initiale : Dressé par Me DUGAVE, notaire à Sceaux, le 13 juillet 1923, enregistré à Sceaux le 21 juin 1923, Volume 431 B folio 124 n°1950.

Additif : Acte dressé par Me BIDAUT, notaire à Sceaux, le 2 décembre 1927.

Mise en concordance : procédure menée à l'initiative de la ville de Sceaux, pour mettre en concordance le cahier des charges avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Sceaux, en application de l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme. Elle a fait l'objet d'une enquête publique et d'un avis favorable du commissaire enquêteur en date du 24 juillet 2018.

Le cahier des charges, modifié pour tenir compte des conclusions du commissaire enquêteur et des avis émis en cours d'enquête publique, a fait l'objet d'un avis XX du conseil municipal en date du XX et d'un arrêté du maire, en date du XX. Il est exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité, soit à compter du XX.

La mise en concordance est conduite au regard du PLU de Sceaux, approuvé le 12 février 2015, révisé le 27 septembre 2016 et modifié le 25 septembre 2018.

Article 1 - Morcellement

Le domaine de l'Amiral se compose de deux parties, qui diffèrent entièrement du point de vue du morcellement et de la viabilité.

- A- Toutes les parties en façade sur les rue Houdan, de Fontenay, Bertron, du Maréchal Pétain¹ et du boulevard Desgranges, restent purement et simplement soumises aux règlements de voirie et d'hygiène de la commune de Sceaux et à ceux prévus ci-dessous.
- B- Le centre même du domaine, pour lequel il sera ouvert en temps utile et si besoin est, la voie de circulation portée au plan² présenté par la Société civile immobilière du parc de l'Amiral à l'examen de la municipalité de la ville de Sceaux, et à l'approbation de Monsieur le préfet de la Seine, conformément à l'article 8 de la loi du 14 mars 1919. Une copie du plan de lotissement est demeurée ci-jointe et annexée après mention signée du notaire soussigné.

Le domaine de l'Amiral est délimité par les rues Houdan, de Fontenay, Bertron, de la Flèche et comprend aussi les parcelles section C n°6, 67, 104 et 117 situées rue Bertron et les parcelles section C n°65, 103 et 118 du boulevard Desgranges.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, le domaine de l'Amiral se compose désormais de deux parties, situées dans deux zones du PLU de Sceaux, conformément au plan ci-après :

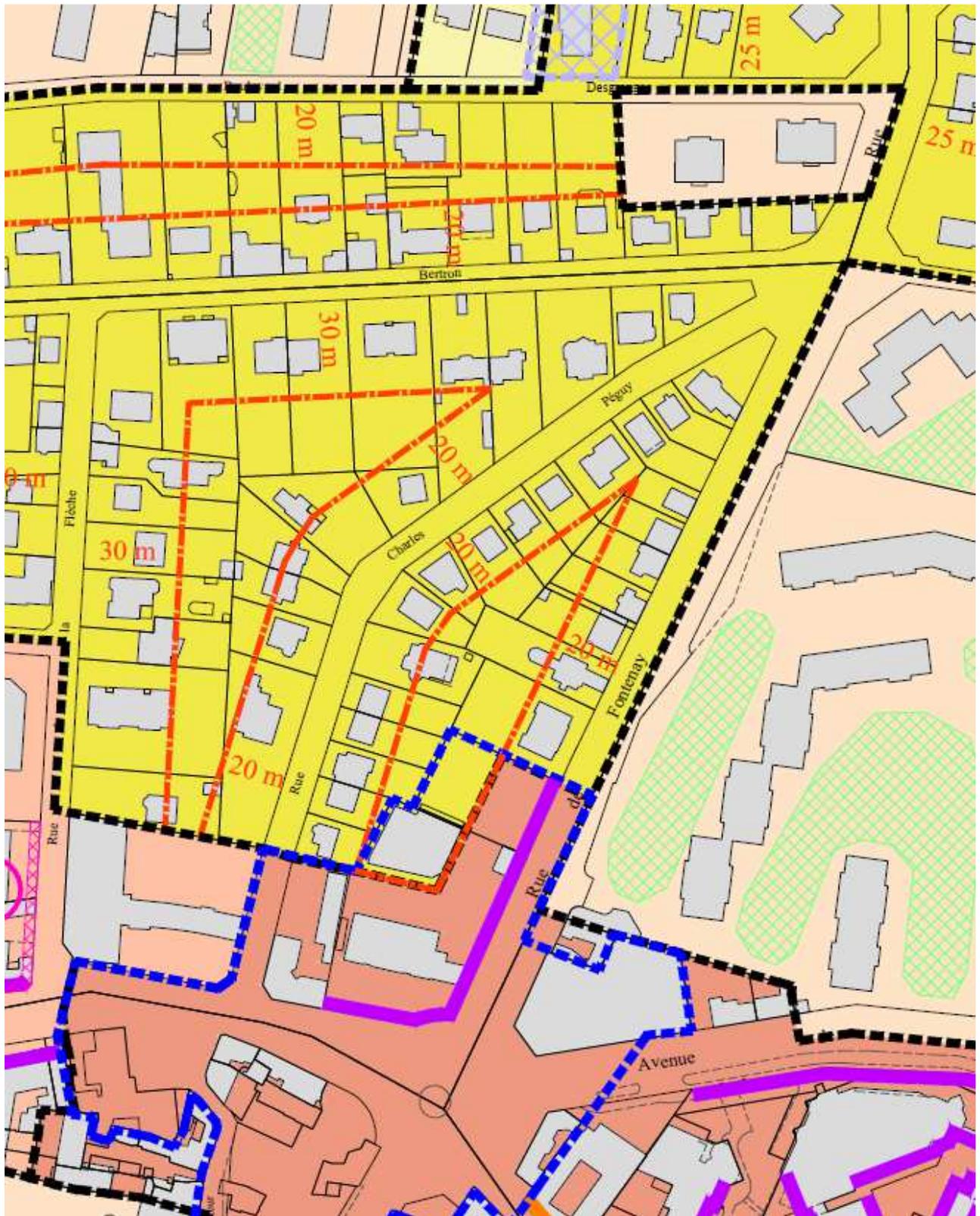
- une partie se situe en zone UA (sous-secteurs a et b) du PLU ;
- une partie se situe en zone UEa du PLU.

