

ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Sevrans

JUILLET – AOÛT 2020

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



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

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

1.2. Cadre juridique

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.4. Composition du dossier

2. Modalités de l'enquête

2.1. Préparation et organisation de l'enquête

2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

2.1.2. Réunions de travail

2.1.3. Visites des lieux

2.1.4. Organisation de l'enquête

2.1.5. Publicité de l'arrêté d'enquête

2.2. Déroulement de l'enquête et incidents éventuels relevés au cours de l'enquête

2.3. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et des registres d'enquête

2.4. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et mémoire en réponse de ce dernier

3. Analyse des observations

ANNEXES

Généralités

1.1. Objet de l'enquête

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 (PLU) de la ville de Sevrans.

1.2. Cadre juridique

- Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 442-11 du code de l'Urbanisme, qui dispose :

"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".

- Code de l'Environnement (Articles L123-1 et suivants et articles R123-1 et suivants, concernant le déroulement de l'enquête publique).

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1. Préambule

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 colotis et contenant éventuellement des règles visant à restreindre les possibilités de construction.

Ce n'est qu'à partir de 1924, à la suite des 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 Vienot, 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

1.3.2. 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.



Il apparaît que le périmètre du lotissement reporté sur le plan cadastral actualisé est le suivant :



1.3.3. 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. 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.

À 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.

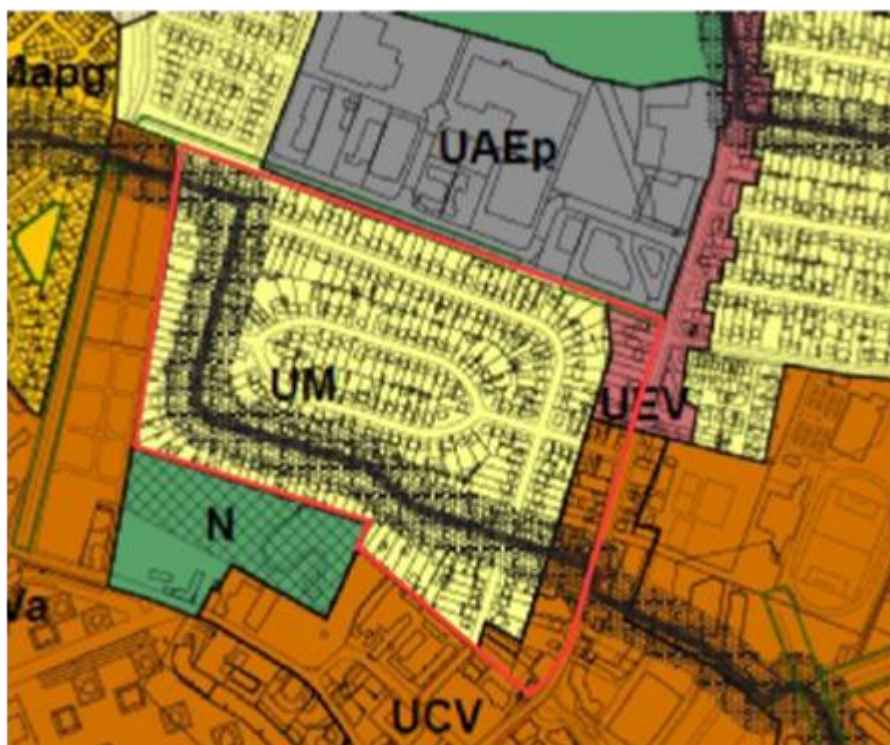
Tel est le cas pour le lotissement de Sevrans-Mairie dont le cahier des charges n'a fait l'objet d'aucune approbation administrative.

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.

1.3.4. Évolutions à apporter aux cahiers des charges

PLU de la commune de Sevrans

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 "Sevrans-Mairie" est inclus dans les trois zones suivantes au PLU :

Zone UM :

Elle correspond à des secteurs de maisons sous des formes diverses : lotissements organisés du début du XX^{ème} siècle, tissus de croissance naturelle 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.

