

ENQUÊTE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT DU « COTTAGE TOLBIAC » A L'HAÏ-LES-ROSES
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL GRAND-
ORLY SEINE BIEVRE**

PRÉSENTÉE PAR LA VILLE DE L'HAÏ-LES-ROSES

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mercredi 15 au mercredi 29 avril 2026 inclus

*

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comprenant :

- le rapport, pages numérotées de 1 à 9 ;
- les annexes au rapport, dont la liste est fixée page 10 ;
- un registre d'enquête (renvoyé clos par le commissaire enquêteur indépendamment de l'envoi du présent rapport par voie électronique).

*

SOMMAIRE

I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p. 3
II – CADRE JURIDIQUE.....	p. 3
II.1 - Textes qui régissent l'enquête publique en cause.....	p. 3
II.2 - Insertion de cette enquête dans la procédure administrative	p. 3
III – CONTEXTE DE L'OPERATION.....	p. 3
III. 1 - Localisation du lotissement sur le territoire communal.....	p. 3
III. 2 - Le lotissement dans le contexte du PLUI.....	p. 4
IV - PRESENTATION DE L'OPERATION SOUMISE A L'ENQUETE.....	p. 4
V - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p. 6
VI – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	p. 7
VII – LES SUITES QUI SERONT DONNEES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p. 9
Liste des annexes.....	p. 10

*

I- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent dossier porte sur l'enquête publique relative à la **mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac » à l'Haÿ-les-Roses avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Grand-Orly Seine Bièvre**. La demande a été présentée par la ville de l'Haÿ-les-Roses.

L'enquête avait pour but d'informer le public et de recueillir ses observations afin de permettre à l'autorité compétente de **disposer des éléments nécessaires à l'instruction du dossier et à la prise d'un arrêté du maire** de l'Haÿ-les-Roses après délibération du conseil municipal de cette commune.

II- CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.1- Textes régissant cette enquête

La présente enquête publique est **menée dans le cadre des dispositions de l'article L. 442-11 du code urbanisme**, renvoyant pour l'enquête publique aux articles L. 123-1 à L. 123-19 du code de l'environnement.

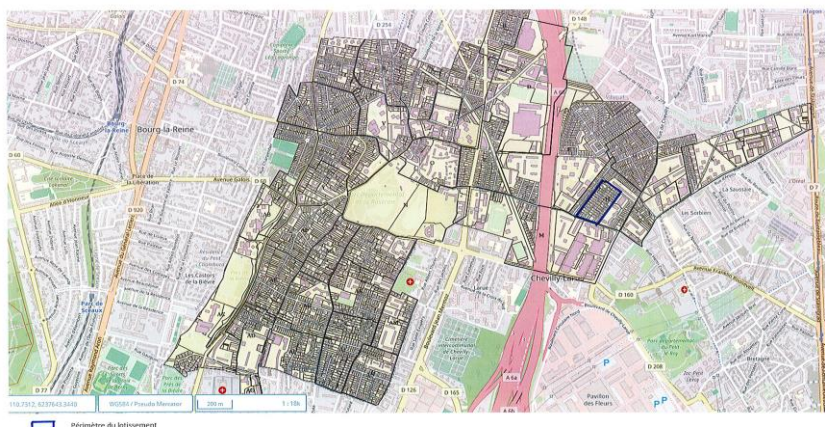
II.2- Insertion de cette enquête dans la procédure administrative relative à l'opération considérée

L'enquête publique a été sollicitée par la Ville de l'Haÿ-les-Roses auprès du tribunal administratif de Melun qui a désigné le commissaire enquêteur.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, et après délibération du conseil municipal, son maire pourra mettre en concordance le cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac » avec le PLUI Grand-Orly Seine Bièvre.