Ce zonage remplace celui précédemment défini.

Un extrait du plan de zonage du PLU précisant le périmètre du lotissement est ci-après annexé. Figurent également en annexe les règlements des zones UA et UE du PLU.

¹ Actuelle rue de la Flèche

² Actuelle avenue Charles Péguy, tracé remanié dans le cadre de l'additif au cahier des charges établi en 1927, ci-après.



Article 2

Dans le cas où la société venderesse jugerait utile d'ouvrir la voie dont il est question sous le paragraphe B ci-dessus pour desservir les lots du centre qui n'auraient pas d'accès directs aux voies publiques, cette voie serait établie conformément aux arrêtés municipaux de la ville de Sceaux et aux règlements en vigueur dans le département de la Seine. Les travaux seraient entrepris dès que la moitié des lots riverains auraient été vendus et devraient être terminés au plus tard dans le délai de deux ans du jour où cette moitié aurait été atteinte.

La voie serait de huit mètres de largeur avec servitude de non aedificandi de deux mètres de largeur, sur chaque côté de trottoirs sablés, maintenus par des bordures avec caniveaux pavés, la chaussée serait empierrée et pourvue de déclivités suffisantes pour que les eaux s'écoulent vers les voies auxquelles elles se raccorderaient.

La voie prévue au centre du domaine a été créée et classée dans le domaine public municipal, sous la dénomination « avenue Charles Péguy », par délibération du 19 janvier 1929.

Article 3

Les canalisations principales d'eau, de gaz, seront installées dans le sous-sol de la même voie, par les soins du vendeur, dans les mêmes conditions que la viabilité.

Article 4

En ce qui concerne l'alimentation d'eau, l'évacuation des eaux pluviales, l'évacuation des eaux et matières usées notamment, les dispositions prévues aux articles UA 4 et UE 4 du PLU, figurant au règlement ci-annexé, s'appliquent.

Article 5

Les acquéreurs pourront à leurs frais construire des branchements reliés aux canalisations d'eau et de gaz en se conformant aux règlements des compagnies concessionnaires.

Article 6

Chaque acquéreur devra souffrir au droit de son terrain, tous les travaux de mise en viabilité, installation de canalisations, de bornes fontaines et de candélabres pour l'éclairage, plantations d'arbres d'alignement...

Article 7

Chaque acquéreur sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises à la viabilité ou ses accessoires par ses entrepreneurs ou ouvriers faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois, les vendeurs, le syndicat prévu à l'article neuf ou la commune, selon les cas, auront le droit d'y faire procéder aux frais de l'acquéreur responsable.

