

ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Sevrans
JUILLET – AOUT 2020

CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS



Concernant : Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Sevrans-Mairie » avec le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Sevrans.

Commissaire enquêteur : Jean-François BIECHLER

SOMMAIRE

Partie 1 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Partie 2 : AVIS

PARTIE 1

CONCLUSIONS MOTIVEES

Concernant la composition du dossier, le déroulement et la publicité de l'enquête publique :

Composition du dossier :

En premier lieu, je souhaite noter la qualité et la complétude du dossier soumis à enquête publique tant dans la forme que dans la précision des informations fournies pour expliquer la nécessité de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » avec le PLU de Sevrans (Citation in extenso de l'article 442-11 du code de l'Urbanisme et explications de sa mise en œuvre, démonstration de la nécessité de mettre le cahier de charges du lotissement « Sevrans – Mairie » en concordance avec le PLU, présence des extraits utiles du PLU et enfin copie complète dactylographiée du cahier des charges de 1923).

Je veux également souligner la réactivité de la commune de Sevrans à répondre à mes interrogations durant l'enquête publique.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc que le dossier soumis à enquête publique est complet, de qualité et adapté à la problématique.

Déroulement de l'enquête publique :

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés dans les locaux du Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel - Sevrans (Siège de l'Enquête) aux jours et heures d'ouverture habituels pendant la durée de l'enquête du mercredi 15 juillet 2020 à 09h00 jusqu'au mercredi 5 août 2020 à 17h30 soit pendant 22 jours consécutifs.

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés à son attention en Mairie de Sevrans - 28 avenue du Général Leclerc - 93270 SEVRANS.

Le commissaire enquêteur a assuré des permanences au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel - Sevrans (Siège de l'Enquête) :

- Mercredi 15 juillet 2020 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 24 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;
- Mercredi 5 août 2020 de 13h30 à 17h30.

De plus, l'ensemble du dossier a été accessible sur le site internet de la commune (www.ville-sevrans.fr) et devait permettre de déposer des observations en ligne de façon électronique grâce à une adresse électronique dédiée : sevrans.enquetepublique@gmail.com.

Conformément au Code de l'Environnement, un poste informatique a été accessible au public au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel - Sevrans pendant la durée de l'enquête. Il est intéressant de noter que l'utilisation de ce poste par le public n'a jamais été demandée au cours de la totalité de l'enquête.

Malgré la demande d'une personne visant à prolonger l'enquête publique jusqu'au 20 septembre 2020, j'ai considéré que cette prolongation n'était pas utile compte tenu du déroulement de l'enquête déjà engagée pour assurer une certaine sécurité juridique à la procédure.

Le registre d'enquête contient **7 observations** et **aucun courrier** n'y est annexé.

Aucun courriel n'a été reçu pendant l'enquête à l'adresse dédiée : sevrans.enquetepublique@gmail.com.

Durant cette enquête, j'ai reçu **18** personnes, ce qui démontre une bonne mobilisation du public malgré la période estivale et la situation sanitaire.

Je m'étonne cependant de la faible participation du public sur internet dans un contexte sanitaire où le public devrait être normalement plus enclin à utiliser les moyens dématérialisés.

Je m'explique cependant ce phénomène, par l'objet même de l'enquête : La mise en concordance du cahier des charges de leur lotissement qui a suscité de nombreuses interrogations des colotis d'autant que simultanément ils ont reçu un courrier leurs demandant de modifier le chapitre 21 de ce même cahier des charges. Pour le public, il a donc été naturel de rencontrer personnellement le commissaire enquêteur qui, à leurs yeux, est le plus à même de leur fournir des explications en toute indépendance.

Le procès-verbal de synthèse a été dressé par le commissaire enquêteur le 7 août 2020.

Il a été notifié à la commune de Sevrans le 7 août 2020 et les délais de réponse lui ont été rappelés.