III - CONTEXTE DE L'OPÉRATION

III.1 - Localisation du lotissement sur le territoire communal

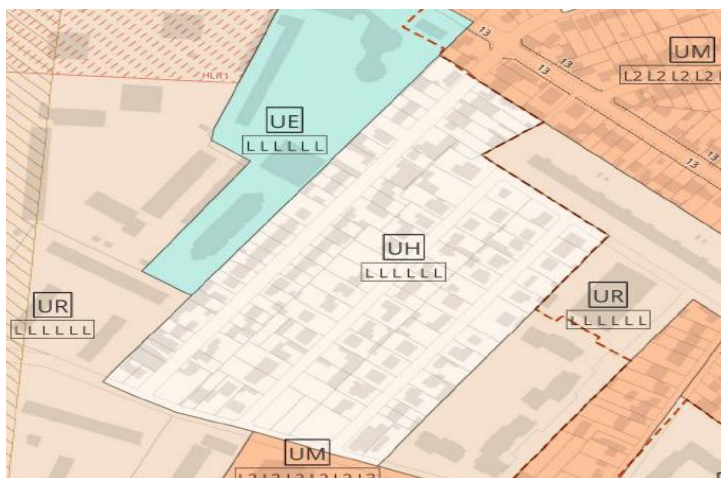


III.2 - Le lotissement dans le contexte du PLUI Grand-Orly Seine Bièvre

Le lotissement du « Cottage Tolbiac » est composé de 65 parcelles représentant une superficie d'environ 25888 m².

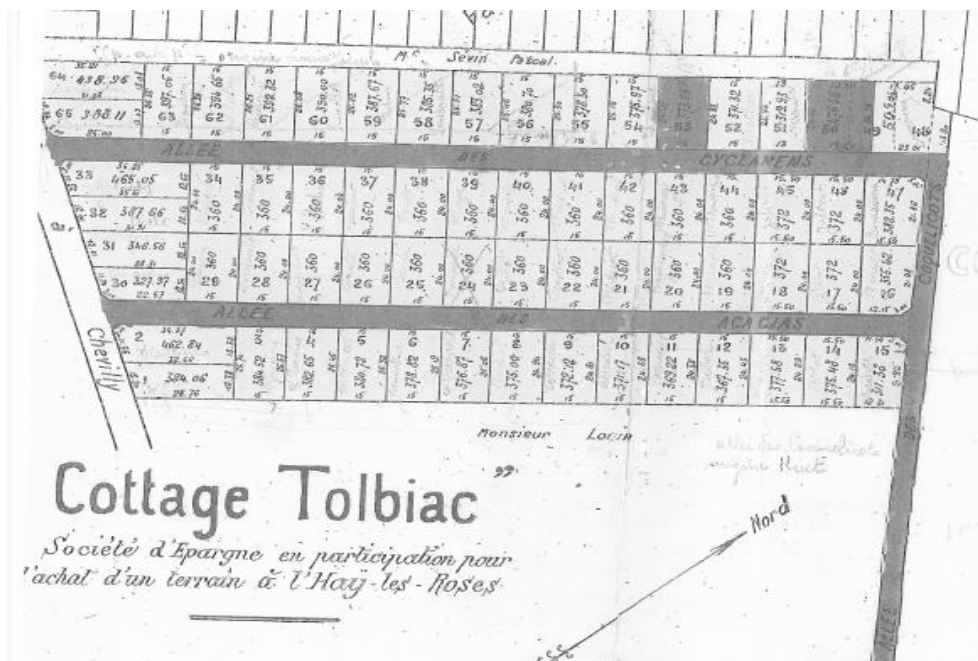


Le PLUI a été approuvé par délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 décembre 2025 et est entré en vigueur le 20 février 2026. Le lotissement du « Cottage Tolbiac » est situé dans la zone UH de ce plan, indice LLLLLL, laquelle correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel où sont admis les petits immeubles collectifs et les activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.



IV - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION SOUMISE A L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Cottage Tolbiac », dressé le 15 septembre 1930 par Maître FLICHY notaire à Montrouge, joint en annexe, avec le PLUI en vigueur.



