



MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Propositions du comité de réflexion de l'ASLC 2015 - 2016



LYS-CHANTILLY
 ASSOCIATION SYNDICALE



VERSION AU 05 JUILLET 2016

39TER GRANDE AVENUE – 60260 LAMORLAYE

Préambule

L'**ASLC**, établissement public depuis le 17 avril 1947, est régie par toutes les règles et conditions édictées par les lois et décrets applicables aux associations syndicales de propriétaires et en particulier par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et son décret d'application 2006-504 du 3 mai 2006.

Conformément à l'article 2 de ses statuts approuvés par l'arrêté préfectoral du 24 mars 2016, l'ASLC «a pour objet de pourvoir à tous besoins et commodités du lotissement, spécialement aux besoins de viabilité des avenues et ronds-points actuellement créés, et de ceux qui pourraient l'être, à leur entretien et leur amélioration. La présente Association a également pour objet l'exercice de tous droits, prérogatives et services qui pourront lui être transmis entre autres par l'État et les collectivités territoriales et, d'autre part, l'exécution de tous projets, travaux et ouvrages profitables à l'ensemble des lots syndiqués et généralement toutes opérations dont le but tendra à la bonne tenue et l'avenir du lotissement du LYS-CHANTILLY.»

Le projet couvre les domaines suivants

La modification des articles 1, 4, 5 et 9 du cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly sont envisagés dans l'intérêt général du Domaine du Lys-Chantilly avec pour but :

1. La mise en concordance des clauses réglementaires de l'article Premier du cahier des charges avec les règles d'urbanisme locales ;
2. La protection du lotissement contre la densification urbaine ;
3. La préservation du caractère forestier du Domaine du Lys-Chantilly ;
4. La lutte contre le fractionnement abusif des lots et la clarification de la gestion des divisions ;
5. La veille au trouble du voisinage concernant les haies.

Présentation du projet

Lors de l'achat ou de la construction d'une maison dans un lotissement, vous devez respecter certaines obligations. Vous êtes pleinement propriétaire de votre lot, mais vous devez vous conformer à des règles qui s'imposent à tous les propriétaires (« colotis »). Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement et/ou d'un **cahier des charges**. Ces deux documents, de nature très différente, fixent les règles d'urbanisme et de vie collective à respecter par les propriétaires des parcelles.

Le cahier des charges est rédigé par le lotisseur. Il s'impose à tous les habitants du lotissement et a pour objet d'organiser les règles de vie collective. À la différence du règlement, le **cahier des charges** définit les droits et les obligations de chacun. Appelé aussi « contrat de droit privé », il peut concerner, par exemple, la nature des clôtures autorisées dans le lotissement, les activités professionnelles ou commerciales pouvant y être exercées, la pose des antennes, les obligations d'entretien, les horaires de tonte des pelouses ou d'utilisation d'un matériel bruyant.

Si le règlement de lotissement devient caduc au bout de 10 ans, cela ne s'applique pas au cahier des charges, comme le précise le code de l'urbanisme (art. L. 442-9, 3e alinéa). Le cahier des charges est un document contractuel qui n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative. Les règles et les servitudes qu'il contient sont destinées à régir les relations entre les propriétaires et entre le lotisseur et les acquéreurs de lots. Elles demeurent donc en vigueur au-delà de 10 ans. Par conséquent, les colotis ou l'assemblée syndicale peuvent s'en prévaloir devant un juge (rép. min. de la justice JO Sénat du 18.11.10, p. 3033).

Contexte et objectifs du projet

L'ASLC vous présente aujourd'hui ses propositions de modification pour le cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly.

Les objectifs attendus sont les suivants :

