



Commune de Chilly-Mazarin

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

**Mise en concordance du cahier des charges
des lotissements dont les règlements sont introuvables
avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Chilly-Mazarin**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

1.

NOTICE DE PRÉSENTATION

2023

Un ensemble de lotissements dont notamment ceux cités ci-dessous :

- Lotissements Rue de la Fontaine Augère ;
- Lotissement de l'Allée du Clos Fleuri ;
- Lotissement Marcel CECCALDI ;
- Lotissement de la Briqueterie ;
- Lotissement de la Cité Mazarin ;
- Résidence des Petits Saules ;
- Lotissement des Terres Blanches ;
- Lotissement 73 rue de la Division Leclerc ;
- Lotissement du Postillon ;
- Lotissement de la Sablonnière ;
- Lotissement du Moulin ;
- Lotissement de la Vigne aux Loups ;
- Lotissement du Moulin à Vent ;
- Lotissement du Hameau

font l'objet de cahiers des charges qui régissent les droits et obligations des colotis.

Toutefois, en raison de l'ancienneté de ces documents, la mairie de Chilly-Mazarin ne possède plus de trace du cahier des charges ainsi que du règlement de lotissement associé. EN l'absence de ces documents, le service instructeur n'a pas la capacité d'instruire les permis eu égard au règlement de lotissement. De ce fait, par la présente procédure la ville de Chilly-Mazarin souhaite affirmer l'abrogation des règles d'urbanisme régies par ces cahiers des charges et règlements introuvables. Ainsi, seules les prescriptions réglementaires du PLU s'appliqueront en cas d'absence de règlement de lotissement à disposition de la commune.

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.

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 de ces lotissements 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

1.1. 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 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 des règlements des lotissements**

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 des lotissements 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 les lotissements :

- les dispositions d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges des lotissements ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- mais les cahiers des charges continuent 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 les cahiers des charges des lotissements.

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 des lotissements.

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 des lotissements.

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

Les dispositions réglementaires des cahiers 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 des lotissements 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 des lotissements 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 des cahiers des charges des lotissements, documents 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 ;

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation des lotissements

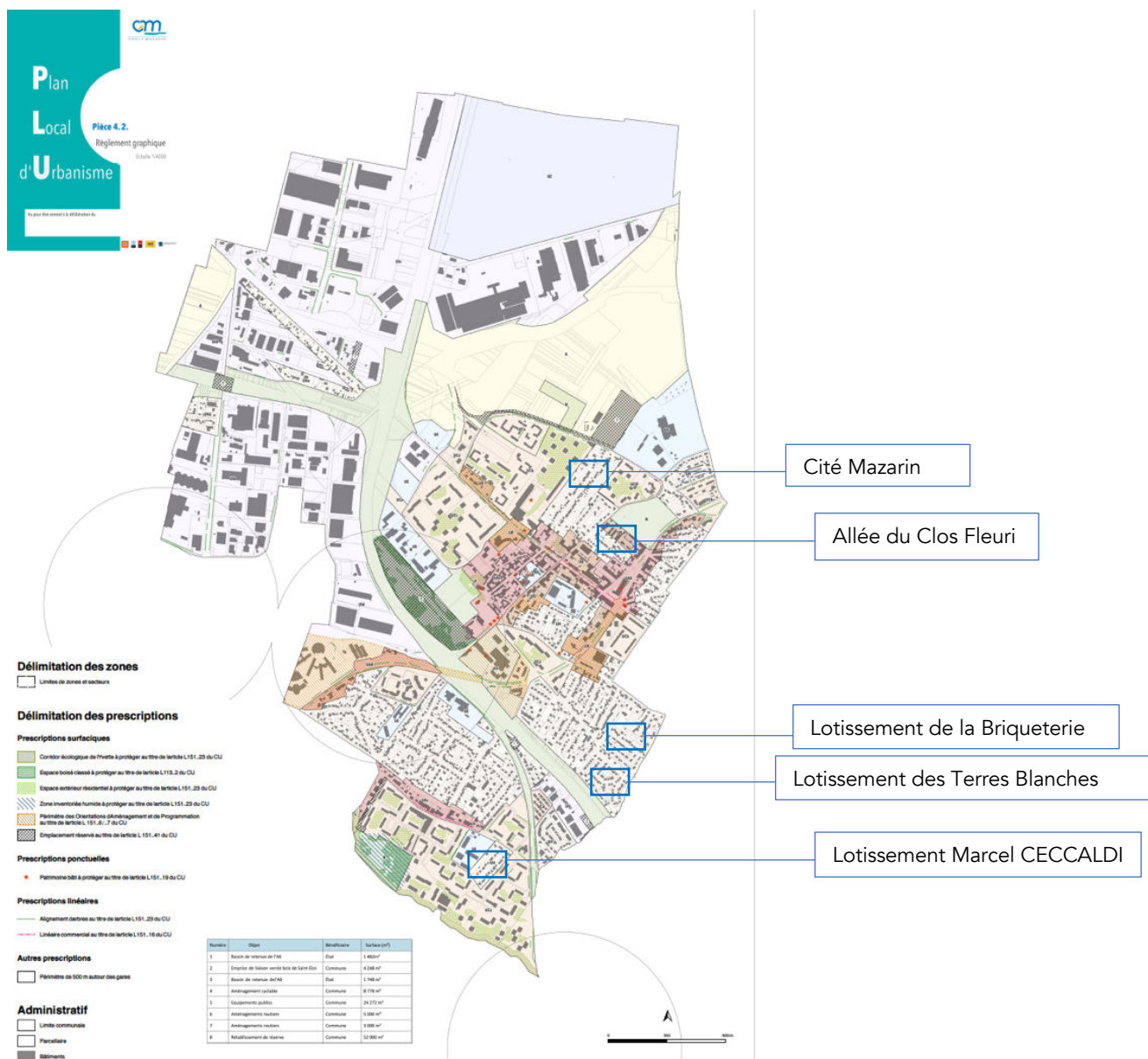
Les lotissements de :

- L'Allée du Clos Fleuri
- Marcel CECCALDI
- La Briqueterie
- La Cité Mazarin
- Terres Blanches

sont situés dans la zone UH du PLU arrêté.

L'absence de documents ne permet pas de localiser l'ensemble des lotissements.

Localisation des lotissements sur la commune de Chilly-Mazarin



3. Les évolutions apportées aux documents des lotissements

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

L'absence des règlements rend impossible la réalisation d'un tableau mettant en comparaison les règles inscrites aux cahiers des charges des lotissements et celles en application dans le PLU arrêté.

En conséquence, l'ensemble des dispositions relatives à l'urbanisme du PLU arrêté s'applique de fait sur les lotissements.

4. Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements 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.

