



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

**Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement Quartier de la Ceinture avec le Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Chilly-Mazarin**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2023

Le lotissement « Quartier de la Ceinture » fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis.

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 règlementaires 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.

Cette situation engendre 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. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Quartier de la Ceinture » 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.

Coordonnées de la personne publique
responsable du projet

Commune de Chilly-Mazarin

Direction Générale des Services – M. Karim AMOKRANE,
directeur général des services

Adresse postale :

Mairie de CHILLY-MAZARIN
31 avenue Pierre-Brossolette
Cité administrative
91380 CHILLY-MAZARIN

Adresse mail : karim.amokrane@ville-chilly-mazarin.fr

Téléphone : 01 69 10 37 31

1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT QUARTIER DE LA CEINTURE

1.1. Dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements

- **L'évolution du cahier des charges et du règlement du lotissement**

Les décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et n° 59-898 du 28 juillet 1959 imposaient aux lotisseurs d'intégrer, à leur dossier de lotissement, un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Le cahier des charges approuvé a une portée à la fois contractuelle, en régissant les relations entre les colotis et réglementaire. Ses dispositions urbanistiques sont donc opposables à la fois aux colotis et à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques. Le lotissement « Du quartier du Château » a été créé sous l'empire de ces textes.

Le régime applicable à la création des lotissements a été modifié par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977.

Depuis lors, le cahier des charges du lotissement régit uniquement les relations entre les colotis et il cesse d'être approuvé par le préfet à partir du 1^{er} janvier 1978.

Le règlement devient, quant à lui, facultatif, il fixe les règles d'urbanisme en complément de celles en vigueur et est le seul document opposable aux autorisations de construire.

- **La caducité du cahier des charges et du règlement du lotissement**

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 « du Quartier du Château » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

- **Le maintien des règles du lotissement dans les rapports entre colotis**

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.

De la même manière, le mode de gestion des parties communes n'est pas atteint par la caducité.

En définitive, pour le lotissement « Quartier de la Ceinture » :

- 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.

- **Les conséquences de la juxtaposition des règles contractuelles du lotissement et des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme**

En pratique, la délivrance des autorisations d'urbanisme se fait eu égard aux règles contenues dans le PLU de la Commune de Chilly-Mazarin et non en application des différentes dispositions contenues dans le cahier des charges du lotissement « Quartier de la Ceinture ».

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.

Dans cette hypothèse, si le détenteur de l'autorisation l'exécutait en respectant strictement les dispositions du PLU, il risquerait tout de même de se voir intenter contre lui une action en démolition devant le juge civil, puisque sa construction aurait été érigée en méconnaissance des règles du lotissement. Cette situation est source d'ambiguïtés et de nombreuses difficultés.

Elle fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis du lotissement en question, qui peuvent détenir une autorisation de construire légale mais en pratique inapplicable, car contraire aux règles du lotissement.

Les règles du PLU sont donc, dans ce secteur précis, mises en échec, puisqu'elles se heurtent à diverses dispositions non-compatibles du cahier des charges du lotissement. Le parti urbanistique de la Commune est remis en cause et le restera tant que ces dispositions ne seront pas modifiées.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Il existe donc une nécessité impérieuse de mettre en concordance les règles du lotissement « Quartier de la Ceinture » 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.

1.2. Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de Chilly-Mazarin, selon les modalités suivantes :

- constitution du dossier explicatif ;
- organisation de l'enquête publique : cf. point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU communal : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal.
- les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication réputée régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

La procédure de mise en concordance du lotissement « Quartier de la Ceinture » avec le PLU 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 d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, 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 de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Au titre de l'article R.442-19 du Code de l'Environnement, 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 ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le maire.

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 une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

1.3. Organisation de l'enquête publique

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Quartier de la Ceinture », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chilly-Mazarin. Ce dernier a été arrêté le 9 juin 2023.

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Versailles. Par décision du 20 juillet 2023, Monsieur Jean-Pierre REDON a été nommé à cet effet.

Par l'arrêté n°237 en date du 14 septembre 2023, Madame la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du 4 octobre 2023 à 9h au 4 novembre 2023 à 12h à l'hôtel de ville de Chilly-Mazarin, 1001 Pl. du 8 Mai 1945.
- Des permanences du commissaire enquêteur seront tenues le :
 - o Le mercredi 4 octobre de 9h à 12h, ouverture de l'enquête ;
 - o Le mardi 10 octobre de 16h à 19h ;
 - o Le mercredi 18 octobre de 9h à 12h ;
 - o Le jeudi 26 octobre de 14h30 à 17h30 ;
 - o Le samedi 4 novembre de 9h à 12h, fermeture de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressée au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville de Chilly-Mazarin, 1001 Pl. du 8 Mai 1945, ou par voie électronique : <https://www.registredemat.fr/ChillyMazarin-plu>

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 :

- affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune de Chilly-Mazarin, 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, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Madame la Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Cette dernière disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours maximums à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire son rapport et ses conclusions motivées accompagnés du registre et des pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et au préfet de l'Essonne.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en

mairie de Chilly-Mazarin et sur le site internet de la commune <https://www.ville-chilly-mazarin.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

- **Composition du dossier d'enquête**

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
- le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « Quartier de la Ceinture »

Le lotissement dit « Quartier de la Ceinture » et situé entre la route de Gravigny et la Rue Pierre Mendés-France à Chilly-Mazarin. L'école élémentaire Pierre et Marie Curie, l'école maternelle Pauline Kergomard et le gymnase des Chardonnerets sont situés sur ce secteur.

