

**Enquête publique : Mise en concordance du cahier des charges du
lotissement « Vallée aux Renards » sur le territoire de la commune
de L'Haÿ-les-Roses (94) avec les règles du PLUi**

*Arrêté d'ouverture n°03 26 083 URBA en date du 6 mars 2026
Enquête ouverte du 15 avril au 29 avril 2026 inclus
- soit pendant 15 jours consécutifs-*

1

**RAPPORT D'ENQUÊTE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Figure 1 : Lotissement « Vallée aux Renards » à L'Haÿ-les-Roses

Mai 2026

Commissaire enquêteur Manuel Guillamo
Commissaire enquêteur suppléant Francis Polizzi

LISTE DES SIGLES

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

BRS : Logement en Bail Réel Solidaire

DRIAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Aménagement du Territoire

EPFIF : Établissement Public Foncier d'Ile-de-France

EPT : Établissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre

LLS : Logement Locatifs Sociaux

NPNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

PPA : personne publique associé

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDP : Surface de plancher

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

ZAC : Zone d'Aménagement concerté

1^{ère} PARTIE

Rapport d'enquête

PRÉAMBULE

1. GENERALITES page 7

- 1.1. Objet de l'enquête
- 1.2. Cadre réglementaire
- 1.3. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE page 12

- 2.1. Organisation de l'enquête
- 2.2. Information du public
- 2.3. Déroulement de l'enquête
- 2.4. Participation du public
- 2.5. Clôture de l'enquête

3. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE P.17

- 3.1. Objectifs de la mise en concordance
- 3.2. Le projet de modification du cahier des charges

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS page 23

- 4.1. Procès-verbal des observations
- 4.2. Analyse des observations

2ème PARTIE

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

4

1. Avis et conclusions motivées du commissaire d'enquêteur sur la concordance du cahier des charges du lotissement « Vallée aux Renards »

page 31

1.1. Avis du commissaire-enquêteur

1.2. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

LISTE DES ANNEXES ET PIECES JOINTES	
Annexe 1	Décision du tribunal administratif de Melun Décision n° E 2600007/77 de M. le Premier Vice-président du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Guillamo et M. Polizzi comme commissaires enquêteurs (2 pages).
Annexe 2	Arrêté de M. le maire de L'Haÿ-les-Roses Arrêté municipal n°03 26 083 URBA, de M. le maire de L'Haÿ-les-Roses portant ouverture de l'enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « <i>Vallée aux Renards</i> » à L'Haÿ-les-Roses, en date du 6 mars 2026 (3 pages).
Annexe 3	OAP du lotissement « Vallée aux Renards »
Annexe 4	Publications réglementaires Insertions dans la presse (« <i>Le Grand Parisien</i> » 26/03/2026 et « <i>Les Échos</i> » 26/03/2026, 2 pages).
Annexe 5	Publications réglementaires Insertions dans la presse (« <i>Le Grand Parisien</i> » 16/04/2026 et « <i>Les Échos</i> » 16/04/2026, 2 pages).
Annexe 6	Affichage - Avis d'ouverture d'enquêtes publiques en réduction en format A4, (1p.) ; - Points d'affichage dans la ville de L'Haÿ-les-Roses (1p.) ; - Parution sur le site de la ville de L'Haÿ-les-Roses (1p.) ; - Certificat d'affichage de L'Haÿ-les-Roses en date du 24 mai 2026 (1 p.)
Annexe 7	Procès-verbal de synthèse

1^{ère} PARTIE RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

Le lotissement « *Vallée aux renards* » est localisé dans commune de L'Haÿ-les-Roses, à 7 km au Sud de Paris. Cette ville se situe sur dans le département du Val-de-Marne et fait partie de la région administrative d'Ile-de-France.

