



Mise en concordance du cahier des charges du lotissement
La Briqueterie
avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arnouville

Dossier soumis à enquête publique

NOTICE DE PRÉSENTATION

2024

Table des matières

PRÉAMBULE	3-4
1. CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE	6-8
2.1 <u>Organisation de l'enquête publique</u>	
2.2 <u>Composition du dossier d'enquête</u>	
2.3 <u>Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête</u>	
2.4 <u>Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation</u>	
2.5 <u>Entrée en vigueur</u>	
3. ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE	8-13
3.1 <u>Historique du lotissement La Briqueterie</u>	
3.2 <u>Périmètre du lotissement</u>	
3.3 <u>La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui</u>	
3.4 <u>Les objectifs de la procédure</u>	
3.4.1 Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement	
3.4.2 Permettre la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.....	
4. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES	14-27
5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	28
LISTE DES ANNEXES	29

PRÉAMBULE

Le lotissement La Briqueterie a été approuvé par un arrêté préfectoral du 29 juin 1927. Il fait l'objet d'un cahier des charges, reçu par Maître COTTENET, notaire à PARIS, le 4 janvier 1928, qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, notamment suite à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées au vu des dispositions du PLU en vigueur, dans chaque commune. Néanmoins, les dispositions des cahiers des charges continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. En effet, l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

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

Cette situation peut engendrer des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables peut entraîner une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence et en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville, afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU. Toutefois, les dispositions réglementaires s'appliquant à toute construction, au sein de la commune, ne sont pas modifiées. En effet, cette procédure ne modifie pas les dispositions du PLU applicables à chaque propriété de la

commune. Toute autorisation d'urbanisme, et ce malgré la procédure de mise en concordance, restera délivrée en vu du PLU en vigueur. Le PLU s'applique à toute la commune d'Arnouville.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a donc pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent au lotissement. Comme développé précédemment, les dispositions règlementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme, ce sont les règles d'urbanisme contenues dans le PLU qui s'appliquent à ce secteur, et à toute la commune d'Arnouville.

Coordonnées de la personne publique responsable du projet :

Commune d'Arnouville

Adresse postale :

Hôtel de Ville

15-17 rue Robert Schuman

CS 20101

95400 Arnouville

Adresse mail : urbanisme@ml.arnouville95.org / Téléphone : 01 30 11 16 22

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie, document de droit privé, avec le PLU de la commune d'Arnouville. Le cahier des charges a été reçu par Maître COTTENET, notaire à PARIS, le 4 janvier 1928.

La procédure de mise en concordance du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville est menée dans le cadre de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme qui dispose que :

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

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

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur, lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences de son application sur l'environnement. L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure.

2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE

La procédure est conduite par la commune d'Arnouville, selon les modalités suivantes :

- Organisation de l'enquête publique ;
- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU d'Arnouville : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal ;
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

2.1. Organisation de l'enquête publique

En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de réaliser une enquête publique, pour permettre la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Arnouville. Dès lors, la commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Celui-ci, par décision n° E24000020/95 du 16 avril 2024, a nommé Monsieur Bernard AIME, directeur de l'aménagement urbain et de l'habitat en retraite, en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Gérard DECHAUMET, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Annexe n°1 : décision n°E24000020/95 du 16 avril 2024, du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Par arrêté n°022/2024 du 24 avril 2024, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie, 15-17 rue Robert Schuman à Arnouville, **du lundi 17 juin 2024 au lundi 1^{er} juillet 2024, jusqu'à 17h00**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
 - les lundis, mardis, mercredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
 - les jeudis de 13h00 à 18h30,
 - les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les :

- le lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 26 juin 2024 de 14h00 à 17h00,
- le lundi 1^{er} juillet de 14h00 à 17h00.

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Annexe n°2 : arrêté du Maire du 022/2024 du 24 avril 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations.

Celles-ci pourront également être adressées au commissaire enquêteur en mairie, Hôtel de Ville, 15-17 rue Robert Schuman CS 20101 95400 Arnouville ou par voie électronique à enquetepubliqueconcordance@arnouville95.org (dans ce cas, un accusé de réception sera systématiquement transmis à son expéditeur).

Le dossier d'enquête sera consultable en ligne sur le site internet de la commune : <https://arnouville95.fr/article/enquete-publique-concordance-du-cahier-des-charges-du-lotissement-de-la-briqueterie-avec-le>

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

- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la mairie d'Arnouville, ainsi que sur le site internet de la ville et sur les lieux prévus pour la communication au public, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Annexe n°3 : avis d'enquête publique

Annexe n°4 : publications – extraits du Parisien 95 et de La Gazette du Val d'Oise, avis publié 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

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

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire le dossier accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise et au Préfet du Val-d'Oise.

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

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Arnouville et sur le site internet de la commune <https://www.arnouville95.fr/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

2.2. Composition du dossier d'enquête

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

Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - L'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - La présentation de la procédure et ses objectifs ;

- Les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre.

Annexe n°5 : document reprenant les textes législatifs et réglementaires applicables à l'enquête publique

- Le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

2.3. Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU est décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal.

2.4. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Au titre de l'article *R. 442-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, soit le Maire, Commune d'Arnouville, Hôtel de Ville, 15-17 Robert Schuman, CS 20101, 95400 Arnouville.

2.5. Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

3. ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE

3.1. Historique du lotissement La Briqueterie

Le lotissement dénommé La Briqueterie, a été créé à la demande de Monsieur LORÂN, et approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 1927.