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 (Applicables actuellement)
<u>Chapitre 10 : Constructions</u>	Zones <u>UCV</u> et <u>UEV</u>
Toute construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifié 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.	<p><u>Article UCV/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>« 6.1. Dispositions générales</p> <p>Sauf alignement spécifique porté au plan, les constructions de premier rang doivent être obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. (...) ».</p> <p><u>Article UEV/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>« 6.1. Les constructions de premier rang doivent être obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. ».</p>

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.

1.4. Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public, au siège de l'enquête soit dans les locaux de la Mairie de Sevrans (Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel – Sevrans) mais également sur internet sur le site de la commune (www.ville-sevrans.fr) comprend :

- **Pièce 1** : Dossier soumis à enquête publique regroupant :
 - **Dossier d'enquête publique et ses 2 annexes** (78 pages)
 - **Pièces administratives de l'enquête publique**
 - Arrêté N°2038 du Maire de Sevrans portant ouverture d'une enquête pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SEVRANS – MAIRIE » avec la Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans.(3 pages) ;
 - Parution dans Le Parisien du lundi 29 juin 2020 ;
 - Parution dans Les Échos du lundi 29 juin 2020 ;
 - Parution dans Le Parisien du lundi 20 juillet 2020 ;
 - Parution dans Les Échos du lundi 20 juillet 2020.
- **Pièce 2** : Registre d'enquête (82 feuillets non mobiles) pour le dossier papier, registre dématérialisé constitué par les courriels reçus à l'adresse dédiée (sevrans.enquetepublique@gmail.com) pour le site internet (www.ville-sevrans.fr).

2. Organisation et déroulement de l'enquête : Désignation du commissaire enquêteur

La décision N°E20000002/93 du Premier Vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 9 juin 2020 désigne Monsieur Jean-François BIECHLER en qualité de commissaire enquêteur (Décision en annexe 1).

3. Modalités de l'enquête

3.1. Préparation et organisation de l'enquête

3.1.1. Réunions de travail

- Réunion du mercredi 1 juillet 2020 de 10h à 11h00

Organisée à l'initiative de la Mairie de Sevrans, elle s'est déroulée au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel – Sevrans.

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame Laura VARLET du service foncier de la direction de l'urbanisme, ,

Pour débiter, le commissaire enquêteur a présenté le déroulement type d'une enquête publique : :

- Avant le début de l'enquête prévoir les mesures de publicité légales (Insertion dans deux journaux à couverture départementale : 15 jours avant celle-ci et dans les 8 premiers jours, et mise en place des affiches 15 jours avant celle-ci) ainsi que dans les mêmes délais l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la commune.
- Déroulement de l'enquête ;
- Remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage (Commune de Sevrans) dans les 8 jours après la fin de l'enquête publique ;
- Mémoire en réponse dans les 15 jours de la part de la commune de Sevrans ;
- Remise du rapport du commissaire enquêteur.

Durant l'enquête publique, l'ensemble du dossier devra être accessible sur internet sur un site dédié et recueillir les observations en ligne de façon

électronique grâce à un lien direct vers une adresse électronique et éventuellement un registre dématérialisé.

En complément, un poste informatique accessible au public devra être disponible.

Après cette présentation, Madame Laura VARLET a fait la présentation du projet de la commune et expliqué la nécessité de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Réunion du vendredi 7 août 2020

Organisée à la demande du commissaire enquêteur, elle s'est tenue au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel – Sevrans.

Elle a permis d'évoquer en détails, toutes les questions posées dans le procès-verbal de synthèse avec la commune.

A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a officiellement notifié au Maître d'Ouvrage (Commune de Sevrans), représenté par Madame Laura VARLET du service foncier de la direction de l'urbanisme, le procès-verbal de synthèse et lui a rappelé que la commune disposait de 15 jours soit jusqu'au 22 août 2020 pour lui faire parvenir un éventuel mémoire en réponse.

3.1.2. Visites des lieux

A l'issue de la réunion du mercredi 1^{er} juillet 2020, une visite des lieux a été effectuée de 11h00 à 11h30 par le commissaire enquêteur en compagnie de Madame Laura VARLET.

Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a pu constater que l'affichage avait été fait sur le lotissement « Sevrans – Mairie ».



