

Département du Val de Marne
Commune de l'Haÿ-les-Roses

Enquête publique
Mise en concordance du cahier des charges du
lotissement du « centre de l'Haÿ » avec le P.L.U.

Du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022

Rapport d'enquête
Conclusions et Avis

Commissaire-enquêtrice : Marie-José Albaret-Madarac

RAPPORT D'ENQUÊTE

1.	LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1	Le projet de la commune	3
1.2	La situation du lotissement du « centre de l'Hay »	4
1.3	Objet de l'enquête publique.....	5
1.4	Cadre juridique	6
2.	LE PROJET.....	6
2.1	Le principe de mise en concordance.....	6
2.2	Les dispositions du cahier des charges contraires au PLU en vigueur.....	7
2.3	Les règles du PLU en vigueur	7
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	7
3.1	Désignation de la commissaire-enquêtrice.....	7
3.2	Préparation et modalités de l'enquête publique.....	8
3.3	Publicité de l'enquête	8
3.4	Composition du dossier soumis à l'enquête	8
4.	OBSERVATIONS.....	9
4.1	Observations du public.....	9
4.2	Remarques de la commissaire-enquêtrice	9
4.3	Réponses du porteur de projet.....	10

CONCLUSIONS et AVIS

Objet de l'enquête publique et caractéristiques du projet.....	11
Conclusions.....	11
Avis	12

ANNEXES.....	13
1. Site internet de la ville	13
2. Certificat d'affichage.....	14
3. Insertions de presse	15

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Le projet de la commune

La ville de l'Haÿ-les-Roses est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la modification a été approuvée le 15 février 2022. Certains quartiers de la commune vont évoluer de manière importante, notamment celui situé à proximité de la future gare de métro de la ligne 14 « l'Haÿ-3 communes ». La commune souhaite également requalifier des secteurs du « centre », afin de permettre un aménagement urbain cohérent et une bonne liaison entre l'est et l'ouest de son territoire, de part et d'autre du boulevard Paul Vaillant Couturier.

Dans le quartier du « centre », sur un secteur pavillonnaire, le lotissement « centre de l'Haÿ », délimité sur toute sa longueur à l'ouest par le boulevard Paul Vaillant couturier, au nord par la rue Henri Thirard, au sud par la rue des Tournelles et à l'ouest par la rue Chrevreul, des parcelles sont susceptibles d'être cédées au coup par coup. La commune souhaite saisir les opportunités de mutation pour maîtriser l'évolution du foncier.

La commune, par délibération du conseil municipal le 8 décembre 1995, adhère au syndicat mixte d'action foncière du département du Val de Marne (SAF94) et décide de la création d'un périmètre « entrée du centre-ville » sur le secteur Thirard-Paul Vaillant Couturier. A l'issue du portage foncier, la commune s'est portée acquéreur de quatre parcelles du lotissement (cadastrées 123, 91, 51, 166).

Un nouveau périmètre d'intervention foncière permettant via le SAF94 l'acquisition et le portage foncier sur quatre nouvelles parcelles (cadastrées 58, 59, 89,167) est approuvé par délibération du conseil municipal le 9 février 2016.

En prolongement des périmètres précédents, la création d'un nouveau périmètre sur lequel le SAF94 pourra acquérir 9 parcelles « Chevreul/Paul Vaillant Couturier », est approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2018.

La création d'un périmètre de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) permettant de disposer d'un regard sur la totalité de l'ilot est approuvée par délibération du conseil municipal en date du 7 novembre 2019.

Un projet immobilier est d'ores et déjà envisagé sur les parcelles déjà acquises et celles sur le point de l'être par le promoteur. Le dépôt en mairie le 28 février 2022, de deux permis de construire par la SCI Ile de France est évoqué parmi les références sur lesquelles se fonde l'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique.

Ce projet devra être conforme au Plan Local d'Urbanisme en application. Il s'inscrit dans la perspective, sur le long terme, de la mutation complète de l'ilot.

Parcelles cadastrales en bleu et parcelles appartenant au SAF 94 (en vert)

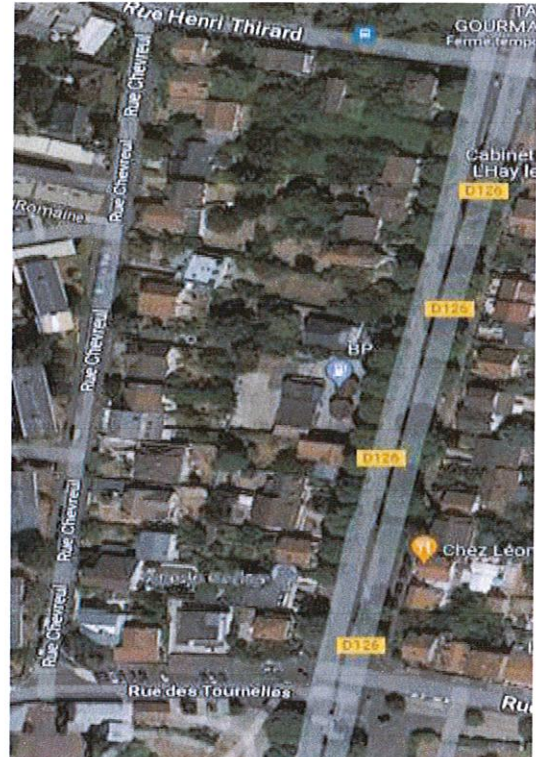


Phase 1 : permis de construire déposés



1.2 La situation du lotissement du « centre de l'Haÿ »

Le projet décrit au point 1.1 s'inscrit sur un lotissement constitué en 1923 et composé de 36 parcelles sur une superficie de 16 113 m². Ci-dessous plan parcellaire et vue aérienne (Google maps).