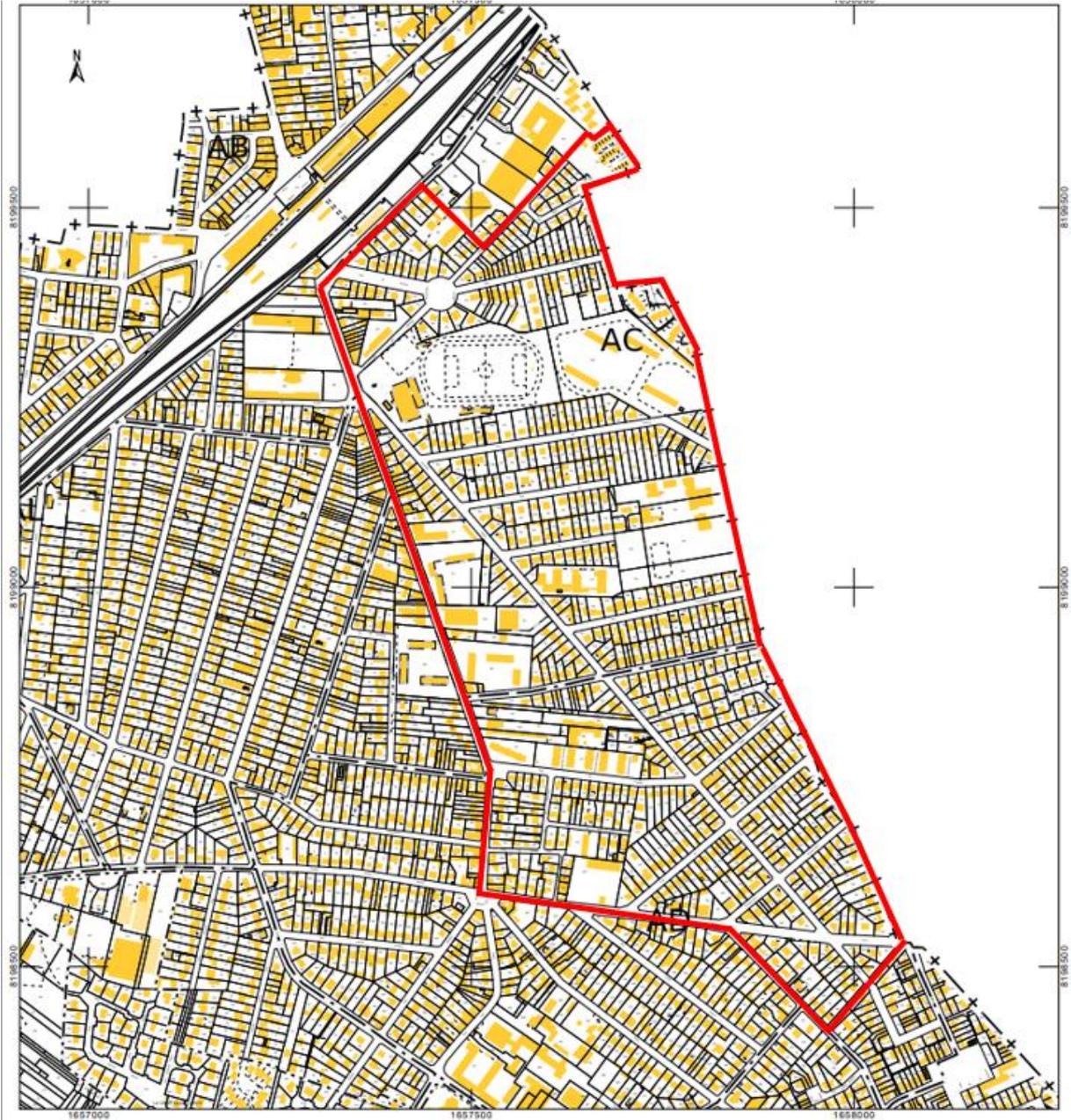
Un arrêté préfectoral du 26 septembre 1945 a été pris autorisant la modification du lotissement pour la création d'une voie supplémentaire rue de l'Oise suite à une demande de division des terrains compris entre la rue de Clermont, le Chemin de Sarcelles à Gonesse et la rue de Senlis en lots plus adaptables à l'habitation.

Un cahier des charges concernant le lotissement La Briqueterie a été établi le 4 janvier 1928, reçu par Maître COTTENET, notaire à PARIS.

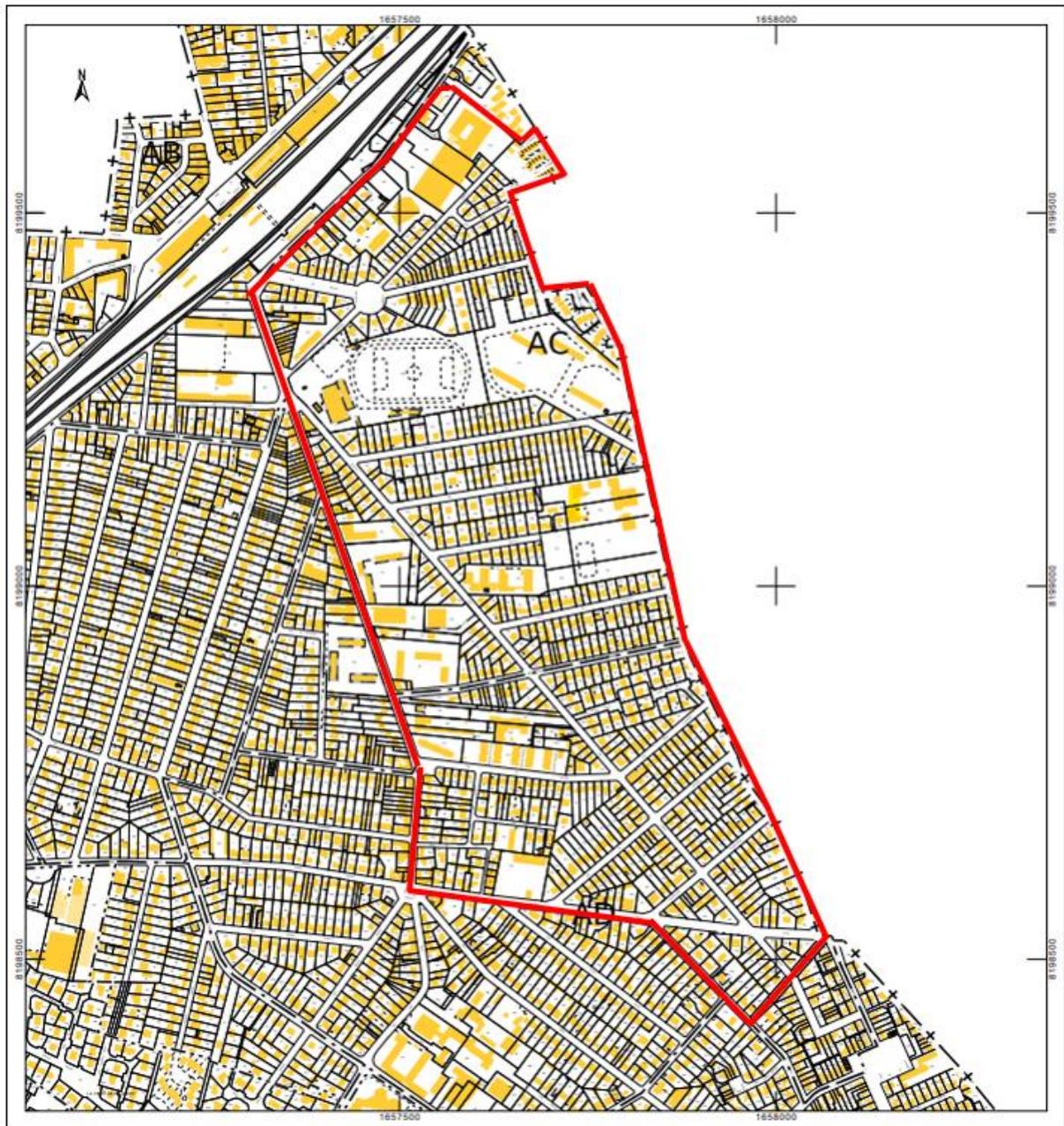
Annexe n°6 : cahier des charges du lotissement du 4 janvier 1928

