



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

*PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU
LOTISSEMENT "SEVRAN-MAIRIE" AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SEVRAN*

**Ville de Sevrans
Juillet - Août 2020**

SOMMAIRE

PREAMBULE

I/ CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU

- A- Cadre réglementaire
- B- Déroulement de la procédure de mise en concordance
- C- Organisation de l'enquête publique

II/ ENJEUX DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

- A- Présentation du lotissement
- B- Exposé de la problématique
- C- Nécessité de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU

III/ EVOLUTIONS APORTEES AU CAHIER DES CHARGES

- A- PLU de la commune de Sevran
- B- Divergences entre le cahier des charges du lotissement et le PLU
- C- Conséquences de la mise en concordance

IV/ ANNEXES

1- Extraits des articles du Plan Local d'Urbanisme relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques dans les zones concernées par le lotissement.

2- Cahier des charges du lotissement "Sevran-Mairie", rédigé par Me VIENOT, notaire à Paris, le 30 novembre 1923.

PREAMBULE

Les lotissements n'étaient jusqu'en 1920 qu'une opération purement privée qui n'était encadrée que par l'instauration d'un cahier des charges en un acte dont le contenu devait être rappelé dans chacune des ventes des lots du lotissement. Le cahier des charges constituait alors un contrat de droit privé permettant de régir les rapports entre les co-lotis et contenant éventuellement des règles visant à restreindre les possibilités de construction.

Ce n'est qu'à partir de 1924, suite aux lois dites Cornudet (14 mars 1919 et 19 juillet 1924), que les divisions foncières ont fait l'objet d'une réglementation et ont été soumises à autorisation préalable.

C'est dans l'intervalle de ces deux dates qu'une assiette foncière d'environ 15 hectares, située au lieudit "La Fossée ou Les Clos", a fait l'objet d'un lotissement dont le cahier des charges a été rédigé par Maître Viénot, Notaire à Paris, le 30 novembre 1923. Compte tenu de cette date, celui-ci n'a qu'une valeur contractuelle du fait de sa non approbation administrative.

Ainsi, les clauses à valeur contractuelle contenues dans les cahiers des charges non approuvés ne peuvent être opposables aux autorisations d'occupation du sol mais sont toutefois applicables entre colotis, au titre du droit privé, ce qui crée des situations complexes. Le cahier des charges, relevant du droit privé et le PLU, relevant du droit public, peuvent être incohérents voire contradictoires.

C'est pour cela, qu'en application de l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme révisé par la loi ALUR en 2014, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU la ville de Sevran.

I/ CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU

A- Cadre réglementaire

L'enquête publique porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Sevrans-Mairie avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sevrans.

La présente procédure de mise en concordance 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 un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement, 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 résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme".

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'Environnement et délibération motivée du conseil municipal.

Au titre de l'article R. 442-19, 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, c'est-à-dire le maire.

B- Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la Ville de Sevrans selon les modalités suivantes :

- organisation de l'enquête : cf point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Sevrans : 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 de l'arrêté de mise en concordance au service de la publicité foncière compétent.

C- Organisation de l'enquête publique

La Ville a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Montreuil. Celui-ci a nommé Monsieur Jean-François BIECHLER.

Le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- l'enquête publique se déroule du 15 juillet au 6 août 2020 inclus.
- le commissaire enquêteur recevra le public au Pôle Urbain, 1 rue Henri Becquerel :
 - le mercredi 15 juillet de 9h à 12h,
 - le vendredi 24 juillet de 13h30 à 17h30,

- le mercredi 5 août de 13h30 à 17h30.

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il y soit consigné ses observations. Celles-ci peuvent être adressées au commissaire enquêteur par courrier à l'Hôtel de Ville, 28 avenue du Général Leclerc, ou par voie électronique :

