Commissaire Enquêteur
Jean-Luc DECOBERT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE «L'AVENIR » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS GRAND EST COMMUNE DE NEUILLY-SUR-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril à 9h au mercredi 14 mai 2025 à 17h.

RAPPORT - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comprenant :

- pages numérotées de 1 à 16
- annexes numérotées de 1 à 5
- 1 registre d'enquête papier
- Le dossier complet

SOMMAIRE

PARTIE I - RAPPORT

1 – GENERALITES **p.3**

11 –Objet de l'enquête p.3
12 - Cadre juridique p.4
13 –Procédure p.4

2 – MODIFICATIONS PROPOSEES **p.4**

3 – NOUVELLES DISPOSITIONS APPLICABLES **p.6**
31- Situation du lotissement par rapport au PLUi p.6
32 – Dispositions applicables p.7

4 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE **p.10**

41 - Lancement de la procédure p.10
42 - Composition du dossier d'enquête p.10
43 - Modalités de l'enquête p.10
431 - Durée, lieu de l'enquête et recueil des observations p.10
432 - Permanences du commissaire-enquêteur p.11
433 - Information du public p.11
44 - Déroulement de l'enquête p.11
441 - Entretien préalable avec le maître d'ouvrage P.11
442 – Tenue des permanences et observations du public p.11

5 – SYNTHESE DES OBSERVATIONS **p.12**
51 – Observation du commissaire-enquêteur p.12

PARTIE II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET **p.13**

A - OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE **p.13**
a) Procédure p.13
b) Objet p.14
c) Déroulement de l'enquête p.14

B – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR **p.14**

C – CONCLUSION **p.15**

LISTE DES ANNEXES **p.16**

Annexe 1 - Affiche, certificat d'affichage et photos des affichages
Annexe 2 - Insertions presse (2 Le Parisien, 2 Les Echos)
Annexe 3 – Publication sur le site internet de la ville de Neuilly-sur-Marne
Annexe 4 - Procès-verbal de synthèse
Annexe 5 - Réponse de la ville au PV de synthèse

PARTIE I - RAPPORT

1 – GENERALITES

La commune de Neuilly-sur-Marne - 38 000 habitants - est située à 12 kilomètres de Paris, au sud-est du département de la Seine-Saint-Denis. Elle s'étend sur 6.86 km2 et compte 98 hectares d'espaces verts. Son maire est Monsieur Zartoshte BAKHTIARI.

Elle est l'une des 14 communes de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est créé le 01/01/2016 et qui regroupe plus de 410 000 habitants. M. BAKHTIARI est également vice-président de l'EPT en charge du renouvellement urbain.

La compétence aménagement a été transférée le 01/01/2018 des communes à la Métropole du Grand Paris (MGP) et aux EPT qui la composent.

L'EPT a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 17 décembre 2024. Celui-ci est donc désormais applicable sur le territoire de la ville de Neuilly-sur-Marne.

11–Objet de l'enquête

La ville de Neuilly-sur-Marne a sur son territoire un lotissement dénommé « Lotissement de L'Avenir » se situant à l'est de la ZAC de Maison Blanche, d'une superficie de plus de 23 hectares et comprenant 596 lots.

Ce lotissement, dont l'origine remonte aux années 1920, est doté d'un cahier des charges en date du 10/03/1923, qui comporte des règles de nature privée mais également des règles d'urbanisme, avec notamment des clauses relatives à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect des constructions.

La loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et la loi n°2018-1021 du 23/112018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ont fait évoluer les textes sur les lotissements et ont rendu caduques les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges dès lors qu'un lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (Article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Or, l'EPT Grand Paris Grand Est a adopté son PLUi, qui s'applique à la commune de Neuilly-sur-Marne, le 17/12/2024. Les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « L'Avenir » sont donc devenues caduques, certaines de ces règles étant d'ailleurs incompatibles avec le PLUI.

L'article L.442-11 du même code dispose que lorsque l'approbation d'un PLU intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du Titre II du livre 1er du code de l'environnement, et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment du cahier des charges.

La présente enquête publique lancée par le maire de Neuilly-sur-Marne s'inscrit donc dans le cadre de ces dispositions. Son objet vise à clarifier et à sécuriser la situation juridique du lotissement « L'Avenir » en mettant en concordance le cahier des charges avec le PLUi de l'EPT.