3.2. Périmètre du lotissement

Le périmètre du lotissement La Briqueterie est le suivant :



Toutefois, le cahier des charges du lotissement La Briqueterie reçu par Maître COTTENET, notaire à PARIS, le 4 janvier 1928, s'applique au périmètre suivant. La procédure de mise en concordance concernera également le périmètre suivant :



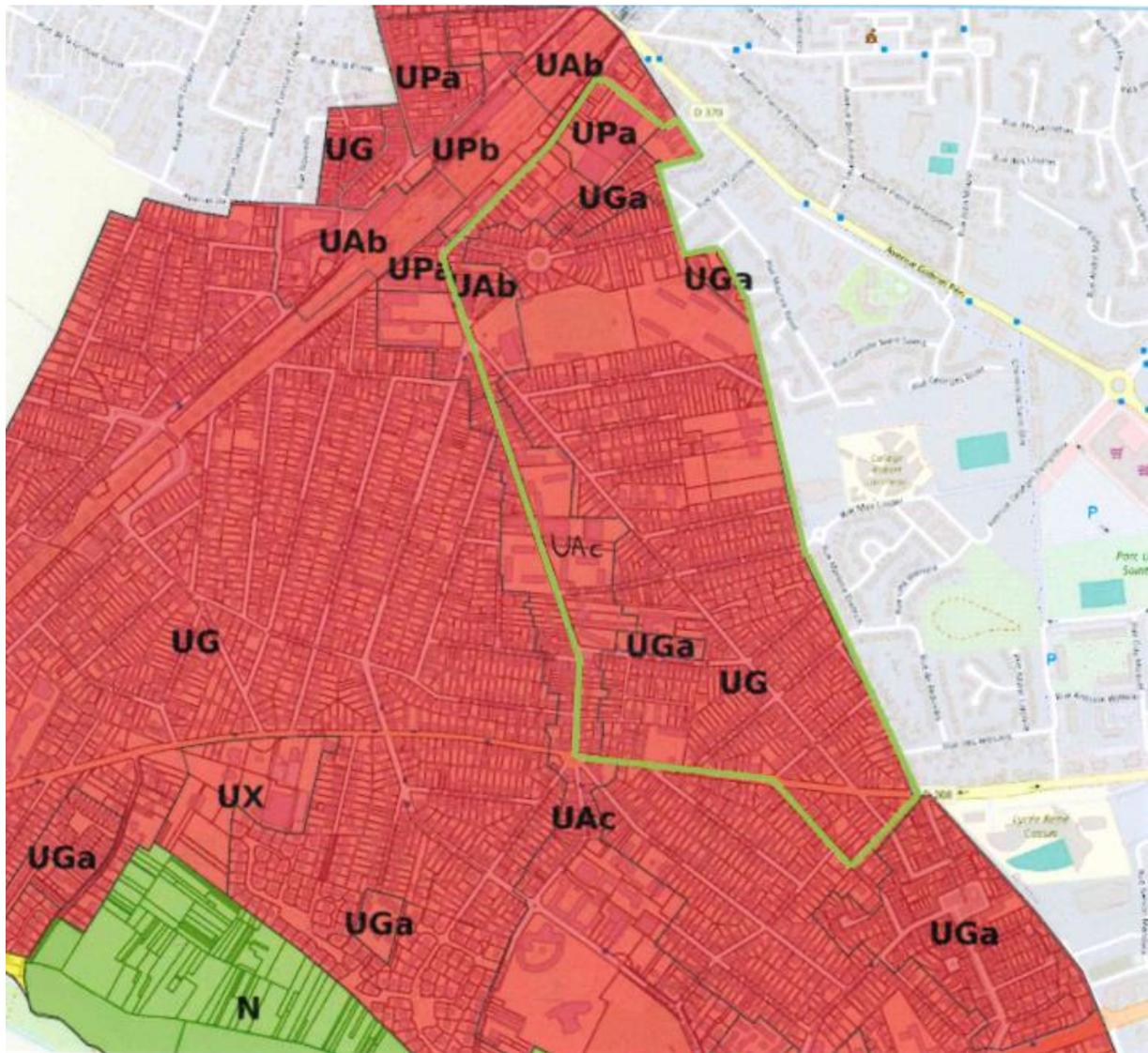
En effet, suite à un acte reçu par Maître CHALAIN le 30 juin 1965, la société PROCEDES MINANGOY-POYETY a apporté en nature « un ensemble immobilier, à usage industriel, situé à ARNOUVILLE LES GONESSE (Seine et Oise) Canton « La Butte Saint Blin », rue Jean Jaurès numéro 11 et rue Albert Lefevre numéro 9 » à la SOCIETE D'ELEMENTS DE CONSTRUCTION – SAMIEX.

Cet acte fait référence au cahier des charges du lotissement La Briqueterie, du 4 janvier 1928, et dispose que ce dernier s'applique également au terrain situé 11 rue Jean Jaurès. En effet, il est inscrit :

« La société acquéreur devra supporter en tant qu'elles peuvent la concerner, toutes les clauses, charges et conditions du lotissement de la briqueterie et résultant du cahier des charges dressé par Me Cottenet, Notaire à PARIS, le quatre janvier mil neuf cent vingt-huit.

Le terrain présentement vendu étant contigu au terrain du lotissement. »

Le périmètre du lotissement La Briqueterie est classé en différentes zones du PLU, soit les zones UAb, UAc, UG, UGa, UPa. Le PLU a été approuvé par le conseil municipal le 16 mars 2016, modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021 et modifié le 13 décembre 2021. Une révision allégée n°2 et une modification n°3 sont actuellement en cours. Le projet de révision allégée n°2 a été arrêté par le conseil municipal par délibération du 18 décembre 2023.



