

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT « 3 AVENUE GEORGES FOUREAU »  
AVEC LE PLU DE LA COMMUNE DU PLESSIS –TREVISE**

**SOMMAIRE**

**1 ère PARTIE RAPPORT**

<b>1- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>1</b>
<b>2- CONTEXTE ET OBJECTIFS</b>	<b>1</b>
<b>3- LE MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>3</b>
<b>4- CADRE JURIDIQUE</b>	<b>4</b>
<b>5- COMPOSITION DU DOSSIER</b>	<b>4</b>
<b>6- ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>3</b>
<i>6-1 décision d'ouverture d'enquête</i>	<i>5</i>
<i>6-2 désignation du commissaire enquêteur</i>	<i>5</i>
<i>6-3 publicité de l'enquête</i>	<i>5</i>
<i>6-4 rencontre avec l'autorité organisatrice</i>	<i>5</i>
<b>7- DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
<i>7- 1 permanences</i>	<i>6</i>
<i>7-3 PV des observations</i>	<i>6</i>
<b>8- APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>6</b>
<i>8-1 qualité du dossier</i>	<i>6</i>
<i>8-2 analyse détaillée du cahier des charges</i>	<i>7</i>

**2EME PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS**



**ANNEXES**



**PIECES JOINTES**



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE**  
**A LA MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLU D'UN CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT**  
**3 AVENUE GEORGES FOUREAU AU PLESSIS TREVISE (VAL DE MARNE)**

**PROCES VERBAL**  
**de communication des observations écrites ou orales**

**REFERENCES** : Code de l'environnement article R123-181 et suivants

Arrêté N° 2018-11 URBA du 18 octobre 2018 émanant du Maire de la commune du Plessis-Trévisé (val de Marne)

L'enquête s'est terminée le mercredi 12 décembre 2018.

Le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur ce même jour à 17 heures 30.

Trois permanences se sont déroulées sans aucun incident dans les locaux de l'Hôtel de ville du Plessis Trévisé.

**Aucune observation n'a été déposée sur les registres (papier et dématérialisé) trois visiteurs, se sont présentés aux permanences sans déposer d'observations. Leur visite étant seulement motivée par le devenir du secteur Bony-Tramway, pour lequel ils pensaient obtenir des exemples concrets d'aménagement.**



**Question du commissaire enquêteur**

les principaux intéressés, à savoir les habitants du lotissement, ne se sont pas manifestés ; des échanges verbaux ou écrits ont-ils eu lieu avec ces habitants ?

Le 19 décembre 2018

Le commissaire enquêteur  
Nicole SOILLY

Le Maire du Plessis-Trévisé

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT « 3 AVENUE GEORGES FOUREAU »  
AVEC LE PLU DE LA COMMUNE DU PLESSIS –TRÉVISE**

1<sup>ère</sup> PARTIE RAPPORT

**PRESENTATION DE LA COMMUNE**

Le Plessis Tréville, commune du Val de Marne entouré par les communes de La Queue-en-Brie, Villiers-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne, est situé à 3 km au nord-ouest de Pontault-Combault la plus grande ville à proximité.

La commune du Plessis-Tréville fait partie de la Métropole du Grand Paris, et s'inscrit dans l'établissement public territorial du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

La commune s'est doté d'un PLU approuvé par délibération du conseil territorial du GPSEA le 1<sup>er</sup> février 2017