Le cahier des charges qui a présidé à la mise en lotissement du terrain a été approuvé par le conseil municipal de la ville le 21 juillet 1923.

Les conditions imposées à la vente de chaque terrain du lotissement sont fixées par le cahier des charges enregistré devant notaire le 29 janvier 1926. Il précise que : « *le présent cahier des charges ayant été visé par les autorités communales pour être annexé à l'arrêté municipal autorisant le présent lotissement, les acquéreurs ont la garantie qu'il ne pourra être modifié sans leur assentiment unanime et après avoir obtenu l'autorisation municipale* ».

Le cahier des charges ajoute en son article 7 que « *les acquéreurs des lots seront de plein droit et obligatoirement membres d'une association syndicale libre ...qui fonctionnera suivant des statuts...* »

Cette association dont les statuts sont détaillés par 20 paragraphes a pour organes administratifs une assemblée générale, un syndicat et un directeur.

Le lotissement à l'origine était régi par un règlement et un cahier des charges.

Le règlement fixe les règles de construction, le cahier des charges fixe les droits et obligations des colotis.

Leur valeur réglementaire résulte de leur approbation par le Préfet.

La réforme des lotissements (loi n°76-1285, décret 77-860) a entraîné un certain nombre de modifications réglementaires applicables aux lotissements créés postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret de 1977.

Les dispositions du code de l'urbanisme modifiées par la loi ELAN prévoient à l'article L442-9 que « 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.

Le règlement du lotissement n'ayant pas été prorogé, le règlement du PLU s'applique de plein droit aux parcelles du lotissement. Toutefois, le cahier des charges du lotissement « centre de l'Haÿ » contient lui aussi aux articles 2, 3, 4 et 5 des prescriptions d'urbanisme touchant à la viabilité, les clôtures, la hauteur des bâtiments et l'emprise au sol qui sont différentes de celles du règlement du PLU dont la modification a été approuvée le 15 février 2022. Or le troisième alinéa de l'article L442-9 laisse planer une incertitude sur la possibilité de remettre en cause les articles de nature réglementaire du cahier des charges : « 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 ».

La jurisprudence confirme par des arrêts successifs que la caducité des règles d'urbanisme des cahiers des charges reste sans effet sur les rapports entre colotis (Cour de cassation civile 14 février 2019) : « Le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engageant les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues... ».

Les lotissements sont donc soumis d'une part aux règles d'urbanisme de droit commun en vigueur, d'autre part aux dispositions initiales du cahier des charges. Il peut résulter de cette double soumission, des contentieux et des recours pour violation des règles contractuelles entre colotis.

Les règles internes au lotissement contenues dans le cahier des charges et susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées avec l'accord des colotis dans les conditions fixées par l'article L.442-10 du code de l'urbanisme : « Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

Les propriétaires des parcelles du lotissement ne sont pas (ou plus) constitués en association syndicale libre comme le prévoyait le cahier des charges de 1926. La possibilité d'envisager la modification du cahier des charges par le biais d'un organe décisionnel commun à tous les propriétaires n'existe pas.

1.3 Objet de l'enquête publique

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L.442-11 du même code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU.

L'insécurité juridique née des contradictions entre les règles du PLU et les règles contractuelles du cahier des charges peut donc être levée par application de cet article L.442-11 : « 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 ».

L'objectif de cette enquête est notamment de permettre aux colotis de se manifester avant toute modification. A l'issue de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice présentera son rapport, les observations du public, ses conclusions et son avis motivé.

Le projet de mise en concordance du cahier des charges sera présenté au conseil municipal qui délibérera et rendra exécutoire le nouveau cahier des charges dont certaines dispositions seront remplacées par celles du PLU en vigueur s'appliquant aux zones sur lesquelles est implanté le lotissement.
La sécurité juridique des permis de construire déposés sur ce lotissement s'en trouvera renforcée.