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

Le cahier des charges a été établi conformément à la loi du 19 juillet 1924 qui soumettait les lotissements à autorisation administrative, l'autorité administrative ayant l'obligation d'approuver le lotissement. Ce fut le cas avec l'approbation du Préfet par arrêté en date du 29 juin 1927.

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

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

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

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

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

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

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

En définitive :

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

3.4. Les objectifs de la procédure

3.4.1. Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ont été établies en 1928. Les colotis restent donc soumis, sur le plan du droit privé, à des documents établis au début du XXe siècle. Les dispositions qu'ils contiennent font références à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart.

Depuis, l'occupation du lotissement a continué à évoluer, en méconnaissance parfois du cahier des charges, certaines constructions ne respectent pas les dispositions concernant les clôtures (la clôture séparative ne pourra dépasser 2m60 d'après l'article 4 du cahier des charges), les règles de retrait par rapport à l'emprise publique (aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 mètres de reculement de la façade, dans les rues du lotissement, d'après l'article 5 du cahier des charges), ainsi que des dispositions concernant les matériaux interdits au sein du lotissement (interdiction dans le

lotissement de toutes constructions en bois à usage d'habitation, toujours d'après l'article 5 du cahier des charges).

Enfin, comme il a été précisé précédemment, les colotis semblent devoir appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires. Cette situation présente une insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au demandeur qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges. Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis. Il s'agit uniquement de clarifier des contradictions internes, comme précisé précédemment, les autorisations d'urbanisme restent, et ce malgré la procédure de mise en concordance, instruites au vu des règles contenues dans le PLU.

À ce titre, l'office notarial Paris République et notamment Maître Claire BACHELET-DIDIER a sollicité la Commune, à travers un courrier du 27 mars 2023, afin de savoir si une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU avait été effectuée conformément à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. Suite à ce courrier et à une rencontre qui s'est tenue le 16 mai 2023, la Commune a décidé de mener la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU. En effet, l'office notarial a soulevé des inquiétudes concernant un manque de lisibilité des dispositions urbanistiques susceptibles de s'appliquer au lotissement et ce dans le cadre d'un futur aménagement de propriétés situées 11 bis rue Jean Jaurès.

Par délibération du 18 décembre 2023, le conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement la Briqueterie avec le PLU.

Annexe 7 : courrier de la Commune en date du 16 juin 2023, s'engageant à mener la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

Annexe 8 : délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

3.4.2. Permettre la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

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

4. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES

À ce jour, le lotissement La Briqueterie est couvert par les zones UAb, UAc, UG, UGa, et UPa du Plan Local d'Urbanisme, aux dispositions d'urbanisme différentes.

- La **zone UA** correspond à la zone urbaine centrale et mixte et se décompose en trois secteurs :

Le secteur UAa, se rapportant au centre historique arnouillois, dit le « Vieux Pays » ;

Le secteur UAb, se rapportant aux abords du secteur du pôle gare, dans la perspective d'une « résonance » du projet futur du pôle gare ;

Le secteur UAc, se rapportant à l'axe de centralité secondaire « Jaurès/Paul Vaillant Couturier ».

La zone UA couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UA couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

- La **zone UG** correspond à la majeure partie des espaces urbanisés, où prédominent des quartiers résidentiels. Elle comprend un secteur UGa, se rapportant aux quartiers d'habitat groupé, aux caractéristiques architecturales et urbaines propres.

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UG couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

- Quant à la **zone UP**, elle correspond au secteur de renouvellement urbain identifié au Contrat de Développement Territorial Val de France, où sont autorisées des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C du PEB. Elle couvre le quartier de la gare, de part et d'autre des voies ferrées et le long des axes centraux Jean Jaurès / Pierre Sémard.

La zone UP couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous, dispositions en partie modifiées dans le cadre du CDT.

La zone UP couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

La zone UP se compose de deux secteurs :

- le secteur UPa dans lequel une augmentation du nombre de logements est autorisée dans le respect de la répartition des 350 logements maximum autorisés au CDT ;
- le secteur UPb dans lequel aucun logement supplémentaire n'est autorisé.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur UPa présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement.

Annexe 9 : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur

Annexe 10 : règlement de la zone UG du PLU actuellement en vigueur

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

Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, de manière simple et homogène, mais aussi plus largement à leurs évolutions futures. Il s'agit de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

Toutefois, pour rappel, cette procédure ne modifie pas les dispositions du PLU applicables à chaque propriété de la commune. En effet, les autorisations d'urbanisme sont et restent instruites par rapport au PLU en vigueur. Le PLU s'applique à toute la commune d'Arnouville.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent au lotissement. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme, ce sont les règles d'urbanisme contenues dans le PLU qui s'appliquent à ce secteur.

Le projet de modification du cahier des charges figure dans le tableau ci-après, il s'agit notamment de mettre en concordance les articles 2, 4, 5 du cahier des charges avec les articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU. Ces articles concernent la propriété des voies, les clôtures, les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs, leur implantation et de manière plus générale toutes les caractéristiques des constructions.

Dispositions du cahier des charges établi le 4 janvier 1928	À mettre en concordance :
<p>ARTICLE PREMIER. – Garanties. – Servitudes.</p> <p>Les baux avec promesse de vente et les ventes auront lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions particulières suivantes, que les locataires et acquéreurs seront tenus de remplir, savoir :</p> <p>1° De prendre les terrains dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni indemnité, soit pour raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, soit encore pour différence dans la contenance indiquée, qui sera réputée exacte, à défaut de contestation du preneur dans le mois de la signature du contrat.</p> <p>2° De jouir des servitudes actives et de supporter celles passives sans distinction, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, ni diminution de prix.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié</p>
<p>Article 2. – Propriété des Voies.</p> <p>La propriété indivise des voies, pans coupés et carrefours figurés au plan parcellaire du lotissement sera abandonnée gratuitement, proportionnellement à la façade des lois, à chaque acquéreur qui sera tenu d'en faire lui-même la cession gratuite à première demande, soit au Syndicat ci-après prévu pour leur entretien, soit aux communes d'Arnouville-lès-Gonesse et de Gonesse en vue de leur classement dans la voirie communale.</p> <p>Le sol de ces voies, pans coupés et carrefours demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique ; il ne pourra être frappé d'aucune inscription hypothécaire au profit de qui que ce soit.</p> <p>Tous les locataires et acquéreurs ou leurs représentants auront sur les voies du lotissement tous droits de circulation, de jour, vue, issue, égout et autres, comme sur une voie publique, et cela sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.</p>	<p>Les voiries du lotissement ayant été rétrocédées à la commune, les règles du lotissement sont obsolètes. Toutefois, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</p>

Article 3. – Travaux. – Viabilité. – Eau. – Gaz. – Electricité.