12 - Cadre juridique

L'article L.442-9 du code de l'urbanisme a rendu caduques les dispositions en matière d'urbanisme du cahier des charges du lotissement de « L'Avenir » dès lors que le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est, applicable à la commune de Neuilly-sur-Marne, a été adopté le 17/12/2024.

L'article L.442-11 dispose que l'autorité compétente peut modifier le règlement après une enquête publique et une délibération du conseil municipal. Cette enquête publique doit être effectuée selon les dispositions prévues au chapitre III du Titre II du livre 1er du code de l'environnement.

L'article R.442-19 du même code précise que l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 442-11 est celle qui statue sur les demandes de permis d'aménager. Au cas précis, l'autorité compétente est donc le maire de Neuilly-sur-Marne.

La présente enquête publique est organisée conformément aux dispositions prévues au chapitre III du Titre II du livre 1er du code de l'environnement.

L'article L.123-9 du code de l'environnement indique que la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

13 – Procédure

La procédure s'appuie sur les actes suivants :

- Adoption du PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est le 17/12/2024.
- Courrier du maire de Neuilly-sur-Marne en date du 06 février 2025 au Président du Tribunal administratif (TA) de Montreuil demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- Arrêté du 1er Vice-Président du TA en date du 14 février 2025 (N° E25000005/93) désignant le soussigné comme commissaire-enquêteur et Monsieur Gilles Rayer comme suppléant ;
- Arrêté n° 2025-64 du 18/03/2025 prescrivant l'enquête publique ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur 2 panneaux à la mairie et sur 29 panneaux dans la ville de Neuilly sur Marne (photos du 14/04/25) ;
- Parution légale dans 2 journaux – Le Parisien et Les Echos – les 09/04 et 29/04/2025 ;
- Publication du dossier sur le site internet de la ville le 12/04/25 ;

2 – MODIFICATIONS PROPOSEES

Le projet propose de modifier les articles 9 puis de 11 à 15 du règlement. Les autres articles du cahier des charges sont conservés sans modification.

Le tableau ci-après reprend les articles du cahier des charges qui ne sont pas modifiés et ceux qui font l'objet d'une proposition d'évolution :

Nouvelles dispositions du cahier des charges du lotissement de « l'Avenir » suite à la mise en concordance avec le PLUi de Grand Paris Grand Est
Cahier des charges Cette partie constituant le préambule du document est conservée sans aucune modification.
Désignation Cette partie est conservée sans aucune modification
Origine de propriété Cette partie est conservée sans aucune modification
Charges et Conditions Cette partie est conservée sans aucune modification
Article 1er : Garanties Article conservé sans aucune modification
Article 2 : Contenances Article conservé sans aucune modification
Article 3 : Servitudes Article conservé sans aucune modification
Article 4 : Entrée en Jouissance Article conservé sans aucune modification
Article 5 : Impôts Article conservé sans aucune modification
Article 6 : Réception des actes – Frais Article conservé sans aucune modification
Article 7 : Prix Article conservé sans aucune modification
Article 8 : Promesses de ventes – Cessions Article conservé sans aucune modification
Article 9 : Voies et chemins – Propriété – Viabilité – Entretien – Circulation Les voies desservant le lotissement « de l'Avenir » sont intégrées au domaine public de la ville de Neuilly-sur-Marne. La desserte des constructions par les voies publiques ou privées d'accès aux voies publiques devra respecter les dispositions du PLUi en vigueur, ou de tout autre document en tenant lieu.
Article 10 : Syndicat - Statuts Article conservé sans aucune modification
Article 11 : Clôtures – Mitoyennetés – Constructions L'aménagement des abords des constructions (murs, clôtures, portails, éléments de façade) et l'aspect de ces éléments d'aménagement, devra être conforme aux dispositions du PLUi en vigueur ou de tout autre document en tenant lieu. La destination des constructions, leur implantation, leur hauteur, ainsi que leur aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords, la protection des paysages, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger doivent être conformes aux dispositions du PLUi en vigueur ou de tout document en tenant lieu.
Article 12 : Etablissement de puits Les voies desservant le lotissement de « l'Avenir » sont intégrées au domaine public de la ville de Neuilly-sur-Marne. La desserte par les réseaux des constructions doit respecter les dispositions du règlement du PLUi en vigueur, ou tout autre document en tenant lieu, ainsi que les règlements d'assainissement qui s'appliquent sur le territoire communal. »