Localisation et périmètre du lotissement « Quartier de la Ceinture » sur la commune de Chilly-Mazarin



Photographie de la Rue de la Montagne en juillet 2018



2.2. Historique du lotissement Quartier de la Ceinture

Un cahier des charges a été établi le 25 février 1922 en l'étude de Maître Musnier, notaire à Longjumeau, et complété le 12 août 1922, 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 Ceinture » sis à Chilly-Mazarin (Essonne – 91380).

Ce cahier des charges a déjà fait l'objet d'une mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement du quartier de la Ceinture, seulement pour l'ilot n°8, et du Plan d'occupation des sols. Un arrêté du 21 août 1995 a prescrit l'enquête publique du projet de mise en concordance des règles d'urbanisme et du POS.

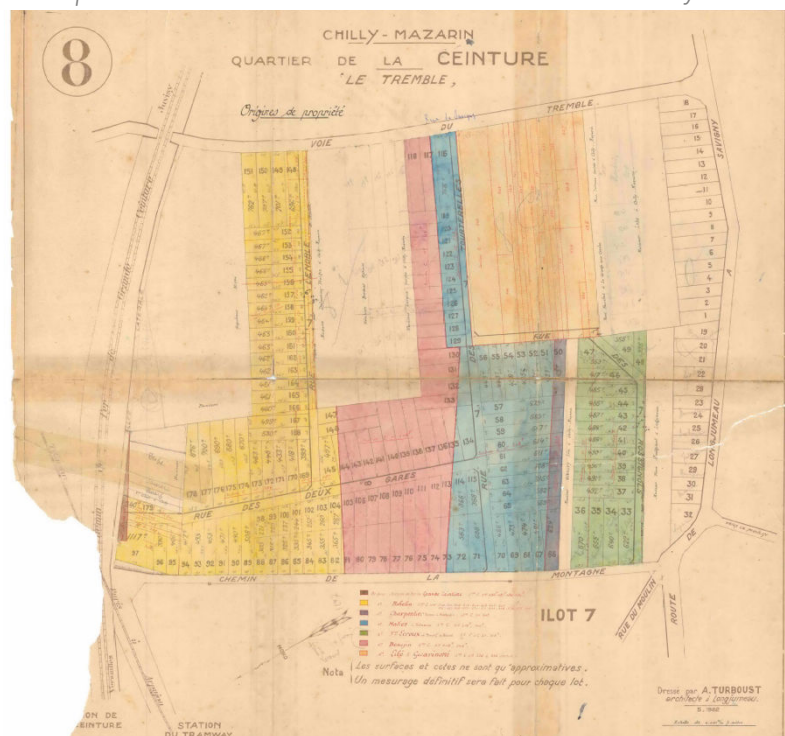
Cette mise en concordance a concerné les articles 2 et 3 du cahier des charges du 25 février 1922 qui n'étaient pas en concordance avec les prescriptions de l'article UA6 du règlement du POS.

L'article 2 du cahier des charges, relatif aux clôtures, exige que les clôtures de façade soient des murs d'1m20 de hauteur, surmontés de treillages en grilles, alors que l'article UA6 du règlement du POS impose en cas de retrait de la construction, un mur de clôture plein ou percé d'une porte cochère, maçonné en matériaux traditionnels, pierres apparentes ou enduit d'une hauteur minimale de 3 mètres.

L'article 3 du cahier des charges susvisé impose le retrait de toute construction à au minimum 4m50 de l'alignement de la rue de Gragny, alors que l'article UA6 du règlement du plan d'occupation des sols exige que la façade de la construction projetée :

- Soit en contact avec l'alignement
- ou
- Soit implantée au-delà de la bande de 6m de largeur à partir de l'alignement avec, dans ce dernier cas, la construction obligatoire, à l'alignement, d'un mur de clôture plein ou percé d'une porte cochère, maçonné en matériaux traditionnels, pierres apparentes ou enduit d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Extrait du plan de lotissement « du Quartier de la Ceinture » à Chilly-Mazarin



2.3. Traitement du lotissement Quartier de la Ceinture dans le PLU arrêté

La Commune de Chilly-Mazarin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil municipal 9 juin 2023. Il s'agit du document d'urbanisme aujourd'hui applicable.

