

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE



Commune d'ÉPINAY-SUR-ORGE

**MISE EN CONCORDANCE
DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« LE DOMAINE D'ÉPINAY »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE**

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTICE DE PRÉSENTATION

2021

Table des matières

PRÉAMBULE	3
I. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE D'ÉPINAY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
1.1. Cadre réglementaire.....	4
1.2. Déroulement de la mise en concordance du lotissement « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU 5	
1.3. Organisation de l'enquête publique	5
1.4. Composition du dossier d'enquête.....	6
II. LES ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE	7
2.1. Historique du lotissement « Le Domaine d'Épinay ».....	7
2.2. Périmètre du lotissement	8
2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui	13
2.4. Les objectifs de la procédure.....	14
III. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES.....	15
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	21
V. ANNEXES	22

PRÉAMBULE

Le lotissement « Le Domaine d'Épinay » a été créé en 1927 après approbation par le Préfet la même année, modifiée par le Ministère en 1939 et en 1940. Il comprend un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette époque.

Le régime juridique des lotissements a, par contre, 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 peut créer des situations complexes 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), document d'urbanisme 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 avec le PLU d'Épinay-sur-Orge 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.

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE D'ÉPINAY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. Cadre réglementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Épinay », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme de la commune d'Épinay-sur-Orge.

Ce dernier a été approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020.

La procédure de mise en concordance du lotissement « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU d'Épinay-sur-Orge 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, 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 juste 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.

Quoiqu'il en soit, le PLU approuvé et actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.

1.2. Déroutement de la mise en concordance du lotissement « Le Domaine d'Épinay » avec le PLU

La procédure est conduite par la commune d'Épinay-sur-Orge, selon les modalités suivantes :

- organisation de l'enquête publique : cf. point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU d'Épinay-sur-Orge : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal, selon un calendrier prévisionnel permettant de l'envisager au plus tard en septembre 2021.
- les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3^e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

1.3. Organisation de l'enquête publique

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. Celle-ci, par décision n°E21000030/78 du 30 mars 2021, a nommé Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, à cet effet.

Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Versailles en date du 30 mars 2021

Par arrêté n°98/2021 en date du 12 avril 2021, Madame la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du jeudi 06 mai 2021 à 8h30 au samedi 05 juin 2021 à 12h00 inclus, à l'hôtel de ville d'Épinay-sur-Orge, 8, rue de l'église :
 - o le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
 - o le mercredi de 8h30 à 12h00 ;
 - o le samedi de 8h30 à 12h00.
- Le commissaire enquêteur recevra le public à l'hôtel de ville :
 - o le jeudi 06 mai 2021 de 9h00 à 12h00 ;
 - o le samedi 15 mai 2021 de 9h00 à 12h00 ;
 - o le jeudi 27 mai 2021 de 14h00 à 17h30 ;
 - o le samedi 05 juin 2021 de 09h00 à 12h00.

Annexe 2 : arrêté du Maire n°98/2021 du 12 avril 2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

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 adressées au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville d'Épinay-sur-Orge – 8, rue de l'église ou par voie électronique : enquetepublique@epinaysurorge.fr.

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 d'Épinay-sur-Orge, 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.

Par ailleurs, une semaine avant le début de l'enquête, un courrier signé de Madame la Maire a été envoyé aux résidents des deux lotissements.

Annexe 3 : avis d'enquête publique

Annexe 4 : 1^{ères} publications - extraits du Parisien en date du 16 avril 2021 et du Républicain en date du 15 avril 2021, publiés 15 jours avant le début de l'enquête

Annexe 5 : 2^{ndes} publications - extraits du Parisien en date du 07 mai 2021 et du Républicain en date du 06 mai 2021, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

Annexe 6 : courrier de Madame la Maire en date du 26 avril 2021 transmis aux résidents des lotissements

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 à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire les dossiers accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. 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 d'Epinay-sur-Orge et sur le site internet de la commune www.ville-epinay-sur-orge.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.

1.4. 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 :
 - o l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - o la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - o 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.

II. LES ENJEUX DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE

2.1. Historique du lotissement « Le Domaine d'Épinay »

Le lotissement « Le Domaine d'Épinay » a été créé à la demande de la Société Générale Foncière, sise 4, rue de Penthièvre à Paris, par arrêté préfectoral en date du 8 avril 1927, modifié par arrêté ministériel en date du 13 avril 1939 puis par arrêté ministériel du 16 avril 1940, qui gérait elle-même la Société civile immobilière d'Épinay-sur-Orge, après avoir acquis les terrains auprès de la Compagnie Interurbaine Foncière Immobilière, à savoir :

- 190.735 m² environ pour le secteur Terrasse ;
- 70.554 m² environ pour le secteur Petit Parc ;
- 35.783 m² environ pour le secteur Grand Parc ;
- 47.318 m² environ pour le secteur Ruelle du Four ;
- Et 26.182 m² environ pour le secteur Monseaux.