Angle Rue Henry Martin & Rue Michelet

3.1.3. Organisation de l'enquête publique

Après rapprochement avec Madame Laura VARLET du service foncier de la direction de l'urbanisme de la commune de Sevrans, les dates d'enquête ont été fixées par l'arrêté N°2038 du Maire de Sevrans portant ouverture d'une enquête pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SEVRANS –

MAIRIE » avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans. (Arrêté en annexe 2) du mercredi 15 juillet 2020 à 09h00 jusqu'au mercredi 5 août 2020 à 17h30 soit pendant 22 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel - Sevrans (Siège de l'Enquête) aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le public pouvait consigner ses observations sur ce registre d'enquête ouvert à cet effet et tenu à sa disposition.

Il pouvait également adresser celles-ci à l'attention du commissaire-enquêteur par courrier postal en Mairie de Sevrans - 28 avenue du Général Leclerc - 93270 SEVRANS. Dès réception ces courriers ont été annexés au registre d'enquête et tenus à la disposition du public.

Le public pouvait de plus, prendre connaissance du dossier sur le site de la commune dès la publication de l'avis d'enquête publique : www.ville-sevrans.fr. et accéder aux observations reçues sur internet (Copie de la page internet en annexe 8) et enfin déposer ses remarques, observations et propositions à compter du mercredi 15 juillet 2020 à 09h00 et ce jusqu'au mercredi 5 août 2020 à 17h30 à l'adresse mail dédiée : sevrans.enquetepublique@gmail.com.

Dès l'ouverture de l'enquête publique, le public avait accès à un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête au Pôle Urbain de la Ville de Sevrans.

Le commissaire enquêteur a assuré des permanences au Pôle Urbain - 1 rue Henry Becquerel - Sevrans (Siège de l'Enquête) pour répondre aux demandes d'information du public et pour recevoir les observations écrites ou orales aux dates et heures suivantes :

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

3.1.4. Publicité de l'arrêté d'enquête

Dans le cadre légal, et conformément au code de l'environnement, les dispositions suivantes ont été mises en œuvre :

- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, par voie d'affiches (Texte de l'affiche en annexe 3) en mairie, dans les bâtiments administratifs communaux de la Ville de Sevrans ainsi qu'à proximité du site (Lotissement « Sevrans -Mairie »).
- Cet avis a également été publié sur le site internet de la commune de Sevrans (www.ville-sevrans.fr) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. (Présence contrôlée à plusieurs reprises par le commissaire enquêteur durant l'enquête).
- Enfin, 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 du 20 juillet 2020 (Annexes 5 et 7) ;
- **Le Parisien 93** des lundis 29 juin 2020 et du 20 juillet 2020 (Annexes 4 et 6).

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 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.

3.2. Déroulement de l'enquête publique et éventuels incidents relevés au cours de l'enquête

3.2.1. Conditions d'accueil et de déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 15 juillet 2020 au mercredi 5 août 2020 inclus soit pendant 22 jours consécutifs.

Avant ou après les permanences, le commissaire enquêteur a pu constater la présence des affiches annonçant l'enquête publique à l'Hôtel de Ville, dans les différents bâtiments abritant des administrations communales (Pôle administratif Paul Éluard et Pôle Urbain et sur le site du lotissement « Sevrans – Mairie ».



Hôtel de Ville



Pôle Administratif Paul Éluard

Les trois permanences, prévues dans l'arrêté, se sont déroulées au Pôle Urbain en salle de réunion 1. Cette salle est accessible aux personnes à mobilité réduite et peut accueillir plus de 10 personnes en temps normal.

Dans le cadre des mesures sanitaires pour lutter contre le COVID 19, le respect de la distanciation sociale et des gestes barrières ont été respectés.

- 1^{ère} permanence le mercredi 15 juillet 2020 de 09h00 à 12h00 :

Six personnes sont venues s'informer sur le projet et une observation a été déposée sur le registre.

- 2^{ème} permanence le vendredi 24 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 :

Cette permanence en raison de la canicule s'est déroulée à l'extérieur à l'ombre sur la pelouse accessible directement depuis la salle de réunion 1.