Extrait du règlement graphique du PLU arrêté de la commune de Chilly-Mazarin



Le lotissement Quartier de la Ceinture est situé dans le secteur UHa de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme – PLU.

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement Quartier de la Ceinture

- **Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU arrêté**

Le lotissement « Quartier de la Ceinture » est donc couvert par le secteur UH du Plan Local d'Urbanisme, qui prévoit des dispositions d'urbanisme spécifiques.

Le secteur UH est un secteur de la zone U. La zone UH correspond à des espaces à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Ces tissus sont caractérisés par des parcelles de petite taille, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative.

L'illisibilité du règlement rend impossible la réalisation d'un tableau mettant en comparaison les règles inscrites au cahier des charges du lotissement « Quartier de la Ceinture » et celles en application dans le PLU arrêté.

En conséquence, l'ensemble des dispositions relatives à l'urbanisme s'appliquant à la zone UH du PLU arrêté s'applique de fait sur le lotissement.

4. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges de lotissement avec le PLU de Chilly-Mazarin lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences de son application sur l'environnement.

L'analyse contenue dans le PLU arrêté vaut pour la présente procédure.

5. Annexes

- Annexe 1 : cahier des charges du lotissement
- Annexe 2 : Dossier de mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement du quartier de la Ceinture (Ilot n°8) et du Plan d'Occupation des Sols de novembre 1995

Quartier de la Tenture 

30 Mai

1923

Cahier des Charges

à la requête de

M^r et M^{ad}. Manin



PHOTOCOPIE

Etude de M^e MUSNIER, Notaire

A LONGJUMEAU (S.-&-O.)

not. exp. de bon. exp. (1841)
not. exp. de bon. exp. (1841)
not. exp. de bon. exp. (1841)

M. G. 10776 Co. 3471



meuble M. Louis Musnier notaire
à tous immeubles (Lune et Oise) soumise
à son frère

Monsieur Charles Louis Buchet, propriétaire
de plusieurs immeubles à Compiègne

Actuellement au liton et comme propriétaire de
M. Louis Jean Baptiste Sédanin ancien
architecte, et Madame Célestine Marie Thérèse
son épouse, demeurant ensemble au hôtel Chamblan
commune de Champlain, résidant actuellement
à Brechain (Cajronde)

M. Marianne à Brechain (Cajronde) de
son premier mariage avec son oncle

M. Marianne Marinière à Saint-Germain
(Haute-Marne) le vingt trois Mai mil huit cent quatre
quatre.

Ces termes de la procuration qui les
lui ont conjointement et solidairement donnée,
la femme pour l'assistance et l'autorisation, de
son mari, aux termes d'un acte reçu par M. Haster
notaire à la Ceste (Cajronde) au mois de mai de
Bordeaux (Cajronde) le vingt sept avril mil
neuf cent vingt trois dont le brouillard original
autographe et légalisé est demeuré joint et
annexé à la minute d'un acte qui en
constate le dépôt reçu par M. Musnier notaire
soussigné le vingt trois mai même non encore
enregistré, mais qui le sera en même
temps que les présentes.

Ces immeubles sont propriétaires d'une
part de l'ancien domaine de Brechain avec
quatre centiares d'après les titres et heute quatre ares
quatre vingt dix centiares d'après le cadastre sans
commun de Chelles Marais situé à Cajronde, la
Vie au nombre de 160 ares tenant d'un bout la Vie de
Brechain d'autre bout M. L. de Chelles et M. Marianne Felt
d'un côté M. Marianne Felt et d'autre
côté M. Felt. Cadastre Section C nos 863 - 824.

Qui ont été mentionnés et déclarés en ce terrain non
en vertu de l'acte noté au détail, soit à l'assemblée
soit aux enchères

Ceci dit, Monsieur Buchet es noms a eu connaissance
établie le dit immeuble par voie de l'acte terrain a l'assemblée
sous le nom de Quartier de la Genéve - Plot 8^e
en le divisant en sept lots, ainsi que le tout est
figuré au plan annexé

Dit immeuble comme suit à l'origine de parceller
indivisiblement, et de l'assemblée, ainsi que l'assemblée

10776

Mad. Charlotte
Lasgrente Meisch
une épouse, demeurant
avec ensemble

sur lesquelles les vents auront lieu

Origine de propriété

En la personne de M et Mad Mann

l'immeuble ci dessus décrit dépend de la
communauté légale de biens existant entre M et Mad
Mann comme on le verra ci après au moyen de
l'acquisition que M Mann en a faite seul au
cours et pour le compte de la dite communauté

L'un des procès verbal, d'adjudication dressé par
M^e Glet notaire à Longjumeau et M^e Duchesne
notaire à Epinay sur Oise le huit Octobre mil
neuf cent vingt deux, procès d'un cession de change
dressé par M^e Glet l'un des notaires sus nommés
le huit et un quillet mis neuf cent vingt deux
le tout en exécution d'un jugement rendu par le
tribunal civil de première instance de Corbeil le
vingt deux juin mil neuf cent vingt deux
contredictoirement entre à la requête de

M^e Jules Victor Meunier, comptable
demeurant au Rue Saint Georges, rue Fénéon Obé
no 16. divorce de M^{me} Charlotte Henriette Vacher.