Article 13 : Matériaux-Ordures – Eaux ménagères & Pluviales Les voies desservant le lotissement de « l'Avenir » sont intégrées au domaine public de la ville de Neuilly-sur-Marne. La desserte par les réseaux des constructions doit respecter les dispositions du règlement du PLUi en vigueur, ou tout autre document en tenant lieu, ainsi que les règlements d'assainissement qui s'appliquent sur le territoire communal. »
Article 14 et 15 : Interdiction de diverses professions et industries Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées que conformément aux dispositions du PLUi en vigueur, ou de tout autre document en tenant lieu, ayant trait aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières.
Article 16 : Recours des acquéreurs Article conservé sans aucune modification
Article 17 : Prohibition de détériorer Article conservé sans aucune modification
Article 18 : Commun Article conservé sans aucune modification
Article 19 : Titres Article conservé sans aucune modification
Article 20 : Effet des conditions Article conservé sans aucune modification
Article 21 : Réserve de modifier le présent cahier des charges Article conservé sans aucune modification
Article 22 : Transcription et purge Article conservé sans aucune modification
Article 23 : Hypothèques légales Article conservé sans aucune modification
Article 24 : Attribution de Juridiction Article conservé sans aucune modification

3 – NOUVELLES DISPOSITIONS APPLICABLES

Les modifications proposées visent à mettre en conformité le cahier des charges du lotissement, datant de 1923, avec le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est, adopté le 17/12/2024 et applicable sur le territoire de la ville de Neuilly-sur-Marne.

31 – Situation du lotissement au regard du PLUi

La ZAC de Maison Blanche s'étend sur 58.6 hectares à l'est de la commune, sur le site de l'ancien hôpital psychiatrique de Maison Blanche. A terme, elle devrait comprendre environ 4 200 logements, des équipements publics, des commerces de proximité, des espaces publics et des aménagements paysagers.

Le périmètre du lotissement « L'AVENIR » empiète à l'ouest de l'avenue de Maison Blanche sur celui de la ZAC. Il est donc situé dans l'emprise de deux zones de règlement du PLUi :

- La zone UPNSM2 au niveau de la partie ouest du lotissement, le long de l'avenue de Maison Blanche et jusqu'à l'avenue Jean Stéphan. Cette zone correspond au projet de la ZAC et est destinée à accueillir des logements, des commerces, équipements et services urbains.

- La zone UC qui concerne les bâtiments situés à l'est de l'avenue de Maison Blanche jusqu'à la rue Paul Vaillant Couturier et l'avenue Jean Stéphan. Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle, principalement d'habitat pavillonnaire.

32) Dispositions applicables

Les nouvelles dispositions qui seront applicables sont reprises dans le tableau de concordance ci-après :

Dispositions du cahier des charges	Dispositions du PLUi
Article 9 - Paragraphe premier – Voies et chemins – Propriété – Viabilité – Entretien – Circulation - Largeur maximale de douze mètres des voies	**<u>Zone UC – Article 8</u>** : - Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir). - La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres - Voies d'accès doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres - Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3m et supérieure à 3,5 mètres. **<u>Zone UPNSM2 – Article 7</u>** : - Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 5 mètres. La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements. - Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir). - La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.
Article 11 – CLOTURES – MITOYENNETES – CONSTRUCTIONS - les clôtures sur les voies, ne pourront être faites qu'en bâtiments formant façade ou en baies vives grillages ou treillages d'une hauteur minimal d'un mètre vingt-cinq centimètres, ou en murs dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre vingt-cinq centimètres chaperon compris, du sol des voies, mais qui pourront être surmontés de treillages ou grilles en fer ou en bois, toutes clôtures en murs pleins étant expressément interdites sur les façades. - Les clôtures en limites séparatives, elles pourront être établies soit en grillages, ou treillages soit par des murs, dont la hauteur ne dépassera pas deux mètres et dont l'axe sera établi sur la ligne séparative des deux lots	**<u>Zone UC – Article 4</u>** : <u>Clôtures implantées à l'alignement</u> : - La hauteur maximale autorisée de 2 mètres. - Les clôtures sur rue doivent être constituées : ➢ soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; ➢ soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.