Le vendeur procédera à ses frais à la mise en viabilité des voies privées du lotissement figurées au plan parcellaire et à l'installation des canalisations principales d'eau dans ces mêmes voies.

Il procédera également, lorsqu'il y aura lieu, mais aux frais des acquéreurs, à tous autres travaux qui pourront lui être imposés, en vertu de la loi du 14 mars 1919, modifiée et complétée par celle du 19 juillet 1924, principalement à ceux nécessités pour amener et distribuer dans le lotissement le gaz, l'électricité et installer toutes canalisations d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Dans ce cas, les locataires ou acquéreurs seront tenus de rembourser au vendeur en sus de leur prix, à première demande, proportionnellement à la façade de leur lot, tous les frais généralement quelconques que ces derniers travaux et installations diverses auront nécessités.

Pour le remboursement de ces travaux, à la charge des locataires et acquéreurs, il sera procédé de la manière suivante :

Le compte de chaque intéressé sera débité de sa part contributive, d'après le devis établi ou le montant des sommes payées et elle s'ajoutera ainsi au prix principal pour produire, comme lui, des intérêts au même taux, mais sans préjudice pour le vendeur d'en pouvoir demander le remboursement immédiat.

Enfin, les acquéreurs feront exécuter leurs frais, toutes canalisations particulières et branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, pose de compteur, etc..., conformément aux usages et règlements en vigueur, et l'eau ne sera distribuée qu'après la pose d'un compteur individuel du modèle imposé et la signature d'un abonnement en conformité du règlement général.

Ils ne pourront s'opposer à l'exécution d'aucuns travaux sur les voies soit de nivellement ou de mise en viabilité, soit encore d'installation de canalisation de quelque nature qu'elles soient, aérienne ou souterraine, et destinées à l'eau, gaz, électricité, égouts ou autres, et ce sans indemnité d'aucune sorte.

En outre, pour le cas où le vendeur établirait d'autres lotissements aux alentours et qu'il aurait besoin de se raccorder aux voies ou de se brancher aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité ou d'égout pour les alimenter, il se réserve le droit de le faire sans aucune indemnité à qui que ce soit.

Les acquéreurs paieront, en outre, toujours proportionnellement à la façade de leur lot, tous les frais :

1° D'entretien des voies et installations faites ;

2° De balayage, d'éclairage, de curage et d'égouts ou de canalisations et généralement tous les frais de voirie.

Et ce du jour où le vendeur aura fait constater par l'Agent Voyer que les rues sont terminées, jusqu'au jour où elles seront classées dans la voirie urbaine communale.

Pour faire face aux seuls frais d'entretien des trottoirs, caniveaux et chaussées des rues, qui sont à leur charge, chaque acquéreur ou locataire sera tenu de verser, pendant la période indiquée au paragraphe qui précède, une indemnité, fixée actuellement à 0,08 par mètre carré de terrain acquis ou loué, laquelle indemnité pourra être augmentée si elle devenait insuffisante par la suite.

Cette indemnité sera versée aux mains du séquestre qui sera nommé à première demande du vendeur ou au Syndicat prévu du jour où il sera constitué.

A la sûreté et garantie de l'exécution de ces clauses et du paiement des frais qui en résulteraient, il pourra être pris au profit du vendeur toutes inscriptions de privilège que bon lui semblera.

Pour faciliter l'exécution des travaux d'entretien des voies, de balayage, d'éclairage, de voirie et autres par la suite, il sera constitué, par quartier ou par rue, un Syndicat dans la forme ci-après prévue à l'article 11.

Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

<p>Article 4. – Clôtures.</p> <p>Tout acquéreur ou locataire sera tenu, dans le délai d'une année de son entrée en jouissance ou dès qu'il fera construire une maison d'habitation, de faire entourer son terrain par une clôture en grillage ou treillage sauf, pour la partie en façade sur la rue, elle devra être faite en mur ne pouvant dépasser 1 m.30 de hauteur, surmonté d'une grille en fer ou palissade en bois avec porte semblable : toute clôture en mur plein interceptant la vue étant interdite sur les façades.</p> <p>Si la clôture séparative des lots voisins est faite en mur, la hauteur de ces murs ne dépassera pas 2 m. 60, et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soient sur la ligne séparative des deux lots sans pour cela payer aucune indemnité aux voisins pour raison de terrain ainsi employé, et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.</p>	<p>Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA11, UG11 et UP11 du PLU.</p>
<p>Article 5. – Habitations. – Constructions.</p> <p>Sont rigoureusement interdites dans le lotissement toutes constructions en bois à usage d'habitation ; elles devront être en matériaux durs, briques, moellons ou autres matières ravalées avec couverture en tuiles, ardoises ou similaires ; elles devront avoir un aspect plaisant et représenter une valeur d'au moins 25.000 francs.</p> <p>Dans l'intérêt général, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 mètres de reculement de la façade, dans les rues du lotissement, et autrement que parallèlement à cette façade ; il pourra être fait exception pour les lots d'angle et les ronds-points, mais seulement lorsque le retrait de 4 mètres ne pourra s'appliquer, ce dont le vendeur ou le Syndicat sera seul juge.</p> <p>Les acquéreurs ou locataires ne pourront établir sur les terrains aucun commerce ou industrie incommode ou insalubre pouvant nécessiter par sa nature une enquête de <i>commodo</i> ou <i>incommodo</i>.</p> <p>Ils devront souffrir, sans indemnité, l'établissement sur la clôture ou les constructions de leur lot de tous poteaux, inscriptions et autres signes indicateurs des rues, avenues et numéros, et l'apposition de fils aériens et potences.</p> <p>Ni les voies ni les terrains vacants du lotissement ne pourront être encombrés par aucun dépôt de matériaux, immondices, ordures, voitures ou animaux. Toutefois, pendant la durée normale des constructions, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain.</p> <p>Si, par suite des travaux, transports lourds ou toutes autres causes, quiconque causait des détériorations aux voies ou d'autres dégâts dans le lotissement, il supporterait les frais de réfection des dégradations qu'il aurait ainsi occasionnées.</p> <p>Chacun sera tenu de pourvoir, par tous les moyens qu'il avisera, à l'absorption sur son propre fonds des matières et eaux usées, sans qu'il en résulte aucun dommage ni aucune incommodité pour les lots voisins.</p> <p>Les eaux pluviales seules pourront être écoulées sur les voies.</p> <p>Les maisons d'habitations, abris, puisards, fosse d'aisance et autres installations devront être établis suivant les lois et ordonnances en vigueur dans la commune, auxquelles les acquéreurs devront se référer.</p> <p>Pour les constructions à édifier et les clôtures à faire en bordure de chemin public, les acquéreurs ou locataires devront, au préalable, demander l'alignement à l'administration compétente.</p>	<p>Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques des dites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU.</p>