sevrans.enquetepublique@gmail.com

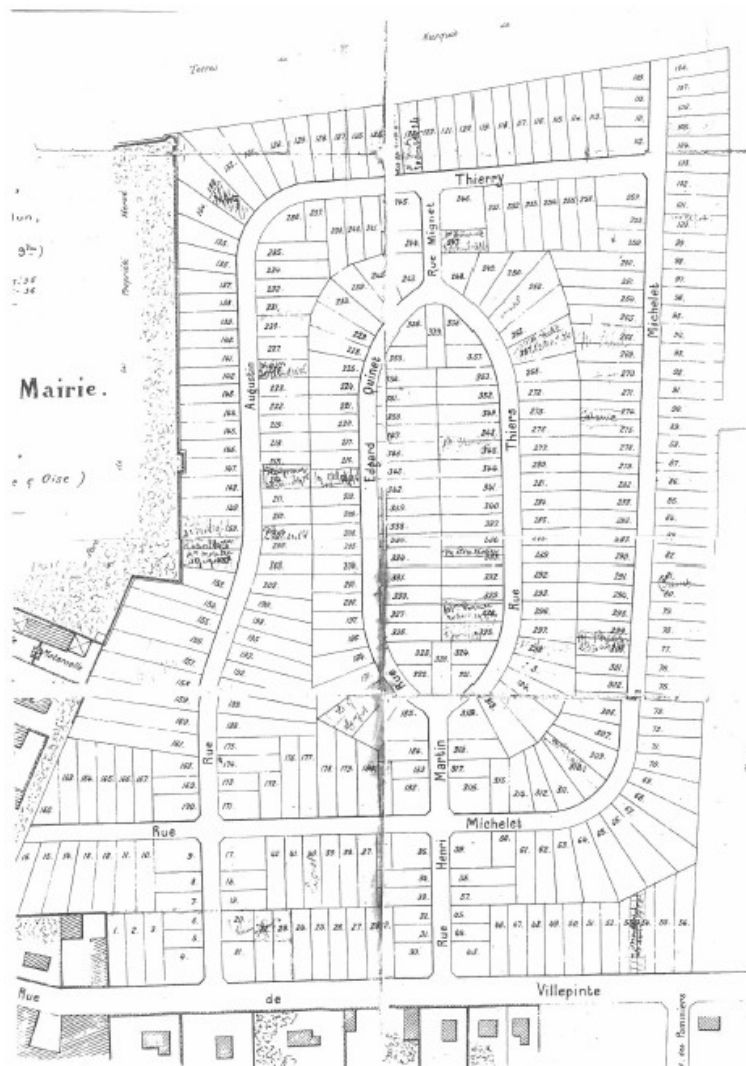
La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'Environnement, comme suit :

- affichage d'un avis relatif à l'enquête publique 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, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.
- publication de l'avis sur le site internet de la Ville.