1.4 Cadre juridique

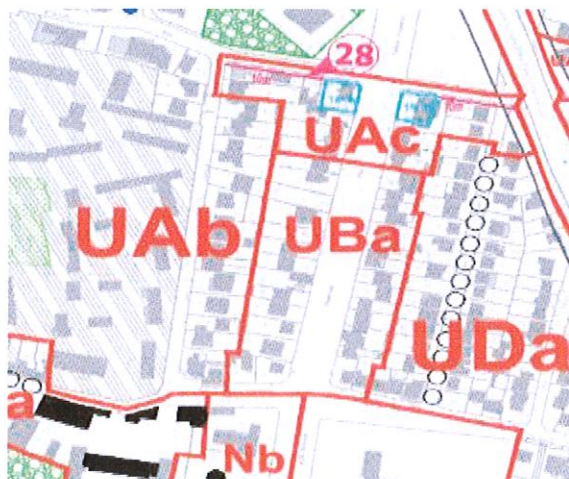
La présente enquête de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Centre de l'Haÿ » avec le plan local d'urbanisme de la commune est, en particulier, soumise aux dispositions suivantes :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.442-11 qui régit la procédure de mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU.
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique.
- La décision de Monsieur le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 20 avril 2022.
- L'arrêté municipal n° URBA 0522171 en date du 4 mai 2022 prescrivant l'enquête publique.

2. LE PROJET

2.1 Le principe de mise en concordance

Le lotissement est implanté sur 3 zones urbaines du PLU, UAb pour la plupart des parcelles situées le long de la rue Chevreul, UAc pour les parcelles situées le long de la rue Thirard et en haut du boulevard Paul Vaillant Couturier et enfin UBa le long du boulevard précité. Pour chacune de ces zones s'appliquent des prescriptions et servitudes issues du règlement du PLU.



La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU consiste à remplacer les seules dispositions de type « réglementaire » du cahier des charges contraires aux prescriptions du PLU pour y insérer ou y substituer les règles du PLU en vigueur.

Le projet de modification des paragraphes du cahier des charges est présenté à la notice explicative du dossier d'enquête.

2.2 Les dispositions du cahier des charges contraires au PLU en vigueur

- L'article 2 « viabilité » porte des précisions sur l'écoulement des eaux de surface vers les voies publiques les plus proches.
- L'article 3 « clôtures » précise que les terrains ne pourront être clos que par des grilles ou treillages surmontant un mur bahut de 1m maximum. L'ensemble ne pouvant dépasser 2,20 m de hauteur.
- L'article 4 « constructions » comporte des prescriptions relatives aux retraits par rapport à l'alignement des rues (2 et 9 mètres) et aux limites séparatives entre les lots (1,90 mètre).
- L'article 4 « constructions » comporte une prescription concernant l'emprise au sol (maximum 35% de la surface des lots).
- L'article 4 « constructions » limite les hauteurs à 2 étages et 12 mètres.
- L'article 4 « constructions » prohibe les constructions avec des véhicules déclassés, les matériaux non recouverts d'enduit, les toitures en matière combustible...
- L'article 4 « constructions » prévoit l'absorption des eaux pluviales à la parcelle, l'écoulement des eaux usées...

2.3 Les règles du PLU en vigueur

- L'article 4 « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement » précise que l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées devront être assurées séparément.
- L'article 11 sur « l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords » précise sur les zones UA et UB que les murets ont une hauteur maximum de 60 cm et que la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.
- L'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques » et l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » fixent des règles différentes selon les zones et la situation des constructions.
- L'article 9, « emprise au sol des constructions », fixe des valeurs selon les zones et la finalité de la construction de 50 à 100 %.
- L'article 10 « hauteur maximale des constructions » donne une définition de la hauteur maximale et la fixe de 13 à 15 mètres selon les zones.
- L'article 11 « aspect extérieur des constructions et de leurs abords » prévoit de quelle manière les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice

Le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, par une décision n° E22000046/77 en date du 20 avril 2022 a désigné madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire-enquêtrice pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « centre de l'Haÿ » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses.

La commissaire-enquêtrice a déclaré sur l'honneur au Tribunal Administratif ne pas être intéressée à l'opération, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein de la collectivité locale qui organise l'enquête.

3.2 Préparation et modalités de l'enquête publique

La signature de l'arrêté municipal a été précédée par une réunion préparatoire qui s'est tenue en mairie le 9 mai 2022. Les éléments constitutifs du projet ont été présentés à la commissaire-enquêtrice qui souhaité que la notice explicative comporte le schéma du périmètre du lotissement, l'identification des parcelles déjà acquises et le projet de permis de construire. Elle a suggéré que les textes juridiques soient placés en annexe de la notice.

Les dates de l'enquête et celle des permanences ont été retenues lors de cette réunion.

Les pièces du dossier et le registre ont été paraphés lors d'une nouvelle rencontre le 25 mai. Le même jour une visite sur place a permis à la commissaire enquêtrice de faire le tour du quartier et de constater que l'affichage sur le site avait été réalisé.

L'arrêté URBA 0522171 du 4 mai 2022 prescrit que l'enquête se déroulera du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022, que les pièces du dossier et le registre destiné à recueillir les observations du public seront tenus à disposition de celui-ci au service de l'aménagement urbain en mairie aux jours et heures d'ouverture au public de ce service prévus par l'article 2.

L'arrêté précise en son article 3 que les personnes qui souhaiteront rencontrer la commissaire-enquêtrice pourront le faire au cours de ses trois permanences : le samedi 4 juin et le samedi 25 juin de 9 à 12 heures et le vendredi 1^{er} juillet 2022 de 15 à 18 heures et lui adresser leurs observations écrites en les consignnant sur le registre d'enquête, par courrier à l'hôtel de ville ou par messagerie via une adresse mail.

