



Mise en concordance du cahier des charges du
lotissement la « Promenade de L'Hay-les-Roses »
avec le PLU

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Notice de présentation

PREAMBULE- OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Promenade de L'Haÿ-les-Roses » dressé par Maître Guérin, notaire au Kremlin Bicêtre le 10 juin 1927, avec le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, en application de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

LE CADRE DE LA PROCEDURE

Préalable

Il convient de rappeler quels sont les documents du lotissement puisque se distinguent en leur sein le cahier des charges du règlement de lotissement proprement dit :

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est à dire des propriétaires).

C'est un document de droit purement privé, établi de manière contractuelle. Il n'est pas obligatoire. IL permet de fixer les règles internes du lotissement en ce qui concerne l'implantation des maisons, l'interdiction de construire sur certaines parties du lot, la destination des constructions, les règles précises d'urbanisme concernant éventuellement les clôtures et les plantations, etc.

Les deux rôles principaux du cahier des charges sont donc de fixer les droits et les obligations des colotis et de régir la vie collective en lotissement.

Le règlement de lotissement impose quant à lui des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures... Ces règles peuvent être beaucoup plus strictes que celles prévues par le PLU applicable sur la commune.

Le règlement du présent lotissement n'ayant pas été prorogé, conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, il est aujourd'hui caduque. Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont donc celles du PLU.

I - TEXTES APPLICABLES

La procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement s'appuie sur les textes du code de l'urbanisme (voir textes en annexe).

Initialement et historiquement, le cahier des charges de lotissement peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approbation par le Préfet. Cependant, depuis le 1^{er} janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, le cahier des charges n'est plus approuvé par le Préfet, les dispositions réglementaires en question sont désormais insérées au sein du règlement du lotissement.

Autrement dit, seuls les cahiers des charges antérieurs à 1978 peuvent encore être dotés d'une valeur réglementaire et être opposé à celui qui veut édifier ou procéder à l'extension d'un édifice en respectant les dispositions du PLU, mais sans respecter le cahier des charges du lotissement. Les prescriptions des cahiers des charges de lotissement, notamment des plus anciens, peuvent entrer en contradiction avec les Plans locaux d'urbanisme (PLU) récemment adoptés. Or, les divergences des règles d'urbanisme posées par ces différents documents sont source d'insécurité juridique.

Sur ce point, le Code de l'urbanisme prévoit que lorsque l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut, après l'enquête publique, modifier tout ou partie du cahier des charges du lotissement, qu'il soit approuvé ou non, afin de le mettre en concordance avec ce document.

L'enquête publique est quant à elle régie par le code de l'environnement (voir textes en annexe)

Annexe 1 Textes applicables

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

La décision portant modification du cahier des charges 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 délibération motivée du conseil municipal.

II.1. Organisation de l'enquête publique

La ville de L'Haÿ-les-Roses a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Melun. Celui-ci par décision n° E22000103/77 du 19/12/2022 a nommé Madame Marie-José ALBARET-MADARAC en qualité de commissaire-enquêtrice.

Annexe 2 Décision du Président du Tribunal administratif de Melun du 19/12/2022.

Par arrêté n° _____ en date du _____ 2023, le maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du lundi 6 février 2023 au lundi 20 février 2023 à la mairie de l'Haÿ-les-Roses 41 rue Jean Jaurès
 - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h 30 et de 13h30 à 18h
 - le jeudi de 8h30 à 12h30
- La commissaire enquêteur recevra le public à la mairie :
 - o Le samedi 11 février de 9h à 12h00
 - o Le lundi 20 février de 15h à 18h00
- La commissaire enquêteur recevra en mairie dans une salle réservée à cet effet au
 - o Rez-de-chaussée de la mairie en salle du conseil municipal

Annexe 3 Arrêté du maire n° _____ 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 la mairie de L'Haÿ-les-Roses, 41 rue Jean Jaurès 94240 L'Haÿ-les-Roses, ou par voie électronique :

Urbanisme.concertation@ville-lhay94.fr

Le dossier d'enquête est consultable en ligne sur le site de la mairie : www.lhaylesroses.fr

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions.

II. 2 Publicité de la procédure

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 mairie de L'Haÿ-les-Roses, ainsi que sur le site Internet de la ville, 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.