M^e Joseph Adolphe Meunier, sans profession
demeurant à Longjumeau grande rue no 1.

Demandeur devant M^e Chatelain
pour avoué, ledit M^e Chatelain avoué par le
tribunal de Corbeil, demeurant en ladite ville

M^e Paul Emile Larrier, coiffeur de la
rue de Paris au canton de Longjumeau, demeurant
en ladite ville.

Après agi en sa qualité d'administrateur
ad hoc de M Adolphe Lepoivre, Meunier, mineur
né à Saint Germain Van Rasse, le huit Octobre
mil neuf cent deux, nommé à cette fonction
sur l'avis suspensif rendu sur requête par M^e
le Président du Tribunal civil de Corbeil le seize
neuf Janvier mil neuf cent vingt deux
et par en vertu de l'opposition d'intérêts
existants entre M Jules Victor Meunier son
père, et administrateur légal dudit mineur

Défenseur devant M^e Claude
Haber pour avoué - Ledit M^e Haber avoué
par le tribunal civil de Corbeil, demeurant
en ladite ville

Cette adjudication a eu lieu moyennant
le prix principal de huit mille neuf cents
francs qui a été payé sans aucune remise
par M^e Glet notaire à Longjumeau et M^e Duchesne
notaire à Epinay sur Oise, sus nommés le
vingt trois Janvier mil neuf cent vingt trois



Un extrait littéral de valeurs et
 procès verbal d'insinuation sus énoncés a été insinué
 au Bureau des Hypothèques de Lille. Le dit
 insinué est au folio cent vingt deux, volume 3634
 no 31, et le même jour, insinuation a été
 d'office au folio 1274, volume 1202/22
 dont mention a été donnée aux termes de la
 présente.

Il est déclaré sur cette transcription
 même jour, par acte de l'insinuation sus énoncée
 sus énoncés de l'acte de l'insinuation et des
 précédents propriétaires et dénommés, négociant
 aux transcriptions des énoncés et de la transcription
 et de la transcription après depuis le premier
 janvier mil huit cent cinquante six. L'acte ou
 acte de l'insinuation de la matière précitée dans la
 loi du vingt trois Mars mil huit cent cinquante
 six est important de l'insinuation à l'exception
 de la transcription sur laquelle il était
 requis, et de acte et insinuation sus énoncés en
 l'établissement de la propriété a recité
 l'existence de deux insinuations précédentes :

La première le huit mil huit cent
 dix neuf, Volume 1202 no 203 au profit de M.
 Paul, Jules Saillard, négociant en vin, demeurant
 à Paris rue de la Harpe no 1, contre Madame
 Felicité, Marguerite Christiane, propriétaire,
 demeurant au coin d'un ancien numéro no 53, rue de
 M. Pierre Mécène précédentes, au dit
 jour sus énoncés d'une somme de cinquante mille
 mille huit cent soixante et onze francs, garantie
 centaine montant en principal d'une
 reconnaissance de dette soumise par Madame
 Louise Mécène, au profit de M. Saillard, suivant
 acte reçu par M. S. le notaire sus nommé le
 jour sus énoncés et George Faucher mil huit cent
 dix neuf.

Mentions de cette inscription a été
 donnée par acte reçu par M. S. le
 notaire sus nommé. Le dit acte de l'insinuation
 mil huit cent vingt deux et la radiation au
 dit acte est au folio cent vingt deux et mil huit cent
 vingt trois, ainsi que le constate un
 certificat délivré à cette date par M. le
 Conservateur au Bureau des Hypothèques.

La deuxième du quinze. L'acte le dit
 mil huit cent vingt et un volume 1256 no 1
 au profit de M. Alouard Mécène au nom
 négociant demeurant à Saint Commun au coin
 rue de la Grande Fontaine no 21, contre et profit, Victor
 Mécène employé de commerce et Madame Charlotte
 Charlotte Faucher son épouse demeurant ensemble

21
 19

Jusqu'à ce jour

Le 17^{em} sur Seine (Seine) Boulevard Carnot n° 68
proche suite d'une somme de six mille quatre cent
quatrevingt francs montant en principal d'une
reconnaissance de dette soucrite solidairement par
M^l et M^lle Meunier - Sachet au profit de Monsieur
Colnard Meunier suivant acte reçu par M^l
Dauclay notaire à Paris sur offre le 27^{em} Clot
mil neuf cent onze.

Il sera justifié de la
rédaction de cette inscription dans
le délai de deux mois de ce jour

Le 21^{er} octobre mil
neuf cent vingt

Les vendeurs ont déclaré sur leur état civil savoir :
M. Jules Victor Meunier: qu'il était divorcé
de Madame Charlotte Henriette Sachet, suivant
jugement rendu par la huitième chambre du tribunal
civil de première instance de la Seine le vingt
sept avril mil neuf cent vingt deux.