1. **Article Premier :** La première proposition concerne une mise en concordance entre le cahier des charges et les règles d'urbanisme locales à propos de la surélévation des rez-de-chaussée. L'ouverture des possibilités à construire dans le contexte très évolutif du code de l'urbanisme a démontré qu'une ouverture en apparence limitée pouvait avoir une portée importante et laisser la voie à une évolution contraire à l'esprit du lieu.
De fait il devenait logique que le Comité de réflexion sur le cahier des charges étudie quel serait l'impact d'une modification du cahier des charges et comment proposer des dispositifs simples pour compenser l'abandon de la disposition sur la surélévation et s'adapter aux évolutions législatives et architecturales et pour permettre de conserver «au Lys-Chantilly son caractère de ville de parcs et forestiers » cf. Art. 9 du cahier des Charges. C'est l'objet des dispositions qui suivent dans l'Article 1er et l'Article 5ème.
La seconde modification propose de modifier l'article Premier afin de préserver l'aspect résidentiel de faible densité du Domaine du Lys-Chantilly en renforçant les clauses réglementaires et en cadrant celles qui y sont déjà décrites.
2. **Article Quatrième – Clôtures :** L'ASLC et son Médiateur, Monsieur VOGEL, ainsi que les Mairies, ont depuis de nombreuses années établi le constat que la majorité des conflits de voisinage – hors nuisances sonores - se cristallisent, ou trouvent leur source autour des problèmes de haies : envahissement végétal, défaut d'entretien, privation d'ensoleillement, masquage de visibilité routière, etc....
L'objectif de l'ASLC n'est ici ni d'assouplir, ni de durcir les règles existantes, mais d'enrichir le règlement afin de prévenir la majorité des conflits rencontrés, et ce, sans en changer le fond.
3. **Article Cinquième : Voies et avenues :** l'objectif de cette modification est de préserver le caractère originel du lotissement en imposant une gestion claire des divisions.
4. **Article Neuvième :** L'objectif de cette modification est de compléter la réglementation sur les abattages en détaillant la procédure de replantation et participer à la préservation du caractère forestier du Domaine du Lys-Chantilly.

Légendes

Afin de simplifier la lecture de ce document, nous avons choisi de vous exposer sous la forme ci-dessous nos propositions :

Version Originale	Le texte original issu du cahier des charges applicable en 2016
Propositions du comité	La version modifiée avec les propositions du Comité de réflexion En rouge nos ajouts, modifications ou suppression
Motivations	Les éléments juridiques ou factuels qui ont motivés la modification

Procédure de modification du cahier des charges

Ce document rassemble les propositions de modification du cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly du Comité de Réflexion du cahier des charges qui s'est réuni entre mai et juin 2016. Certains passages sont en cours de validation juridique. Nous essaierons de tenir compte de vos suggestions, pour autant qu'elles respectent la législation en vigueur.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite ALUR) a réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot.

Cette majorité n'est plus des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Elle est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Le lotissement comptant 1507 membres adhérents et représentant une surface de 6 779 411 m² :

Seront nécessaires : 754 propriétaires représentant 452ha, ou 1004 propriétaires représentant 339ha.

Une fois les signatures recueillies, et conformément à l'article L'442-10 du code de l'urbanisme, le cahier des charges sera soumis à l'approbation des maires de Lamorlaye et Gouvieux.

Voici l'agenda envisagé pour la modification du cahier des charges :

Mai 2015 - Mai 2016	Veille et Études juridiques, Rencontres avec d'autres ASA et ASL concernées
Mai – juin 2016	Comité de réflexion
Juillet 2016	Réunions publiques
Août 2016	Validation juridique
Septembre 2016	Rédaction finale
Octobre 2016 - Mars 2017	Recueil des signatures nécessaires

Sommaire

Préambule.....	2
Le projet couvre les domaines suivants.....	2
Présentation du projet.....	2
Contexte et objectifs du projet.....	2
Légendes.....	3
Procédure de modification du cahier des charges.....	3
Sommaire.....	4
1. Article Premier (1°).....	5
2. Article Premier (2°).....	6
3. Article Quatrième – Clôtures.....	8
4. Article Cinquième (1°) - Voies et avenues.....	9
5. Article Cinquième (2) - Voies et avenues.....	11
6. Article Neuvième.....	12