Le dossier d'enquête a bien été mis à disposition des visiteurs 31 jours du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022 aux jours et heures d'ouverture de l'hôtel de ville et sur le site internet de la ville.

Les trois permanences de trois heures se sont tenues dans un bureau du rez de chaussée de l'hôtel de ville et dans la salle du conseil municipal.

La très faible participation du public et l'absence d'observation en lien direct avec le projet n'a pas nécessité de formaliser une nouvelle rencontre entre la commissaire-enquêtrice et le porteur du projet. Les échanges sur la synthèse de cette enquête ont été réalisés par messagerie au cours de la première semaine de juillet.

3.3 Publicité de l'enquête

Les affiches de format A4 ont été apposées devant et derrière l'hôtel de ville et autour du lotissement sur chacune des 4 voies délimitant le périmètre du site. Un certificat d'affichage en confirme la mise en œuvre (annexe 1).

L'enquête a d'abord été annoncée en page d'accueil du site internet de la ville, puis à l'ouverture de l'enquête les pièces du dossier ont été accessibles en mode pdf à partir de la page « actualités » (annexe 2).

L'enquête publique a fait l'objet d'une insertion de presse les 13 mai et 2 juin dans deux journaux, « les échos » et « le Grand Parisien » (annexe 3).

3.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier comporte, dans une chemise bleue à sangle et des sous-chemises jaunes :

- Le registre d'enquête comprenant 23 feuillets non mobiles.
- Une notice de présentation de 10 pages explicatives du projet et de 9 pages de tableaux en annexe comparant les règles du PLU à celles du lotissement.
- En annexe 1, les textes applicables à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU (16 pages).

- En annexe 2, la décision de désignation de la commissaire-enquêtrice du président du Tribunal Administratif de Melun.
- En annexe 3, l'arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique.
- En annexe 4 les différentes délibérations de création des périmètres d'intervention foncière.
- En annexe 5, le cahier des charges du lotissement « centre de l'Haÿ » (23 pages).
- En annexe 6, le périmètre du lotissement figurant en dernière page du cahier des charges.
- En annexe 7, le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- En annexe 8, le plan cadastral du périmètre du lotissement.

4. OBSERVATIONS

L'enquête publique a recueilli 2 observations, 1 au registre et 1 par messagerie.

Une douzaine de personnes se sont présentées lors des permanences. Parmi elles, seuls deux colotis, propriétaires de parcelles dans la partie sud du lotissement, sont venus s'informer sur les projets des aménageurs. Des propriétaires d'un autre lotissement situé entre le boulevard Paul Vaillant Couturier et la rue des Toudouze alertés par les visites des promoteurs se sont intéressés à l'objet de la présente enquête publique, faisant le lien avec leur propre situation.

Des visiteurs, propriétaires au Clos des Tournelles et aux numéros pairs rue Chevreul pensaient trouver au dossier d'enquête une information sur les projets des promoteurs concernant le lotissement qui leur font face.

4.1 Observations du public

Le 9 juin par messagerie

Remarque sur la concertation : Bien qu'un peu hors sujet, je souligne qu'il convient impérativement de préserver la possibilité d'élargir la rue Thirard, de manière à pouvoir mettre en place une voie pour bus et/ou des pistes cyclables (liaison Centre ville - Gare M14 "3 communes", ainsi qu'un trottoir élargi.

Les immeubles doivent donc être implantés avec un recul beaucoup plus important sur la rue, afin de ne pas obérer l'avenir.

Le 13 juin au registre Mr Denis HOCHSTETTER

Suis venu prendre connaissance du dossier. Communiquerai ultérieurement un avis.

4.2 Remarques de la commissaire-enquêtrice

Observations et questionnements de la commissaire-enquêtrice transmis par messagerie le 4 juillet

L'enquête publique n'a pas suscité l'intérêt des propriétaires du lotissement.

Il semble que l'association syndicale libre regroupant tous les propriétaires du lotissement et prévue au cahier des charges, n'a pas été créée ou a été dissoute. L'existence du cahier des charges du lotissement et de ses règles de construction semble avoir été rappelée par cette enquête publique à deux des propriétaires du lotissement qui se sont déplacés lors des permanences.

- *Savez-vous si les propriétaires du lotissement du "centre de l'Haÿ" ont été rassemblés en association syndicale libre comme le prévoit le cahier des charges ? Et si oui savez-vous si cette association a été dissoute et quand ?*

Les promoteurs paraissent très actifs dans la zone et ce sont leurs visites qui alertent les riverains rue Chevreul et rue des Toudouze sur les projets communaux de rénovation urbaine.

La plupart des visiteurs lors des permanences pensaient trouver au dossier des informations officielles sur le projet d'aménagement du lotissement qui ne leur a pas été présenté par la commune.