Le mémoire en réponse de cette dernière est parvenu au commissaire enquêteur par lettre recommandée avec accusé de réception le 12 août 2020.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions malgré la période estivale et les conditions sanitaires liées au COVID 19, notamment grâce à sa durée portée à 3 semaines alors que la réglementation prévoit une durée de 15 jours pour ce type d'enquête.

Bien que la mise à disposition du public d'un poste informatique au siège de l'enquête, pendant la durée de l'enquête, soit conforme au Code de l'Environnement, je considère que cette disposition est inutile quand le lieu choisi pour installer le poste informatique est le siège de l'enquête puisque le public a déjà à sa disposition la version papier du dossier et le registre d'enquête.

Dans le cas de Sevrans, je considère qu'il aurait été plus judicieux de placer ce poste informatique dans des locaux habituellement ouverts au public comme la Mairie principale et/ou une médiathèque voire une maison de quartier pour accueillir le plus grand nombre d'habitants.

Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, par voie d'affiches à l'Hôtel de Ville, au Pôle administratif Paul Éluard et au Pôle Urbain mais également sur le site du lotissement « Sevrans – Mairie », quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

La présence des affiches a pu être constatée lors de la visite des lieux et lors des permanences.

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : « Les Échos » des lundis 29 juin 2020 et 20 juillet 2020 et « Le Parisien 93 » des lundis 29 juin 2020 et 20 juillet 2020.

Cet avis a également été publié sur le site internet de la commune de Sevrans.

En complément de cette publicité légale, la commune n'a pas fait d'action particulière de communication afin d'informer le public.

En particulier, elle n'a pas donné suite à la suggestion, faite par le commissaire enquêteur, visant à distribuer des « flyers » au format A5 dans les boîtes aux lettres des habitants du lotissement « Sevrans – Mairie », premiers intéressés par la mise en concordance du cahier des charges de leur lotissement. Cette distribution aurait pu être faite à moindre frais (180 photocopies pour les 350 colotis) et après le second tour de l'élection municipale.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc qu'à mon sens, la publicité a été suffisante et satisfaisante, même si je peux regretter qu'il n'y ait pas eu de communication directement adressée aux habitants du lotissement « Sevrans – Mairie ».

Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à déplorer en cours de cette enquête.

Cependant, la concomitance avec l'enquête publique et d'une démarche initiée par une société se présentant comme un des colotis (SCCV SEVRANS PERRI) qui vise à supprimer le chapitre 21 du cahier des charges du lotissement, a perturbé le public habitant ce lotissement qui ne comprenait pas la cohérence de ces deux démarches et pensait que le courrier reçu venait de la mairie ou des services fiscaux.

En revanche, on peut noter que ce courrier a incité fortement ce même public à se rendre aux permanences du commissaire enquêteur.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc que l'enquête publique s'est déroulée sans incident notable.

Pertinence de la suppression de l'article 10 du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie »

La Cour de Cassation considère de manière constante que le cahier des charges d'un lotissement est un document contractuel, quel que soit sa date, dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées (Cass. Civ. 3^{ème}, 21 janvier 2016). Les clauses du cahier des charges s'imposent alors aux colotis sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que les clauses constituent ou non des règles d'urbanisme.

Le cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » n'a pas fait l'objet d'une approbation administrative, il a donc uniquement une valeur contractuelle entre les colotis.

Ce contexte peut donc conduire à des situations contradictoires. En effet, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement. Ainsi, l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU mais contraire aux dispositions contenues dans le cahier des charges.

C'est le cas notamment pour l'application du chapitre 10 « Constructions » du cahier des charges qui dispose : « *Toute construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée qu'à une distance de cinq mètres en retraits des alignements sur les voies du lotissement sauf dérogations qui pourront être accordées pour les lots d'angle.* » qui est en contradiction avec les articles UCV/6 et UEV/6 du PLU qui imposent que les constructions soient faites à l'alignement. En complément de la zone UM, les zones UCV et UEV couvrent partiellement le périmètre du lotissement « Sevrans – Mairie ».