1. Article Premier (1°)

<p>VERSION ORIGINALE</p>	<p>En raison du caractère résidentiel que la Société du Lys-Chantilly, actuellement Association Syndicale du LYS-CHANTILLY, entend conserver aux immeubles à provenir du morcellement du Domaine du LYS, les servitudes et règlements à respecter sont les suivants : (...) Les constructions principales pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plain-pied avec vide sanitaire - à rez-de-chaussée surélevé sur sous-sol - à un étage sur rez-de-chaussée non surélevé
<p>PROPOSITION DU COMITÉ</p>	<p>En raison du caractère résidentiel que la Société du Lys-Chantilly, actuellement Association Syndicale du LYS-CHANTILLY, entend conserver aux immeubles à provenir du morcellement du Domaine du LYS, les servitudes et règlements à respecter sont les suivants : (...) Les constructions principales pourront être exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plain-pied avec vide sanitaire - à rez-de-chaussée surélevé sur sous-sol - à un étage sur rez-de-chaussée non surélevé - à un étage sur rez-de-chaussée surélevé sans entresol habitable, ni sous-sol habitable. <p>Aucune construction ne pouvant de fait comporter de combles aménageables au-dessus d'un premier étage</p> <p>Afin de garder au Domaine son caractère d'habitation résidentielle, les constructions à toit pentu ne pourront excéder la hauteur des constructions environnantes soit 10 mètres au maximum et dans le cas de bâtiments de style moderne par exemple à toit terrasse, ils ne pourront avoir une vue directe sur les propriétés voisines soit environ 6,50m.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 5,50m dans le cas de toiture à pente et à 4 m dans le cas de toiture terrasse.</p>
<p>MOTIVATIONS : Mise en concordance des règles d'urbanisme locales (PLU de Gouvieux et Lamorlaye, site inscrit de la vallée de la Nonette) et du Cahier des Charges du Domaine du Lys-Chantilly. Un nombre important de constructions de type pavillonnaire ont été érigées avec un rez-de-chaussée en surélévation par rapport au sol naturel – soit parce qu'elles se situent dans la zone du Lys à nappe phréatique affleurant, soit pour des raisons de style lié à une période (par exemple constructions datant du début du XXème de style architectural et leur ornementation inspirés par l'Art nouveau). Dans les deux cas, la quasi-totalité de ces constructions ont été déclarées conformes sur le plan réglementaire.</p>	

2. Article Premier (2°)

<p>VERSION ORIGINALE</p>	<p>(...) Sur toute l'étendue du LYS, les constructions devront conserver au lotissement son caractère de zone résidentielle.</p> <p>(...) - 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.</p>
<p>PROPOSITION DU COMITÉ</p>	<p>(...) Sur toute l'étendue du LYS, les constructions devront conserver au lotissement son caractère de zone résidentielle constituée de propriétés privées de taille moyenne avec un jardin, destinées à l'habitation particulière et d'architecture raffinée.</p> <p>Afin de conserver un effet de suite sur l'ensemble du LYS, le lotissement ne doit pas comporter d'habitat collectif, lequel est défini comme étant tout bâtiment dans lesquels sont superposés, ou partiellement juxtaposés, ou non juxtaposés, deux ou plus de deux logements distincts desservis ou non par des parties communes.</p> <p>Le parc devra conserver un aspect paysager et la présence de véhicules sur le terrain devra être en adéquation avec l'occupation d'une famille par lot.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 m par rapport à la limite avec une voie ouverte à la circulation publique. Cette distance est réduite à 20 m par rapport à la limite avec les RD909 et la Grande Avenue. Les constructions doivent être implantées avec un retrait maximal de 90 m.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions hors piscines non couvertes ne doit pas excéder 7% de la surface totale du terrain, dans la limite maximale de 500m² d'emprise au sol par propriété.</p> <p>En particulier : L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, hors piscine, ne peut dépasser 100 m² d'emprise au sol par propriété. L'emprise au sol des piscines non couvertes et de leurs margelles ne doit pas dépasser 200m². L'emprise au sol des annexes liées au fonctionnement des piscines est limitée à 20m². L'emprise au sol des boxes pour chevaux ne doit pas excéder 12 m² par box et 12 m² pour l'ensemble des annexes attenantes à ces boxes. L'emprise des nouvelles installations sportives et de loisirs ne doit pas augmenter de plus de 25% la surface non boisée des propriétés mesurée à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).</p> <p>Les parties qui resteront non boisées pour l'édification des constructions, de leurs abords, pelouses, aires de jeux (de sport ou de loisir) et accès sont limités de façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1000m² pour toute propriété dont la superficie est inférieure à 3000m². - 1500m² pour les propriétés dont la superficie est comprise entre 3000 et 5000m². - 1700m² pour les propriétés dont la superficie est supérieure à 5000m².

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.¹

DEPENDANCES

--- les dépendances de l'habitation principale telles que ~~pavillons de gardien~~, garages, bûchers, buanderie, cabanes, « car-port », etc..., et dans la limite de un par sorte et par lot., devront être de petite taille (moins de 20m² d'emprise au sol), présenter un aspect agréable et être réalisés en matériaux durs de même caractère que ceux de l'habitation ou en bois naturel peint présentant des dispositions traditionnelles et assurant une bonne intégration au sein de l'espace boisé.