**1-OBJET DE L'ENQUETE**

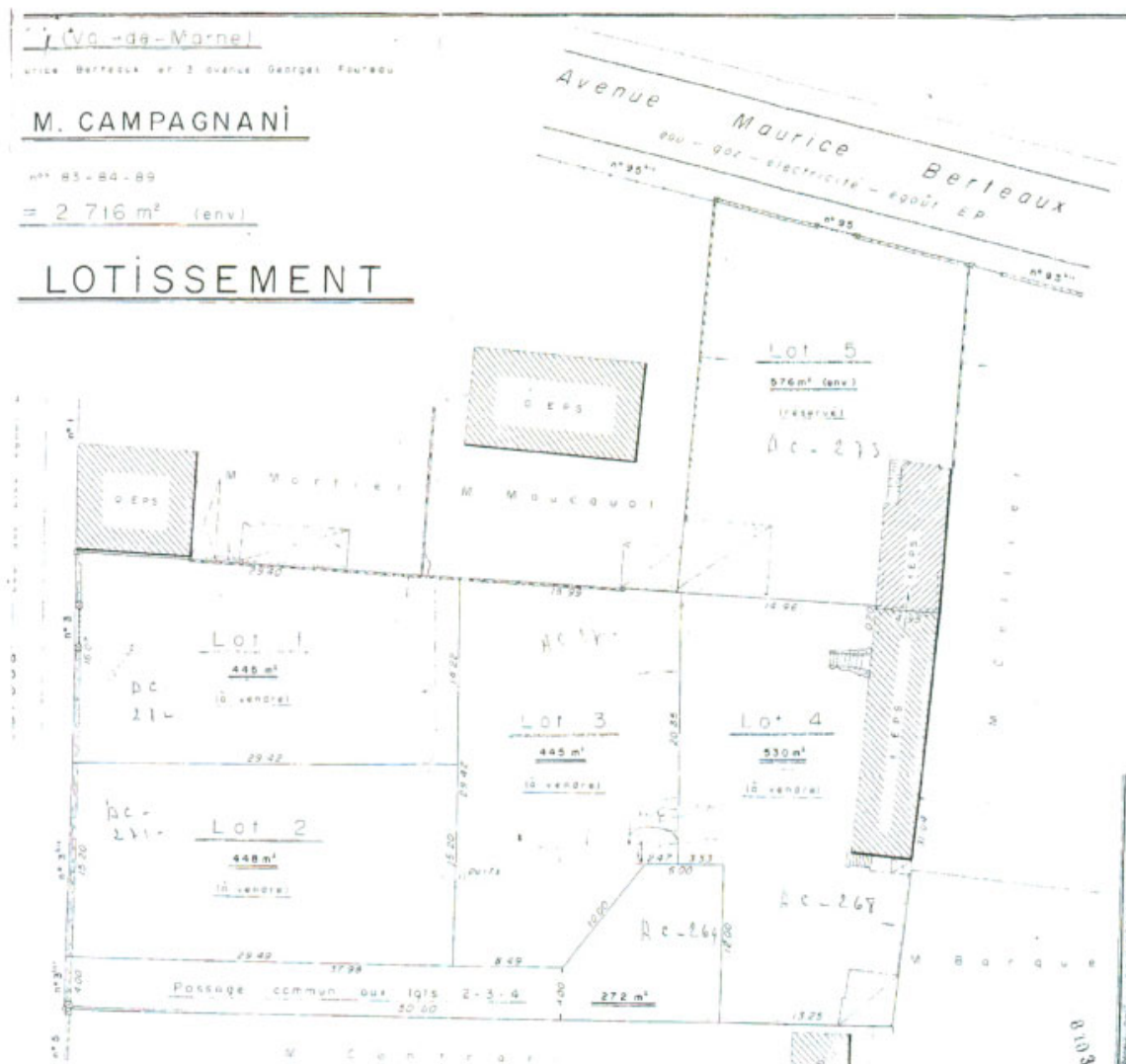
**La présente enquête a pour objet la mise en concordance des dispositions du cahier des charges du lotissement du « 3 avenue Georges Foureau » avec le PLU en vigueur, en vue de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain du secteur « Bony-Tramway-Marbeau » dans le cadre de l'OAP présentée dans le PLU**

**2-CONTEXTE ET OBJECTIFS**

Un projet de lotissement a été créé 3 rue Georges Foureau, avec un plan comprenant 5 lots et un passage commun ; un cahier des charges dressé par M. Pierre Marly géomètre expert a été approuvé par **un arrêté préfectoral en date du 24 novembre 1966.**

Ce cahier des charges précise sa structure (5lots), et les obligations des colotis en ce qui concerne, les voies et espaces libres, le passage commun, les charges d'entretien, les clôtures, les canalisations et l'assainissement, les constructions.