II.3 Composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le présent dossier comprend :

- La présente note explicative de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU.
- Le cahier des charges du lotissement.
- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

II.4. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme de l'Haÿ-les-Roses est décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal (article L.422-1 et R 442-19 du Code de l'urbanisme).

II.5. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Monsieur le Maire
Commune de L'Haÿ-les-Roses
Hôtel de Ville
41 rue Jean-Jaurès
94240 L'Haÿ-les-Roses

II.6. Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

III – OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE

III .1. Objectifs de la mise en concordance

Une partie des parcelles du lotissement (secteur de la pointe du calvaire situé entre les n° 2 à 14 rue Gabriel Péri et les n° 1 à 7 avenue du Général de Gaulle) a fait l'objet depuis plusieurs années d'un intérêt pour la Commune de requalifier son centre-ville et de renforcer son urbanité aux abords du boulevard Paul Vaillant Couturier.

Plusieurs périmètres d'intervention foncière ont été créés afin d'entamer la maîtrise foncière pour influencer la mutation de ce secteur pavillonnaire :

- *Adhésion de la ville au SAF'94. Création du Syndicat Mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (délibération du 8 décembre 1995).*
- *Définition d'un périmètre de délégation du droit de préemption au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF'94) sur la pointe du Calvaire (délibération du 12 février 2004).*
- *Création de deux périmètres de veille Foncière avec l'EPFIF (délibération du 7 novembre 2019).*

Le périmètre « pointe du Calvaire » ainsi créé, englobe 4 parcelles de l'îlot qui ne sont pas maîtrisées.

Annexe 4 Délibérations de création des périmètres d'intervention foncière

La commune est ainsi devenue propriétaire de 8 parcelles (cadastrées C n° 121, 122, 123, 124, 125, 127, 226 et 227) situées rue Gabriel Péri et avenue du Général de Gaulle.

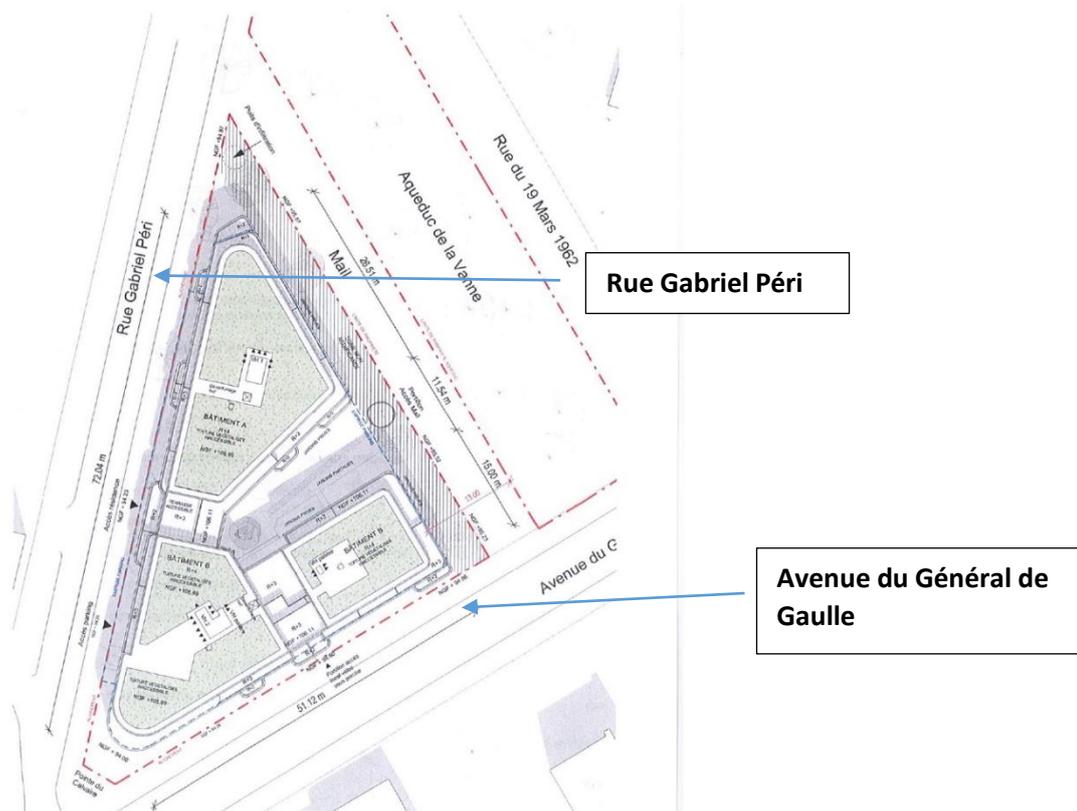
Parcelles communales (en vert) et parcelles à acquérir (en blanc)