Les pavillons de gardiens, ne pourront occuper plus de 35m² d'emprise au sol, devront présenter un aspect agréable et être réalisés en matériaux durs de même caractère que ceux de l'habitation principale.

MOTIVATIONS :

AFFIRMER LE CARACTERE DE LA « VILLE DE PARC »

En contrepartie de la disposition qui autorise dorénavant les constructions à rez-de-chaussée surélevé par rapport au sol naturel avec en plus un étage et combles non aménagés, il devenait indispensable de dessiner les contours architecturaux du Domaine, de préciser le caractère individuel de son habitat « résidentiel » venant compléter les dispositions esthétiques déjà existantes dans le cahier des charges.

LES COMPLEMENTS REGLEMENTAIRES (en italique)

S'ajoute la transposition de règles extraites du PLU de Gouvieux qui sont à la fois moins restrictives mais plus détaillées que les règles du PLU de Lamorlaye.

LES DEPENDANCES

Une disposition de moindre importance vient régulariser les très nombreuses très petites (<20m² emprise au sol) dépendances en bois naturel qui - lorsqu'elles respectent l'esthétique et l'harmonie du lieu - constituent une réponse logique au besoin d'entretien ou de jouissance des grands espaces boisés des particuliers.

Les car-ports intégrés à la forêt correspondent à une évolution du mode de vie et permettent de protéger à la fois les véhicules des chutes de branches de chênes et en même temps d'éviter des élagages et abattages.

¹ Ces dispositions sont reprises des PLUs de Lamorlaye et/ou Gouvieux. Ajout sous réserve relecture UGGC

3. Article Quatrième – Clôtures

<p>VERSION ORIGINALE</p>	<p>(...) Les acquéreurs pourront faire sur les côtés toutes plantations, sans observer la distance légale et maintenir celles existantes, à charge bien entendu de supporter celles des voisins. Chaque propriétaire ou locataire devra faire à ses frais et en temps voulu l'élagage des arbres, arbustes ou plantes de trouvant sur son lot, à l'aplomb de la ligne séparative des lots. L'article six cent soixante-treize du code civil sera applicable aussi bien aux branches qu'aux fruits racines, ronces ou brindilles.</p>
<p>PROPOSITION DU COMITÉ</p>	<p>(...) Les acquéreurs pourront faire sur les côtés toutes plantations, sans observer la distance légale et maintenir celles existantes, à charge bien entendu de supporter celles des voisins. Chaque propriétaire ou locataire devra faire à ses frais et en temps voulu l'élagage des arbres de haie arbustes ou plantes se trouvant en mitoyenneté ou sur son lot, à l'aplomb de la ligne séparative des lots. Les haies et arbustes plantés sur les lots ou sur les limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser notablement dans leur épaisseur l'alignement des clôtures sur les voies. En aucun cas les haies sur une des limites d'un lot ou en mitoyenneté ne pourront excéder 3 mètres de hauteur à partir du sol naturel.² L'article six cent soixante-treize du code civil sera applicable aussi bien aux branches qu'aux fruits racines, ronces ou brindilles.³</p>
<p>MOTIVATIONS :</p> <p>Prévenir un des principaux sujets de conflits : les haies (en façade ou séparatives) L'ASLC et son Médiateur, Monsieur VOGEL, ainsi que les Mairies, ont depuis de nombreuses années établi le constat que la majorité des conflits de voisinage – hors nuisances sonores - se cristallisent, ou trouvent leur source autour des problèmes de haies : envahissement végétal, défaut d'entretien, privation d'ensoleillement, masquage de visibilité routière, etc.... L'objectif de l'ASLC n'est ici ni d'assouplir, ni de durcir les règles existantes, mais d'enrichir le règlement afin de prévenir la majorité des conflits rencontrés, et ce, sans en changer le fond.</p> <p>Par ailleurs, toujours dans l'esprit de préservation des essences forestières, les modifications affecteront uniquement les haies et non les sujets isolés - arbres de haute tige d'essence noble (chênes et essences recommandées par le PNR Oise pays de France)</p> <p>Le paragraphe 27 DE L'ARTICLE 1^{ER} DU CAHIER DES CHARGES RESTE INCHANGE L'acquéreur ou le locataire devra effectuer l'élagage de ses arbres et arbustes. Il devra veiller à ce que les branches ne puissent atteindre les lignes électriques ou téléphoniques.</p>	