- *Pourquoi n'avez-vous pas envisagé d'adresser par une opération de boitage un courrier d'information aux propriétaires du lotissement ?*
- *Quand et comment les propriétaires du lotissement ont-ils été informés de la création des différentes réserves foncières ?*
- *Avez-vous prévu une présentation du projet immobilier aux propriétaires du lotissement ? et si oui sous quelle forme ?*
- *Vous chargerez-vous, si le projet est validé par le conseil municipal, de diffuser le cahier des charges mis en concordance à tous les propriétaires du lotissement ?*

4.3 Réponses du porteur de projet

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « centre de L'Haÿ », vous vous êtes interrogé sur différents points pour lesquels vous trouverez nos éléments de réponse ci-dessous :

Question n°1

A notre connaissance, il n'existe pas d'association syndicale libre qui gère le lotissement. Ce dernier ne possède d'ailleurs aucune partie commune qui demanderait une gestion collective des colotis. Il apparaît qu'un grand nombre de propriétaires ignorait l'existence même de ce cahier des charges.

Question n°2

Les propriétaires ont été informés par courrier de l'existence des différents périmètres d'intervention foncière instaurés sur les parcelles du lotissement. Concernant les parcelles situées au Sud du périmètre et concernées par la convention avec l'EPFIF, ce dernier a envoyé un courrier à l'ensemble des propriétaires en septembre 2021. Pour les parcelles situées au nord du lotissement, le SAF 94 a également procédé à l'envoi d'un courrier au moment de la création du périmètre, puis a contacté l'ensemble des propriétaires. 6 parcelles ont pu être acquises ainsi.

Question n°3

D'une manière générale sur l'ensemble de la commune, les projets immobiliers ne font pas l'objet d'une présentation publique aux riverains.

Question n°4

La commune se chargera bien de diffuser le cahier des charges modifié à l'ensemble des propriétaires du lotissement.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

L'absence d'observation de la part des propriétaires du lotissement paraît pouvoir s'expliquer par une bonne connaissance des projets de la collectivité et par leur acceptabilité.

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Objet de l'enquête publique et caractéristiques du projet

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses a été approuvée le 15 février 2022. Les règles d'urbanisme permettent de requalifier certains quartiers de la commune. Face au risque de mutation désordonnée d'un secteur pavillonnaire du centre-ville organisé en lotissement, la commune a délimité des périmètres d'intervention foncière pour en maîtriser l'évolution. Un projet immobilier est envisagé et s'inscrit dans la perspective de la transformation totale de l'ilot formé par le lotissement. Deux permis de construire ont été déposés le 28 février 2022 par la SCI Ile de France.

Les lotissements sont soumis, d'une part aux règles d'urbanisme de droit commun, le PLU, d'autre part aux règles contractuelles figurant au cahier des charges propre au lotissement. Les propriétaires en acquérant le lot sont engagés contractuellement entre eux pour l'ensemble des dispositions du cahier des charges. Le lotissement du « centre de l'Haÿ » créé en 1923 est régi par un cahier des charges de 1926 qui comporte des prescriptions d'urbanisme devenues contraires au PLU actuellement en vigueur. Cette double soumission (PLU, cahier des charges) est susceptible d'exposer les projets d'un coloti respectant le PLU à un risque de recours devant le juge civil. En l'absence d'organisation des propriétaires leur permettant, en vertu de l'article L442-10 du code de l'urbanisme, de se prononcer sur l'évolution de ce cahier des charges ; il est possible, en application de l'article L.442-11 du même code, de procéder à sa modification à l'initiative de la commune par le biais d'une enquête publique dont l'objectif est de permettre aux colotis de s'exprimer avant toute modification.

Le projet remplace donc les articles discordants 2, 3 et 4 du cahier des charges par les dispositions du PLU en vigueur.

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal URBA 0522171 en date du 4 mai 2022. Elle s'est tenue du 1^{er} juin au 1^{er} juillet 2022. Trois permanences de 3 heures ont été organisées. Le public a été informé par la presse, le site internet de la commune et l'affichage réglementaire.

La participation du public à cette enquête a été très faible et les propriétaires du lotissement ne se sont pas prononcés sur le projet. Le porteur du projet confirme que tous les propriétaires connaissent l'existence des périmètres d'intervention foncière qui ont permis d'acquérir à l'amiable 6 parcelles à ce jour.

Les riverains alertés par les démarches des promoteurs sont venus lors des permanences se renseigner sur ce qu'ils pensaient être une présentation du projet immobilier.

Conclusions

Je considère que :

- L'enquête publique était bien destinée à permettre la modification du cahier des charges du lotissement du « centre de l'Haÿ » qui contient des prescriptions d'urbanisme contraires aux règles du PLU en vigueur.
- Les propriétaires du lotissement ne sont pas organisés en association syndicale leur permettant de prendre l'initiative d'une modification de leur cahier des charges.
- Le projet consiste exclusivement à remplacer les seules dispositions de type « réglementaire » du cahier des charges contraires aux prescriptions du PLU pour y insérer ou y substituer les règles du PLU en vigueur.
- Le cahier des charges modifié sera adressé à tous les propriétaires du lotissement par le porteur du projet.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

- Le dossier est resté à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- La notice explicative comportait une justification du projet de modification du cahier des charges par un projet immobilier dont elle présentait page 8 une vue aérienne et pour lequel un permis de construire était déposé.
- La publicité réglementaire par affichage administratif, voie de presse et sur le site internet de la ville n'a pas mobilisé les propriétaires du lotissement qui ne se sont pas exprimés.
- Les propriétaires de toutes les parcelles du lotissement ont été informés par la commune au fur et à mesure de la création des différents périmètres d'intervention foncière et n'ont exprimé aucun avis défavorable au projet de modification du cahier des charges lors de la présente enquête publique.