Par cette acquisition, la Société Générale Foncière a souhaité diviser en lots qui seront vendus principalement pour la construction de maisons de campagne et de rapport, quelques commerces et métiers ou activités, sous certaines conditions.

Un cahier des charges a été établi le 03 janvier 1927 suivant acte déposé au rang des minutes de Maître THION DE LA CHAUME, notaire à Paris le 05 octobre 1927, et suivant acte dressé par Maître DAUCHEZ, notaire à Epinay-sur-Orge le 25 janvier 1930, le tout modifié par arrêté ministériel le 16 avril 1940 déposé au rang des minutes de Maître ABIT, notaire à Epinay-sur-Orge le 21 octobre 1940, avec pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement à constituer dénommé « Lotissement du Domaine d'Épinay-sur-Orge » sis à Epinay-sur-Orge (Essonne – 91360).

Annexe 7 : cahier des charges du lotissement du 08 avril 1927

2.2. Périmètre du lotissement

Le périmètre du lotissement « Le Domaine d'Épinay » regroupe 5 secteurs : le secteur Terrasse, le secteur Petit Parc, celui de Grand Parc, celui dit La Ruelle du Four et enfin le secteur Les Monseaux.

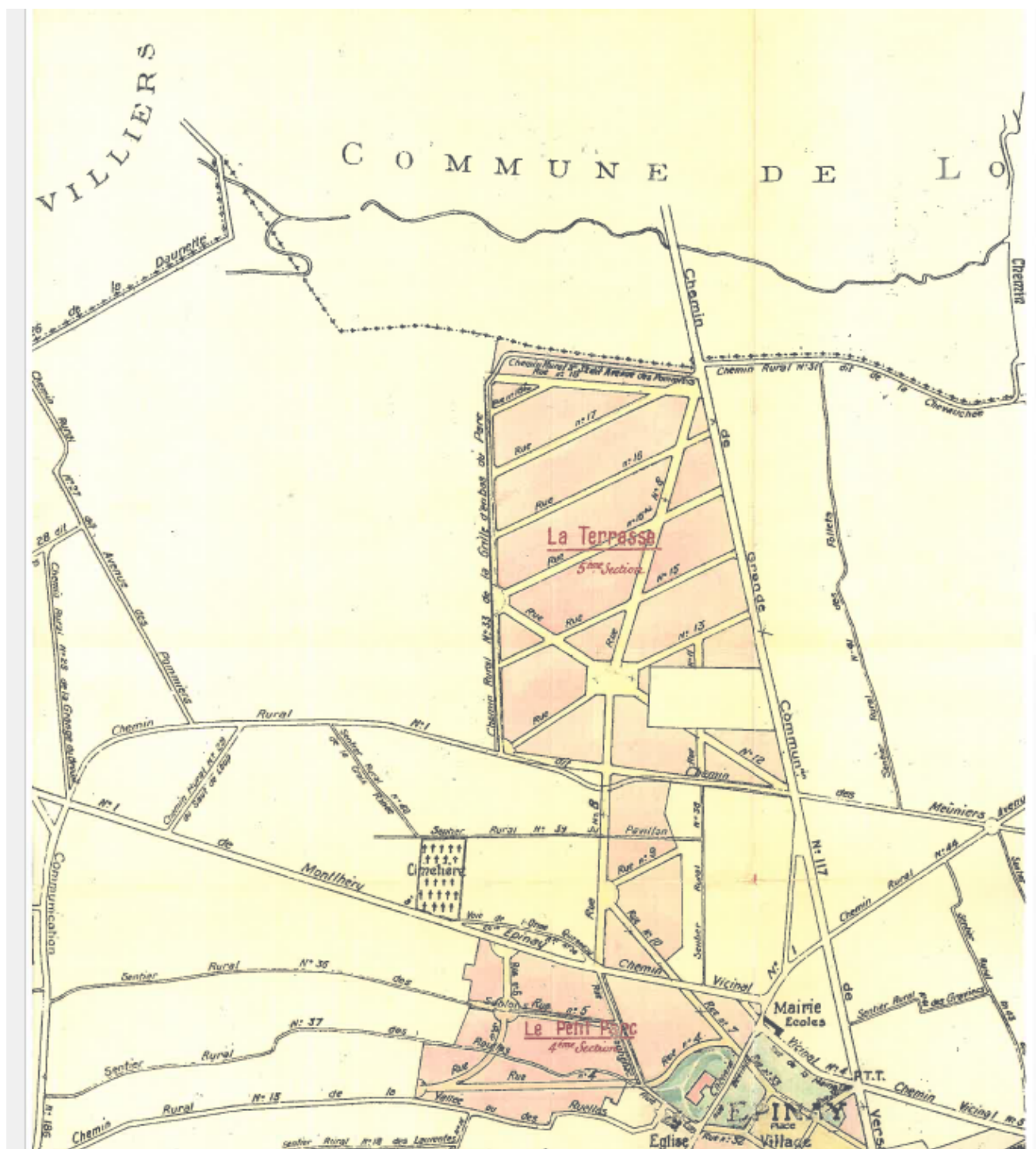


Figure 1.1 : Plan annexé au cahier des charges du lotissement du 08 avril 1927
Partie nord – Secteurs Terrasse et Petit Parc