La commune de L'Haÿ-les-Roses compte environ 31 000 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur une superficie de 3,9 km². L'Haÿ-les-Roses est située dans le Bassin parisien, pour moitié dans la vallée de la Bièvre et pour moitié sur le plateau du Longboyau. La ville est notamment réputée pour sa roseraie, « *La Roseraie du Val-de-Marne* » qui regroupe près de 3000 variétés de rosiers. Celle-ci est intégrée dans le territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre composé de 24 communes et accueillant environ 700 000 habitants. Ce périmètre succède à l'ex-communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre.

Ce territoire dispose ainsi d'une position particulièrement intéressante dans le cadre du développement de nombreux projets, principalement économiques. Il est notamment animé par des enjeux de transformations urbaines, de mutations économiques et démographiques en nouvelles opportunités pour le territoire, utilisant au mieux le potentiel offert par les friches industrielles et urbaines.

Le lotissement de la « *Vallée aux Renards* » est situé en limite Sud-Ouest de la commune de L'Haÿ-les-Roses. Créé en 1963, ce lotissement possède et les caractéristiques des secteurs d'habitat collectif de cette époque : une emprise foncière très vaste, la construction de logements sous forme de barres et de tours et des espaces extérieurs peu valorisés et mal organisés.

Une première phase de rénovation 2018-2024 a été engagé par le bailleur consistant en la réhabilitation et la mise en accessibilité 159 logements. Dans le cadre de cette opération 54 logements de service ont été créés en surélévation de bâtiment existants. Le quartier présente de nombreux dysfonctionnements (schéma viaire plus clair, formes urbaines favorisant l'enclavement du quartier) et offre une mixité de logement peu diversifiée à majorité sociale.

La « *Vallée au renards* » fait l'objet au PLUi d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. **annexe 4**). Cette dernière pose le principe d'une requalification de ce secteur organisé autour de l'aménagement de nouveaux accès afin de désenclaver le quartier.

Une étude urbaine, cofinancé par la ville et Valophis-Habitat, propriétaire et gestionnaire de la majeure partie du foncier et du bâti, a défini les objectifs d'aménagement suivant :

- la requalification et la mise en valeur des espaces publics et de la voirie ;
- la création de nouveaux espaces publics mail Est-Ouest, parc) ouvrant le quartier sur l'extérieur ;
- le renforcement des commerces ;

ENQUETE PUBLIQUE : MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « VALLEE AUX RENARDS » à L'HAY-LES-ROSES
E/ 26000007/77

- la reconfiguration des espaces bâtis avec la démolition 125 logements répartis sur les bâtiment situé rue Sangnier (35 logements) et d'Estienne d'Orves (90 logements) et la construction d'environ 266 logements (60 LLS, 106 en accession libre, 46 accession sociale et 54 ans BRS)
- la clarification entre la domanialité publique et privée ;
- le rééquilibrage globale de l'offre de stationnement sur le quartier.