Depuis 2011, le SAF94 a acquis régulièrement des biens dans ce quartier dont les lots 3,4 et 5 du lotissement



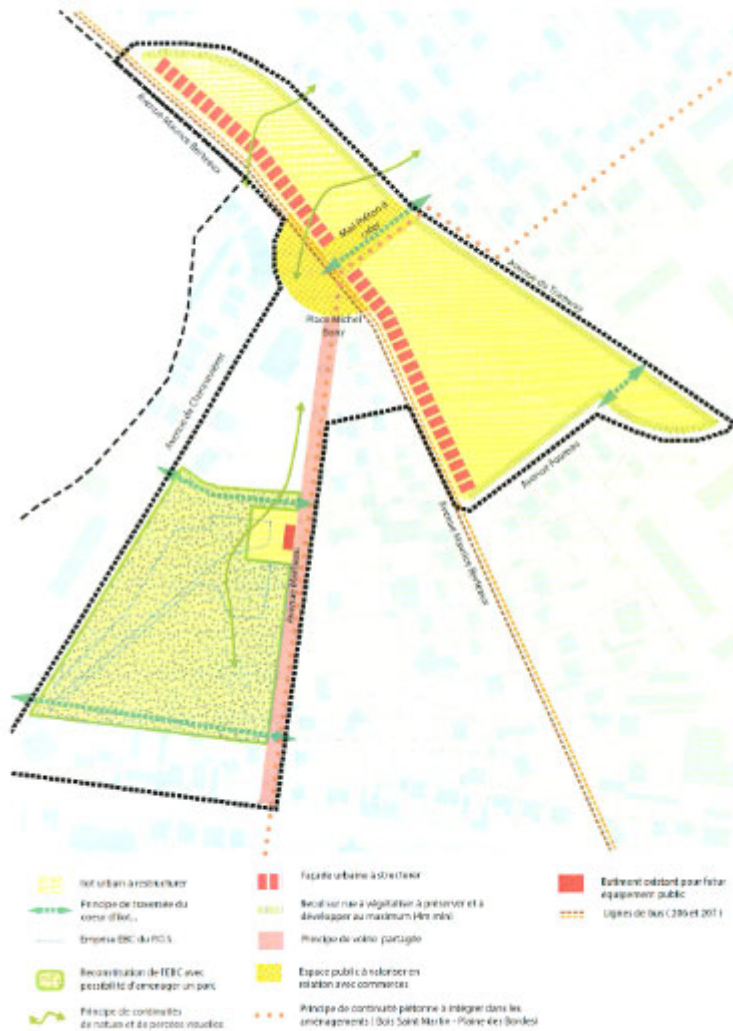
Dans le PLU en vigueur, une OAP a été définie dans le secteur « Bony Tramway Marbeau » inscrit dans la zone UG. La rue Georges Foureau encadre une partie de ce secteur.

Cette zone UG a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification de parcelles déjà bâties.

Les enjeux de l'OAP est d'amorcer la mutation de l'ilot Bony-Tramway-Marbeau dans le but de substituer le tissu existant d'industrie et d'artisanat par un tissu d'habitat et de commerces.

Situé en entrée de ville, à la croisée des secteurs pavillonnaires du Plessis et de Champigny à l'amorce du centre-ville, le secteur « Bony-Tramway-Marbeau » compose un territoire pouvant être amené à muter rapidement. En effet l'ilot est à ce jour un ensemble d'espaces industriels artisanal et pavillonnaire ; le déclin des activités invite à une reconquête et une réflexion sur sa mutation en zone d'habitation ; un des enjeux de cette OAP serait d'associer les constructions situées le long de l'avenue du Tramway et l'avenue Georges Foureau à l'esprit du quartier du Val Roger notamment dans la construction d'un jardin en devanture et un alignement des constructions à 4m avec l'espace publique.