- Si la hauteur des murs séparateurs de clôture n'atteint pas deux mètres au-dessus du sol, les acquéreurs auront la faculté de les surmonter de grillages en fer ou en bois. - Les clôtures séparatives des lots, ne pourront en aucun cas avoir une hauteur inférieure à un mètre. Les acquéreurs devront se conformer aux alignements indiqués au plan de leur lot.	<u>Clôtures implantées en limites</u> : - La hauteur maximale autorisée de 2 mètres. - Les clôtures seront constituées : ➢ soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite fa ne ; ➢ soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ; ➢ Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune. **<u>Zone UPNSM2 – Article 4</u>** : <u>Clôtures implantées à l'alignement</u> : - La hauteur maximale autorisée de 2 mètres. <u>Clôtures implantées en limites</u> : - La hauteur maximale autorisée de 2 mètres. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère végétal dominant du quartier. Les couleurs des parties en maçonnerie seront en harmonie avec celles des constructions. Les couleurs des parties ajourées seront choisies en fonction des matériaux dans les tons pierre, bois ou dans des tons noirs, marron ou verts sombres.
Article 11 – CLOTURES – MITOYENNETES – CONSTRUCTIONS Pour toute construction, il devra être observé un retrait de deux mètres à partir de la limite de la façade du lot sur les voies, et avenues nouvelles du lotissement, et un retrait de cinq mètres sur le Chemin de Grande communication numéro 104, l'Avenue des Ormes et le Vieux chemin de Meaux. Les dépendances inhabitables, telles que les poulaillers, écuries, remise, devront être édifiées du côté opposé aux façades sur rues ou avenues.	**<u>Zone UC – Article 3</u>** : - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement. **<u>Zone UPNSM2 – Article 3</u>** : - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
Article 12 – ETABLISSEMENT DE PUITS Pour chacune des voies de lotissement, sauf le chemin de Grande Communication, numéro 104 & L'avenue de Maison Blanche, il sera établi par les soins et aux frais de Monsieur Koch, un puits qui sera placé à son choix, sur l'un des lots en façade autant que possible dans un angle en bordure de routes, en observant cependant les distances prévues par les lois et règlements. […] Sur le pourtour de ces puits, sera aménagé un passage de cinquante centimètres de largeur, auquel on accèdera directement de la rue, et qui devra rester constamment libre, de manière à permettre l'usage du puits. […]	**<u>Zone UC – Article 9 et Zone UPNSM2 – Article 8</u>** : - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même emprise foncière. Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent. Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Article 13 – MATERIAUX-ORDURES – EAUX MENAGERES & PLUVIALES Les acquéreurs ne pourront encombrer les voies ni les terrains vacants du lotissement pour aucun dépôt de matériaux immondices ou ordures, ni y laisser vaquer les animaux. Toutefois, pendant la durée normale des constructions, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit des terrains, mais n'occuper qu'un mètre de largeur au plus, sur la chaussée et sans obstruer le caniveau. […] Chaque acquéreur pourvoira par les moyens qu'il avisera à l'absorption et à l'épuisement sur son propre fonds, des eaux ménagères et de service, sans aucun écoulement sur les voies, ni dans les fossés ou canaux d'écoulement, afin qu'il n'en résulte aucun dommage ni incommodité pour les voisins, et en conservant à l'égard des puits dont il est question, sous l'article douze, les distances prévues par les lois et règlements. A partir du jour où la viabilité sera établie, les eaux pluviales seules, pourront être écoulées sur les voies, au moyen de conduites en fonte, traversant le trottoir. Les puisards, les fosses d'aisances installées par les acquéreurs, devront être établis suivant les lois et ordonnances en vigueur, dans la Commune.	**<u>Zone UC – Article 9 et Zone UPNSM2 – Article 8</u>** : - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même emprise foncière. Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent. Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
Article 14 – Interdiction de diverses professions et industries - Interdiction à tout acquéreur, de créer ou de laisser créer sur son lot, des hospices, usines, entrepôts, des manufactures, ateliers, industries, vacheries, porcheries, dépôt d'engrais, organiques, de fumier, de gadoue, insalubres ou dangereux, de nature à nuire par le bruit, l'odeur, les émanations ou toute autre cause, aux acquéreurs voisins. Aucun commerce de chiffonnier, ou marchand de vieilles terraines, ne pourra y être exercé. D'une manière générale il ne pourra être créé aucun établissement classé comme sujet à enquête commodo ou incommodo. **Article 15 – Interdiction d'ouvrir des carrières et sablières** Sauf stipulations contraires dans les contrats, les acquéreurs ne pourront extraire des matériaux dans les lots par eux acquis, que pour les employer aux constructions qui seront XXX sur ces lots et à la condition expresse qu'aussitôt après l'extraction, ils feront XXXXX et mettre en bon état de nivellement les terrains fouillés. La Société venderesse, se réserve de faire extraire sur les lots non vendus, ou n'ayant pas fait l'objet de promesses de ventes, les cailloux, le sable, les pierres d'autres matériaux qui s'y trouvent, pour en faire usage, comme bon lui semblera.	**<u>Zone UC – Article 1</u>** : Interdiction des destinations des constructions suivantes : exploitation forestière, commerce de gros, hôtel, autre hébergement touristique, cinémas, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. **<u>Zone UPNSM2 – Article 1</u>** : Interdiction des destinations des constructions suivantes : commerce et activités de services, autres que celles admises, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, ICPE, aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet, garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation, dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

4- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

41 - Lancement de la procédure

Dès lors que le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est a été adopté le 17/12/2024, l'article L.442-9 du code de l'urbanisme rend caduques les dispositions en matière d'urbanisme du cahier des charges du lotissement « L'Avenir ». L'article L.442-11 du même code prescrit une enquête publique préalable à la modification de ce cahier des charges et l'article R.442-19 donne pouvoir à l'autorité compétente qui statue sur les demandes de permis d'aménager, au cas précis le maire de Neuilly-sur-Marne, pour engager la procédure.

Celui-ci a donc pris un arrêté n°2025-64 en date du 18/03/2025 pour prescrire l'enquête publique préalable à la modification du cahier des charges du lotissement « L'avenir ».

Par une décision du 26 juin 2024 n° E24000014/93, le Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil a désigné le commissaire-enquêteur soussigné et M. Gilles Rayer comme suppléant pour mener l'enquête publique.

42 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête à la disposition du public comprenait les éléments suivants :

- Une notice de présentation du projet et des modifications apportées ;
- Le cahier des charges en date du 10/03/1923 ;
- Une carte du secteur géographique concerné par le lotissement « L'Avenir » ;
- Lettre du 06/02/2025 du maire de Neuilly-sur-Marne au TA de Montreuil demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- La décision N°E25000005/93 du 14/02/2025 du 1er Vice-président du TA de Montreuil désignant le soussigné comme commissaire-enquêteur et M. Gilles Rayer comme suppléant ;
- Les dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNSM2 – ZAC Maison Blanche ;
- Les dispositions applicables aux zones UC (pavillonnaires) ;
- Délibération CT 2024-12-17 du conseil de territoire de Grand Paris Grand Est en date du 17/12/2024 approuvant le PLUi ;
- Les attestations de parution dans les quotidiens Les Echos et Le Parisien en date des 09 et 29/04/25 ainsi qu'une copie des publications.

43 - Modalités de l'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête et les dates des permanences ont été arrêtées d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur et l'EPT. Le contenu de l'arrêté d'enquête a été établi après concertation entre le maître d'ouvrage et le Commissaire-enquêteur.

431 – Durée, lieu de l'enquête et recueil des observations

L'enquête s'est déroulée du lundi 28 avril 2025 à 9h au mercredi 14 mai 2025 à 17h inclus soit une durée de 17 jours consécutifs.

L'ensemble du dossier et un registre papier ont été mis à disposition du public à la mairie de Neuilly-sur-Marne aux heures habituelles d'ouverture au public. Le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la ville / https ://neuillysurmarne.fr

Le public avait la possibilité de faire des observations pendant la durée de l'enquête :

- sur le registre papier mis à disposition du public en mairie de Neuilly-sur-Marne ;
- par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, Projet de mise en concordance -Lotissement de L'Avenir Hôtel de ville, 1 place François Mitterrand, Neuilly-sur-Marne (93330) ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquête.publique@neuillysur marne.fr

432 - Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur soussigné a tenu 3 permanences en mairie de Neuilly-sur-Marne :

- Lundi 28 avril 2025 de 9h à 12h ;
- Mercredi 07 mai2025 de 9h à 12h ;
- Mercredi 14 mai 2025 de 14h à 17h.