Cette organisation a permis de concilier les fortes chaleurs et les mesures sanitaires nécessaires pour lutter contre le COVID 19.

Sept personnes sont venues s'informer sur le projet et deux observations ont été déposées sur le registre.

- 3^{ème} permanence le mercredi 5 août 2020 de 13h30 à 17h30 :

Cette permanence s'est déroulée dans les mêmes conditions que la 2^{ème} permanence.

Cinq personnes sont venues s'informer sur le projet et une observation a été déposée sur le registre.

Il convient de noter qu'une grande majorité des personnes rencontrées durant cette enquête n'avaient pas connaissance de l'existence même d'un cahier des charges sur le lotissement « Sevrans-Mairie », d'ailleurs leurs actes notariés n'en font pas état dans la plupart des cas.

3.2.2. Rencontre avec les élus

Le commissaire enquêteur n'a pas eu l'occasion de rencontrer M. le maire, ni aucun autre élu de la commune, probablement en raison de la période estivale et de l'absence d'un adjoint chargé spécifiquement de l'urbanisme dans la nouvelle équipe municipale.

3.2.3. Incidents relevés pendant l'enquête

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

La concomitance avec l'enquête publique et d'une démarche initiée par une société se présentant comme un des colotis (SCCV SEVRAN 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 des deux démarches et pensait que le courrier reçu venait de la mairie ou des services fiscaux.

En revanche, on peut constater que ce courrier a incité fortement ce même public à se rendre aux permanences du commissaire enquêteur, comme aurait pu le faire d'ailleurs la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres du lotissement telle que l'avait suggérée le commissaire enquêteur.

3.3. **Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et des registres d'enquête**

Le dossier d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur le mercredi 5 août 2020 à 17 heures 30. Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été emportés par le commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête contient **7 (sept) observations** et **aucun courrier** n'y est annexé. **Aucun courriel** n'a été reçu à l'adresse dédiée pendant l'enquête.

3.4. Notification du procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage et mémoire en réponse de ce dernier

Le procès-verbal de synthèse a été dressé par le commissaire enquêteur le 7 août 2020 (Procès-verbal en annexe 11).

Celui-ci a été notifié à la commune de Sevrans, maître d'ouvrage, le 7 août 2020 et les délais de réponse lui ont été rappelés (Notification en annexe 9).

Le mémoire en réponse de la commune de Sevrans, maître d'ouvrage, du 10 août 2020 est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 11 août 2020 et par lettre recommandée n° 1A 184 592 8198 7 avec accusé de réception du 11 août 2020 reçue le 12 août 2020 (Mémoire en réponse en annexe 12).

4. Analyse des observations

Il est fait ci-dessous la synthèse des observations faites par le public concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans.

Enfin apparues en cours d'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité avoir des précisions sur un certain nombre de questions complémentaires.

4.1. Observations du public :

Favorable au projet

Une personne (*Madame Christiane RODRIGEZ, 48 rue Michelet, SEVRANS – Obs. R1*) se déclare favorable au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « SEVRANS – MAIRIE » avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans.

Déroulement de l'enquête publique

Madame Agnès FROMENT (Obs. R6) :

Je regrette que l'enquête ait lieu, encore une fois, durant la période estivale (15 juillet – 5 août). On est plus à un mois près.

J'aimerais (au conditionnel) que soit prolongée cette enquête jusqu'au 20 septembre.

Réponse de la commune de Sevrans :

Le Code de l'Environnement prévoit une durée de 15 jours pour ce type d'enquête. Étant donné que celle-ci a dû être décalé pendant les vacances d'été à cause du confinement, la Ville a fait le choix d'étendre l'enquête sur 3 semaines afin qu'elle soit à cheval sur les mois de juillet et août. De plus, le commissaire enquêteur n'aurait pas pu décaler l'enquête jusqu'au 20 septembre. Celui-ci ne peut prolonger une enquête de 15 jours seulement.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur adhère à l'explication donnée par la commune de Sevrans. En effet, le code de l'environnement ne prévoit qu'une durée de 15 jours pour ce type d'enquête.