Sur les parcelles cadastrées C n°120, 117, 119 et 118, la Société VINCI a recueilli des accords de ventes afin de faire émerger un projet immobilier et s'est rapprochée de la commune pour élaborer un projet cohérent qui s'inscrit dans une parcelle en triangle.

Ce projet consiste en la création d'un bâtiment disposé le long des voies et proposant au centre un cœur d'îlot vert. Il privilégie des vues sur la nature depuis le bâti. Ainsi une présence de verdure est favorisée par la végétalisation des jardins en cœur d'îlot, par l'aménagement du front végétal le long de l'Aqueduc de la Vanne ainsi que ses toitures végétalisées.

Permis de construire déposé



Ce projet est en tout point conforme au Plan Local d'Urbanisme approuvé et se compose d'un bâtiment en R+3 + attique qui développe une surface de plancher d'environ 5000 m² représentant 74 logements et un commerce. Tous les logements disposent de places de stationnement en sous-sol.

Ce projet a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en date du 29 juin 2022 et est actuellement en cours d'instruction.

Néanmoins, le lotissement « Promenade de L'Haÿ » contient un cahier des charges dans lequel figurent des prescriptions à caractère réglementaire qui touchent l'aspect extérieur des bâtiments et des clôtures, la hauteur des bâtiments, l'emprise au sol des bâtiments et l'assainissement qui s'avèrent plus restrictives que les règles édictées dans le règlement du PLU, notamment sur les hauteurs.

Même si le PLU s'applique aujourd'hui sur toutes les parcelles du lotissement, ce cahier des charges conserve une valeur contractuelle qui s'applique à tous les colotis. Dès lors, quand bien même le projet de permis de construire respecte le PLU, il serait en contradiction avec certaines dispositions du cahier des charges.

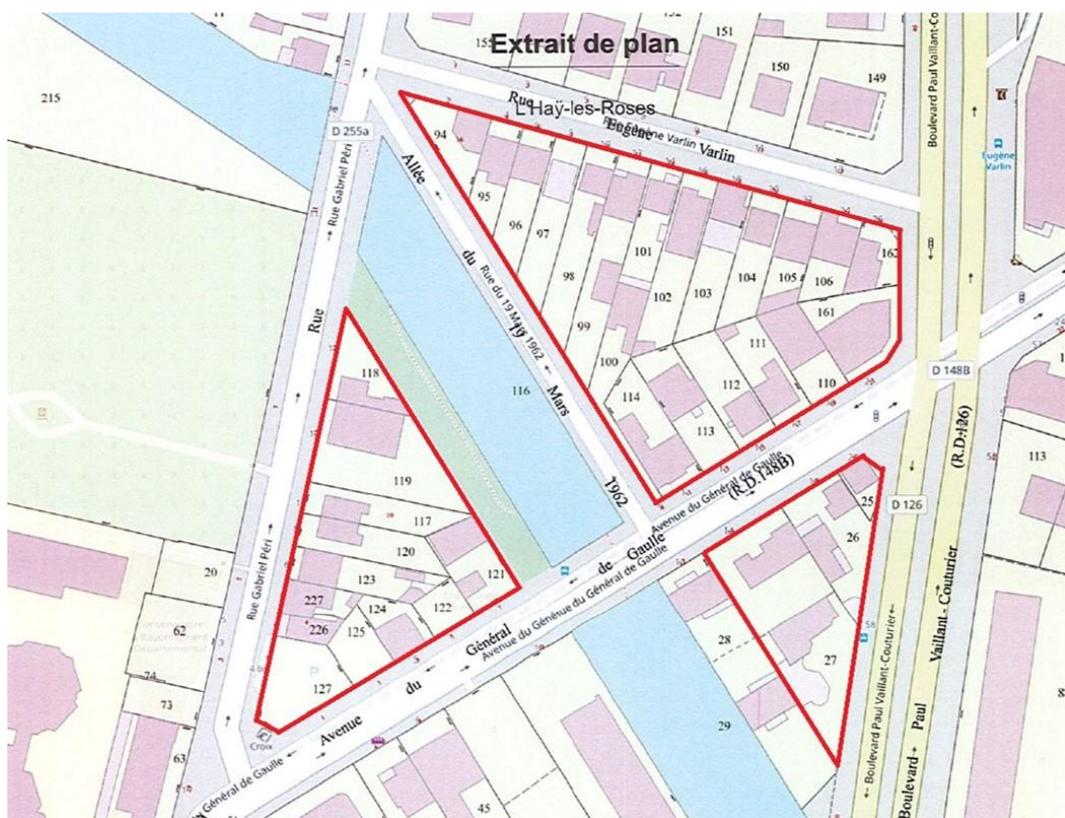
Pour clarifier cette situation, le code de l'urbanisme prévoit, par son article L 442.11 la possibilité de mettre en concordance les dispositions d'urbanisme contenues dans un cahier des charges de lotissement avec le PLU.