Le cahier des charges du lotissement « 3 rue Georges Foureau » présente des discordances avec les dispositions du PLU, plus particulièrement avec les projets ci-dessus énoncés concernant le projet de renouvellement du secteur « Bony-Tramway-Marbeau ».



### 3-MAITRE D'OUVRAGE

Le projet est porté par la ville du Plessis-Trévisse agissant en qualité d'autorité organisatrice et maître d'ouvrage dans la mesure où, selon les textes, l'autorité compétente pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

#### 4-CADRE JURIDIQUE

Cette enquête a été effectuée au titre des articles L 442-9 et L 442-11 du Code de l'Urbanisme qui précise depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, modifié par l'ordonnance N° 2015-1174.

*Article L 442-9 : 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. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.*

*L'article L442-9 indique dans son début que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement 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, ce qui est le cas.*

*L442-11 qui permet au maire, après enquête publique, de modifier le cahier des charges Devant ce risque il est apparu préférable à la municipalité d'utiliser la procédure de l'article approuvé d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme.*

#### 5-COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à disposition du public se présente comme suit :

- La note de présentation
- Le cahier des charges du lotissement
- Le plan du lotissement
- L'arrêté préfectoral du 24 novembre 1966 approuvant le projet de lotissement
- La délibération du conseil du territoire du 1<sup>er</sup> février 2017 approuvant le PLU et les formules de publicité
- Les documents graphiques du PLU concernant l'emprise du lotissement 3 avenue Georges Foureau
- Règlement de la zone urbaine générale du PLU
- OAP du PLU secteur « Bony- Tramway- Marbeau »
- Tableau de synthèse de la note de présentation
- Décision du TA de Melun désignant un commissaire enquêteur

- Arrêté municipal prescrivant le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU et l'ouverture de l'enquête publique
- Les publications dans les journaux

## **6-ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### ***6-1 Décision d'ouverture d'enquête***

Par arrêté N° 2018-11URBA, en date du 18 octobre 2018, Monsieur le maire du Plessis-Trévisé a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « 3 rue Georges Foureau » avec le PLU.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 31 jours consécutifs du lundi 12 novembre au mercredi 12 décembre 2018
- Que le siège de l'enquête est fixé à l'Hôtel de ville du Plessis-Trévisé
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les huit premiers jours dans les journaux diffusés dans le département du Val de Marne
- Que le commissaire enquêteur tiendra 3 permanences les :
  - Lundi 12 novembre 2018 de 9h à 12h
  - Samedi 1<sup>er</sup> décembre 2018 de 9h à 12h
  - Mercredi 12 décembre 2018 de 14h30 à 17h30
- Que chacun pourra déposer ses observations et propositions
  - Au siège de l'enquête,
  - par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete.publique@leplessistrevisé.fr](mailto:enquete.publique@leplessistrevisé.fr)

### ***6-2 Désignation du commissaire enquêteur***

Par arrêté N° E180000102/77 du 24/09/2018, Monsieur le Vice-Président du TA de Melun a désigné Mme Nicole SOILLY pour conduire la présente enquête.

### ***6-3 Publicité de l'enquête***

L'avis d'enquête est paru dans :

<b>Le Parisien</b>	<b>Aujourd'hui en France</b>
25 octobre 2018	25 octobre 2018
13 novembre 2018	13 novembre 2018

Cet avis a été également publié dans le magazine de la commune (le Plessis mag') N°98 et 99

### ***6-4 Rencontre avec les autorités organisatrices***

Le 15 octobre 2018, dans les locaux de l'hôtel de ville, j'ai rencontré Mme Cabannes, directeur de l'urbanisme, qui m'a présenté le dossier et commenté les objectifs et les enjeux de la démarche. Nous avons en concertation fixé les dates des permanences.

### **6-5 Affichage**

Une affiche contenant les informations requises sur le déroulement de l'enquête a été apposée sur les panneaux administratifs municipaux dans les délais légaux (cf. certificat joint).