<p>Au cas où l'élargissement de ces chemins serait décidé par l'administration, les acquéreurs ou locataires devront, à première demande, céder, gratuitement et sans indemnité, la bande de terrain nécessaire et se clôturer au nouvel alignement.</p> <p>En ce qui concerne les terrains en bordure des ruisseaux, les acquéreurs riverains en auront la propriété jusqu'à l'axe ; ils devront les entretenir en bon état, pour assurer l'écoulement normal des eaux ; ils pourront même les canaliser, s'ils le jugent à propos, mais à leurs risques et périls. Les servitudes et tuyaux de drainage devront être respectés et maintenus.</p>	
<p>Article 6. – Paiement des prix. – Impôts. – Charges.</p> <p>Les loyers, impôts, frais, le prix de chacun des lots de terrain, le mode et les époques de paiement seront fixés dans l'engagement qui sera signé par chacun des acquéreurs et locataires et il est expressément convenu :</p> <p>« Que si les loyers et impôts n'étaient pas payés à leur échéance, ils produiraient des intérêts au taux de 10% l'an, à compter de ladite échéance, sans préjudice pour le vendeur d'en exiger le paiement immédiat.</p> <p>Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'arrhes ou d'exécution d'une des conditions du cahier des charges, et un mois après mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet, le bail et la promesse de vente seront résiliés de plein droit, si bon semble au vendeur, sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant toutes offres ultérieures ; et si l'expulsion devenait nécessaire, elle pourrait être ordonnée sur simple référé aux frais du preneur et, dans ce cas, outre les loyers et contributions échus, les arrhes versées lui seront acquises à titre d'indemnité à concurrence de 50 % du prix principal du terrain indiqué dans la promesse de vente. »</p> <p>Et qu'un mois après la résiliation prononcée, les plantations, constructions de toute nature ou clôtures qui n'auraient pas été enlevées par les titulaires évincés seront considérés comme volontairement abandonnées par eux.</p> <p>Le loyer indiqué au contrat diminuera au prorata des versements des arrhes effectués.</p> <p>Les acquéreurs ou locataires paieront annuellement au vendeur, du jour de l'entrée en jouissance au jour où la mutation sera opérée, à leurs noms, à la matrice cadastrale et par avance lors de la réalisation de la vente, une somme fixée à forfait à 10 % du loyer initial, pour compensations d'impôts fonciers et autres taxes restées à sa charge.</p> <p>Ils rembourseront en outre, pour chaque lot, les frais de mesurage, bornage, plans, contrat, livret, timbre et enregistrement, dont le montant sera indiqué au contrat.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>
<p>Article 7. – Recours des acquéreurs l'un contre l'autre.</p> <p>Toute contestation ou difficulté qui pourrait naître de l'application des clauses des présentes devra être réglée par les occupants à leurs risques et périls, directement entre eux, sans que le vendeur ne puisse jamais être inquiété dans aucun cas et sous aucun prétexte.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>

<p>Article 8. – Réalisation des ventes. – Cessions.</p> <p>La vente, si elle a lieu, sera dressée par Me COTTENET ou Me COUTURIER, notaires à Paris, ou Me JOUVIN, notaire à Villiers-le-Bel, au choix du vendeur seul et aux frais de l'acquéreur, qui sera tenu de réaliser l'acte notarié dès qu'il aura versé le quart de son prix principal, indépendamment de tous loyers, contributions et autres frais accessoires.</p> <p>Les bénéficiaires ne pourront céder leurs droits aux baux et promesses de vente qui leur auront été consentis sans le consentement express et par écrit du vendeur, à peine de nullité des cessions.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>
<p>Article 9. – Entrée en jouissance.</p> <p>L'entrée en jouissance est immédiate, sauf pour les parcelles en exploitation ou en culture dont l'entrée en jouissance sera fixée dans le contrat.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>
<p>Article 10.</p> <p>Il est expressément stipulé que les acquéreurs ou locataires devront exécuter toutes les conditions ci-dessus imposées qui s'appliqueront tant au lotissement approuvé qu'aux parcelles enclavées qui seront annexées par la suite, malgré tous règlements administratifs ou lois futurs qui auraient pour objet de les en dispenser en totalité ou en partie, les prix de vente devant être fixés en considération de cette clause.</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>
<p>Article 11. – Association syndicale.</p> <p>Tout acquéreur ou locataire bénéficiaire d'une promesse de vente d'un lot de terrain du lotissement, sera de plein droit, sans pouvoir s'y soustraire, membre de l'Association syndicale libre ou autorisée qui sera constituée dans les termes des lois du 21 juin 1865 et 22 décembre 1888 modifiées par le décret du 21 décembre 1926 et suivant les dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les statuts dont la teneur suit :</p>	<p>Cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</p>
<p>I- Formation et but</p> <p><u>Article 1</u> -</p> <p>Seront réunis en Association syndicale autorisée, les propriétaires et locataires avec promesse de vente des terrains composant le lotissement de la Briqueterie situés Communes d'Arnouville les Gonesse et Gonesse, Département de la Seine et Oise.</p> <p>L'association prendra le nom de :</p> <p>« Syndicat de la Briqueterie »</p> <p><u>Article 2</u> -</p> <p>L'association sera soumise à toutes les règles et conditions édictées par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre vingt huit, modifiée par le Décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six, par le règlement d'Administration publique du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze et en outre aux dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les articles ci-après.</p>	<p>Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</p>

Article 3 -

Le siège de l'association sera fixé à Arnouville les Gonesse en la mairie.

Article 4 -

L'entreprise aura pour but l'entretien des voies et des installations faites dans le lotissement ainsi que l'exécution de tous travaux d'assainissement, d'éclairage et autres.

Article 5 -

Il sera pourvu à la dépense au moyen d'emprunts, de subventions de l'Etat, des départements, des communes ou de tout autre établissement public, dans les conditions de l'article vingt trois de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante cinq, vingts deux décembre mil huit cent quatre vingt huit.