C'est donc l'objet de cette procédure.

III.2. Le lotissement la « Promenade de L'Haÿ »

Le lotissement comporte un cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis.

Ce cahier des charges a été autorisé par arrêté du Monsieur le Préfet de la Seine en date du 28 février 1927 et s'applique à toutes les parcelles du périmètre du lotissement :



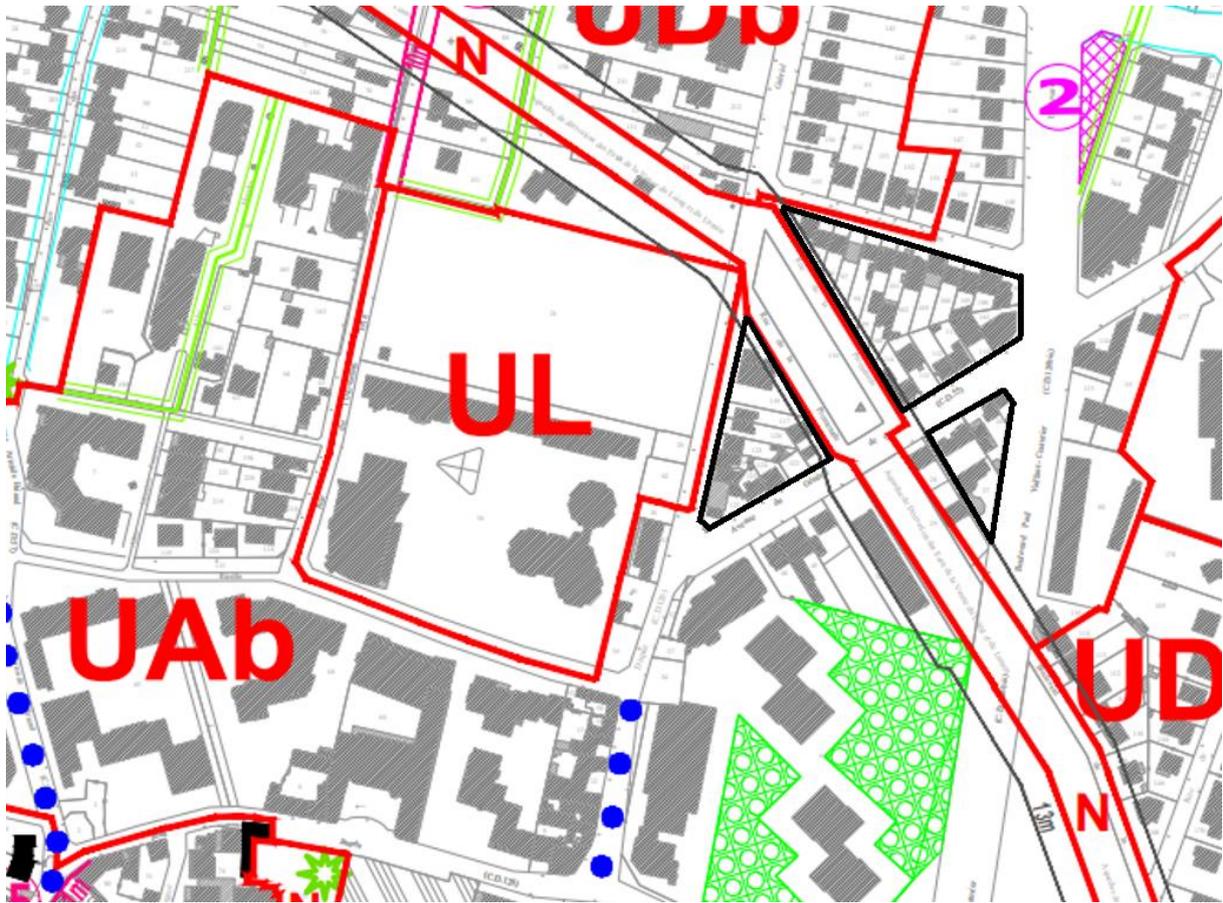
Annexe 5 Cahier des charges du lotissement la « Promenade de L'Hay »
Annexe 6 Périmètre du lotissement