## **7- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **7-1 Permanences**

Trois permanences se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de Ville.

Seuls trois visiteurs se sont présentés guidés par une simple curiosité sur le devenir du secteur « Bony-Tramway-Marbeau »

### **7-2 Recueil des registres**

J'ai recueilli et clos le registre à l'issue de ma dernière permanence.

### **7-3 PV des observations**

Le public pouvait déposer ces observations sur le registre déposé à la mairie ainsi que sur l'adresse mail dédiée à cette enquête.

Le registre et l'adresse mail sont restés vierges durant toute la durée de l'enquête. Le coté formel de l'enquête ne semble pas avoir intéressé les habitants davantage préoccupés par le devenir du secteur.

Il est toutefois regrettable que les principaux propriétaires concernés par l'opération, à savoir ceux des lots 1 et 2 ne se soient pas manifestés.

La publicité n'a pas pu être ignorée par les propriétaires de ce lotissement (un panneau administratif est situé place Bony) Par ailleurs, l'aménagement du secteur Bony-Tramway-Marbeau à l'intérieur duquel se situe le lotissement a fait l'objet d'une réunion publique spécifique pour les habitants du quartier le 24 janvier 2011 lors de la modification du POS ; de plus, en 2016 lors de l'élaboration du PLU une large information a également été diffusée.

Un Procès-verbal de cette situation a été remis au maître d'ouvrage, en la personne de Mme CABANNES, le 19 décembre 2018.

Dans ce PV, j'ai demandé une précision quant à l'information faite auprès des propriétaires des lots 1 et 2.

Dans sa réponse, en date du 10 janvier 2019, le maître d'ouvrage m'a fourni les informations suivantes : Parcelle AC N° 271 : « des courriers restés sans réponses, ont été adressés aux propriétaires occupant l'habitation le 24/12/2015, 31/08/2016 et 07/10/2016, puis des contacts directs sur place ont été tentés à plusieurs reprises en 2017 et courant 2018 »

Parcelle AC N° 272 : « suite à un premier contact le 12/02/2016, des courriers ont été adressés au propriétaire le 28/04/2016 et 17/02/2017. Le SAF94 a pu échanger téléphoniquement le 15 et /11/2017 avec le propriétaire qui n'a pas souhaité poursuivre la conversation. »

## **8-APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **8-1 Qualité du dossier**

Le dossier porté à la connaissance du public est concis et complet ; Un sommaire en résumé le contenu et permet une lecture facile en suivant la chronologie des événements.



La synthèse résumant les principales modifications à apporter au cahier des charges renseigne clairement sur les contradictions existantes entre les deux documents.

## **8-2 Analyse détaillée du cahier des charges du lotissement**

Comme indiqué précédemment le cahier des charges, par ses spécificités, est en discordance avec les dispositions du PLU, et présente certains obstacles à la mise en œuvre des projets d'aménagement inscrit dans le PLU, notamment dans le secteur Bony-Tramway-Marbeau.

### **Article 1 relatif au lotissement**

Cet article destine cet îlot aux constructions pavillonnaires ; il est en contradiction avec le règlement de la Zone UG qui ne porte aucune limite aux types d'occupation.

Par ailleurs, l'OAP « Bony-Tramway-Marbeau » est inscrite au PLU dans la zone UG, or l'article UG2 impose à chaque projet de construction situé dans ce périmètre d'affecter au logement locatif social 25% de surface de plancher destinée à l'habitation.

Cette obligation ne peut se réaliser dans l'état actuel des dispositions

Le MO propose la rédaction suivante :

*« La propriété faisant l'objet du lotissement peut accueillir des occupations et utilisation conformes aux vocations admises par le PLU ou tout autre document en tenant lieu, la destination de chaque lot et du passage commun étant libre »*

La modification proposée permettra de mettre en œuvre une partie des aménagements programmés en respectant l'obligation de construction de logement locatif social.