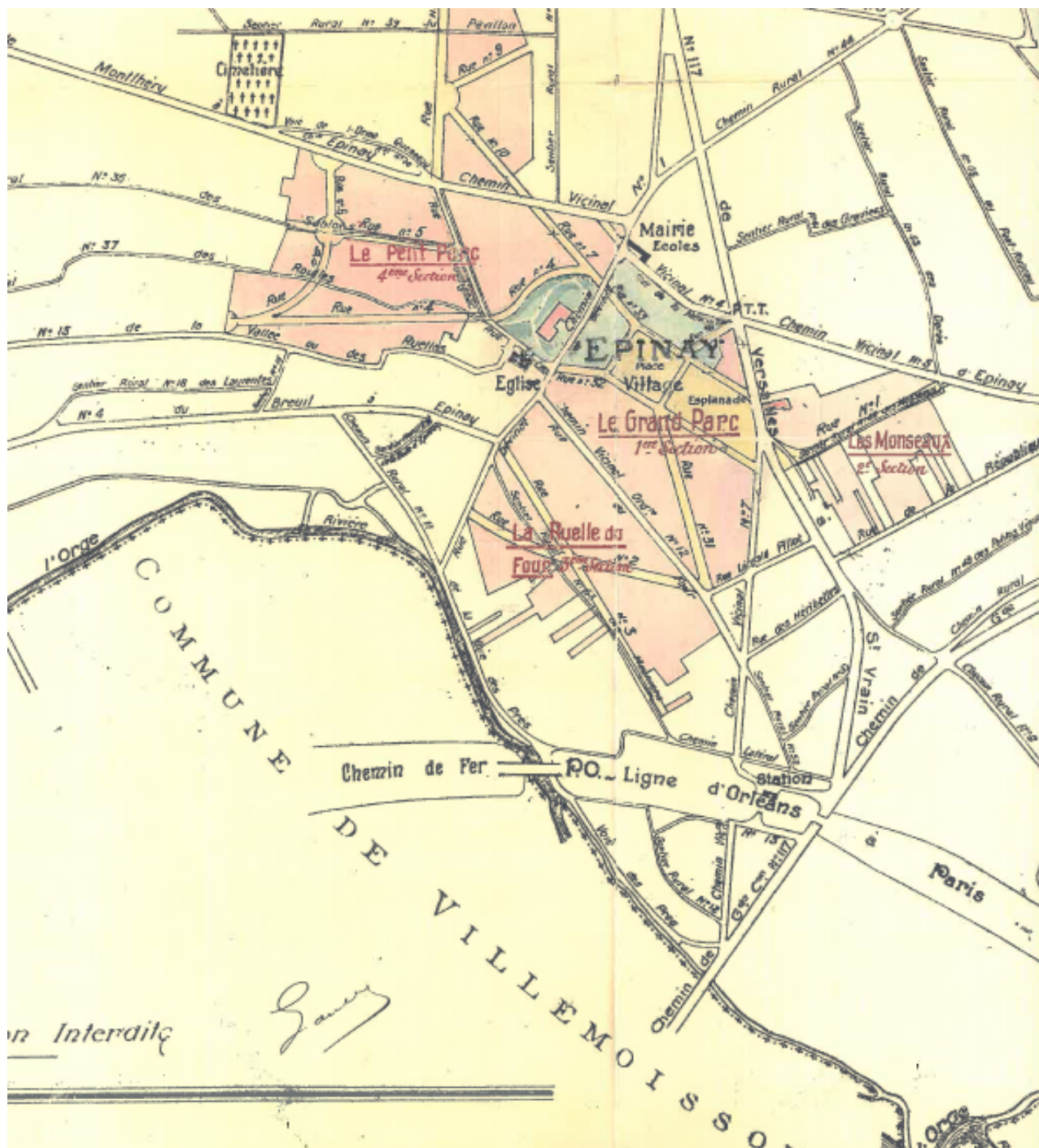


Figure 1.2 : Plan annexé au cahier des charges du lotissement du 08 avril 1927
Partie Sud – Secteurs Petit et Grand Parcs, Ruelle du Four et Monseaux

Après analyse, il apparaît que le périmètre du lotissement reporté sur le plan cadastral actualisé est le suivant :



Figure 2.1 : Plan du cadastre actualisé et report des limites du lotissement Secteur Terrasse