Avis

En conclusion de cette enquête, après avoir étudié les éléments du dossier, visité le site et sur la base des conclusions ci-dessus, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « le centre de l'Hay ».



**Rapport, conclusions et avis remis le 18 juillet 2022,
Marie-José ALBARET-MADARAC
Commissaire-enquêtrice**

ANNEXES

1. Site internet de la ville

actus Voir toutes les actus

Plan canicule
Pour faire face à une éventuelle canicule pendant la période estivale, la Ville met en place du 1er juin jusqu'au 15 septembre un dispositif de veille saisonnière pour prévenir les risques liés aux fortes chaleurs.

Accueils de loisirs : inscriptions vacances d'été
Parents, pensez aux inscriptions de vos enfants aux accueils de loisirs pendant les vacances d'été du 8 juin au 31 août 2022.

Pré-inscriptions au Conservatoire
Musique, danse, théâtre, les demandes de pré-inscriptions au Conservatoire pourront se faire en ligne à partir du 30 mai.

Avis d'enquête publique - "Le Centre de L'Hay"
Par arrêté n° UR8.0522171 du 4 mai 2022, le Maire de L'Hay-les-Roses a décidé l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en compatibilité du Cahier des Charges du lotissement « Le Centre de L'Hay » avec le P.U.

Mon compte citoyen sur **MonLHay.fr**

Identifiant
..... **Connexion**

Vous n'avez pas de compte citoyen, créez-en un en cliquant

- Centre de santé
- Pharmacies
- Meris des écoles
- Plan interactif
- Encombrants
- Police municipale
- Bibliothèque
- CO₂ Air
- Billetterie Auditorium
- Cinéma
- Travaux
- Contacts

2. Certificat d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Franck DUPARC, Directeur Général des Services de la ville de l'Hay-les-Roses, certifie que l'arrêté communal n° URBA 0522171 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la mise en compatibilité du cahier des charges du lotissement « Le Centre de L'Hay avec le PLU » est affiché aux lieux habituels depuis le 16 mai 2022 pour une durée de 2 mois.

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à L'Hay-les-Roses, le **30 JUIN 2022**

Pour le Maire et par délégation
Franck DUPARC

Directeur Général des Services

3. Insertions de presse

30 // FINANCE & MARCHÉS

L'offensive d'Elon Musk sur Twitter scrutée par la SEC

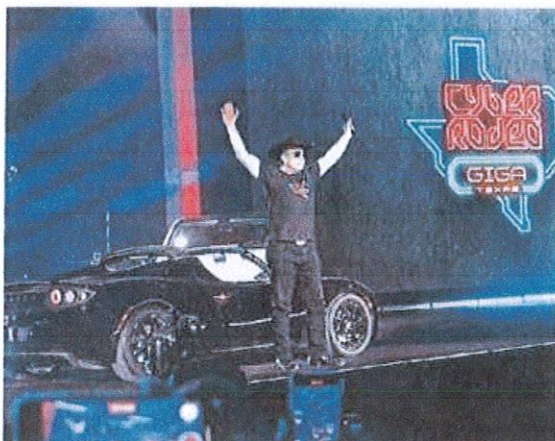
RÉGULATION

Le gendarme américain des marchés financiers enquête sur les conditions dans lesquelles le milliardaire a déclaré ses intentions à l'égard du réseau social.

Véronique Le Billon
@VLeBillon
Bureau de New York

Elon Musk a un dossier de plus à la SEC. Le gendarme des marchés financiers enquête sur les conditions dans lesquelles le milliardaire, qui propose de racheter Twitter pour 44 milliards de dollars, est monté au capital du réseau social, a révélé le « Wall Street Journal ».

Deux sujets sont sous la loupe des enquêteurs : Elon Musk, d'abord, a déclaré l'acquisition avant d'avoir annoncé l'achat de Twitter. Le patron de Tesla avait franchi le seuil des 5 % du capital dès le 14 mars, et aurait donc dû déclarer



Vendredi 13 et samedi 14 mai 2022 Les Echos

annonces judiciaires & légales

VILLE DE L'HAY-LES-ROSES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Centre de l'Hay » avec le Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté en date du 05/05/2022, le Maire de L'Hay-les-Roses a décidé d'ouvrir une enquête publique pour la mise en concordance du Cahier des Charges d'Accessibilité et du Cahier de l'Hay avec le PLU.

L'enquête se déroulera à la mairie de L'Hay-les-Roses, pendant un mois, de mercredi 1^{er} juin au vendredi 1^{er} juillet 2022 les heures d'ouverture seront d'ouverture.

Une Commission d'enquête sera constituée en mairie les : samedi 4 juin 2022 de 9h à 12h - samedi 25 juin 2022 de 9h à 12h et vendredi 1^{er} juillet 2022 de 15h à 18h.