² Ces dispositions sont reprises des PLUs de Lamorlaye et/ou Gouvieux. Ajout sous réserve d'approbation juridique

³ **Article 673** (Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804)

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

4. Article Cinquième (1^o) - Voies et avenues

<p>VERSION ORIGINALE</p>	<p>Sauf décision ou autorisation contraire de la société venderesse, il est interdit aux acquéreurs ou à leurs ayant droit, sous peine de tous dépens et dommages et intérêts et de résolution des ventes, faites aux contrevenant, si bon semble à la société venderesse, de créer ou laisser créer sur tout ou une partie des lots vendus, des passages, impasses rues ou voies quelconques, servitudes ou charges permettant soit l'accès à un lot par un autre lot, soit la division d'un lot entre plusieurs propriétaires, cette division restant possible mais à la condition que chaque parcelle ait accès direct sur les voies créées par la société, 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^{ème}.</p> <p>Toute division restera toujours subordonnée à l'autorisation préalable qui pourra être accordée ou refusée par M. Le Préfet sur la demande de l'intéressé et après avis du syndicat.</p> <p>La subdivision d'autres lots pourra être également envisagée dans le cas des particuliers, à la condition expresse que chaque lot nouveau conserve une superficie d'au moins 2000m² avec 27 à 30 mètres de façade et remplisse les conditions exigées ci-dessus concernant le déboisement et l'esthétique du lotissement.</p>
<p>PROPOSITION DU COMITÉ</p>	<p>Sauf décision ou autorisation contraire de la société venderesse, il est interdit aux acquéreurs ou à leurs ayant droit, sous peine de tous dépens et dommages et intérêts et de résolution des ventes, faites aux contrevenant, si bon semble à la société venderesse, de créer ou laisser créer sur tout ou une partie des lots vendus, des passages, impasses rues ou voies quelconques, servitudes ou charges permettant soit l'accès à un lot par un autre lot, soit la division d'un lot entre plusieurs propriétaires, cette division restant possible mais à la condition que</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaque parcelle lot résultant de la division ait accès direct sur les voies créées par la société, sans création de voies nouvelles. - que ce lot soit rectangulaire et qu'après avoir été divisé, chaque parcelle lot résultant de la division conserve en façade sur la voie au moins 30 mètres, et en superficie au moins 3000 m² hors accotement et que puisse s'inscrire dans chaque lot résultant de la division un parallélogramme d'au moins 80 mètres de longueur et d'au moins 30 mètres de distance entre les deux longueurs, la largeur du parallélogramme devant se situer sur l'alignement. - et 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^{ème}. <p>La subdivision d'autres de lots d'angle pourra être également envisagée dans le cas des particuliers, à la condition expresse que chaque lot nouveau résultant de la division conserve une superficie d'au moins 3000m² hors accotement avec au moins 27 à 30 mètres de façade et remplisse les conditions exigées ci-dessus concernant l'accès direct à une voie existante, le déboisement et l'esthétique du lotissement.</p> <p>En aucun cas un bâti ne pourra se situer à moins de quatre mètres d'une des limites d'un lot.ⁱ</p>

MOTIVATIONS :

Préserver le caractère d'origine du lotissement requiert une gestion claire des divisions.

Permettre les divisions telles qu'elles ont été prévues à l'origine et dans l'esprit du cahier des charges, en comblant les oublis ou maladresses de rédaction qui pourraient laisser créer des découpages en contradiction sinon avec l'esprit du cahier des charges

- Le remplacement du mot « parcelle » par le mot « lot » qui seul a une valeur contractuelle dans le cahier des charges⁴, (le mot « parcelle » fait référence au cadastre, – ce qui était approprié tant que le cahier des charges avait une valeur réglementaire - le mot « lot » se réfère au lotissement ;
- L'application des dispositions en cas de division au lot(s) créé(s) mais aussi à tout « lot résultant de la division » ;
- Pour une équité de traitement entre les terrains situés sur les voies privées et publiques, ou ceux situés sur la Grande Avenue et dont les accotements grèvent plus la surface du terrain, la référence de calcul part de la clôture et non plus de la limite de propriété, et ce pour la totalité des terrains ;
- En réaffirmant et clarifiant l'écriture de l'interdiction des divisions de terrain touchant ou traversant les constructions ;
- La limite de surface telle qu'elle a été initialement écrite se voulait appliquée différemment selon qu'il s'agissait de terrains situés en angle entre deux voies ou en milieu de voie, et une réécriture respectant l'esprit du cahier des charges s'imposait ;
- En prolongeant le seuil de surface de 3000 m² (extrait des 2 PLU) pour la création d'un lot

Enfin il était important de supprimer la référence au rôle du Préfet sur les autorisations de division. En effet cette autorisation n'est dorénavant plus de la compétence du Préfet mais uniquement des mairies. Cette disposition du cahier des charges étant inapplicable, la supprimer évite toute confusion. Elle est remplacée par la mention détaillée en page suivante.