En revanche, le chapitre 10 est cohérent avec les dispositions prévues en zone UM qui prévoit un retrait de l'alignement de 5 mètres minimum.

Sans porter un jugement global sur les dispositions du PLU, il semble cohérent que les zones UCV, qui correspondent aux secteurs qui composent le centre-ville traditionnel et qui présentent un tissu constitué, le plus souvent en alignement de voies, et UEV, qui correspondent à des secteurs d'accès vers le centre-ville traditionnel, présentant un tissu souvent encore pavillonnaire mais dont l'évolution est amorcée, prévoient des constructions à l'alignement en particulier le long de l'axe structurant « Rue Gabriel Perry ».

L'article 442-11 du code de l'urbanisme prévoit une procédure pour régler ce type de contradiction : La mise en concordance d'un cahier des charges avec un Plan Local d'Urbanisme existant.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Pour assurer une certaine sécurité juridique aux bénéficiaires de permis de construire délivrés dans le périmètre du lotissement « Sevrans – Mairie » notamment en zone UCV et UEV, je considère comme pertinent de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement « Sevrans -Mairie » avec le PLU de la commune de Sevrans en supprimant les dispositions du chapitre 10 du cahier des charges.

Conséquences connexes de la suppression du chapitre 10 du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie »

Certains habitants s'inquiètent du devenir de la zone UM couvrant partiellement le lotissement « Sevrans – Mairie » en particulier d'une mutation possible de cette zone à l'avenir vers une zone plus dense avec l'arrivée du « Grand Paris Express ». Ils considèrent que la suppression du chapitre 10 du cahier des charges est une première étape fragilisant l'existence même de la zone UM dans le lotissement.

Le PLU prévoit en zone UM dans son article UM/6 que les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition est identique à celle incluse au chapitre 10 du cahier des charges. Pour la zone UM, la suppression du chapitre 10 est sans conséquence pour l'implantation obligatoire en retrait de 5 mètres.

Il convient de rappeler qu'aucune disposition du cahier des charges n'empêche la construction d'un immeuble à condition qu'il respecte le recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. En effet, aucun chapitre du cahier des charges ne fixe la hauteur maximale des constructions.

Le PLU lui fixe en zone UM dans son article UM/10.1 : «*La hauteur des constructions ne peut excéder 11,00m au faîtage ou 9,00m à l'acrotère de la toiture terrasse et 3 niveaux + un niveau semi-enterré ne dépassant pas le niveau naturel du sol de plus de 1,5m.* ».

En l'état actuel du PLU, il est déjà possible de construire, en zone UM, un petit collectif de R+2, en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour augmenter les hauteurs autorisées en zone UM, une modification du PLU et/ou l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial « Paris Terres d'Envol est nécessaire. Ces deux procédures s'accompagnent de la tenue d'une enquête publique durant laquelle les habitants du lotissement pourront largement faire part de leurs observations.

Conclusion du commissaire enquêteur :

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » est sans conséquence connexe pour la zone UM du PLU et son caractère pavillonnaire.

Je recommande à la commune de Sevrans d’informer les habitants du secteur pavillonnaire du lotissement « Sevrans – Mairie » de toute évolution de la zone UM les concernant.

Autre disposition « Réglementaire » inscrite dans le cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie »

Le cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » contient en dehors du chapitre 10, objet de la présente enquête publique, le chapitre 9 qui traite des clôtures et qui dispose (extrait) :

« Chaque acquéreur doit dans les deux mois de son acquisition faire clore le terrain à lui vendu.

Les murs ne seront admis comme clôture que pour les côtés et le fonds des lots. En façade il ne sera accepté comme murs que des murs bahuts d’un mètre de hauteur maximum, lesquels pourront être surmontés de grilles ou treillages. (...) »

Au PLU, trois zones UCV, UEV et UM couvrent le lotissement « Sevrans – Mairie ».

Le règlement du PLU fixe pour chacune de ces zones des règles en matière de clôtures :

UCV 11.3 Clôtures

« 11.3.1 Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s’insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00 m. (...) ».