Le cahier des charges du lotissement fixant les droits et les obligations des colotis (c'est à dire des propriétaires) est en principe un document contractuel de droit privé, (contrairement au règlement du lotissement, inexistant dans le cas présent selon la commune). Le cahier des charges **contient toutefois des clauses réglementaires. Celles-ci sont aujourd'hui caduques** en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, dès lors que le territoire de la commune est couvert par un plan local d'urbanisme depuis 2007.

En revanche, à défaut d'approbation du cahier des charges du lotissement « Cottage Tolbiac » par le préfet, ses autres stipulations sont toujours en vigueur. Elles peuvent donc être opposées à toute personne souhaitant édifier ou procéder à l'extension d'une construction respectant pourtant les dispositions du PLUI. Ces stipulations touchent à l'aspect extérieur des bâtiments et des clôtures, la hauteur, l'emprise au sol des bâtiments et l'assainissement. **La note de présentation fait valoir que la procédure de mise en concordance vise à supprimer ces divergences**, sources d'insécurité juridique.

Cette procédure est régie par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement, **l'autorité compétente peut, après 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 le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

En application des articles L. 442-11 et R. 442-19 du code de l'urbanisme, la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme intercommunal est réalisée **par arrêté du maire après délibération du conseil municipal**. Les modifications apportées au cahier des charges du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de cet arrêté.

Sont notamment concernés les points figurant dans le tableau suivant :

	Cahier des charges	PLUI
Aspect extérieur des clôtures	Hauteur de clôture : 2.20m	- Hauteur muret : 1/3 de la hauteur totale et hauteur totale : 2m max Piliers : hauteur max 2,20m - Grillage maillé doublé d'une haie végétale - Haie végétale
Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Aucune construction à moins de 3m en arrière de l'alignement des rues.	UH : Implantation des constructions dans une bande entre 6 et 30m
Emprise au sol	55% max. de la surface du lot	UH : 40% de l'unité foncière
Hauteur des bâtiments	Pas plus de 3 étages et <15m	UH : 10m au faîtage et 7m à l'acrotère
Aspect extérieur des bâtiments	Les bâtiments ne doivent présenter aucun mur nu : toutes les façades doivent être revêtues d'une décoration adaptée. Les constructions doivent avoir un aspect propre, agréable et respecter les règlements sanitaires. Sont interdits : - Habitations faites de véhicules (wagons, autobus, voitures désaffectées). - Constructions en matériaux de mauvaise qualité ou non enduits, comme carreaux de plâtres agglomérés, mâchefer, béton armé non recouvert. - Toitures inadaptées : carton bitumé, planches apparentes, matières combustibles. - Etablissements dangereux, insalubres ou gênants (bruit, émanations). - Toute publicité, panneau ou affiche sauf : publicité du lotissement, enseignes.	Dispositions communes : La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux
Viabilité/Assainissement	Ecoulement et absorption des eaux pluviales sur fonds propre - Fosses fixes	Dispositions communes : La collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément

Les stipulations supprimées sont remplacées par les dispositions du PLUI de L'Haÿ-les-Roses. Le tableau précis des suppressions et des concordances avec le PLUI sont présentées dans le **tableau en annexe**.

Annexe 1 : Notice de présentation et tableau

V- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La composition du dossier d'enquête est déterminée par le 3° de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, à savoir « *la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation* ».

A cet effet, le dossier d'enquête comprenait :

- Une note de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUI ;
- Le cahier des charges du lotissement ;
- L'extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui correspond aux règles en cause. L'intégralité du document est consultable à l'adresse suivante : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

VI- LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La ville de L'Haÿ-les-Roses a sollicité la **désignation d'un commissaire enquêteur** auprès de la présidente du tribunal administratif de Melun. Celle-ci, par décision n° E26000006/77 du 10 février 2026, a nommé Monsieur Francis POLIZZI en qualité de commissaire-enquêteur.

Annexe 2 : Décision du Président du Tribunal administratif de Melun du 10 février 2026

Avant sa désignation, le commissaire enquêteur a signé une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel eu égard au projet et l'a transmise au tribunal.