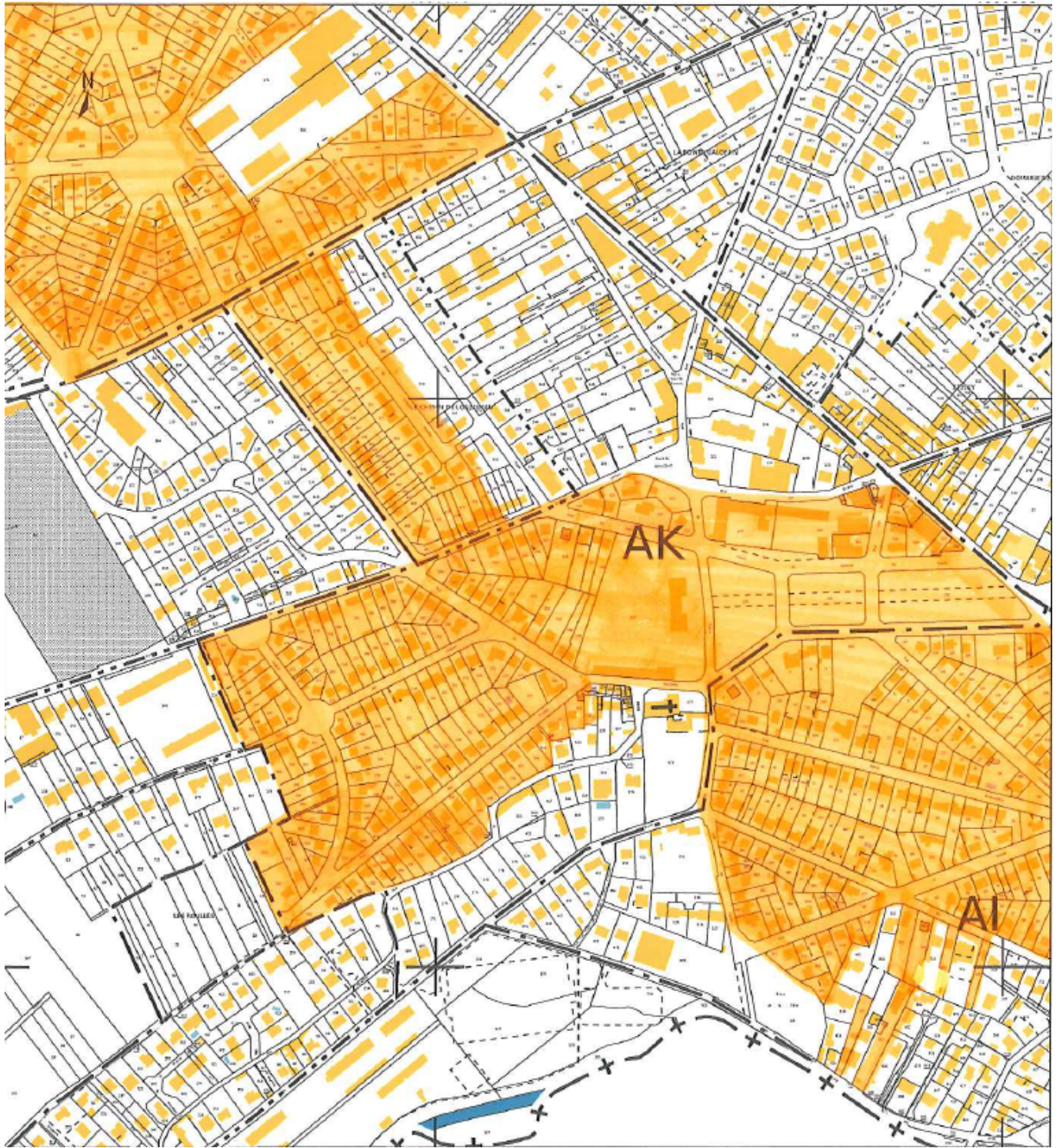


Figure 2.2 : Plan du cadastre actualisé et report des limites du lotissement Secteurs Petit et Grand Parcs