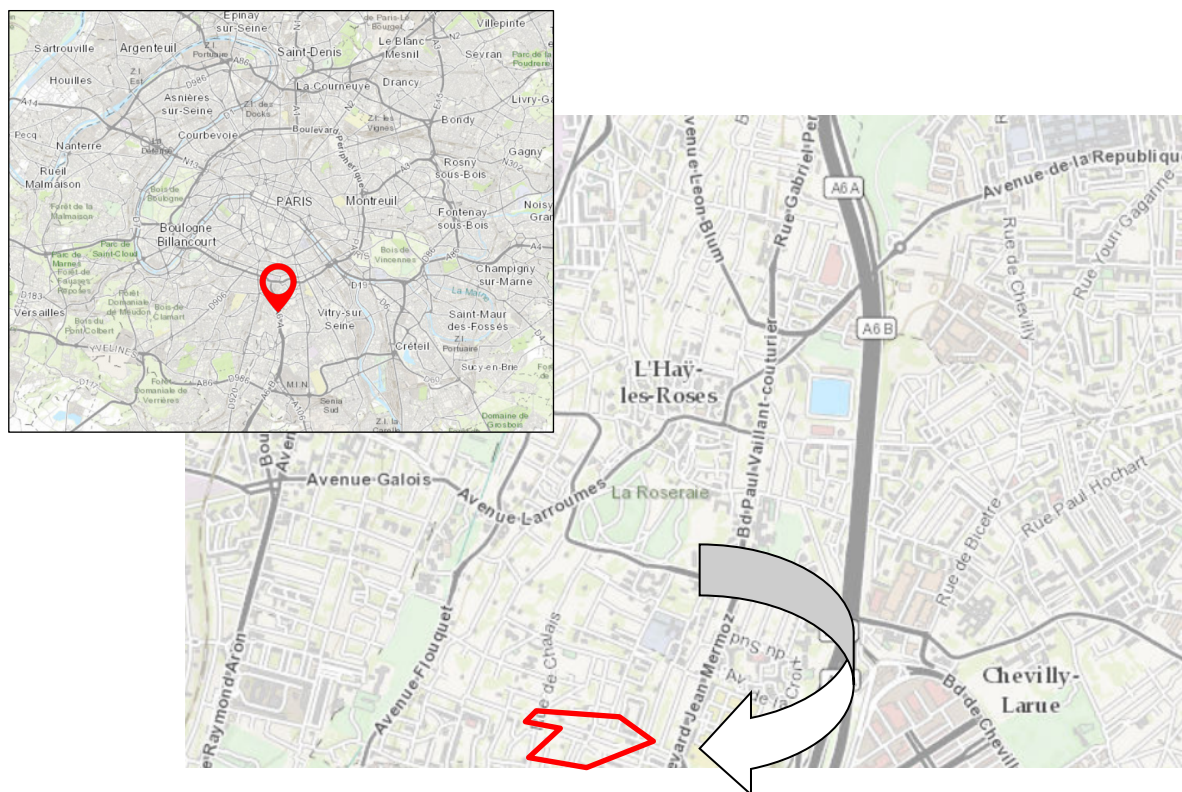


Figure 2 : Plan de situation

A la date du 5 février 2026, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun enregistre un courrier par lequel le maire de L'Haÿ-les-Roses demande la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « *La mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la « vallée aux renards » sur la commune de L'Haÿ-les-Roses.* » (Coordonnées GPSN 48°46'0"N et 2° 21'0 "E).

Le 10 février 2026, le Premier Vice-président du tribunal administratif arrête sous la référence n° E 26000007/77 la désignation de monsieur Manuel Guillamo, général retraité, demeurant au 6, rue Robert Diaquin à 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE, comme commissaire enquêteur titulaire et monsieur Francis Polizzi magistrat en retraite, comme commissaire suppléant (cf. annexe 1).

Par arrêté n°03 26 083 URBA du 6 mars 2026, le maire de L'Haÿ-les-Roses, fixe la période de cette enquête publique du 15 avril au 29 mai 2026, soit 15 jours, précise

les lieux et horaires selon lesquels le public pourra prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations, énonce les choix publicitaires relatifs à cette enquête et programme les modalités de diffusion des conclusions de l'enquête.

Dans cet arrêté le maire de L'Haÿ-les-Roses (**cf. annexe 2**) fixe l'objet de l'enquête publique en ces termes :

« Il sera procédé, sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses, à une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Vallée aux Renards. » (**Article 1**).