II/ ENJEUX DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

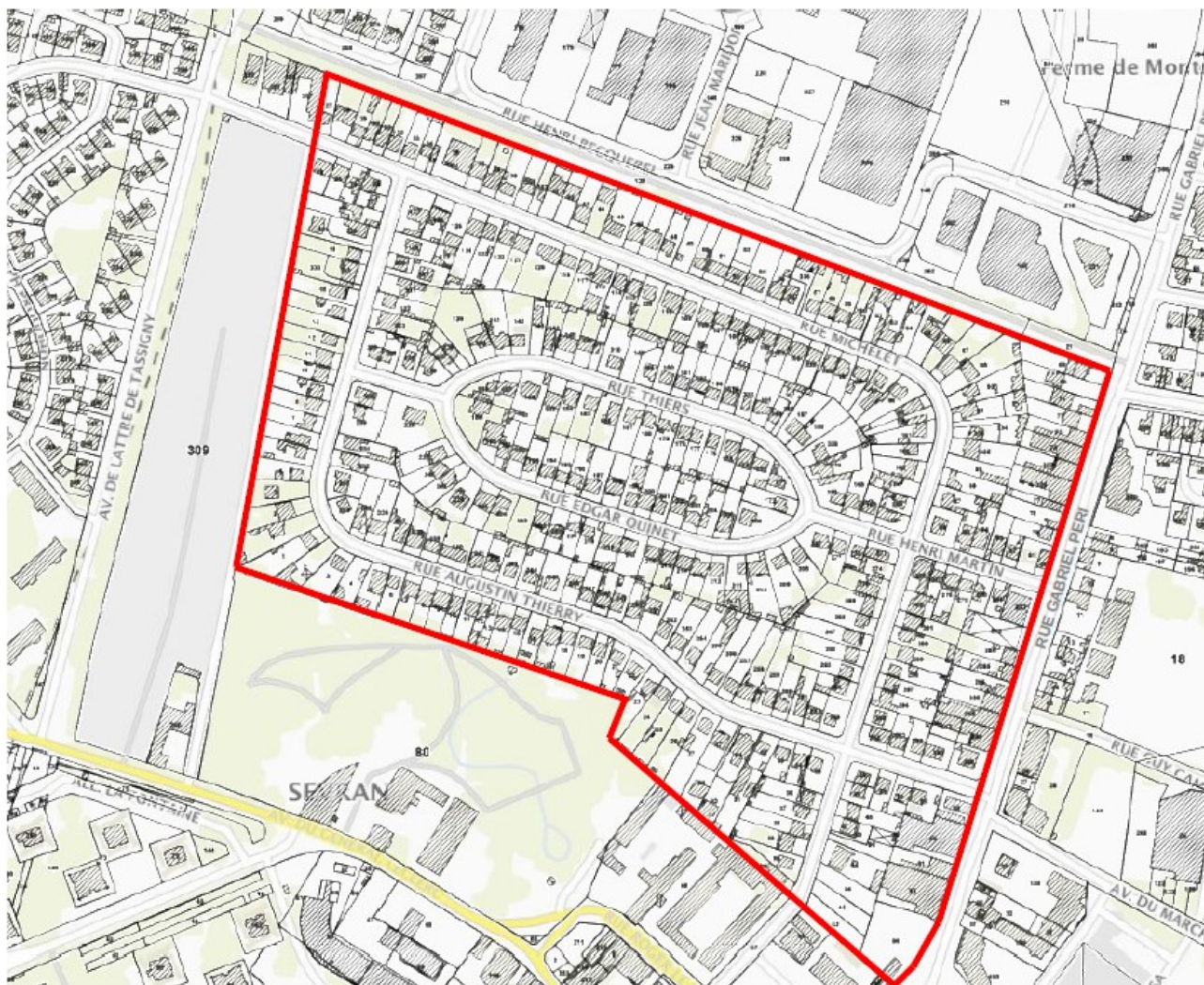
A- Présentation du lotissement

Le lotissement Sevrans-Mairie se situe dans le centre ville de Sevrans. Il est bordé au Sud par la rue Gabriel Péri et au Nord par le cimetière longeant l'avenue de Lattre de Tassigny.



Plan annexé au cahier des charges du lotissement du 30 novembre 1923

Après analyse du cahier des charges, il apparaît que le périmètre du lotissement reporté sur le plan cadastral actualisé est le suivant :



Plan du cadastre actualisé avec report des limites du lotissement

B- Exposé de la problématique

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. 3Ème, 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.

A côté de cette valeur contractuelle, le cahier des charges peut également revêtir une valeur réglementaire et ce seulement si celui-ci a fait l'objet d'une approbation administrative. Les clauses du cahier des charges deviennent alors opposables à l'administration et aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

A l'inverse, l'absence d'approbation administrative fait obstacle à ce que les clauses du cahier des charges revêtent un caractère réglementaire, de sorte que ces dernières aient uniquement une valeur contractuelle.

Tel est le cas pour le lotissement de Sevran-Mairie dont le cahier des charges n'a fait l'objet d'aucune approbation administrative.

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- Nécessité de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU

En l'espèce, le lotissement "Sevran-Mairie" date de 1923 et comporte comme document unique, le cahier des charges rédigé par Me Viénot, Notaire à Paris. Celui-ci ne constitue alors qu'un contrat de droit privé qui permet de régir les rapports entre colotis. En effet, ayant été rédigé antérieurement à la loi de 1924, qui soumettait la création de lotissements à l'obtention d'une autorisation administrative, les clauses contenues dans le cahier des charges ne possèdent qu'une valeur contractuelle.

Ainsi, les clauses sont inopposables à l'administration mais sont toutefois applicables au colotis entre eux.

Cette problématique conduit donc la Ville à mettre en oeuvre la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU prévue par l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette procédure est de mettre en harmonie ces documents afin d'unifier les règles opposables.

III/ EVOLUTIONS APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES

A- PLU de la commune de Sevran

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 24 octobre 2006. Il a fait l'objet par la suite d'une révision approuvée le 15 décembre 2015.