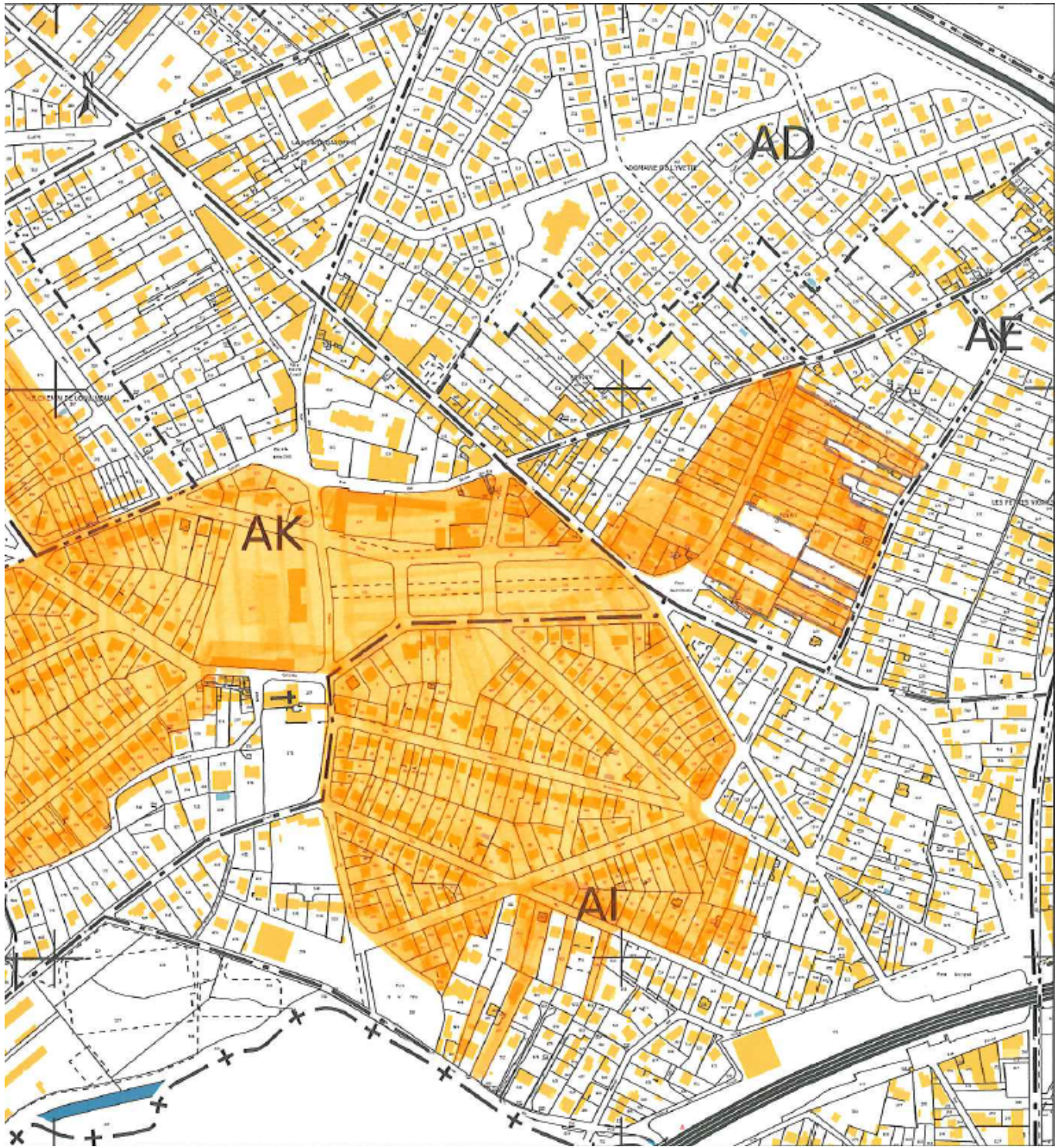


Figure 2.3 : Plan du cadastre actualisé et report des limites du lotissement Secteurs Ruelle du Four et Monseaux

2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui

Le cahier des charges a été établi conformément à la loi du 19 juillet 1924 qui soumettait les lotissements à autorisation administrative, l'autorité administrative ayant l'obligation d'approuver le cahier des charges. Ce fut le cas avec l'approbation du préfet par arrêté en date du 08 avril 1927.

Ce régime a perduré jusqu'à l'entrée en vigueur des décrets du 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959 qui ont pour la première fois distingué :

- le règlement : approuvé par l'autorité administrative, il a valeur de dispositions d'urbanisme, en complément du document d'urbanisme, avec lequel il doit être compatible ;
- le cahier des charges : il n'est pas soumis à une obligation d'approbation par l'autorité administrative. Son objet est de régir les droits et obligations des colotis.

Par la loi n°8613 du 6 janvier 1986, une notion de caducité décennale a été introduite pour les dispositions d'urbanisme des lotissements approuvés, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer, selon des règles de majorité nécessitant de réunir l'approbation de 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de la superficie du lotissement.

Les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement sont donc devenues caduques, la procédure sollicitant leur maintien n'ayant jamais été engagée.

Toutefois, ainsi que le précisait l'ancien article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, la péremption des dispositions d'urbanisme ne remet pas en cause *les droits et obligations contenues dans le cahier des charges régissant les rapports des colotis entre eux, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.*

Ainsi, la caducité des dispositions d'urbanisme issue de la loi du 6 janvier 1986 n'est opposable qu'aux demandes d'occupation des sols au titre du code de l'Urbanisme. Les dispositions d'urbanisme gardent une valeur contractuelle entre les colotis sur le plan du droit privé.