IMPORTANT : la modification de cet article – en particulier la mise en place de la limite de 3000m² - ne peut affecter les divisions déjà effectuées.⁵

⁴ Vérifier avec UGGC

5. Article Cinquième (2°) - Voies et avenues

VERSION ORIGINALE	
PROPOSITION DU COMITÉ	Tout projet de division devra faire l'objet d'une notification à l'association syndicale des propriétaires du Lys-Chantilly accompagné d'une copie du plan de masse au plus tard un mois après la date du dépôt au service instructeur de la demande.

MOTIVATIONS :

Il s'agit d'une mesure à caractère uniquement préventif.

L'expérience récente d'actions en justice entre colotis sur la base du cahier des charges a démontré que des constructions et divisions ayant obtenu la conformité règlementaire (suivant les règlements d'urbanisme de la commune concernée) risquaient une condamnation à la démolition partielle ou totale si par ailleurs elles ne respectent pas le cahier des charges du lotissement.

Or, les services d'urbanisme n'ont pas pour mission de prendre en compte les dispositions du cahier des charges lorsqu'ils délivrent un certificat d'urbanisme ou un permis de construire. De leur côté, les professionnels de l'immobilier ne sont pas nécessairement impliqués dans les différentes phases des projets et ne peuvent pas ou ne savent pas toujours conseiller leurs clients. En résulte donc une information potentiellement incomplète du porteur de projet et une prise de risque non consciente.

Fort de cette expérience, l'ASLC souhaite pouvoir se donner une la possibilité d'avertir les demandeurs des risques qu'ils encourent dans la phase précédant la construction, voire précédant la transaction. Une fois l'opération immobilière achevée, une condamnation en justice engendre nécessairement des situations personnelles beaucoup plus compliquées voire dramatique qui peuvent être évitées en informant dans la phase précédant le projet.

D'une part, les dispositions du cahier des charges resteraient inopposables à une demande de division ou de permis de construire. En revanche, une autorisation délivrée par le service de l'urbanisme est octroyée sous réserve du droit des tiers et donc de fait permet à l'ASLC d'avertir le demandeur.

D'autre part, si la présente modification du cahier des charges n'était pas approuvée par les colotis, l'ASLC (au même titre que tout autre coloti) pourrait tout de même se prévaloir d'une infraction contractuelle devant le juge judiciaire et demander une indemnisation, voire la démolition de la construction litigieuse.

6. Article Neuvième

VERSION ORIGINALE	Pour conserver au Lys-Chantilly son caractère de ville de parcs et forestiers, l'état de la forêt devra être entretenu par les acquéreurs chacun en ce qui concerne sa propriété, et ceux-ci seront tenus de remplacer les arbres qu'ils pourraient avoir à abattre pour l'aménagement de leurs propriétés par d'autres arbres.
PROPOSITION DU COMITÉ	Pour conserver au Lys-Chantilly son caractère de ville de parcs et forestiers, l'état de la forêt devra être entretenu par les acquéreurs chacun en ce qui concerne sa propriété, et ceux-ci seront tenus de remplacer les arbres qu'ils pourraient avoir à abattre pour l'aménagement de leurs propriétés par d'autres arbres d'essences recommandées par l'association syndicale des propriétaires du Lys-Chantilly, de force minimum 10/15 sous un an. Chaque arbre devra être replanté dans un rayon de 20 mètres autour de l'arbre abattu. Devront également être remplacés les arbres qui auraient subi des élagages mutilants.
MOTIVATIONS : L'objectif est de compléter la réglementation sur les abattages en détaillant la procédure de replantation. La prise en compte des élagages mutilants évitera des dommages aux arbres alors que ceux-ci subissent dans les faits des « morts programmées » assimilables à des abattages. Les essences recommandées par le PNR Oise Pays de France figurent sur le site Internet de l'ASLC et sont communiquées aux propriétaires lors des demandes d'abattage.	

Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....