

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU LUNDI 4 JUILLET 2022

Nombre de membres

en exercice : 35

Présents : 21

Représentés : 7

Absents : 7

L'an deux mille vingt-deux, le quatre juillet à vingt heures, le Conseil Municipal de CHILLY-MAZARIN, dûment convoqué par la Maire, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Rafika REZGUI, Maire.

PRÉSENTS : MME REZGUI, Maire, M. LACAMBRE, MME GY, MM. PROPONET, CRUSE, MME GREMION, M. JANUS, MME RICCIARELLI, M. DELIANCOURT, MME LE PALUD, ADJOINTS ; M. SERRES, MMES BOUGE, MICHON, M. SOUSA, MME YENKETRAMDOO, MM. PAUDELEUX, RICCARDI, POLICE, MMES HADJIAT, TERRINE ; M. RODRIGUES, FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

REPRÉSENTÉS :

MME LOYAU POUVOIR A M. LACAMBRE

MME NAOUM-GHAZIEFF POUVOIR A M. SOUSA

M. HAMONIC POUVOIR A M. JANUS

MME MORIEZ POUVOIR A MME TERRINE

M. BOUKOUNA POUVOIR A MME BOUGE

M. DEBBI POUVOIR A MME GY

M. FERYN POUVOIR A MME MICHON

ABSENTS : MME CINOSI-GIRARD, MM. BOUCHE, RIBEIRO-CAPITAO, MMES LACARRIERE-FARGES, LEANZA, BERNIER, M. LEBAS.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Kenza HADJIAT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

D220407-18

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Quartier de la Ville » dit « Des Roses » avec le Plan Local d'Urbanisme.

N° D220407-18

OBJET : MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « QUARTIER DE LA VILLE » DIT « DES ROSES » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME.

RAPPORTEUR : CHRISTIAN PROPONET

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Un cahier des charges a été établi le 11 mars 1922, suivant acte déposé au rang des minutes de Maître CLET, avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Quartier de la ville » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

Le lotissement « des Roses » fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création. Ce lotissement se situe de part et d'autre de la rue des Roses à Chilly-Mazarin, rue d'environ 225 mètres, perpendiculaire à la rue d'Athis et l'avenue Charles de Gaulle. Il représente une surface cumulée de 1,5 ha.

Sont concernées les parcelles cadastrées AH 0028,0029,0030, 0031,0032, 0033, 0034, 0036, 0037, 0038, 0039, 0040, 0043, 0045, 0048, 0049, 0050, 0051, 0052, 0054, 0055, 0278, 0364, 0365, 0382, 0395, 0405, 0421, 0422, 0423, 0444, 0445 et 0506.

Localisation et périmètre du lotissement « des Roses » sur la commune de Chilly-Mazarin



Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement dit « des Roses » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Cependant, l'intégralité des règles contenues dans les documents du lotissement et notamment le cahier des charges et le règlement, continuent à régir les relations entre les colotis, puisqu'ils sont également des documents de nature contractuelle et ce quand bien même ils seraient caducs en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

En définitive, pour le lotissement dit « des Roses » :

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

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourrait être, dans le même temps, légal, car respectant les dispositions du PLU et contraire aux règles du lotissement. Cette situation fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis du lotissement en question, qui peuvent détenir une autorisation de construire valide mais en pratique inapplicable.

Cette situation engendre également des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Il est donc une nécessité impérieuse de mettre en concordance les règles du lotissement dit « des Roses » avec celles du PLU de la Commune de Chilly-Mazarin, afin d'assurer la sécurité juridique pour les colotis et de permettre aux règles du PLU ainsi qu'au parti pris urbanistique de la Commune de s'appliquer utilement.

En conséquence, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « des Roses » avec le PLU de Chilly-Mazarin afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

Les modifications proposées tendent ainsi principalement à abroger les dispositions du cahier des charges de 1922 contraires aux orientations définies dans le P.L.U. (comme les clôtures, les caractéristiques des constructions, la gestion des eaux pluviales ou usées).

A cet effet, il a été décidé de recourir aux dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, aux termes desquelles l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil Municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le cahier des charges, pour les mettre en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le dossier de mise en concordance du lotissement « Quartier de la Ville » dit « des Roses » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin a été soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme. Cette enquête s'est déroulée du lundi 17 janvier 2022 au lundi 31 janvier 2022 inclus.

Au terme de cette enquête, et dans le cadre des conclusions rendues le 28 février 2022, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit des Roses avec le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Chilly Mazarin.

Ainsi les conseillers municipaux sont invités à donner à un avis favorable au principe de mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit des Roses avec le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Chilly Mazarin et à autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout acte autorisant la mise en œuvre opérationnelle de ce principe.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur :

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.442-11,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L122-8, L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin approuvé le 4 avril 2011, modifié le 28 juin 2011, révisé le 24 septembre 2012 et le 20 mai 2015, 20 septembre 2018, exécutoire le 8 décembre 2018, et modifié suite aux évolutions demandées par le préfet le 14 mai 2019 exécutoire le 16 juin 2019,

VU la délibération n° D201806-13 du 18 juin 2020, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chilly-Mazarin,

VU l'ordonnance en date du 3 décembre 2021 de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Yves COTTY Commissaire Enquêteur,

VU l'arrêté n°2021-328 de Madame la Maire en date du 22 décembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,

VU le cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses », établi le 11 mars 1922), suivant acte déposé au rang des minutes de Maître CLET,

VU les conclusions de Monsieur le commissaire-enquêteur rendues dans son rapport en date du 28 février 2022,

VU l'avis de la Commission Urbanisme, transition écologique, aménagement urbain et mobilités du 21 juin 2022,

CONSIDERANT que les dispositions du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses » ne sont plus en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

CONSIDERANT que sont concernées les parcelles cadastrées AH 0028,0029,0030, 0031,0032, 0033, 0034, 0036, 0037, 0038, 0039, 0040, 0043, 0045, 0048, 0049, 0050, 0051, 0052, 0054, 0055, 0278, 0364, 0365, 0382, 0395, 0405, 0421, 0422, 0423, 0444, 0445 et 0506,

CONSIDERANT que l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme permet de modifier les dispositions d'un tel cahier des charges après enquête publique et après délibération du Conseil Municipal,

CONSIDERANT qu'une enquête publique s'est déroulée du 17 janvier 2022 au 31 janvier 2022 ,

CONSIDERANT qu'au terme de cette enquête, et dans le cadre des conclusions rendues le 28 février 2022, le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve sur le projet de modification du cahier des charges du lotissement « quartier de la ville » dit « des roses »,

D É L I B È R E

ARTICLE 1 : APPROUVE le dossier d'enquête publique ci-annexé de mise en concordance du cahier des charges de lotissement « Quartier de la ville » dit des « Roses » avec les dispositions inscrites dans le plan local d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 : DONNE un avis favorable au principe de modifier le cahier des charges de lotissement « Quartier de la ville » dit des « Roses » conformément au dossier d'enquête publique pour mettre en concordance ce document avec les dispositions inscrites dans le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 : AUTORISE Madame la Maire ou son représentant à signer tout acte afférent à la mise en œuvre opérationnelle de ce principe.

Résultat du vote : UNANIMITE

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Suivent les signatures.

Extrait certifié conforme.

Chilly-Mazarin, le 4 juillet 2022

La Maire,
Rafika REZGUI