Il se félicite de l'adhésion immédiate de la commune de Sevrans à sa proposition d'étendre l'enquête sur 3 semaines afin qu'elle soit à cheval sur les mois de juillet et août donnant ainsi aux juilletistes et aux aoûtistes, la possibilité de s'exprimer.

Concernant la prolongation de l'enquête, l'article L123-9 du code de l'environnement donne bien la possibilité au commissaire enquêteur de prolonger une enquête publique de 15 jours maximum par décision motivée. Dans le cas d'espèce, le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de raison suffisante à ses yeux pour la prolonger. En tout état de cause, une prolongation jusqu'au 20 septembre était impossible.

Contenu du dossier soumis à enquête publique

Monsieur Wilhem COINDRE, 30 avenue Berlioz, SEVRANS (Obs. R2) :

En l'état actuel des choses, je souhaite surtout avoir une vue d'ensemble sur le PLU approuvé en 2006 et revu en 2015 et comprendre le sens de la disposition du cahier des charges à supprimer et celui de la disposition du PLU actuel.

Réponse de la commune de Sevrans :

Monsieur COINDRE n'est pas concerné par la mise en conformité du cahier des charges du lotissement avec le PLU, Aucune modification n'est apportée au PLU. Celui-ci peut le consulter sur le site internet de la Ville.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Tout d'abord, le commissaire enquêteur rappelle à la commune de Sevrans que lors d'une enquête publique, toute personne, même de façon anonyme, concernée ou non, a la possibilité de s'exprimer et de faire des observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Cependant, il considère la réponse de la commune de Sevrans comme pertinente. En effet, cette enquête ne modifie en rien le PLU et le PLU dans son ensemble est accessible dans sa version papier au pôle urbain et dans sa version informatique sur le site internet de la commune.

Pertinence de la mise en concordance

Anonyme (Obs. R4) :

Pourquoi modifier ce qui existe depuis les années 1920, si ce n'est pour changer les statuts dans un but unique mais inavoué d'arriver à construire des immeubles « Grand Paris » ?

Le moment choisi juste après la réélection de M. le Maire qui a vu M. le Maire repasser avec très peu de votants.

Un coloti mal loti

Il y a un loup dans la bergerie !!!!

Réponse de la commune de Sevrans :

Pas de commentaires

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur souhaite simplement faire remarquer que l'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 25 juin 2020 soit avant les résultats du second tour des élections municipales (28 juin 2020).

Madame Chantal GAUDEFROY, 9 rue Augustin Thierry, SEVRAN (Obs. 7) :

L'objet de la procédure de la mise en concordance vise à supprimer les dispositions de l'article 10 du cahier des charges de 1923, prévoyant que « toute construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée qu'à une certaine distance de 5 mètres en retrait des alignements sur les voies du lotissement ». Les dispositions précitées seraient divergentes avec celles du PLU, notamment pour les zones UCV et UEV.

Je suis opposée à la suppression des dispositions susvisées du cahier des charges, dans la mesure où elles garantissent le maintien d'une zone pavillonnaire, son caractère immuable, notamment dans la zone UM.

Il est à noter d'ailleurs que cette implantation des constructions à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies, semble être une règle d'urbanisme constante, appliquée dans la plupart des communes, au vu de la jurisprudence administrative (Cf. Conseil d'État (CE) n°427025 du 17 juin 2020, CE n°428003 du 12 juin 2020 et CE n°419387 du 30 janvier 2020).

Si les dispositions précitées de l'article 10 du cahier des charges relatives à l'obligation d'édifier des constructions à une distance d'au moins 5 mètres, en retrait de l'alignement sur les voies du lotissement sont supprimées, aucune clause ne fera plus obstacle à la suppression des dispositions équivalentes pour la zone UM du PLU (article UM/6, dispositions générales 6-1).

Il est vraisemblable d'envisager que cette suppression soit inscrite dans le cadre d'une révision du PLU, motivée par la mise en place du « Grand Paris ».