433 - Information du public

➢ Affichage

Deux affiches ont été apposées sur les panneaux dédiés en mairie de Neuilly-sur-Marne et 29 autres affiches ont été apposées sur les panneaux d'information dans la ville.

Un exemplaire de l'affiche (Annexe 1) et des photos des affichages (Annexe 2) sont joints en annexe.

➢ Insertions dans la presse

Des parutions officielles ont été faites dans Le Parisien et dans Les Echos respectivement les 9 et 29 avril 2025 (Annexe 3).

➢ Publication Internet

L'information sur le lancement de l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la ville le 12 avril 2025 et pendant toute la durée de l'enquête.

44 - Déroulement de l'enquête

441 - Entretien préalable avec le maître d'ouvrage

Une réunion de présentation du dossier s'est tenue le 18 mars 2025 à la mairie de Neuilly-sur-Marne en présence de la directrice de l'urbanisme, de la personne en charge du dossier au sein de la collectivité et du commissaire-enquêteur.

442- Tenue des permanences et observations du public

Le commissaire-enquêteur a tenu 3 permanences. Aucune personne ne s'est présentée lors de ces permanences.

Par ailleurs, il n'y a eu aucune contribution sur le registre mis à la disposition du public ni aucun courrier transmis au commissaire-enquêteur.

A la fin de la dernière permanence, le mercredi 14 mai 2025 à 17h, le commissaire-enquêteur soussigné a clôturé le registre papier, constatant l'absence de contribution.

5–SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Il n'y a eu aucune contribution déposée, ni oralement, ni par écrit.
Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 19 mai 2025. La ville de Neuilly-sur-Marne a transmis sa réponse en date du 21/05/2025.

51- Observation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a constaté qu'aucune personne ne s'est présentée lors des permanences ni n'a fait d'observation sur le registre mis à disposition du public. Et ce, malgré les mesures de publicité légale qui ont été prises : affichage sur les panneaux administratifs (31 panneaux), double publication dans deux journaux (Le Parisien et Les Echos) et publication sur le site internet de la ville.

Une des explications possibles peut tenir au fait qu'il s'agit d'une simple mise en conformité d'un règlement très ancien, datant de 1923, avec la réglementation actuelle en matière d'urbanisme et que cela ne modifiera pas les décisions d'urbanisme qui en tout été de cause auraient été prises à l'avenir, le PLUi s'appliquant. L'impact pour les lotis est donc limité.

Toutefois, afin de lever toute interrogation sur la bonne et complète information du public et notamment des lotis concernant ce dossier, il aurait sans doute été souhaitable de diffuser plus largement l'information notamment en la publiant dans le bulletin municipal d'avril ou de mai, celui-ci étant distribué auprès de l'ensemble de la population.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet de la partie II, document distinct joint au présent rapport.

Le 22 mai 2025,

Jean-Luc DECOBERT

Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A

LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES

DU LOTISSEMENT DE « L'AVENIR »

AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS GRAND EST

COMMUNE DE NEUILLY-SUR-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 28 avril au mercredi 14 mai 2025 inclus

PARTIE II

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A - OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) Procédure

- Adoption du PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est le 17/12/2024.
- Courrier du maire de Neuilly-sur-Marne en date du 06 février 2025 au Président du Tribunal administratif (TA) de Montreuil demandant la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Arrêté du 1er Vice-Président du TA en date du 14 février 2025 (N° E25000005/93) désignant le soussigné comme commissaire-enquêteur et Monsieur Gilles Rayer comme suppléant ;
- Arrêté n° 2025-64 du 18/03/2025 prescrivant l'enquête publique ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur 2 panneaux à la mairie et sur 29 panneaux dans la ville de Neuilly sur Marne (photos du 14/04/25) ;
- Parution légale dans 2 journaux – Le Parisien et Les Echos – les 09/04 et 29/04/2025 ;
- Publication du dossier sur le site internet de la ville le 12/04/25 ;

b) Objet

La ville de Neuilly-sur-Marne a sur son territoire un lotissement dénommé « Lotissement de L'Avenir » se situant à l'est de la ZAC de Maison Blanche, d'une superficie de plus de 23 hectares et comprenant 596 lots.

Ce lotissement, dont l'origine remonte aux années 1920, est doté d'un cahier des charges en date du 10/03/1923, qui comporte des règles de nature privée mais également des règles d'urbanisme, avec notamment des clauses relatives à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect des constructions.