### **Article 2 relatif aux voies et espaces libres**

Cet article cible les obligations des propriétaires du lotissement sur le passage commun et sur les charges d'entretien il est en contradiction avec l'article 1 du règlement de la zone UG qui ne limite pas les types d'utilisation du sol aux seuls passage commun ou aux voies communes.

Le MO propose la rédaction suivante :

*« Les acquéreurs auront l'obligation de souffrir les travaux qui pourront être effectués, sur la voie publique ou le passage commun, la destination de ce dernier étant libre dès lors qu'il peut être amené à évoluer, voire même être supprimé, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU ou tout neutre document en tenant lieu. »*

Les clauses du cahier des charges en liant le passage commun avec les droits de copropriétés des colotis, faisait ainsi obstacle à la mise en œuvre de l'OAP « Bony -Tramway-Marbeau » ; cette rédaction ouvre les possibilités de réalisation.

### **Article 4 relatif aux clôtures**

- Cet article oblige les acquéreurs à clôturer leur terrain selon des conditions très spécifiques : clôture du passage commun avec un muret de 0.50m surmonté d'un grillage plastifié .la hauteur totale ne devant pas dépasser 1.50m et être doublée d'une haie vive
- Clôtures intérieures des lots de même type d'une hauteur inférieure à 1.880m doublée d'une haie vive

Ces dispositions très spécifiques, en contradiction avec celles du PLU ne peuvent s'appliquer avec les projets d'aménagement du secteur.

En effet, le règlement de la zone UG, dans son article 5,

- n'impose pas de clôtures,
- autorise des clôtures d'origine minérale végétale ou mixte
- autorise des haies en limite d'espace privé avec une largeur d'au moins 1 m

Le MO propose donc la rédaction suivante :

*Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, doivent être conformes aux dispositions du PLU ou tout autre document en tenant lieu »*

#### **Article 5 relatif aux canalisations et 6 concernant l'assainissement**

Les dispositions de ces articles obligent les propriétaires à se raccorder aux réseaux d'égout, d'électricité et d'eau existant selon des critères tenant compte du lot qu'ils occupent et du réseau dédié à ce lot.

Il en est de même pour le raccordement des eaux usées, pour lequel il est prescrit des fosses septiques en l'absence d'un réseau spécifique.

Ces obligations sont en contradiction avec l'article 8 du règlement qui impose de se raccorder aux réseaux publics existants, sans imposer l'emplacement de ce raccordement.

Le MO propose donc la rédaction suivante :

*« Les raccordements aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être conformes aux dispositions du PLU ou tout autre document en tenant lieu »*

#### **Article 7 relatif aux constructions**

Le cahier des charges imposent aux acquéreurs d'édifier sur leur terrain que des constructions à usage d'habitation, en vue d'assurer une réelle harmonie architecturale.

Par ailleurs il se prononce sur les marges d'isolement sur le passage commun (4m) et tient compte de l'éclairage des pièces

Or le règlement de la zone UG

- ne limite pas les types d'occupation d'utilisation des sols et son article 5 n'impose pas un traitement spécifique quant à l'harmonie architecturale.
- Et dans son article 3 n'impose pas de recul minimal et ne tient pas compte de l'éclairage ou non des pièces.

L'OAP « Bony-Tramway-Marbeau » a pour objectif « d'associer les constructions situées le long de l'avenue du Tramway et de l'avenue Georges Foureau à l'esprit du quartier du Val Roger notamment dans la constitution d'un jardin en devanture et un alignement des constructions à 4m de l'espace public » Sa mise en œuvre se heurterait à ces dispositions spécifiques.

La rédaction proposée par le MO :

*« L'implantation des constructions et leur aspect extérieur doivent être conformes aux dispositions du PLU ou tout autre document en tenant lieu »*

Supprimera l'obstacle existant à la mise en œuvre de l'OAP.