Qu'il ne remplissait et n'avait jamais
rempli aucune fonction importante sur l'étendue locale
de la commune de Colonge Meunier qu'il était
marié en premières noces avec Madame Charlotte
Henriette Meunier, et comme au profit de la
Communauté de biens réduite aux acquêts avec
M^lle Dauclay notaire à Paris sur offre le vingt sept
sept mil neuf cent vingt deux laquelle est
intervenue à la requête de son père sur indication
et qu'il n'exerceait ni l'un ni l'autre des deux
fonctions importantes sur l'étendue locale.

En tant de déclaration et pour suite de
l'intervention à la commune de Colonge
Meunier - Meunier, M^l Meunier a déclaré
n'avoir pas jugé à propos de faire remplir sur son
état civil la formalité prescrite par la loi pour
la preuve de l'authenticité légale.

En la personne de Monsieur Meunier
le même comment de la
succession de Madame Veuve Meunier née
Christine, surnommée, décédée en son domicile à
Tours d'ancien n° 88 le 21^{er} décembre
mil neuf cent vingt et son successeur:

M^l Meunier, veuve et épouse Meunier sa
pacte de mariage conjointement pour le tout et
ce, par suite du décès de M^l Pierre Victor
Meunier, leur père, décédé en son domicile à

9

CHILLY MAZARIN

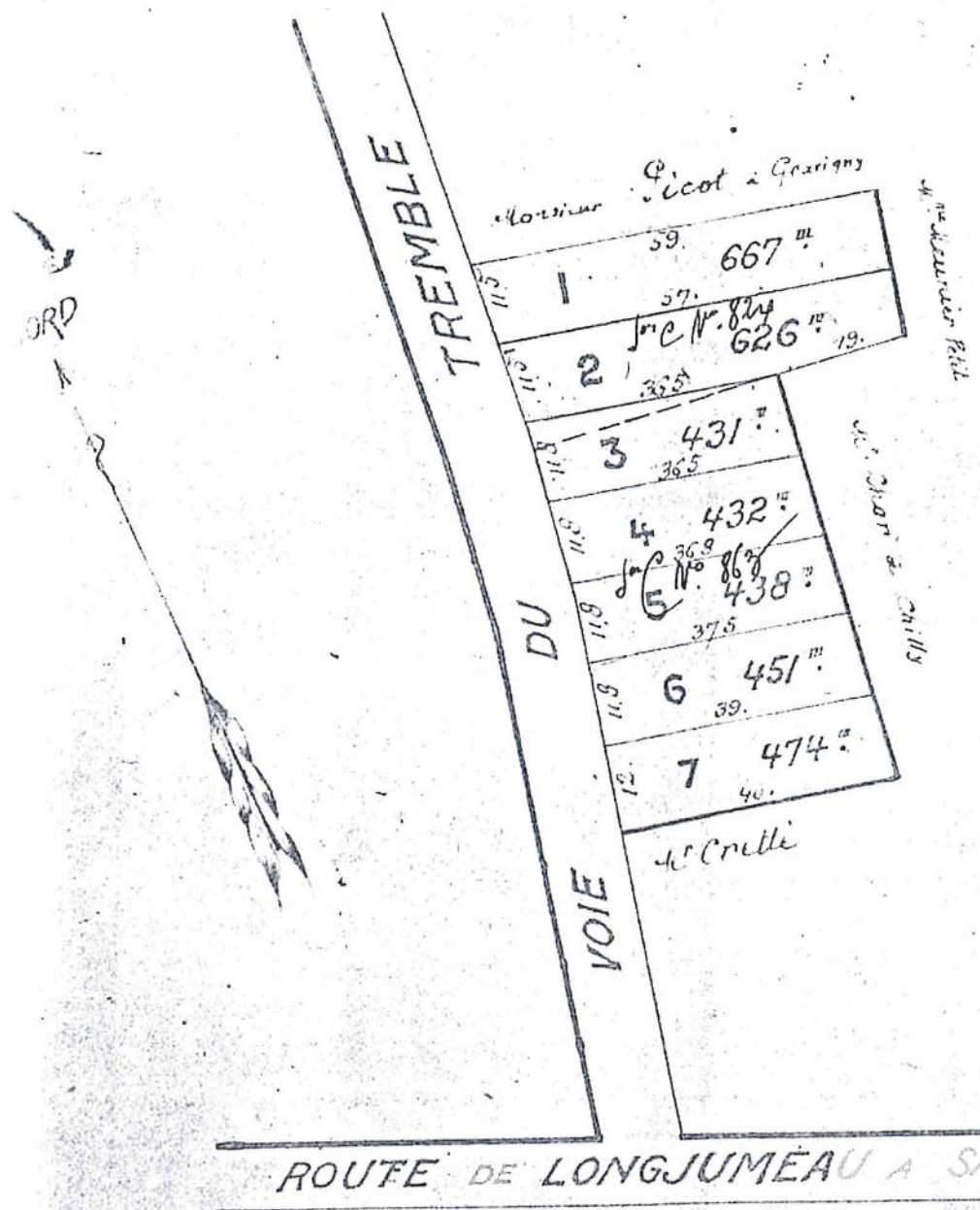
QUARTIER DE LA CEINTURE

LE TREMBLE

Lots numérotés de 1 à 7

origine: 8^{ve} Meunier Chrétien

Section C. Nos 863 et 864



Nota

Les surfaces et cotes ne sont qu'approximatives. Un mesurage définitif sera fait pour chaque lot.

Louise-Marianne de sa veuve Marie, unificient cent onze, et de quel ils étaient seuls héritiers, savoir que la communauté l'entité de l'indivisible de même après son décès par M^{re} Douchet notaire à Spinaud sur Orof. Le premier M^{re} unificient cent onze. Le dit M^{re} Douchet Pierre Victor Meunier, seul enfant issu de l'union ayant existé entre Madame veuve Meunier Christian et son défunt mari.

Et le sieur Claude Lecroche Meunier, le père de la quotité des biens de la part relevant à M^{re} veuve Meunier, son père au terme du testament de la dite dame veuve Meunier Christian, fait en la forme oblique en date à Longjumeau, du siège d'Orléans, le sixième de ce mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt, sur M^{re} Douchet, pour M^{re} Douchet, juge au Tribunal civil de Orléans, faisant fonction de Président, la dite Meunier unificient cent onze, et devant au cours des minutes de M^{re} Douchet notaire surnommé le docteur Yandier, publiquement connus à cet effet.

Ordonné de ce testament Madame veuve Meunier a institué ses deux petits fils M^{re} M^{re} Jules et Lecroche Meunier (pour l'égalité de services). S'envisageant la part relevant à Madame veuve Meunier, elle a légué à son arrière petit fils Claude, ce dont la loi lui permettrait de disposer.