Dès lors que le PLUi s'appliquant à la commune de Neuilly-sur-Marne a été adopté le 17/12/2024 par l'EPT Grand Paris Grand Est, les dispositions en matière d'urbanisme figurant dans le cahier des charges du lotissement « L'Avenir » sont devenues obsolètes.

La présente enquête publique lancée par le maire de Neuilly-sur-Marne vise à clarifier et à sécuriser la situation juridique du lotissement « L'Avenir » en mettant en concordance le cahier des charges avec le PLUi de l'EPT.

c) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 28 avril 2025 à 9h au mercredi 14 mai 2025à 17 h soit 17 jours consécutifs. Le maître d'ouvrage la commune de Neuilly-sur-Marne. Trois permanences se sont tenues, la première le lundi 30 septembre de 9h à 12 h, soit à l'ouverture de l'enquête, la deuxième le mercredi 7 mai de 9h à 12h et la dernière le mercredi14 mai de 14h à 17h, soit à la clôture de l'enquête.

Le public avait la possibilité de présenter ses observations sur le registre papier, par courrier transmis à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Neuilly-sur-Marne et par voie électronique à l'adresse enquete.publique@neuillysurmarne.fr

- Un procès-verbal de synthèse des observations a été remis par le commissaire enquêteur au maire de Neuilly-sur-Marne le 19 mai 2025 qui en a accusé réception par un courrier en date du 21/05/2025.

- Les conclusions motivées du commissaire enquêteur, distinctes du rapport, sont arrêtées en l'absence de toute contribution du public mais après une étude approfondie du dossier et de ses conséquences et un dialogue avec le service urbanisme de Neuilly-sur-Marne.

B) AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Après avoir entendu la présentation du dossier par la ville de Neuilly-sur-Marne et après un examen détaillé et approfondi du projet, le commissaire enquêteur :

- Relève que le cahier des charges du lotissement « L'avenir » date de 1923 et comporte des règles d'urbanisme, avec notamment des clauses relatives à la hauteur, à l'implantation ou à l'aspect des constructions ;

- Rappelle que la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et la loi n°2018-1021 du 23/112018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ont fait évoluer les textes sur les lotissements et ont rendu caduques les règles d'urbanisme

contenues dans les cahiers des charges dès lors qu'un lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (Article L.442-9 du code de l'urbanisme) ;

- Rappelle que l'EPT Grand Paris Grand Est dont la ville de Neuilly-sur-Marne est membre a adopté son PLUi le 17/12/2024 et que celui-ci s'applique donc sur le territoire de la commune de Neuilly-sur-Marne ;

- Souligne que dans ces conditions les dispositions en matière d'urbanisme contenues dans le cahier des charges de 1923 sont rendues caduques par le PLUi ;

- Considère qu'il fallait sécuriser la situation juridique des membres du lotissement « L'Avenir » en mettant à jour le cahier des charges ;

- Considère que l'objet du projet porté par la ville de Neuilly-sur-Marne correspond à cet objectif de sécurisation juridique des lotis ;

- Souligne que les dispositions légales de publicité ont été respectées (affichage, double publication dans 2 journaux, publication sur le site internet) ;

- Constate que malgré cette publicité, aucune contribution du public n'a été déposée ;

- Souligne que, en tout état de cause, les dispositions intégrées au cahier des charges sont opposables par la loi aux lotis ;

- Considère enfin que ce projet ne fait qu'intégrer les dispositions du PLUi adopté le 17/12/2024 au cahier des charges de 1923 et répond donc à l'objectif de sécurisation juridique des lotis.

C) CONCLUSION

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la mise à jour du cahier des charges du lotissement « L'Avenir » telle qu'elle figure au projet présenté.

Fait le 22/05/2025,

Jean-Luc DECOBERT

Commissaire-enquêteur

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

SUR

L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A

LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES

DU LOTISSEMENT DE « L'AVENIR »

AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS GRAND EST

COMMUNE DE NEUILLY-SUR-MARNE

Commissaire enquêteur : Jean-Luc DECOBERT

Annexe 1 : Affiche, certificat d'affichage et photos des affichages

Annexe 2 : Copies des différentes insertions (2 Le Parisien, 2 Les Echos, 1 site internet)

Annexe 3 : Publication sur le site internet de Neuilly-sur-Marne

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 5 : Réponse de la ville de Neuilly-sur-Marne au PV de synthèse