Annexe 3 : Déclaration sur l'honneur

L'entretien préalable a eu lieu le vendredi 20 février au matin. Le commissaire enquêteur a pu obtenir des réponses aux questions qui ressortaient de sa première lecture du dossier et vérifier que la salle qui serait mise à sa disposition en mairie pour les permanences assurait la confidentialité des échanges. Le commissaire enquêteur a ensuite **visité le site du projet** avec une fonctionnaire de la ville.

Par arrêté n° 0326084 en date du 6 mars 2026, **le maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique préalable** à la « mise en compatibilité » du cahier des charges du lotissement Cottage Tolbiac avec le PLUI de L'Haÿ-les-Roses.

Annexe 4 : Arrêté du maire du 6 mars 2026 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

On relève que, conformément au texte et à la note de présentation, l'arrêté porte à proprement parler sur la **mise en concordance** de ce cahier des charges avec le PLUI **Grand-Orly Seine Bièvre** qui couvre notamment le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses. L'avis d'enquête quant à lui a bien été rédigé en ce sens.

La publicité de l'enquête publique a été assurée conformément aux articles L. 123-10 et R.123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

Comme le révèle le message électronique reçu par le commissaire enquêteur le 24 mars 2026, **l'avis** relatif à l'enquête publique de format réglementaire et comportant les mentions principales de l'arrêté **a été affiché sur les panneaux administratifs** de la mairie de L'Haÿ-les-Roses, **et sur le site du lotissement** à l'entrée de ses différents accès. **Le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage en mairie** lors de ses permanences. Il a aussi constaté que les avis étaient toujours en place sur le site du lotissement le 28 avril, ce qui a été confirmé par la commune par message électronique du

4 mai accompagné des photographies réalisées le même jour. Un avis a été publié sur le site Internet de la ville.

Ces avis ont donc été maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, un avis d'enquête a été publié dans deux journaux, les Echos et le Parisien, diffusés dans le département, et ce le 26 mars 2026 soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête, **et rappelé** respectivement le 16 avril et le 20 avril, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Ainsi, pour ces deux types de formalités, **les délais prévus par les textes ont été respectés.**

Annexe 5 : Copies de ces insertions.

L'enquête proprement dite s'est déroulée selon les modalités suivantes :

Elle s'est tenue du mercredi 15 avril au mercredi 29 avril 2026 inclus 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.

Le commissaire enquêteur a reçu le public à la mairie le vendredi 17 avril de 9h à 12h00, et le mercredi 28 avril de 14h à 17h00 dans une salle réservée à cet effet au rez-de-chaussée de la mairie en salle du conseil municipal, soit **très accessible et d'un confort optimal.**

Pendant la durée de l'enquête, **un registre a été tenu à la disposition du public** pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci pouvaient 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

Enfin, le dossier d'enquête était consultable en ligne sur le site de la mairie à l'adresse suivante : www.lhaylesroses.fr

Climat de l'enquête

Déroulement des permanences :

- Première permanence : un couple résidant dans le lotissement s'est présenté pour recueillir des informations sur les conséquences de la démarche sur leur bien. Il leur a été dit qu'elle ne leur imposait aucune modification de celui-ci mais que, en cas d'évolution de leur construction, celle-ci serait à l'issue du processus soumise intégralement au PLUI Grand-Orly Seine Bièvre.
- Deuxième permanence : trois personnes se sont présentées ensemble dont deux résidant dans le lotissement.

Parmi eux, un résident a déposé un document comportant trois points. Il soutient en premier lieu que la procédure engagée n'est pas « recevable » car contraire à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme relatif à la modification des documents du lotissement à l'initiative des colotis. Le commissaire enquêteur lui a répondu que la présente procédure a été en réalité engagée à l'initiative de la commune, en application de l'article L. 442-11 du même code. Il évoque ensuite une construction réalisée dans le lotissement en 2025 qui ne respecterait pas le règlement du lotissement. Il lui a été répondu que cette question est indépendante de la procédure soumise à la présente enquête publique. En second lieu, il s'est interrogé sur l'absence de dispositions du PLUI relatives aux murs et toitures végétalisées. Là aussi, cette question est indépendante de la présente procédure. En troisième et dernier lieu, il estime qu'il y a lieu de « reconsidérer » l'article 2.2.2.4 du

règlement du PLUI relatif aux caravanes. La même réponse que celle de la question précédente lui a été donnée.