La récente loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a fait évoluer les textes sur les lotissements (L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme), sans toutefois modifier la portée des règles de caducité, lesquelles continuent à ne pas remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis.

En définitive :

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

2.4. Les objectifs de la procédure

2.4.1. Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ont été établies en 1927.

Les colotis restent donc soumis à des documents établis au début du XX^e siècle. Les dispositions qu'ils contiennent font références à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart.

Depuis, l'occupation du lotissement a continué à évoluer, en méconnaissance parfois avec le cahier des charges : certaines constructions ne respectent pas les règles de retrait par rapports aux voies ou aux limites séparatives ou encore les clôtures ne sont pas établies selon les règles de l'époque etc.

D'autre part, certaines dispositions définies par le cahier des charges peuvent être parfois imprécises et difficiles à respecter.

Enfin, comme il a été précisé précédemment, les colotis doivent appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au demandeur qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

2.4.2. Permettre la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

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.

III. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU CAHIER DES CHARGES

À ce jour, le lotissement « Le Domaine d'Épinay » est couvert par la zone UA, secteur UAa, la zone UE, et la zone UH du Plan Local d'Urbanisme, aux dispositions d'urbanisme différentes.

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux pôles urbains ayant un caractère de centralité, développés aux abords de la Grande rue et de la Gare. Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services. Elle est composée de deux secteurs: UAa : secteur centre-ville et UAb : secteur gare.

La zone UE est une zone d'équipements publics à caractère administratif, culturel et sportif. Elle concerne plusieurs secteurs notamment celui de l'Esplanade – Mairie et école Paul Valéry.

La zone UH, quant à elle, est une zone à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Elle concerne l'ensemble des secteurs lotis de la commune à l'exception des lotissements classés en zones UG.