II- Assemblée Générale

Article 6 -

L'assemblée générale se composera d'office, en vertu de l'obligation imposée dans le cahier des charges, de tous les propriétaires et locataires avec promesse de vente des terrains du lotissement.

Article 7 -

Chaque propriétaire ou locataire aura droit à autant de voix que son terrain aura de fois dix mètres de façade, sans attribution de voix supplémentaire pour fractions de dix mètres.

Toutefois, le même propriétaire ne pourra disposer d'un nombre de voix supérieur à trois.

Article 8 -

Les propriétaires et locataires appelés à participer aux assemblées pourront s'y faire représenter par des fondés de pouvoirs.

Les fondés de pouvoirs devront être eux-mêmes membres de l'Association.

Les mandats devront être données par écrit.

Les signatures des mandants devront être légalisées par le maire ou par le commissaire de police.

La régularisation des mandats sera vérifiée par l'assemblée générale au début de chacune des séances.

Article 9 -

Le même fondé de pouvoirs ne pourra pas être porteur de plus de dix mandats.

Article 10 -

La liste des membres appelés à prendre part aux assemblées générales sera dressée et révisée avant le trente un janvier de chaque année par le directeur dans les conditions fixées par l'article vingt trois du règlement d'Administration publique du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze en tenant compte des dispositions de l'article sept ci-dessus.

Article 11 -

L'Assemblée générale se réunira chaque année en assemblée ordinaire dans la première quinzaine du mois d'avril.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

Article 12 -

Elle pourra être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera utile.

Le Directeur sera tenu de la convoquer lorsqu'il y sera invité par le Préfet ou sur la demande de la moitié au moins des membres de l'Association.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne pourra délibérer que sur les questions qui lui seront soumises par le syndicat ou le préfet et seront expressément mentionnées dans les convocations.

Article 13 -

Les convocations seront adressées par le Directeur du syndicat quinze jours au moins avant la réunion et contiendront indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles seront faites :

1° Collectivement au moyen de publications ou d'affiches apposées à la porte de la mairie et dans un lieu apparent près ou sur les portes de l'Eglise.

2° Individuellement au moyen de lettres d'avis envoyées par le Directeur à chaque membre faisant partie de l'Association.

Article 14 -

L'assemblée générale sera présidée par le Directeur du syndicat ou à son défaut par le Directeur adjoint.

Article 15 -

Le Directeur président, sera assisté d'un secrétaire élu par l'assemblée générale.

Article 16 -

L'assemblée générale sera valablement constituée quand le nombre de voix représentées sera au moins égal à la moitié, plus une voix, de l'Association.

Lorsque cette condition ne sera pas remplie, une seconde convocation sera faite à quinze jours d'intervalle au moins ; l'assemblée délibérera alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Article 17 -

Les délibérations seront prises à la majorité absolue des suffrages.

Toutefois lorsqu'il s'agira de procéder à une élection, la majorité relative sera suffisante au second tour de scrutin.

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du Président sera prépondérante.

Article 18 –

Le vote aura lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclamera.

Article 19 –

Les attributions de l'Assemblée générale seront les suivantes :

Elle nommera les syndics titulaires et suppléants, de l'association, conformément aux règles fixées à l'article vingt trois, ci-après.

Elle aura le droit de les remplacer avant l'expiration de leur mandat.

Elle se prononcera sur la gestion du syndicat qui devra à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations assouplies pendant l'année, ainsi que de la situation financière.

Elle délibérera :

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

Sur les propositions de dissolution de l'Association, de modification du périmètre de l'Association, de changements aux présents statuts.

Sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts encore non remboursés, dépasseront la somme de cinquante mille francs.

Sur la subrogation, conformément aux dispositions de l'article onze du décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six, de la commune aux droits et obligations de l'Association, en ce qui concerne l'entretien des travaux.

Article 20 –

Copie des délibérations de l'Assemblée générale sera fournie dans le délai de huit jours au préfet.

III- Syndicat

Article 21 –

L'association sera administrée par le syndicat composé de six syndics, dont quatre titulaires de deux suppléants.

Les fonctions de syndic seront gratuites.

Article 22 –

Les syndics seront élus par l'Assemblée générale en cours de la réunion annuelle au scrutin de liste à la majorité absolue des suffrages exprimés au premier jour, à la majorité relative au second tour.

Les syndics seront élus titulaires ou suppléants dans l'ordre des suffrages obtenus.

En cas d'égalité de suffrages, l'élection sera acquise au plus âgé.

Ne seront éligibles que les membres de l'Association.

Article 23 –

La durée des fonctions des syndics et de leurs suppléants sera de trois années.

Le renouvellement des syndics titulaires et des syndics suppléants s'opérera ensemble à l'expiration du délai ci-dessus fixé pour la durée de leurs fonctions.

Article 24 –

Les syndics titulaires et suppléants seront rééligibles, ils continueront leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Article 25 –

Les syndics ne pourront se faire représenter aux réunions du syndicat.

Article 26 –

L'Assemblée générale pourra remplacer les syndics élus par elle, avant l'expiration de leur mandat.

Tout syndic, qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives pourra être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination seront provisoirement remplacés par syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils seront définitivement remplacés à la prochaine Assemblée générale.

Les fonctions du syndic ainsi élu ne dureront que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

Article 27 –

Sauf lorsqu'il s'agira de procéder, pour la première fois, à la nomination du directeur et du directeur adjoint où le syndicat sera convoqué par le préfet conformément à l'article trente quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, le syndicat se réduira sur convocation du directeur. Les réunions auront lieu suivant les besoins du service.

Toutefois, le Directeur sera tenu de convoquer les syndics soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit sur l'invitation du préfet.

A défaut, par le Directeur, de réunir le syndicat quand il sera tenu de le faire, la convocation pourra être faite d'office par le Préfet.

Article 28 –

Les convocations seront adressées par lettres à domicile, au moins trois jours avant la réunion du syndicat.

Article 29 –

Le syndicat fixera le lieu de ses réunions.

Article 30 –

Les réunions du syndicat seront présidées par le Directeur ou en son absence, par le Directeur-adjoint nommé conformément à l'article trente-sept ci-après.

Le syndicat nommera également parmi ses membres un secrétaire des séances.

Article 31 –

Les délibérations du syndicat seront prises à la majorité des voix des membres présents.

Elles seront valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettres à domicile, plus de la moitié y auront pris part. En cas de partage la voix du président sera prépondérante.