UEV 11.3 Clôtures

« 11.3.1 Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s’insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00 m. (...) ».

UM 11.3 Clôtures

« 11.3.1 Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s’insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00 m et doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60% de leur hauteur.

En limites séparatives, les clôtures doivent être pourvues d’un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques. (...) ».

Il apparaît, à la lecture du PLU, que soit autorisé sur les limites séparatives et les fonds de parcelles des murs pleins sans limitation de hauteur à condition uniquement en zone UM qu’ils soient pourvus d’un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques.

Pour les 3 zones concernées par le cahier des charges (UCV, UEV et UM), le PLU n’impose qu’une limite de hauteur à 2m sur rue. Par ailleurs, la zone UM impose une particularité supplémentaire, le fait que la partie supérieure de la clôture soit ajourée sur au moins 60% de leur hauteur. Le cahier des charges, quant à lui, n’accepte que des murs bahuts de 1m de hauteur maximum qui pourront être surmontés de grilles ou de treillages.

Conclusion du commissaire enquêteur :

A priori, le chapitre 9 du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » n'est pas contradictoire avec le PLU de la commune. Il n'y a donc pas lieu de faire application de l'article 442-11 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité de mettre en concordance un cahier des charges d'un lotissement avec un Plan Local d'Urbanisme existant, d'ailleurs la commune ne l'a pas envisagée dans la présente enquête.

Le PLU, dans sa rédaction actuelle, autorise sur les limites séparatives et les fonds de parcelles des murs pleins sans limitation de hauteur à condition uniquement en zone UM qu'ils soient pourvus d'un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques. Je conseille à la commune de Sevrans d'examiner la pertinence d'autoriser, dans le Plan Local d'Urbanisme, l'édification de murs pleins sans limitation de hauteur en limites séparatives et fond de parcelle, notamment en zone UM.

Situation des voies du lotissement « Sevrans – Mairie »

A priori les voies du lotissement ont été transférées à la commune puisqu'il n'existe pas de syndicat des colotis du lotissement « Sevrans – Mairie » qui devrait en avoir la gestion dans le cas où les voies étaient restées privées.

Cependant, la commune de Sevrans n'a pas retrouvé aucune décision relative au transfert des voiries dans le domaine public.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Dans le cadre d'une bonne gestion des deniers publics, je recommande à la commune de Sevrans de déterminer à quel domaine public ou privé, appartiennent les voies du lotissement « Sevrans – Mairie » afin de savoir qui doit assurer la charge de leur entretien.

PARTIE 2

AVIS

Après avoir examinées les différentes pièces du dossier, toutes les observations du public et les réponses fournies par la commune de Sevrans et au regard de mes conclusions motivées, je souhaite en complément de mon avis formel sur la demande formulée par la commune de Sevrans en vue de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement « Sevrans - Mairie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sevrans, appeler l'attention de la commune de Sevrans sur certains points qui **sans en faire des réserves**, mériteraient d'être prises en compte. Ils font l'objet des **deux recommandations** suivantes :

- 1. Dans un souci de transparence, la commune de Sevrans devrait probablement informer les habitants du secteur pavillonnaire du lotissement « Sevrans – Mairie » de toute évolution future de la zone UM les concernant.**
- 2. Dans le cadre d'une bonne gestion des deniers publics, la commune de Sevrans devrait déterminer à quel domaine public ou privé, appartiennent les voies du lotissement « Sevrans – Mairie » afin de savoir qui doit assurer la charge de leur entretien.**

En parallèle, je conseille à la commune de Sevrans :

- D'examiner la pertinence d'autoriser, dans le Plan Local d'Urbanisme, l'édification de murs pleins sans limitation de hauteur en limites séparatives et fond de parcelle, notamment en zone UM.

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet donc un avis **FAVORABLE** à la demande formulée par la commune de Sevrans en vue de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement « Sevrans - Mairie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sevrans.

Épinay sur Seine, le 22 août 2020

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