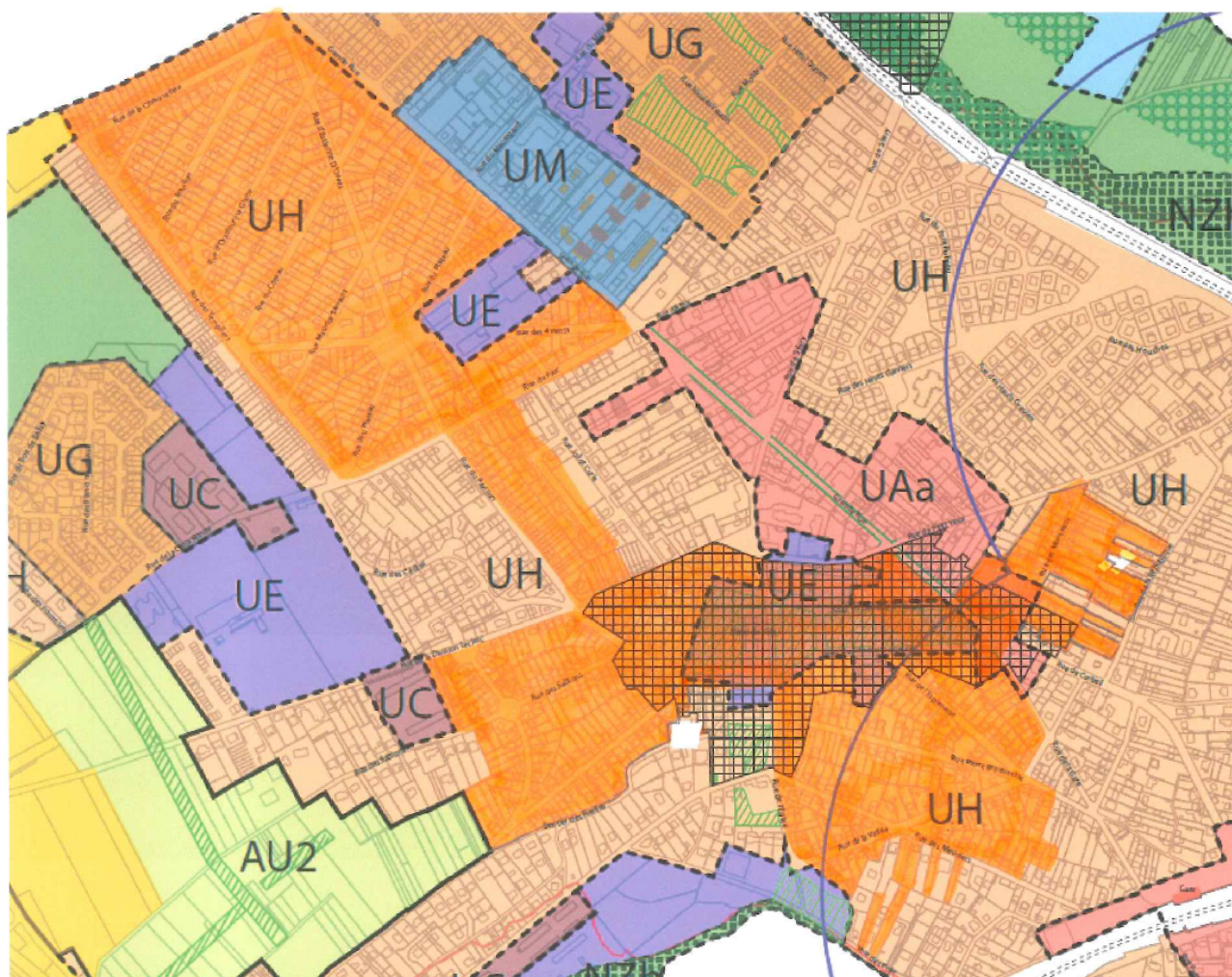


Figure 3 : plan de zonage du PLU – en orange, les limites du lotissement

A noter :

Le quadrillé noir correspond au périmètre de protection autour du Monument historique – Borne de la 1^{ère} République

Le cercle violet correspond au rayon de 500 autour des gares RER et stations Tram-Train

De plus, une partie du lotissement « Le Domaine d'Épinay » est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 – Requalification du centre-ville.



Figure 4 : plan de l'OAP 1 – en orange, les limites du lotissement

Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, de manière simple et homogène, mais aussi plus largement à leurs évolutions futures.

Le projet de modification du cahier des charges figure dans le tableau ci-après.

Annexe 8 : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur

Annexe 9 : règlement de la zone UE du PLU actuellement en vigueur

Annexe 10 : règlement de la zone UH du PLU actuellement en vigueur

Annexe 11 : descriptif de l'OAP n°1

Dispositions du cahier des charges établi le 08 avril 1927	Projet de mise en concordance <i>Observations</i>
<p>Chapitre I – INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES – Article 1</p> <p>La propriété ainsi lotie, étant destinée à être habitée bourgeoisement, il est en principe, sauf les exceptions ci-après indiquées, interdit d'édifier d'autres constructions que de maisons de campagnes ou de rapport.</p> <p>La création de boutiques de magasins, de maisons de rapport, ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers pourront avoir lieu sur les rues 7, 8, 10, 30, 32, 33, la rue de la Gare, le chemin de Grande Communication 117, et l'avenue de la République.</p> <p>En outre, la partie venderesse se réserve d'autoriser dans d'autres rues du lotissement, la création de tous commerces, métiers ou industries non soumis à une enquête de commodo et incommodo.</p> <p>En conséquence, sont prohibés, sauf les réserves ci-dessus, tous commerces de gros ou de détail, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, bals publics, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions ou métiers qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.</p> <p>Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de ladite propriété.</p>	<p>Chapitre I – INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES – Article 1</p> <p>Les types d'occupations des sols sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Chapitre II – VOIES ET ESPACES LIBRES – Articles 2 à 8</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre II – VOIES ET ESPACES LIBRES – Articles 2 à 8</p> <p><i>Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.</i></p> <p><i>Il est toutefois précisé à la fin du Chapitre II du cahier des charges que :</i></p> <p>Les voies et espaces libres du lotissement ont été depuis incorporés dans le domaine public.</p>

<p>Chapitre III – CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS – Article 9</p> <p>Les acquéreurs devront clore le terrain par eux acquis dans un délai de un an à partir du jour de la vente qui aurait été consentie à leur profit.</p> <p>Ils le feront suivant les règlements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore, savoir :</p> <p>1° - Sur la façade, par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvragé.</p> <p>2° - Entre les lots voisins, sur sol mitoyen et à leurs frais sans pouvoir réclamer la mitoyenneté desdites clôtures à la partie venderesse ou à ses représentants à moins qu'ils ne s'en servent.</p> <p>3° - Par modification au règlement concernant les murs de clôture sus-énoncé, les clôtures entre riverains devront dans la traversée de la zone non aedificandi, être comme sur la façade constituées par un mur bahut de même hauteur surmonté d'une grille en fer exactement semblable à la grille de la façade.</p> <p>En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus-indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.</p> <p>Les acquéreurs, devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse ou ses ayants droits, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.</p> <p>La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur les voies projetées du lotissement, tous panneaux-réclame, relatifs audit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement établi par la partie venderesse sur la commune d'Épinay-sur-Orge.</p>	<p>Chapitre III – CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS – Article 9</p> <p>Les acquéreurs devront clore le terrain par eux acquis conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus-indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.</p> <p>Les acquéreurs, devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse ou ses ayants droits, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.</p> <p>La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur les voies projetées du lotissement, tous panneaux-réclame, relatifs audit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement établi par la partie venderesse sur la commune d'Épinay-sur-Orge.</p> <p><i>Bien qu'obsolètes, les dernières dispositions de cet article sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.</i></p>
<p>Chapitre III – CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS – Articles 10 à 15</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre III – CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS – Articles 10 à 15</p> <p><i>Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.</i></p> <p><i>Il est toutefois précisé à la fin des articles 12, 13 et 14 du cahier des charges que :</i></p> <p>La gestion de l'assainissement et des raccordements aux différents réseaux est définie à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement. Elle devra être quoiqu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.</p>