Article 8

La propriété indivise de la voie qui pourrait être construite par les vendeurs sera abandonnée par eux gratuitement à chaque acquéreur proportionnellement à la façade de chaque acquéreur proportionnellement à la façade de chaque lot à charge par lui d'en faire abandon gratuit à l'administration, à la première réquisition de celle-ci ou du syndicat prévu à l'article neuf.

Article 9

Tout acquéreur sera de plein droit, et sans pouvoir s'y soustraire, membre du syndicat prévu à l'article 2 de la loi du 22 juillet 1912, ayant pour objet de pourvoir à l'entretien ainsi qu'à l'éclairage de voies jusqu'à leur classement par l'administration communale. Chaque acquéreur s'engage à contribuer à l'entretien ci-dessus proportionnellement à la longueur de la façade du lot qu'il a acquis.

Article 10

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges ou ordures ménagères.

Toutefois, pendant la durée des constructions, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs, au droit du terrain et n'occuper qu'un mètre de largeur au plus sur la chaussée.

Article 11

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou payer ces trottoirs, le tout à leurs frais.

Article 12 - Professions et industrie

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, approuvée le XX, le présent article, ainsi modifié, est applicable uniquement aux constructions du lotissement, situées en zone UE du PLU.

Pour la partie du lotissement située en zone UE du PLU, la propriété étant destinée à être habitée bourgeoisement, il est interdit d'édifier d'autres genres de construction que des maisons de campagne ou habitation n'ayant pas plus de trois étages rez-de-chaussée compris, le tout ne devant pas dépasser la hauteur de douze mètres mesurées du sol actuel au sommet de la construction.

Article 13 – Clôture

Tout acquéreur dans le mois de son traité et à ses frais, devra :

1. faire procéder au mesurage et au bornage de son lot, par le géomètre désigné par la Société civile immobilière et qui sauf stipulation contraire dans les actes, sera Monsieur Mascré, géomètre 116 rue Houdan, à Sceaux et à faire dresser par lui et à ses frais le plan sur libre, du lot acquis par lui.
2. dans le délai de 6 mois de ce même jour, se refermer de la manière suivante :

- A. En façade sur les voies, les murs actuels pourront être conservés mais en cas de leur démolition par l'acquéreur, ce dernier devrait les remplacer par un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur maximale de un mètre (non compris les fondations et la partie servant de soutènement) surmonté à son gré d'une grille en fer ou en bois, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 2 m.
- B. De tous les autres côtés, par de simples treillages implantés, soit à même le sol, soit sur de petits murs bahut ne pouvant dépasser 60 cm de hauteur. Ces clôtures dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m seront établies à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est-à-dire moitié de leur épaisseur sur chaque terrain, de manière à ce que les acquéreurs des lot contigus, n'aient plus à rembourser que la moitié de la construction de ces clôtures pour devenir, ipso facto mitoyens sol et construction.

Les alinéas A et B du paragraphe 2 de l'article 13 ne s'appliquent pas aux terrains du potager, lesquels pourront être clos par murs en maçonnerie, ne dépassant pas 2 m de hauteur.

La société venderesse est dispensée de toute clôture pour les lots restant à vendre, les acquéreurs voisins de ces lots qui voudraient établir des clôtures, devraient supporter seuls les frais qui en résulteraient sans pouvoir y faire contribuer la société civile immobilière venderesse.

Toutefois, toutes les clôtures sont permises aux lots de la rue Houdan, y compris celles de la maison existant actuellement sur la propriété.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU approuvée le XX, la nature et l'aspect des clôtures sont désormais définis aux articles UA 11 et UE 11 du PLU, figurant au règlement ci-annexé. Les dispositions précédentes relatives à ce sujet ne sont plus applicables.

Article 14 – Construction des habitations

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, approuvée le XX, les dispositions anciennes de l'article 14 sont abrogées.

Article 15

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, approuvée le XX, les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement sont définies aux articles UA 6 et UE 6 du PLU, figurant au règlement ci-annexé.

Article 16

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, approuvée le XX, le présent article, ainsi modifié, est applicable uniquement aux constructions situées en zone UE du PLU.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 1,9 m des limites des lots, exception faite pour le cas où deux propriétaires voisins s'engageraient à construire simultanément leurs maisons accolées suivant la ligne séparative.

Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières et même de faire des fouilles dans les lots acquis par eux en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux. Toute réclame

par panneaux, affiches ou autres modes de publicité sont absolument interdits dans le lotissement.