Chaque jour à compter de l'ouverture et, le cas échéant, compter des observations sur le régime d'urbanisme ouvert à cet effet en mairie (service de l'urbanisme) ou les adresser par correspondance à l'attention personnelle de la Commission-enquêteur : Madame Marie-Josée ALBARET-MADARAC, Commissaire-enquêteur, Hôtel de Ville - 41 rue Jean Jaures - 94280 L'Hay-les-Roses.

Durant toute la durée de l'enquête, les copies du dossier seront consultables aux le site internet de la ville et accessibles à l'adresse suivante : www.lhaylesroses.fr à la rubrique « Cahier de loi » et « Actualités ».

Le public pourra consulter les observations à l'adresse mail suivante : urbanisme.concordance@ville-lhay.fr

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par la Commission-enquêteur qui dressera dans un délai de trois jours pour établir et transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public au niveau de L'Hay-les-Roses au service de l'urbanisme aux jours et heures indiqués d'ouverture.

À l'issue de la procédure d'enquête prévue au présent arrêté et suite à la prise en compte de modifications éventuelles résultant de l'enquête publique, les documents présentés au public, si elles sont compatibles du cahier des charges avec le PLU sont approuvés par arrêté de Maire.

Le Maire
Vincent JEANBENOÎT

EP 02 216 / contact@urbanisme.fr

La ligne de référence est de 40 lignes
en corps minimal de 6 points dits.

Le cahier de l'Hay est étalé de 1m à 1m.

Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 97.

La patronne d'EY aux Etats-Unis part après une lutte de pouvoir

AUDIT

Kelly Grier, qui dirigeait EY aux Etats-Unis, a démissionné après trente ans passés au sein du cabinet.

Ce départ intervient en droite de la suite de dissensions avec le directeur général mondial sur la séparation des activités d'audit et de conseil.

Laurence Boisson
@lboisson

Dans le classement 2021 des firmes les plus puissantes réalisé par le magazine «Fortune», Kelly Grier était classée à la 27^e place sur 50. Celle qui fut la première femme à diriger EY (4 ans) et a même été dénommée «Ernst & Young» aux Etats-Unis, quitte le cabinet d'audit, selon le «Financial Times», après trente ans de maison. Elle se serait opposée au directeur général mon-

dial, Carmine Di Sibio, au sujet de l'effluence que son entité devrait exercer au sein des opérations internationales du cabinet. En 2021, les activités américaines d'EY ont représenté plus de 40% des 40 milliards de dollars de chiffre d'affaires global du groupe.

En octobre dernier, Kelly Grier, qui avait été élue, en 2018, pour un mandat de quatre ans comme présidente nationale et associée directrice (managing partner) par les partenaires américains d'EY, a fait savoir qu'elle ne solliciterait pas un second mandat. Mais il n'était pas question qu'elle démissionne. En février 2022, EY a annoncé que Julie Boland, associée directrice du centre des Etats-Unis, avait été élue pour la remplacer.

Contexte très particulier

Le départ de Kelly Grier intervient dans un contexte très particulier. EY réfléchit actuellement à scinder ses activités d'audit et de conseil, notamment par le biais d'une cession au Basilea ou d'une vente partielle de sa branche conseil. Cette opération, si elle avait lieu, constituerait le plus grand bouleversement dans le monde de l'audit depuis la chute d'Enron en 2001.

Centrevue stratégique a pour but de faire tirer les critiques adressées depuis des années aux quatre plus grands groupes d'audit mondiaux («Big Four») EY, Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC) et KPMG, sont en effet soupçonnés de manquer d'indépendance. Ils sont accu-

Kelly Grier avait été élue, en 2018, pour un mandat de quatre ans comme présidente nationale et associée directrice.

sés d'être peu regardants sur l'examen des comptes annuels, afin de préserver les plantureux revenus issus de leurs activités de conseil. En ce, suite aux scandales rétrospectifs de Guillois et de RBS au Royaume Uni, Société «FT», la démission de Kelly Grier intervient au terme d'une lutte de pouvoir avec son patron mondial. Elle soulignerait les tensions entre les Echos concernant le groupe et les difficultés à trouver un consensus favorisant un plan de restructuration par moi les 130000 associés d'EY dans le monde. EY n'a pas souhaité faire de com-

mentaire aux «Echos». Cette démission intervient aussi alors que la pression sur le cabinet est maximale à la suite de l'affaire Wirecard, le plus grand scandale financier en Allemagne. De but en blanc, le tribunal du district de Munich a déclaré la nullité des comptes 2017 et 2018 de l'ancienne star allemande des paiements. Pour EY, qui avait certifié les états financiers durant dix ans, c'est une mise en cause implicite. En attendant ceux des deux dernières années, la justice allemande estime indirectement qu'il n'aurait pas dû donner son feu vert.

L'administrateur judiciaire a demandé au cabinet d'audit Warth & Klein d'examiner les demandes de dommages et intérêts contre l'audit. Environ 900 recours ont été déposés au tribunal de Munich contre EY par des actionnaires individuels.