Le périmètre du lotissement "Sevran-Mairie" est inclus dans les trois zones suivantes :

Zone UM :

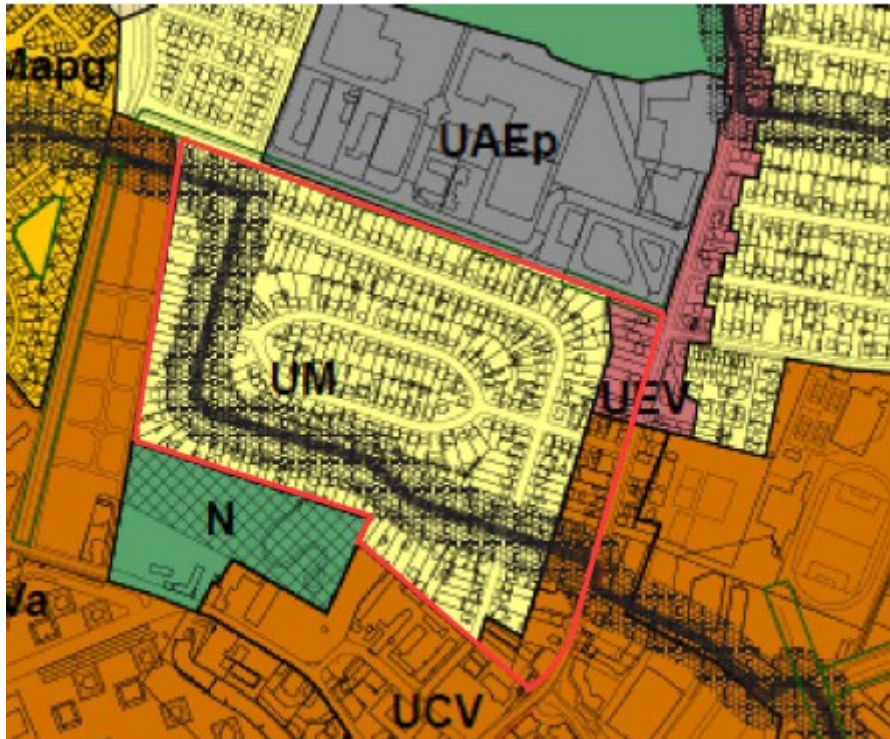
Elle correspond à des secteurs de maisons sous des formes diverses : lotissements organisés du début du XXème siècle, tissus de croissance naturel ou secteurs d'urbanisation organisée plus récents.

Zone Ucv :

Elle correspond aux secteurs qui composent le centre-ville traditionnel et qui présentent un tissu constitué, le plus souvent en alignement de voies. Des activités de services ou des commerces y sont présentes et doivent pouvoir s'y développer.

Zone Uev :

Elle correspond à des secteurs d'accès vers le centre ville traditionnel, présentant un tissu souvent encore pavillonnaire mais dont l'évolution est amorcée. Ici également, des activités de services ou des commerces y sont présentes et doivent pouvoir s'y développer.



Identification du lotissement sur le plan de zonage du PLU

B- Divergences entre le cahier des charges du lotissement et le PLU

Dispositions du cahier des charges du lotissement (à supprimer)	Dispositions du règlement du PLU (applicable actuellement)
<i>Chapitre 10 : Constructions</i>	<i>Dispositions applicables aux zones UCV et UCVa</i>
Toute construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifié qu'à une distance de cinq mètres en retrait des alignements sur les voies du lotissement sauf dérogations qui pourront être accordées pour les lots d'angle.	<p>Article UCV/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>6.1. Dispositions générales Sauf alignement spécifique porté au plan, les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiment en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.</p>

C- Conséquences de la mise en concordance

L'objet de la procédure de mise en concordance consiste à :

- supprimer la portée de la clause précédemment énoncée relative au "Chapitre 10 : Constructions".

Les règles d'urbanisme concernant les constructions au sein du lotissement "Sevrans-Mairie" reposeront exclusivement sur celles du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la Ville de Sevrans sera saisi pour avis. Un arrêté municipal prescrira alors la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU, lequel sera publié au service de la publicité foncière.

IV/ ANNEXES

1- Extraits des articles du Plan Local d'Urbanisme relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques dans les zones concernées par le lotissement.

Zone UM :

Article UM /6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées à 5,00m au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer ou de l'alignement porté au plan.

En secteur UMi, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Zone UEV :

Article UEV/ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiments en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.

6.2. Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

Zone UCV :

Article UCV/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Dispositions générales.

Sauf alignement spécifique porté au plan, les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiments en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.

6.1.1. En secteurs UCVa, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50m minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

6.1.2 Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

2- Cahier des charges du lotissement "Sevran-Mairie", rédigé par Me VIENOT, notaire à Paris, le 30 novembre 1923.