Addition au cahier des charges

Modifications apportées dans le cadre de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU

Acte dressé par Me BIDAUT, notaire à Sceaux, le 2 décembre 1927

Et le 2 décembre 1927, par devant Me Georges Albert BIDAUT, notaire à Sceaux (Seine) soussigné :

Ont comparu :

- Monsieur Henri VALLAUD, [...]
- Monsieur Pierre SOUZY [...]

Agissant :

M. VALLAUD comme Président et M. SOUZY comme administrateur de la Société civile immobilière du château de l'Amiral à Sceaux, dont le siège est à Sceaux, rue Houdan, n°112, ayant pour objet notamment, l'acquisition et la vente d'immeubles, ladite société formée entre les comparants et diverses autres personnes, suivant acte sous seings privés, en date à Paris du 24 avril 1923, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Me DUGAVE, notaire à Sceaux, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, suivant acte par lui dressé de ce dépôt le 13 juillet 1923.

Lesquels, préalablement au dépôt et aux conventions ci-après ont exposé ce qui suit :

Exposé :

- 1- A la date du 13 juillet 1923 et suivant acte reçu par Me DUGAVE notaire sus nommé, dont la minute précède, il a été établi le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles devait avoir lieu la vente par lots de la propriété sise à Sceaux, rue Houdan n°112, appartenant à la Société civile immobilière du château de l'Amiral.
Audit cahier des charges, il a été prévu l'ouverture en temps utile et si le besoin était, d'une voie de circulation traversant le centre du terrain principal et partant de la rue de Fontenay, pour aboutir à la rue du Maréchal Pétain, ladite voie figurée en un plan annexé audit cahier des charges et alors soumis à l'examen de la municipalité de la ville de Sceaux et à l'approbation de M. le Préfet de la Seine.
- 2- Suivant arrêté de M. le Préfet de la Seine, en date du 19 août 1926, le projet de lotissement de la propriété sus désignée, a été approuvée sous réserve qu'il serait inséré dans le cahier des charges, une clause limitant la densité des constructions à 35% de la surface de chaque lot à l'exception des lots situés en bordure du chemin de grande communication, national n° 6° (rue Houdan) qui seraient soumis au droit commun.
Observation faite que le projet de la voie de communication devant partir de la rue de Fontenay pour aboutir à la rue du Maréchal Pétain (actuelle rue de la Flèche) a été modifiée, cette voie devant partir de la rue Houdan pour aboutir à l'intersection de la rue de Fontenay et de la rue Bertron, ainsi qu'il est indiqué au plan ci-annexé.

I. Dépôt

Les comparants ont, par ces présentes, déposé à Me BIDAUT, notaire soussigné, et l'ont requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit, comme les présentes, délivré tous extraits et expéditions que besoin sera :

- la copie de l'arrêté de M. le Préfet de la Seine, en date du 19 août 1926 sus énoncé ;
- et la copie du plan modificatif.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées après mention.

II. Addition au cahier des charges précité

Le projet d'établissement de la voie devant partir de la rue de Fontenay pour aboutir à la rue du Maréchal Pétain et prévu au cahier des charges précité, est abandonné, ladite voie devant partir de la rue Houdan pour aboutir à l'intersection des rues de Fontenay et Bertron et tel qu'elle est figurée sous une teinte jaune au plan ci-annexé.

Cette voie de 17 mètre de largeur avec rond point à l'endroit indiqué au plan ci-annexé est grevée d'une servitude de non aedificandi de deux mètres de largeur sur chaque côté riverain, ladite voie actuellement établie.

Toutes les clauses et conditions du cahier des charges précité sont expressément maintenues, celles spéciales à l'ancienne voie projetée s'appliqueront à la nouvelle voie créée en remplacement, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Messieurs VALLAUD et SOUZY obligent la société qu'ils représentent à exécuter à ses frais, les travaux de canalisation, d'eau et de gaz dans la voie créée.

III. Modifications apportées suite à la procédure de mise en cohérence du cahier des charges du lotissement avec le PLU

Suite à la procédure de mise en cohérence du cahier des charges du lotissement avec le PLU, il est apporté les modifications suivantes :

- la disposition prescrite par le préfet de la Seine en 1926 relative à la densité de construction relève de la notion d'emprise au sol et elle ne s'applique que dans la partie du lotissement classée en zone UE du PLU ;
- en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport à la voie nouvelle créée dans le cadre du lotissement, la rue Charles Péguy, classée dans le domaine public communal le 19 janvier 1929, il sera fait application de l'article 15 du cahier des charges modifié du lotissement.