III.3. Le Plan Local d'urbanisme de L'Hay-les-Roses

Le plan local d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses a été approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017, d'une 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 17 novembre 2020 ainsi que d'une modification approuvée le 15 février 2022.

Le périmètre du lotissement la « Promenade de L'Hay » est concerné par les zonages suivants du plan local d'urbanisme :

- UA : cette zone correspond aux secteurs du centre-ville. Il s'agit d'une zone mixte d'habitat, d'activités, et de commerces compatibles avec la destination dominante d'habitation.
 - Le zonage UAb concerne le secteur du centre-ville moderne.
- UB : cette zone correspond aux secteurs de grands axes. Elle a pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune. Elle favorise la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions. Elle permet également l'évolution du tissu existant.
 - Le zonage UBa concerne les grands axes.



Le règlement des zones concernées figure en annexe du dossier d'enquête.

Annexe 7 Règlement du plan local d'urbanisme

IV - MISE EN CONCORDANCE – MODIFICATION APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES

IV.1. Le périmètre du lotissement

Le périmètre du lotissement de la « Promenade de L'Haÿ » est composé de 34 parcelles représentant une superficie de 8056 m².

Annexe 8 Plan cadastral du périmètre du lotissement

IV.2. Le projet de modification du cahier des charges et ses annexes

La procédure de mise en concordance porte sur la modification des articles du cahier des charges du lotissement la « Promenade de L'Haÿ », figurant en annexe. Sont notamment concernés :

- Cahier des charges :
 - o Article 13 : Clôtures
 - o Article 14 : Constructions
 - o Article 15 : Aspect extérieur des bâtiments
 - o Article 17 : Assainissement
 - o Article 18 : Servitudes

	Cahier des charges	PLU
Aspect extérieur	Art 13 : Hauteur de clôture : 2.20m	UAb 10/ UB 10 : hauteur muret : 60cm et hauteur totale : 2m max
Hauteur	Art 14 : Pas plus de 3 étages et >12m	UAb10 : 15m faîtage et 12m UB 10 : 13m au faîtage et 10m au-delà d'une bande de 20m.
Emprise au sol	Art 14 : 55% max de la surface du lot	UAb 9 : 60% et 80% pour les commerces ou activités artisanales en rez-de-chaussée. UBa 9 : 50% et 70% pour les commerces ou activités artisanales en rez-de-chaussée.
Aspect extérieur des bâtiments	Art 15 : Aspect extérieur	UAb 11/UB10 : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain
Viabilité/Assainissement	Art 17 : Ecoulement et absorption des eaux pluviales sur fonds propre - Fosses fixes	UAb 4/ UB4 : La collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément
Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Art 18 : Servitudes relatives aux retraits par rapport aux voies, à l'aqueduc de la Vanne et à l'assainissement	UA6-4/UB6-4 : pour les terrains présentant une limite avec l'emprises de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite

Il est proposé la suppression de certaines stipulations selon les modalités définies dans les tableaux ci-dessous, qui sont remplacées par les dispositions du plan local d'urbanisme de L'Haÿ-les-Roses.

Le tableau des suppressions et des concordances avec le PLU vous sont présentées dans le tableau ci-après :