

EXTRAITS DU CAHIER DES CHARGES RELATIF

AU DOMAINE DU LYS-CHANTILLY

(Arrêté préfectoral du 3 novembre 1960)

L'ASA du Lys Chantilly entend préserver le caractère résidentiel et forestier du domaine du Lys Chantilly, notamment en le protégeant du morcellement des lots, d'une urbanisation excessive et du déboisement. C'est l'objectif essentiel du CAHIER DES CHARGES qui s'impose à l'ensemble des propriétaires.

Les statuts de l'ASA du Lys Chantilly lui imposent de veiller à la bonne application du cahier des charges. Celui-ci garde toute sa valeur contractuelle et lie tous les colotis entre eux. La prescription est donc trentenaire.

Chaque coloti a accepté le cahier des charges quand il a acquis un lot du lotissement.

N'importe lequel des colotis peut saisir les tribunaux civils en cas d'inobservation, réelle ou alléguée, du cahier des charges. Celui-ci prévoit des sanctions précises.

Les points de vue exprimés par l'ASA du Lys Chantilly ne peuvent donc être qu'indicatifs, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

EXTRAITS DU CAHIER DES CHARGES

(Les extraits du CAHIER DES CHARGES sont reproduits en *italique*, les passages importants étant reproduits en **italique et en caractères gras**)

1. DIVISION DES LOTS

(Cahier des charges article 5)

« Cette division reste possible, mais à condition, que chaque parcelle ait accès direct sur les voies (existantes) ..sans création de voies nouvelles ; que ce lot soit rectangulaire et qu'après avoir été divisée, chaque parcelle conserve en façade au moins 27 à 30 mètres et en profondeur 75 à 80 mètres ; que le déboisement auquel il aurait pu être procédé antérieurement ne fasse pas obstacle à l'absorption des eaux usées et ne nuise pas à l'esthétique du lotissement ainsi qu'il est spécifié à l'article 9 »

2. CONSTRUCTIONS

(Cahier des charges article 1)

« Sur toute l'étendue du LYS, les constructions devront conserver au lotissement son caractère de zone résidentielle »

2.1 - Construction

« Les constructions principales pourront être :

- de plain-pied avec vide sanitaire*
- à rez-de-chaussée surélevé sur sous-sol*
- à un étage sur rez-de-chaussée **non surélevé.** »*

2.2 - Distances de construction aux avenues

*« Aucune construction **principale** ne pourra être édifiée à moins de vingt-cinq mètres de recul par rapport à l'alignement sur les avenues, ronds-points ou autres voies de morcellement, sauf dérogation ... »*

Il est par ailleurs rappelé qu'aucune dépendance ne peut être édifiée en avant des façades principales de l'habitation.

2.3 - Distances de construction aux limites séparatives

*« - Les distances des constructions aux limites séparatives latérales ne pourront jamais être inférieures à 4 mètres.
--- Aucun point du bâtiment ne pourra se trouver à une distance horizontale inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de ce point par rapport au sol. »*

2.4 - Distances de construction au fond de parcelle

« - En fond de parcelle, tout point de bâtiment devra se situer à une distance minimum horizontale à la limite de fond de parcelle égale à la hauteur de ce point par rapport au sol. »

2.5 – Dépendances

« les dépendances de l'habitation principale telles que pavillons de gardiens, garages, bûchers, buanderie, etc., devront présenter un aspect agréable et être réalisés en matériaux durs de même caractère que ceux de l'habitation. »

2.6 - Panneaux publicitaires

Les propriétaires « ne pourront placer sur leurs immeubles à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés des panneaux réclame ou y faire de la publicité sous une forme quelconque. »

3. ENTREE DES PROPRIETES

(Cahier des charges article 7)

L'entrée des propriétés « ne doit pas dépasser trois mètres cinquante centimètres » de largeur.

« La surface visible du revêtement de la surface des entrées ne pourra jamais être en matières dures (pavés, ciment, dallage » goudronnage.)

« Le niveau supérieur de matelas en sable devra cadrer exactement avec le niveau de l'accotement. »

4. LES CLOTURES ET PORTAIL SUR AVENUE

(Cahier des charges articles 4 et 4 bis)

Le propriétaire « devra faire clore son terrain de la façon suivante :

« En alignement en façade sur avenue ou toutes autres voies et sur ronds-points, sur une hauteur de un mètre quinze centimètres au minimum de l'un des types indiqués par la société ou d'un modèle similaire , ou bien encore au moyen d'une grille en fer. Cette clôture pourra être posée sur murs d'appui de soixante-dix centimètres de hauteur maximum, mais dans tous les cas, la hauteur totale ne dépassera pas deux mètres soixante centimètre. »

L'ASA du Lys Chantilly se réserve de demander l'enlèvement « d'une clôture, qui selon elle, ne cadrerait pas avec le caractère d'esthétique général qu'elle désire donner et conserver à l'aspect forestier et de parc de Lys-Chantilly. »

« **Aucune clôture pleine ne sera autorisée** autre que le mur d'appui, ni aucun volet. »

A ce titre, les dispositifs suivants ne sont pas autorisés :

- Festonnages sur grille,
- Brise vue de toute sorte,
- Bâches,
- Panneau de bois...

5. ACTIVITES ECONOMIQUES

(Cahier des charges article 1)

« sur toute l'étendue du LYS, les constructions devront conserver au lotissement son caractère de zone résidentielle »

Les propriétaires « ne pourront établir ou laisser établir sur leurs lots des bâtiments industriels ou des dépôts d'aucune sorte. »

Ces prescriptions du Cahier des Charges sont renforcées par les règles fixées en la matière par les PLU de Lamorlaye et Gouvieux.

6. LES ARBRES – PRESERVATION DU PATRIMOINE FORESTIER DU LYS CHANTILLY

Il est tout d'abord rappelé qu'il est interdit de couper un arbre* sans l'autorisation écrite de la mairie

Par ailleurs, les règles suivantes du cahier des charges s'appliquent :

(Cahier des charges articles 1 et 9)

- « Pour conserver au Lys-Chantilly son caractère de ville de parcs et forestiers, l'état de la forêt devra être entretenu par les propriétaires chacun en ce qui concerne sa propriété »

- Chaque propriétaire est « tenu de remplacer les arbres qu'il pourrait avoir à abattre pour l'aménagement de sa propriété par d'autres arbres. »

« aucun commencement de travaux, ni abattage d'arbre à haute tige ne devront être entrepris avant la délivrance régulière du permis de construire. »

* même si cet arbre est mort ou malade

7. ENTRETIEN DES TERRAINS ET DES ACCOTEMENTS

(Cahier des charges art 1)

7.1 - Entretien des terrains et des accotements

Chaque propriétaire devra entretenir son terrain « en bon état d'aspect et de propreté. Il en sera de même des accotements qui devront être constamment nettoyés, nivelés, débarrassés de toutes souches d'arbres ou arbustes et présenter un aspect de suite avec ceux des propriétés voisines ensemencées en pelouses. »

Les propriétaires devront « veiller à ce que les branches (des arbres ou arbustes situés sur leur terrain) ne puissent atteindre les lignes électriques ou téléphoniques. »

7.2 - Plantation sur les accotements

« Les plantations existant sur les accotements appartiennent à l'ASA. Ces plantations ne pourront jamais être élaguées par les propriétaires, même s'ils surplombent leur propriété. »