900

RECOURS EN JUSTICE
ont été déposés contre EY au tribunal de Munich à la suite de l'affaire Wirecard.



Le cabinet d'audit et de conseil EY réfléchit à se scinder.
Photo: Laurent Grandjean/REA

annonces judiciaires & légales

VILLE DE L'HAY-LES-ROSES

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la mise en compatibilité du cahier des charges de lotissement «Le Centre de l'Hay» avec le Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté n° 008 2022/171 du 4 mai 2022, le Maire de l'Hay-les-Roses a décidé l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en compatibilité du Cahier des Charges de lotissement «Le Centre de l'Hay» avec le PLU.

L'enquête se déroulera à la mairie de L'Hay-les-Roses pendant un mois, du mercredi 1^{er} juin au vendredi 1^{er} juillet 2022 inclus aux heures habituelles d'ouverture.

Une Commission-enquête sera constituée en même lieu, samedi 4 juin 2022 de 9 h à 12h - samedi 25 juin 2022 de 9 h à 12h et vendredi 1^{er} juillet 2022 de 9 h à 12h.

Chaque année, consulter le dossier et le cas échéant, compléter ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie (service de l'urbanisme) (PLU) ou les adresser par correspondance à l'attention personnelle de la Commission-enquête, Madame Marie-Josée RIBARET-MAJARIAC, Commission-enquête, Hôtel de Ville - 41 rue Jean-Jacques - 94440 L'Hay-les-Roses.

Durant toute la durée de l'enquête, des copies de dossier seront consultables sur le site internet de la ville et disponibles à l'adresse suivante: www.lhay-les-roses.fr et la mairie - Centre de vie - et «Actualités».

La mairie pourra intégrer ses observations à l'adresse mail suivante: urbanisme.compatibility@ville.lhay.fr.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par la Commission-enquête qui déposera alors le dossier pour être étudié et transmis au Maire, son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public en mairie de l'Hay-les-Roses au service de l'urbanisme aux jours et heures habituelles d'ouverture.

A l'issue de la procédure d'enquête prévue au présent avis et suite à la prise en compte de modifications éventuelles résultant de l'enquête publique sur le document présenté au public, la mise en compatibilité du cahier des charges avec le PLU sera approuvée par arrêté du Maire.

Le Maire
Pierre JEANMARTIN

01 22 22 01 contact@ville.lhay.fr

La ligne de référence est de 40 lignes

Les superviseurs font sauter un verrou aux fusions bancaires en Europe

RÈGLEMENTATION

Le Comité de Bâle a annoncé une révision du traitement des expositions transfrontières des banques systémiques au sein de la zone euro.

Thibaut Madelin
@ThibautMadelin

Un frein à la consolidation bancaire en Europe est en passe d'être levé. Le Comité de Bâle, qui rassemble les superviseurs bancaires de 27 pays, a annoncé mardi son intention de réajuster le traitement des expositions transfrontières des banques systémiques (G-SIBs) au sein de la zone euro, qui devrait permettre aux

voies les expositions transfrontières au sein du bloc traitées comme des expositions nationales, considérées comme moins risquées. De quoi réduire la surcharge en capital imposée aux banques systémiques, comme BNP Paribas ou Deutsche Bank.

«La Banque centrale européenne se fonde de la méthodologie actuelle de G-SIB qui tient compte des réalisations de l'union bancaire», a déclaré mercredi un porte-parole de la BCE, évoquant «une nouvelle étape vers un secteur bancaire plus intégré en Europe et la création d'un véritable marché domestique».

Surcharge en capital

La surcharge G-SIB vise à protéger le système financier en cas de faillite des grands établissements, représentant entre 1 et 3,5% des actifs en plus de ce qu'ils ont normalement.

actuel», écrivait dans une note les analystes de Credit Suisse. La banque pourrait en effet redécouvrir d'une catégorie («backer») dans l'échelle des banques systémiques, et voir sa surcharge passer de 2% (le même niveau que l'attribution Cragroup) ou le traitement HSBC) à seulement 1,5%.

«A priori, Société Générale, Crédit Agricole ou encore UniCredit ne profiteront pas autant de ce changement, car ils sont déjà dans une catégorie moins élevée des banques systémiques européennes (avec une surcharge limitée à 1,5%). En revanche, BPCE, qui se situe à la limite entre deux «backers», pourrait théoriquement voir sa

surcharge actuelle de 2% baisser. Ce changement de règles pourrait par conséquent soutenir les fusions entre établissements européens que la BCE appelle de ses vœux. Dans le passé, BNP Paribas à cet effet souvent considéré les règles prudentielles appliquées aux banques systémiques comme un obstacle à la consolidation bancaire, au même titre que les freins à la circulation du capital et des dépôts au sein de la zone euro.» L'Acte d'un groupe opérationnel transfrontière n'est pas à l'ordre du jour», insiste toutefois une source proche de la banque. Le groupe a refusé de commenter.

«Quelques combattants théoriques comme BNP Paribas, Société Générale, Société Générale UniCredit et Deutsche Bank continueront d'être les plus vulnérables par le changement de règles, mais nous

« Notre analyse montre que BNP D'ailleurs, nous aurons à voir... »

