

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

*

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*

SOMMAIRE

VIII- RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUETEp. 2

IX- PARTICIPATION DU PUBLIC.....p. 2

X- CONCLUSIONS et AVIS.....p. 3

IV.1- SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....p. 3

IV.2- SUR LE PROJET.....p. 3

IV.3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....p. 3

VIII- RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE

L'enquête publique portait, en application des dispositions de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, sur le projet de **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.**

Menée dans le cadre des articles L. 123-1 à L. 123-19 du code de l'environnement, elle avait pour but **d'informer le public et de recueillir ses observations** afin de permettre à l'administration de disposer des éléments nécessaires à l'instruction du dossier et à la prise d'un arrêté de mise en concordance par le maire de l'Haÿ-les-Roses, après délibération du conseil municipal de la commune.

A cet égard, en amont de l'enquête publique, **un certain nombre d'échanges initiés par le commissaire enquêteur ont permis d'améliorer le contenu de la note de présentation** afin d'offrir notamment au public la meilleure information possible.

IX- PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête n'a suscité que **très peu d'affluence** malgré les moyens d'information mis en œuvre. Ainsi, notamment, aucune observation n'a été déposée en dehors des permanences. Cela est probablement dû au caractère très technique de la démarche.

Au total, les résidents n'ont pas remis en cause le processus initié par la commune, à l'exception d'une remarque d'un coloti faite lors de la seconde permanence qui contestait la procédure suivie au motif qu'elle était 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 engagée à l'initiative non des colotis mais de la commune, et ce en application de l'article L. 442-11 du même code.

X- CONCLUSIONS ET AVIS

IV.1- SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'ensemble des dispositions relatives à cette procédure, notamment sa publicité, ont été respectées.

Par ailleurs, le projet n'a rencontré **aucune opposition pertinente de la part du public** directement concerné.

IV.2- SUR LE PROJET

La Ville de l'Haÿ-les-Roses a souhaité utiliser la possibilité qui lui est offerte par les textes pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac », et ce pour **supprimer les contradictions existantes entre les stipulations contractuelles de ce document et les dispositions du PLUI** Grand-Orly Seine Bièvre opposables depuis l'entrée en vigueur de celui-ci le 20 février 2026.

Toutefois, **le commissaire enquêteur s'est interrogé sur l'utilité de la démarche** dès lors que, régissant notamment l'implantation, l'emprise au sol et l'aspect extérieur des constructions, **les stipulations dont la mise en concordance avec le PLUI est poursuivie constituent très vraisemblablement des clauses réglementaires.** Or, ainsi que le mentionne la note de présentation, celles-ci sont **devenues caduques**, et ce 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.

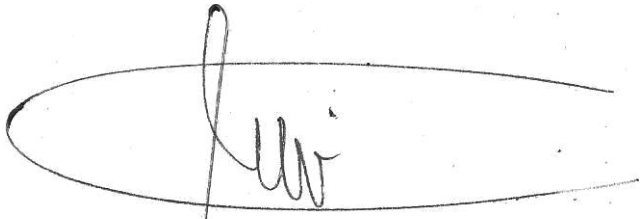
Mais, comme le mentionne aussi la note de présentation, « *même si le PLUI s'applique sur toutes les parcelles du lotissement, ce cahier des charges conserve une valeur contractuelle qui s'applique à tous les colotis* ». En effet et plus précisément, comme l'a dit le rapporteur public du Conseil d'Etat dans ses conclusions sur une affaire jugée le 12 mars 2025 (CE, n° 499700), « *en pratique, les deux mécanismes de modification des documents du lotissement par l'autorité administrative gardent une grande importance car la caducité n'a qu'un effet limité. Elle ne vaut, selon la jurisprudence civile qui s'appuie sur une spécificité du texte applicable, que dans la sphère administrative et non dans les relations de droit privé entre colotis*. Ces derniers peuvent donc continuer à se prévaloir de toutes les stipulations du cahier des charges devant le juge judiciaire, y compris celles contenant des règles d'urbanisme, pour empêcher ou remettre en cause la réalisation de constructions. La Cour de cassation considère en revanche que **la décision administrative de modification des documents du lotissement s'impose aux colotis et au juge judiciaire**. Votre jurisprudence en a fort logiquement déduit que la caducité des documents du lotissement ne faisait pas obstacle à la mise en œuvre d'une procédure de modification (CE, 7 oct. 2013, Commune de Saint Jean de Monts, n° 361934, Lebon T., et CE, avis, 24 juil. 2019, n° 430362, Lebon T.) ».

Enfin, les stipulations de droit privé du cahier des charges non concernées par la présente procédure restent inchangées.

Par suite, **ce projet**, motivé par le souhait de limiter les incompréhensions et surtout les risques juridiques entre colotis devant le juge judiciaire, **ne peut que recueillir l'assentiment**.

IV.3- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable sans réserve** sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement du « Cottage Tolbiac » à l'Haÿ-les-Roses avec le plan local d'urbanisme intercommunal Grand-Orly Seine Bièvre.



Francis POLIZZI, le 11 mai 2026