Aucune autre observation n'a été déposée ni dans le registre papier, ni par tout autre moyen mis à la disposition du public.

Clôture et modalités de transfert du dossier et du registre

Compte tenu du très faible nombre d'observations et en l'absence de toute opposition de la part des colotis, **le commissaire enquêteur n'a pas communiqué de procès-verbal de synthèse** de ces observations. En effet, le commissaire enquêteur a pu répondre aux trois seules questions précitées évoquées par un résident sans avoir, compte tenu de leur teneur, à solliciter le point de vue de la commune.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui (art. R. 123-18 code de l'environnement). A cette fin, **la commune a adressé au commissaire enquêteur le registre papier** par courrier avisé le 7 mai et retiré à la Poste le 11. Le commissaire enquêteur **a renvoyé** par LRAR **ce document** à la mairie le 11 mai 2026.

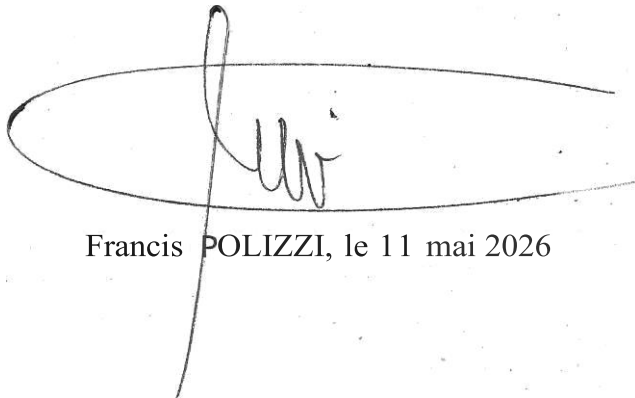
Remise du rapport et des conclusions

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées par voie électronique le 11 mai 2026, soit dans le délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. **Elles ont été adressées à la mairie pour y être publiées sur le site internet de la commune et tenues à la disposition du public pendant un an** à compter de la date de clôture de l'enquête (art. R. 123-21 code de l'environnement).

Par ailleurs, **les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant à la commune** dans les conditions prévues aux articles L. 124-1 et suivants et R. 124-1 et suivants du code de l'environnement.

VII- LES SUITES QUI SERONT DONNÉES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ainsi qu'il a été dit, en application des articles L. 442-11 et R. 442-19 du Code de l'urbanisme, **la mise en concordance du cahier des charges du lotissement** Cottage Tolbiac avec le plan local d'urbanisme intercommunal Grand-Orly Seine Bièvre **sera réalisée par arrêté du maire après délibération du conseil municipal de la commune de l'Häy les Roses** qui devra donner son avis. Les modifications apportées au cahier des charges du lotissement seront opposables aux colotis **dès la publication de cet arrêté.**



Francis POLIZZI, le 11 mai 2026

Liste des annexes

- 1- Textes relatifs à l'enquête publique
- 2- Cahier des charges du lotissement « Cottage Tolbiac »
- 3- PLUI Grand-Orly Seine Bièvre
- 4- Notice de présentation et tableau de comparaison entre le cahier des charges et le règlement du PLUI
- 5- Désignation du commissaire enquêteur et 5' notification
- 6- Déclaration sur l'honneur
- 7- Arrêté du maire portant ouverture d'une enquête publique
- 8- Avis d'enquête publique
- 9- Publication de l'avis sur le site de la Ville
- 10- Constats d'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le terrain, avant le début de l'enquête et à son issue
- 11- Publication des avis dans les journaux Les Echos et Le Parisien, première et seconde parutions