Réponse de la commune de Sevrans :

La zone UM du lotissement ne sera pas impactée par la suppression du chapitre 10 du cahier des charges, relatif aux constructions. Seules les zones UEV et UCV le seront.

Les règles du cahier des charges concernant l'implantation de constructions sont les mêmes que celles du PLU pour la zone UM.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur adhère totalement à l'argumentaire développé par la commune de Sevrans.

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 faitage 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 conserver le caractère pavillonnaire au lotissement, il conviendrait aux propriétaires dans le lotissement « Sevrans – Mairie » de rester attentif aux futures modifications du PLU et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial « Paris Terres d'Envol ».

Intérêt à conserver la distance de 5 mètres (Chapitre 10 du cahier des charges)

Anonyme (Obs. R5) :

Il faut respecter l'intimité des habitants en laissant les 5 mètres de distance entre la rue et l'habitation.

Je préfère longer une rue où il aurait des arbres que de voir l'intérieur des habitations où bien souvent on découvre la misère des gens.

Nous sommes « CONTRE ».

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation ne concerne évidemment pas la zone UM où le PLU maintient un recul de 5 mètres vis-à-vis de la voie publique.

Pour les parcelles du lotissement donnant sur la rue Gabriel Perri, en zones UCV et UEV, que prévoit le PLU en pied d'immeuble (habitation, commerce, service ...) ?

Réponse de la commune de Sevrans :

En zone UEV et UCV, le PLU ne comporte aucune restriction sur les constructions. Il peut y avoir aussi bien de l'habitation, du commerce ou de l'activité.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des informations fournies par la commune.

Stabilité du PLU

Madame FIGONI, 3 rue Thiers, SEVRANS (Obs. R3) :

Aurait souhaité que l'article 442-11 du code de l'urbanisme soit détaillé explicitement : rend-t-il les zones UM, UCV et UEV immuables ?

La zone UM, maisons sous formes diverses, sera-t-elle préservée à l'avenir avec son caractère uniquement pavillonnaire ? Cette mise en conformité ne dit rien à ce sujet.

Le Grand Paris entraînera-t-il une version future de ce PLU, notre quartier étant déjà convoité – Réponse précise souhaitée ?

Réponse de la commune de Sevrans :

L'article L. 442-11 est détaillé explicitement dans le dossier d'enquête. La procédure prévue par cet article y est décrite et expliquée afin d'en informer les colotis. La mise en conformité n'a pas d'impact sur le caractère pavillonnaire de la zone UM et sur son avenir.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des informations fournies par la commune. En effet, l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme est bien cité in extenso dans la partie « Cadre réglementaire » du dossier d'enquête (Page 4).

Pour information, une évolution de la zone UM ne pourrait intervenir que lors de modifications du PLU et/ou de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial « Paris Terres d'Envol » qui dans tous les cas, seront soumises à enquête publique.

4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**Thème 1 : Caducité des règles d'urbanisme des cahiers des charges des lotissements**

La loi ALUR du 24 mars 2014, entrée en vigueur le 26 mars 2014, a posé le principe de la caducité des règles d'urbanisme propres aux lotissements qu'ils soient approuvés ou non.

En effet, l'article 159 de la loi ALUR a modifié l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme qui comporte à présent un alinéa 1 qui prévoit que : « 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 ».

Cette caducité automatique pouvait être empêchée, sous la double-condition que dans un délai de 5 ans à compter du 26 mars 2014, ledit cahier des charges ait fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier et qu'un vote en assemblée générale des colotis à la double majorité ait été effectué demandant le maintien de ces règles d'urbanisme dans le cahier des charges.

Pouvez-vous me préciser la situation du cahier des charges non approuvé du lotissement « Sevrans – Mairie » vis-à-vis de l'alinéa 1 de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ?

Réponse de la commune de Sevrans :

Tout d'abord, pour rappel, le cahier des charges en question est relatif à un lotissement antérieur à 1924, c'est-à-dire, antérieur à l'institution d'une autorisation administrative de lotir qui l'aurait approuvé. En l'absence d'approbation administrative, le cahier des charges n'a qu'une valeur contractuelle et n'a jamais pu avoir une valeur réglementaire rendant opposable ses stipulations et notamment les clauses urbanistiques, aux demandes de permis de construire formulées par les colotis.