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT « 3 AVENUE GEORGES FOUREAU »  
AVEC LE PLU DE LA COMMUNE DU PLESSIS –TREVISE**

2<sup>ème</sup> PARTIE CONCLUSION ET AVIS

**1-OBJET DE L'ENQUETE**

**La présente enquête a pour objet la mise en conformité des dispositions du cahier des charges du lotissement du « 3 avenue Georges Foureau » avec le PLU en vigueur, en vue de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain du secteur « Bony-Tramway-Marbeau » dans le cadre de l'OAP présentée dans le PLU**

**2-RAPPEL DU CONTEXTE**

Un projet de lotissement a été créé 3 rue Georges Foureau, avec un plan comprenant 5 lots et un passage commun ; un cahier des charges dressé par M. Pierre Marly géomètre expert a été approuvé **un arrêté préfectoral en date du 24 novembre 1966.**

Ce cahier des charges précise sa structure (5lots), et les obligations des colotis en ce qui concerne, les voies et espaces libres, le passage commun, les charges d'entretien, les clôtures, les canalisations et l'assainissement, les constructions.

Dans le PLU en vigueur, approuvé par délibération du conseil territorial du GPSEA le 1<sup>er</sup> février 2017, une OAP a été définie dans le secteur « Bony-Tramway-Marbeau » inscrit dans la zone UG, la rue Georges Foureau encadre une partie de ce secteur.

Cette zone UG a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification de parcelles déjà bâties.

Les enjeux de l'OAP est d'amorcer la mutation de l'îlot Bony-Tramway- Marbeau dans le but de substituer le tissu existant d'industrie et d'artisanat à un tissu d'habitat et de commerces.

Le cahier des charges du lotissement, en limitant ces dispositions à une seule zone pavillonnaire et à ses seuls occupants, présente des discordances avec celles du PLU, présentant ainsi certains obstacles à la mise en œuvre des projets d'aménagement inscrits dans le PLU.

## **2-MAITRE D'OUVRAGE**

Le projet est porté par la ville du Plessis-Trévisé agissant en qualité d'autorité organisatrice et maître d'ouvrage dans la mesure où, selon les textes, l'autorité compétente pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

## **3-DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Trois permanences se sont tenues dans les locaux de l'hôtel de ville du Plessis-Trévisé  
Aucun visiteur ne s'est présenté.

Aucune observation n'a été émise sur l'adresse courriel.

## **4-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### ***4-1 Sur le déroulement de l'enquête***

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département du Val de Marne et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête,
- que le dossier relatif à l'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans la commune concernée.
- que le registre d'enquête a été mis à la disposition du public dans la mairie de la commune concernée par le projet.
- qu'une adresse courriel a été mise à disposition du public pour y déposer ses observations
- que le commissaire enquêteur a tenu dans la commune concernée par l'enquête les permanences prévues pour recevoir le public,
- que les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête
- qu'aucune observation n'a été déposée sur le registre.
- que la composition du dossier relatif à cette enquête était conforme aux obligations en vigueur.

***On peut donc considérer que l'enquête satisfait aux obligations en vigueur***

### ***4-2 Sur les modifications projetées :***

Les dispositions du cahier des charges du lotissement approuvé par un arrêté préfectoral en date du 24 novembre 1966, sont discordantes par rapport aux dispositions du PLU approuvé le 1er février 2017.

D'une manière générale la vocation de ce lotissement est en contradiction avec le règlement général de la zone UG et certains articles font précisément obstacle à la mise en œuvre de l'OAP Bony-Tramway-Marbeau inscrite dans ce PLU.

*S'agissant de clarifier la situation juridique*

L'article L442-9 du code de l'urbanisme indique dans son début que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement 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, ce qui est le cas.

Cependant, il est indiqué également que « *les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement* »

Pour éviter toute situation paradoxale, l'utilisation de l'article L442-11 permet au maire, après enquête publique, de modifier le cahier des charges approuvé d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme.

**Les modifications projetées permettront de supprimer les spécificités du lotissement en matière d'habitat et d'occupation du sol en harmonisant ainsi les règles opposables.**

Concernant le projet de renouvellement urbain du secteur Bony-Tramway-Marbeau

La ville propose de modifier :

L'article 1 de manière à respecter les dispositions générales de la zone UG, notamment sa vocation répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification de parcelles déjà bâties.