Néanmoins lorsqu'après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle, et dûment constatées sur le registre des délibérations, des syndics ne se seront pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation sera valable, quelque soit le nombre des membres présents.

Article 32 –

Le syndicat réglera par les délibérations les affaires de l'Association.

Il sera chargé notamment :

1° - De procéder aussitôt après son entrée en fonctions et conformément à l'article quarante un du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, aux opérations nécessaires pour déterminer les bases d'après lesquelles les dépenses de l'association seront réparties entre les intéressés et en s'inspirant de celles indiquées au cahier des charges.

2° - De vérifier et évaluer, conformément à l'article quarante-quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, les apports qui pourront être faits à l'Association par un ou plusieurs de ses membres et qui paraîtraient susceptibles d'être utilisés par elle.

3° - De donner son avis sur les rectifications à apporter à la liste des membres composant l'assemblée générale établie conformément à l'article cinquante neuf du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

4° - De nommer les agents de l'Association et fixer leur traitement, à l'exception du receveur dont la nomination est faite, conformément à l'article cinquante neuf du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

5° - Faire rédiger les projets, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution sous réserve de l'approbation préfectorale à obtenir en application de l'article quarante six du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, en ce qui concerne les travaux neufs et de grosses réparations.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

6° - Approuver les marchés et adjudications et veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies.

7° - Voter le budget annuel après accomplissement des formalités prescrites par l'article cinquante sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze et sous réserve de l'approbation préfectorale.

8° - Arrêter le rôle des taxes à imposer aux membres de l'Association dressé par les soins du receveur et qui doit être ensuite rendu exécutoire par le Préfet.

9° - Délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'Association sous réserves 1) de l'approbation de l'Assemblée générale pour les emprunts qui, par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent la somme de cinquante mille francs 2) de l'approbation préfectorale ou ministérielle conformément à l'article trente sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze.

10° - Contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le Directeur et par le Receveur de l'Association conformément aux articles 64 et 66 du décret de mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

11° - Autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.

Article 33 –

Les délibérations du syndicat seront définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur des objets pour lesquels l'approbation de l'Assemblée générale ou de l'Administration est exigée en vertu des présents statuts ou du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Article 34 –

Le syndicat devra soumettre à la réunion annuelle de l'Assemblée générale le compte rendu des opérations accomplies pendant l'année, ainsi que de la situation financière.

Article 35 –

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le directeur. Elles seront signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations sera adressée au préfet dans la huitaine.

Tous les membres de l'Association auront droit de prendre communication sans déplacement du registre des délibérations.

IV- Directeur

Article 36 –

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le syndicat élira parmi les membres un Directeur, un Directeur-adjoint, qui remplacera le Directeur en cas d'absence et d'empêchement et un secrétaire des séances.

Article 37 –

Ces agents seront toujours rééligibles.

Ils conserveront leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur successeur.

Ils pourront être régulièrement remplacés par le syndicat avant l'expiration de leur mandat.

Leurs fonctions seront gratuites.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

Article 38 –

Le Directeur convoquera l'Assemblée générale et le syndicat dont il présidera les réunions.
Il fera modifier le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires de l'Association et établira la liste des membres appelés à prendre part à l'Assemblée générale.
Il représentera l'Association en justice vis-à-vis des liens dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association.
Il fera exécuter les décisions du syndicat et exercera une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux, sous réserve toutefois de l'autorisation préfectorale à obtenir en exécution de l'article neuf de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante cinq, vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit.
Il veillera à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'Administration de l'Association et qui seront déposés au siège social.
Il préparera le budget en conformité des dispositions de l'article cinquante sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze.
Il présentera au syndicat le compte administratif des opérations de l'Association.
Il assurera le paiement des dépenses de l'Association par la délivrance de mandats.
Il passera les marchés.
Il procédera aux adjudications, assisté de deux syndics délégués à cet effet par le syndicat.
Il procédera à la réception des travaux assisté des syndics délégués à cet effet par le syndicat et après avoir avisé le préfet par application de l'article 52 du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze.

V- Receveur

Article 39 –

Le Receveur de l'Association sera le Receveur municipal de la Commune intéressée.

Article 40 –

Le receveur sera chargé seul, et sous sa responsabilité, de poursuivre la rentrée des revenus et des taxes de l'Association ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.
Il préparera les rôles des taxes à percevoir sur les membres de l'Association d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 41 et 42 du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze.

Article 41 –

Les rôles seront arrêtés par le syndicat, rendus exécutoires par le Préfet, et publiés dans les formes prescrites pour les contributions directes.

Article 42 –

Les taxes portées aux rôles seront payables en une seule fois sauf décision contraire du Préfet qui sera publiée en même temps que les rôles.

Article 43 –

Les comptes annuels seront, après vérification du Receveur des Finances, soumis au syndicat qui les arrêtera, sauf règlement définitif par le Conseil de préfecture interdépartemental.
Une copie conforme du compte d'administration du directeur, approuvé par le syndicat sera transmise par lui à la juridiction compétente comme élément de contrôle de sa gestion.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

VI- Modification des Statuts
Dissolution

Article 44 –

Les modifications aux présents statuts ne pourront être effectuées que conformément aux dispositions des articles 68 et suivants du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Article 45 –

La dissolution de l'Association, après avoir été votée par l'Assemblée générale ordinaire, ne pourra être prononcée que par une délibération de l'Assemblée générale de tous les associés prise conformément aux dispositions des articles 11 et 12 de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre vingt huit, modifiée par le décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six.

La dissolution ne produira ses effets qu'après accomplissement par l'Association de conditions imposées, s'il y a lieu, par le Préfet en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt de la sécurité publique.

Elles sont les charges, clauses et conditions établies par le comparant en nom et sous lesquelles seront faites les ventes et promesses de vente dont il s'agit.

Ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale, étant donné que la mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU d'Arnouville lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences de son application sur l'environnement.

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

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : décision du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 16 avril 2024

Annexe 2 : arrêté du Maire n°022/2024 du 24 avril 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 : avis d'enquête publique

Annexe 4 : publications – extraits du Parisien 95 et de La Gazette du Val d'Oise, avis publié 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête

Annexe 5 : document reprenant les textes législatifs et réglementaires applicables à l'enquête publique

Annexe 6 : cahier des charges du lotissement du 4 janvier 1928

Annexe 7 : courrier de la Commune en date du 16 juin 2023, s'engageant à mener la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

Annexe 8 : délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

Annexe 9 : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur

Annexe 10 : règlement de la zone UG du PLU actuellement en vigueur

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