L'article L 442-9 prévoit que si la commune dispose d'un PLU, 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 réglementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques aux termes de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Cette péremption décennale des règles d'urbanisme du lotissement, bien qu'elle concerne également celles incluses dans un cahier des charges non approuvé, ne pourrait

s'appliquer au lotissement "Sevrans-Mairie" qui n'a pas été autorisé par l'autorité administrative car il n'y pas de point de départ au délai décennal,

Par ailleurs, le cahier des charges ne dispose que de stipulations ayant une valeur purement contractuelle qui ne s'éteignent pas par le simple écoulement du temps.

La cour de cassation, qui reconnaît une valeur contractuelle aux dispositions de toutes natures contenues dans les cahiers des charges approuvés ou non, quand bien même il s'agirait matériellement de règles d'urbanisme, a refusé d'appliquer le principe de caducité (Cass., 3^e civ., 11 janvier 1195, "Époux Thuillier").

Cette question a fait l'objet d'une note par le CRIDON (Centre de Recherches d'information et de Documentation Notariales) le 2 octobre 2018.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des informations précises et factuelles, fournies par la commune de Sevrans.

Thème 2 : Courrier de la SCCV SEVRANS PERRI

Par un courrier adressé aux colotis du lotissement « Sevrans – Mairie » juste avant l'enquête publique, la société SCCV SEVRANS PERRI, coloti car possédant a priori un terrain sur le lotissement, propose qu'afin que chacun puisse se conformer aux règles du PLU et uniquement à celles-ci, sans tenir compte du cahier des charges obsolète, de faire supprimer le chapitre 21 dudit cahier des charges qui précise :

« Observations concernant le cahier des charges

*Tout acquéreur aura le droit d'exiger directement de tous autres acquéreurs l'exécution des conditions réciproques et d'intérêt général à eux impartis. Toute discussion entre les propriétaires à cet égard devra se régler directement entre eux sans l'intervention de la société vendeuse de même pour toute intervention des autorités communales ou départementales, il ne pourra être établi aucun recours contre la société vendeuse du fait de cette intervention. Toutefois la société vendeuse aura toujours la faculté, mais seulement si bon lui semble, et ce malgré l'existence du syndicat ou le classement des voies du lotissement dans la voirie urbaine, **de faire respecter toutes les clauses du présent cahier des charges.** Elle aura le droit pour les acquéreurs ayant soldé leur acquisition, de leur refuser la délivrance de l'acte notarié, pour les autres de résilier leur promesse de vente, avec indemnité à leur profit du quart du montant de leur acquisition au cas où ceux-ci refuseraient de se conformer aux clauses du cahier des charges. ».*

La suppression du chapitre 21 ne semble pas, au commissaire enquêteur, suffisant pour rendre caduc l'application des autres clauses du cahier des charges.

La commune, en tant que coloti, puisque propriétaire d'une parcelle dans le lotissement « Sevrans -Mairie », a-t-elle été officiellement destinataire de ce courrier ?

Les services juridiques de la commune peuvent-ils confirmer que la suppression du chapitre 21 n'est pas suffisant pour rendre caduc l'application des autres clauses du cahier des charges.

Réponse de la commune de Sevrans :

Bien que propriétaire de plusieurs parcelles appartenant au lotissement "Sevrans-Mairie", la commune n'a pas été officiellement destinataire du courrier de la SCCV SEVRANS PERI, société n'en faisant pas elle-même partie,

Le cahier des charges d'un lotissement est un document de droit purement privé et qui, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêt un caractère contractuel. Ses clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues. Ce document fait l'objet d'une publication aux hypothèques au moment de sa rédaction.

Dans un premier temps, la suppression du chapitre 21 ne semble pas suffisante pour rendre caduc le cahier des charges car celui-ci sera toujours existant sur les relevés hypothécaires. Le lien contractuel sera donc maintenu entre les colotis.