Les articles 2,4, 5 et 7 afin de gommer les dispositions spécifiques en matière de voies et espaces, canalisations et assainissement et attributions de charges entre propriétaires qui faisaient obstacle au projet d'aménagement du secteur Bony-Tramway-Marbeau, OAP dont les enjeux répondent aux orientations du PLU de la commune en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR en matière de logement.

## 5- CONCLUSION

Certains articles du cahier des charges du lotissement, par leur spécificité, s'opposent à l'aménagement du secteur Bony-Tramway-Marbeau, dans le cadre du renouvellement urbain de la zone UG de la commune du Plessis-Trévisé dont une des préoccupations est de respecter l'obligation d'affectation de 25% au logement locatif.

Au regard de ces considérations, je considère que ces modifications sont nécessaires pour :

- harmoniser les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le PLU afin d'unifier les règles opposables.
- supprimer les obstacles qui freinaient la mise en œuvre du renouvellement de la zone UG tel que défini dans le PLU en vigueur.

En conséquences j'émetts UN AVIS FAVORABLE à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « 3 avenue Georges Foureau » avec le PLU de la commune du Plessis-Trévisé.

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY



Janvier 2019

**NOTE A L'ATTENTION DE Madame SOILLY**

**SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT SIS 3 Avenue Georges FOUREAU AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'enquête publique s'est déroulée du 12 novembre au 12 décembre 2018 conformément à l'arrêté n° 2018-11 URBA du 18 octobre 2018. Lors de ces trois permanences le commissaire enquêteur a constaté que les riverains du lotissement se sont rendus en l'Hôtel de Ville, pour connaître l'évolution du quartier Bony/Tramway (permis de construire, détail des projets) et non pour la question du cahier des charges.

Le secteur « Bony-Tramway » à l'intérieur duquel se situe le lotissement, a fait l'objet d'une réunion publique spécifique regroupant les habitants du quartier le 24 janvier 2011 lors de la modification du Plan d'Occupation des Sols. Un périmètre d'étude et d'action foncières a été mis en place avec l'appui du Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne. Ce dernier assure le portage foncier pour le compte de la Ville dans un périmètre arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2011. Depuis, le SAF 94 a acquis régulièrement des biens dans ce quartier dont les lots 3, 4 et 5.

Préalablement à l'engagement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement, la Ville ainsi que le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne ont tenté à plusieurs reprises de contacter les propriétaires des parcelles sises 3 et 3 bis avenue George Foureau.

Sans surprise, les deux propriétaires directement concernés ne se sont pas manifestés malgré la publicité effectuée (magazines, site internet, publications réglementaires...). A noter qu'un panneau administratif est situé Place Bony.

**-parcelle AC n°271, 3 bis avenue Georges Foureau** : des courriers restés sans réponse ont été adressés au propriétaire occupant l'habitation le 24 décembre 2015, 31 août 2016 et 7 octobre 2016 puis des contacts directs sur place ont été tentés à plusieurs reprises en 2017 et courant 2018.

**-parcelle AC n°272, 3 avenue Georges Foureau** : suite à un premier contact le 12 février 2016, des courriers ont été adressés au propriétaire le 28 avril 2016 et 17 février 2017. Le SAF 94 a pu échanger téléphoniquement le 15 novembre 2017 et 17 novembre 2017 avec la propriétaire qui n'a pas souhaité poursuivre la communication.

Dans ce contexte, dans l'impossibilité de communiquer directement avec les propriétaires, la Ville a dû engager la procédure de mise en concordance, offrant ainsi l'opportunité aux colotis de se manifester auprès du commissaire-enquêteur.

Hôtel de ville - 36, avenue Ardouin - 94420 Le Plessis Tréville  
Tel : 01.49.62.25.25

# **ANNEXES**

**PV DES OBSERVATIONS**

**REPOSE DU MO**