<p>Chapitre IV – Article 16</p> <p>Sous réserves des conditions particulières qui pourraient être insérées dans les contrats de vente, il ne pourra être édifié que des villas, chalets, pavillons, maisons de campagne ou de rapport, ces dernières seulement dans les rues autorisées au commerce.</p> <p>Les acquéreurs seront libres de choisir le mode et le type de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que leurs constructions présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.</p> <p>Tous les bâtiments devront être construits en dur, les agglomérés devront être enduits.</p> <p>Tous abris et constructions provisoires constituées par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, carreaux de plâtre et vieux matériaux sont formellement prohibés dans le présent lotissement.</p> <p>Aucune construction ne pourra être établie à moins de quatre mètres en retrait des alignements pour le Grand Parc et le Petit Parc et trois mètres pour les autres sections du présent lotissement (Les Monseaux, la Ruelle du Four, la Terrasse).</p> <p>Cette servitude ne s'appliquera pas aux rues où le commerce est autorisé.</p> <p>Sont également exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans la zone de non aedificandi des kiosques, berceaux, belvédères élégants susceptible d'embellir l'aspect général du lotissement.</p> <p>Les garages de voitures sont également autorisés dans cette zone, mais à la condition formelle que la hauteur de leur faitage n'excède pas trois mètres et que leur toiture soit en forme de terrasse et agrémentée de balustre également susceptible d'embellir l'aspect du lotissement.</p>	<p>Chapitre IV – Article 16</p> <p><i>Sur les terrains dépendant du lotissement, il pourra être édifié toutes constructions conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</i></p> <p><i>Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques desdites constructions, toute comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</i></p>
<p>Chapitre IV – Article 17</p> <p>Les hangars, remises, pied-à-terre, loges à outils, poulaillers et clapiers, le tout en matériaux neufs (recouverts de peinture s'ils sont en bois) et faits selon les règles de l'art seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.</p>	<p>Chapitre IV – Article 17</p> <p>Les hangars, remises, pied-à-terre, loges à outils, poulaillers et clapiers ne pourront être édifiés qu'en conformité avec les dispositions du document d'urbanisme en vigueur (caractéristiques, implantation etc.).</p>
<p>Chapitre IV – Article 18</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre IV – Article 18</p> <p><i>Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.</i></p>
<p>Chapitre IV – Article 19</p> <p>Les substructions de constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.</p> <p>Les couvertures des constructions ne pourront être faites à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment, ou matériaux durs de remplacement à l'exclusion absolue de tôle ondulée, planches, carton bitumé ou matériaux similaires ou putrescibles.</p>	<p>Chapitre IV – Article 19</p> <p>Les substructions de constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Les couvertures des constructions devront être en matériaux conformes également aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

<p>Chapitre V – CONDITIONS GENERALES – Articles 20 à 32</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre V – CONDITIONS GENERALES – Articles 20 à 32</p> <p><i>Bien que parfois obsolètes, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</i></p>
<p>Chapitre VI – SYNDICAT – Articles 33 à 35</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre VI – SYNDICAT – Articles 33 à 35</p> <p><i>Bien que parfois obsolètes, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</i></p>
<p>Chapitre VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES – Articles 36 à 41</p> <p>Cf. cahier des charges en annexe 6</p>	<p>Chapitre VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES – Articles 36 à 41</p> <p><i>Bien que parfois obsolètes, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</i></p>

IV. 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 notamment 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 d'Épinay-sur-Orge lequel, lors de son élaboration, a été soumis à évaluation environnementale.

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

V. ANNEXES

Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Versailles en date du 30 mars 2021

Annexe 2 : arrêté du Maire n°98/2021 du 12 avril 2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 : avis d'enquête publique

Annexe 4 : 1^{ères} publications – extraits du Parisien en date du 16 avril 2021 et du Républicain en date du 15 avril 2021, publiés 15 jours avant le début de l'enquête

Annexe 5 : 2^{ndes} publications – extraits du Parisien en date du 07 mai 2021 et du Républicain en date du 06 mai 2021, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

Annexe 6 : courrier de Madame la Maire en date du 26 avril 2021 transmis aux résidents des lotissements

Annexe 7 : cahier des charges du lotissement du 08 avril 1927

Annexe 8 : règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur

Annexe 9 : règlement de la zone UE du PLU actuellement en vigueur

Annexe 10 : règlement de la zone UH du PLU actuellement en vigueur

Annexe 11 : descriptif de l'OAP n°1