Ensuite, le cahier des charges comportera toujours la clause relative aux constructions, posant un problème du fait de sa contradiction avec le PLU de la commune.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des nouveaux points évoqués par la commune de Sevrans et la confirmation que la suppression du chapitre 21 est sans conséquence sur l'applicabilité du reste du cahier des charges.

Thème 3 : Transfert des voiries au domaine public de la commune

A priori les voies du lotissement ont été transférées à la commune depuis longtemps, entraînant de fait la dissolution du syndicat des colotis, s'il en avait été créé un, qui en avait la gestion.

La commune peut-elle préciser quand ce transfert a eu lieu dans les faits ?**Réponse de la commune de Sevrans :**

Nous n'avons retrouvé aucune décision relative au transfert des voiries dans le domaine public.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Dans le cadre d'une bonne gestion, il semblerait important de déterminer à quel domaine publique ou privé, appartiennent les voies du lotissement. Si elles appartiennent toujours au domaine privé, c'est à la charge des colotis d'assurer la charge de leur entretien.

Thème 4 : Autres dispositions réglementaires inscrites 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 semble que soit autorisé sur les limites séparatives et les fonds de parcelles des murs pleins sans limitation de hauteur à condition en zone UM qu'ils soient pourvus d'un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques.

La commune peut-elle confirmer qu'il n'existe pas de contradiction, concernant les clôtures, entre le PLU et le cahier des charges du lotissement « Sevrans – Mairie » ?

Réponse de la commune de Sevrans :

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. Par ailleurs, la zone UM impose une particularité supplémentaire, le fait que la partie supérieure de la clôture soit ajourée sur au moins 60⁰/0 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.

La commune confirme qu'il n'existe pas de contradiction entre le PLU et le cahier des charges au sujet des clôtures. Par ailleurs, il est à noter que, pour les zones UCV et UEV où les constructions doivent être implantées à l'alignement, les clôtures de parcelles tendent à disparaître.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que le chapitre 9 traitant des clôtures n'est pas en contradiction avec les règles du PLU pour les zones UCV, UEC et UM couvrant le lotissement « Sevrans – Mairie ».

Thème 5 : Suppression du cahier des charges

Durant l'enquête publique, il est apparu que la majorité des personnes rencontrées ont découvert l'existence même du cahier des charges et que bien souvent celui-ci n'est même pas évoqué dans les actes notariés des propriétaires entraînant une insécurité juridique à ces actes de transfert de propriété.

La suppression du chapitre 10 par la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU, va encore retirer le peu de substance restante applicable dans ce cahier des charges.

Pour l'information des colotis, la commune peut-elle préciser la procédure nécessaire pour abandonner purement et simplement ce cahier des charges qui à termes apportera plus de contraintes que de protection aux colotis. En particulier, la majorité à réunir (unanimité, majorité qualifiée ou majorité simple).

En complément, la commune, étant un coloti de ce lotissement, compte-t-elle engager une telle procédure ?

Réponse de commune de Sevrans :

L'article 442-10 du code de l'urbanisme, selon lequel en cas de demande ou d'accord d'une majorité qualifiée de colotis (la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie), prévoit que l'autorité administrative compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement et notamment le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.

Il n'existe à ce jour aucun autre texte permettant aux colotis de supprimer le cahier des charges d'un lotissement.

Or, comme indiqué plus haut, le cahier des charges en question n'a qu'une valeur contractuelle. De principe, donc, un tel document ne peut être modifié qu'à l'unanimité des colotis, à défaut pour le cahier des charges de prévoir les conditions des règles majoritaires permettant d'en assurer la modification.

En effet pour les cahiers des charges à valeur contractuelle, les juges de la Haute Juridiction ont estimé que la condition d'unanimité devait l'emporter en raison de la nature du document.

Par ailleurs, la doctrine administrative semble estimer que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, dès lors que le cahier des charges est de nature contractuelle uniquement.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte d'une part qu'il n'existe pas à ce jour, à la connaissance de la commune, de texte permettant aux colotis de supprimer le cahier des charges d'un lotissement et d'autre part que ce dernier peut, à priori, être modifié qu'à l'unanimité des colotis.

Épinay sur Seine, le 22 août 2020

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