Ordonné de ces qualités sont constatées par l'entité de l'indivisible de même après le décès de la dite dame Meunier Christian, par M^{re} Douchet notaire surnommé le docteur Yandier unificient cent onze.

En la personne de Madame veuve Meunier

Le dit indivisible appartenait au propre à Madame veuve Meunier comme lui ayant été attribué avec d'autres indivisibles, en vertu d'un acte reçu par M^{re} Richardot notaire à Longjumeau le sept d'octobre mil huit cent quatre-vingt cinq, contenant entre Madame veuve Meunier Christian surnommée, et Monsieur Victor Pierre Meunier fabricant de chaux et ciment, demeurant à Longjumeau.

M^{re} Pierre Victor Meunier, seul enfant existant issu du mariage de M^{re} Douchet Madame Meunier Christian, et en tant que seul héritier de la Dame Meunier son père et son défunt prometteur de son vivant à Longjumeau, le sixième de ce mois de novembre, le siège

31/11

Toute fois stipulé
qu'en ce qui concerne
le présent objet...



Le présent bail huit cent quatre vingt deux
Celle que le comte de...
l'incertain...
M. de...
deux cent...
commencement du vingt cinq Octobre
huit cent quatre vingt quatre.

La situation de...
entre M. de...
chez...

Charges et Conditions.

Entre les conditions générales et spéciales
qui pourront être stipulées dans chaque contrat,
toutes les clauses...
quartier de la Ceinture Plot 8 G,
doivent être...
et en outre...
- stipulées.

1° Dans un...
M. de...
huit cent quatre vingt deux
quartier de la Ceinture, Plot 8

2° et dans...
de...
deux cent quatre vingt deux

Il n'est...
Construction...
quatre mètres cinquante centimètres en hauteur
de la façade de la Cour du...
- Titres

Il ne sera...
de propriété...
qui leur sera consentie.

Les acquéreurs...
leurs fins...
des cahiers de charges...
qui pourront être faits...
- Etat Civil

M. de...
M. de...
première...
de la...
à défaut...

présentée à l'assemblée générale de la commune de
Saint-Clément (Haute-Meuse) - le vingt six
juin mil neuf cent vingt trois.

Qu'ils ne remplissent et n'ont jamais
rempli de fonctions en sortant l'après-midi les
et qu'ils ne se trouvent pas en situation
de composition de la contribution extraordinaire sur
les bénéfices de guerre, et que, dès lors, ils ont
recevront quatorze ou quinze jours mil neuf cent
vingt, ils n'ont pas réalisé de bénéfices les rendra
parité de cet impôt.

Domicile

Le tribunal civil de Louvain sera seul compétent
pour l'exécution de tous les contrats passés au
lieu de résidents, lesquels devront faire mention de
domicile dans l'arrondissement de la situation
de lots vendus.

De tout ce qui précède, et a été dressé
le présent acte des clauses.

Dont Acte

Fait et passé à Longjumeau, en l'étude
du notaire susnommé.

Et en un seul exemplaire vingt six
se, le sixième jour.

Et après lecture faite, le comparant a
promis sous le notaire.

Les quatre pages dans
deux blancs et onze
vingt quatre
noté comme précédemment

ENREGISTRÉ A LONGJUMEAU, LE 16 JUIN 1923
FOL 90 CASE 684 REÇU les parties
VOL 332 bis

bc



CHILLY-MAZARIN

NOTICE EXPLICATIVE

Le lotissement du quartier de la Ceinture (îlot n°8) se situe rue de Gravigny, entre la rue de la Montagne et la rue Pierre Mendès-France. Il comprend 32 lots.

Ses cahiers des charges, non approuvés, datant des 25 février et 12 août 1922 sont encore en vigueur.

Ce lotissement se situe en zone UA du plan d'occupation des sols.

Les articles 2 et 3 du cahier des charges du 25 février 1992 ne sont pas en concordance avec les prescriptions de l'article UA6 du règlement du POS.

Ainsi, l'article 2 du cahier des charges susvisé, relatif aux clôtures exige que les clôtures de façade soient des murs d'1m20 de hauteur surmontés de treillages en grilles, alors que l'article UA6 du règlement du POS, alinéa 3, impose en cas de retrait de la construction, un mur de clôture plein ou percé d'une porte cochère, maçonné en matériaux traditionnels, pierres apparentes ou enduit d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Par ailleurs, l'article 3 du cahier des charges susvisé impose le retrait de toute construction à au minimum 4m50 de l'alignement de la rue de Gravigny, alors que l'article UA6 du règlement du plan d'occupation des sols exige que la façade de la construction projetée :

a) soit en contact avec l'alignement

ou

b) soit implantée au delà d'une bande de 6m de largeur comptée à partir de l'alignement avec, dans ce dernier cas, la construction obligatoire, à l'alignement, d'un mur de clôture plein ou percé d'une porte cochère, maçonné en matériaux traditionnels, pierres apparentes ou enduit d'une hauteur minimale de 3mètres.

En conséquence, les règles d'urbanisme contradictoires du cahier des charges (articles 2 et 3) et du plan d'occupation des sols (article UA6) rendent inconstructibles les terrains situés dans le périmètre du quartier de la Ceinture (îlot n°8).

Il convient donc, dans l'intérêt général co-lotis de mettre en concordance les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges avec celles du plan d'occupation des sols.

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

**Enquête publique pour la
mise en concordance des règles d'urbanisme
du lotissement du quartier de la Ceinture (Ilot n° 8)
et du Plan d'Occupation des Sols.**

Commune de CHILLY-MAZARIN (Essonne)

Le 7 novembre 1995

Dossier n° 65.95.

I) - CONDUITE DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT :

L'enquête s'est déroulée du 18 Septembre au 18 Octobre 1995 inclus.

J'ai reçu le public en mairie :

- le samedi 30 Septembre 1995 pendant 3 heures
- le samedi 7 Octobre 1995 pendant 3 heures
- le samedi 14 Octobre 1995 pendant 3 heures
- le mardi 17 Octobre 1995 pendant 6 heures
- le mercredi 18 Octobre 1995 pendant 3 heures.

J'ai rencontré le Maire-Adjoint de l'Urbanisme ainsi que Madame LE GALLE et Monsieur MASSETAT des services techniques, afin de recevoir des explications complémentaires sur différents points du dossier.

Je me suis rendu sur les lieux et j'ai reconnu l'ensemble du lotissement et son environnement immédiat.

J'ai contrôlé la présence des certificats d'affichage, la publication dans les journaux, la notification par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les propriétaires du lotissement, conformément à l'article L 315-4 du Code de l'urbanisme et aux règles en vigueur en matière d'expropriation. Tous les propriétaires ont reçu le courrier le 29 Août 1995, soit 20 jours avant le début de l'enquête.

En conclusion de mes investigations et contrôles, je n'émetts aucune réserve sur la forme de l'enquête.

Avant d'énoncer mon avis sur l'objet de l'enquête, je résumerai l'ensemble des observations que j'ai reçues.

II) - RELEVÉ DES OBSERVATIONS FORMULÉES SUR LE REGISTRE DÉPOSÉ EN MAIRIE, AINSI QUE CELLES RECUES PAR COURRIER :

NOM DES PERSONNES ET QUALITES	OBSERVATIONS RESUMÉES
1) - Georges PERREARD 51, rue de Gravigny CHILLY MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
2) - Georges CHANCEREL 155, route de Corbeil - BALIZY - LONGJUMEAU - coloti	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S.
3) - Jean-Claude CANOURGUES 69 bis, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S.
4) - Michel LAISNE 77, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S., mais demande que l'article UA6 soit modifié, mur d'1,80 m au lieu de 3 m, si implantation en retrait de l'alignement.

NOM DES PERSONNES ET QUALITES	OBSERVATIONS RESUMEES
5) - J.C. ARCHAMBAULT 75, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S., mais demande que l'article UA6, pour permettre la réalisation de clôture différente d'un mur de 3 m de hauteur.
6) - Pierre GARNIER 63, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges de 1922 et de son additif du 12.8.1922.
7) - Gérard LURASCHI 71, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti et entreprise LURASCHI 12, rue de la Fontaine Augère CHILLY-MAZARIN - coloti	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S.
8) - M. et Mme. LAURE 61, rue Maryse Bastié ATHIS-MONS - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
9) - M. et Mme. VIANDON 83, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
10) - M. et Mme. PETIT 55, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
11) - Pascal ARTICO 87, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Demande que soit conservé : - le caractère pavillonnaire du lotissement - la marge de recul prescrite sur l'alignement.
12) - M. et Mme. MARSAULT 85, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
13) - M. et Mme. ROUSSEL, 53, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
14) - Guiseppe ALEMANNI 79, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	Conteste la procédure d'enquête et demande le maintien du cahier des charges du 28.2.1922 et de son additif du 12.8.1922.
15) - M. et Mme. SANTOT 81, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	demande de maintenir les règles du cahier des charges de 1922. Eventuellement serait favorable à une modification préalable du règlement de la zone UA pour permettre le maintien du caractère pavillonnaire.
16) - Jean-Claude VIRLOT 57, 59, rue de Gravigny CHILLY-MAZARIN - coloti	D'accord sur le P.O.S. , mais conteste la hauteur de 3 m du mur de clôture. Désire que celle-ci soit largement diminuée.
17) - M et Mme. MONTEIL 27, rue de Dourdan ANGERVILLE - coloti Reçu en mairie le 17.10.95	Favorable à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S.

III) - CONCLUSION :

Les avis et remarques des habitants de CHILLY-MAZARIN et colotis m'amènent à prendre en compte dans un premier temps, l'ensemble des observations énoncées:

- 17 remarques écrites ou orales ont été formulées
- 7 de ces observations sont favorables à la mise en concordance des règles du cahier des charges avec les règles du P.O.S.
- 10 de ces observations émettent un avis contraire.

Il est à noter que 7 avis défavorables sont identiques dans le fond et la forme, puisqu'une lettre type a été fournie à l'ensemble des personnes n'approuvant pas l'objet de l'enquête.

Avant même de me prononcer sur l'objet de l'enquête, je constate que les avis sont très partagés, même s'il y a une majorité de colotis qui sont pour le maintien du cahier des charges de 1922.

Le législateur a pris en compte les difficultés auxquelles sont confrontés les communes et les citoyens quand un lotissement a été réalisé et qu'un P.O.S. a été approuvé et que le règlement de ce document est en opposition avec le cahier des charges du lotissement.

Cette prise en compte a été concrétisée par la loi n° 83.8 du 7.1.1983 qui a donné naissance à l'article L 315-4 du Code de l'urbanisme.

Cet article permet après enquête publique de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le règlement du P.O.S. et de sortir ainsi d'une situation de blocage.

Pour le lotissement du quartier de la Ceinture, la contradiction entre les deux documents, entraîne l'inconstructibilité de tous les lots du lotissement (se rapprocher du Jugement du Tribunal de Grande Instance d'EVRY, qui ordonne la démolition de l'immeuble LURASCHI).

Aussi pour sortir de cette impasse :

j'émet un avis favorable à la mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement du quartier de la Ceinture et du P.O.S.

Cela revient à dire que le cahier des charges de 1922 ne sera plus applicable.

IV) - REMARQUE ADDITIVE :

Prenant en compte l'architecture existante rue de Gravigny, de la réalisation de petit collectif R + 2, R + 3 et de leur implantation en retrait de l'alignement, je pense que le règlement de la zone UA n'est pas adaptée à cette situation et je crois qu'il serait nécessaire de modifier ce règlement à l'occasion de la prochaine modification ou révision du P.O.S.

Je préconise une implantation en retrait de l'alignement avec ou sans clôture, car si cette hypothèse était retenue, la réalisation des collectifs ou des maisons individuelles s'intégreraient beaucoup mieux à l'architecture existante.

L'article UA 6 pourrait être libellé en partie comme suit :

- les constructions nouvelles et les extensions horizontales d'un bâtiment existant devront :

- s'implanter au-delà d'une bande de 5 m de largeur, comptée à partir de l'alignement. Dans l'hypothèse de la construction d'une clôture à l'alignement, elle sera constituée d'un mur plein ou percé d'une porte cochère, maçonné en matériaux traditionnels, pierres apparentes ou enduit d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,20 mètres.

Je laisse le soin à la commune de réfléchir à cette proposition.

A ETAMPES, le 7 Novembre 1995.