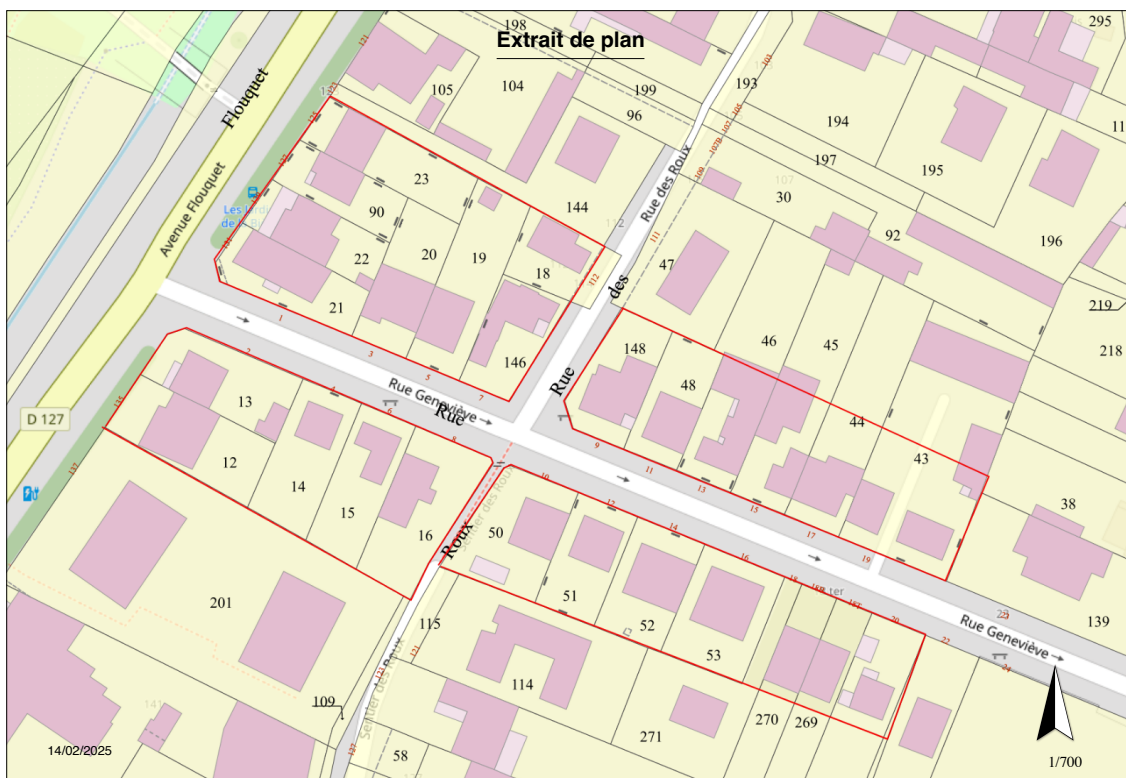


Figure 3 : Périmètre du lotissement « Vallée aux renards »

L'enquête porte donc sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Vallée aux renards », document de droit privé, avec le plan local d'urbanisme intercommunal de la commune de L'Haÿ-les-Roses, document de droit public. Ce dernier a été approuvé le 16 décembre 2025¹. La procédure de mise en concordance du lotissement « Vallée aux renards » avec le PLUi de L'Haÿ-les-Roses est menée dans le cadre de l'**article L.442-11** du code de l'Urbanisme, qui dispose que : « 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 [...], 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

¹ Le PLUi du Grand Orly Seine Bièvre a été approuvé le 16 déc. 2025 par la délibération territoriale n° 2025-12-16-4191.

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 ».

Le présent projet de mise en concordance, portée par la municipalité de L'Haÿ-les-Roses, s'articule autour des objectifs suivants :

- actualisation des dispositions obsolètes contenues dans les documents du lotissement,
- sécurisation juridique des propriétaires,
- prise en compte par les documents du lotissement des partis d'aménagement de la commune détaillés dans le règlement du nouveau PLUi du Grand-Orly Seine-Bièvre.

10

1.2. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique et mis à la disposition du public en mairie, comprend :

° NOTICE DE PRESENTATION

- Un volumineux extrait du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal qui correspond aux règles d'implantation l'intégralité du document est consultable à l'adresse suivante : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

° ANNEXE 1 : Textes applicables

° ANNEXE 2 : Décision du président du tribunal administratif de Melun.

° ANNEXE 3 : Arrêté du maire numéro 0326083 URBA du 6 mars 2026.

° ANNEXE 4 : Délibération de création des périmètres d'intervention foncière.

° ANNEXE 5 : Cahier des charges du lotissement de la « Vallée aux renards. »

° ANNEXE 6 : Périmètre du lotissement.

° ANNEXE 7 : Règlement du plan local d'urbanisme (Zone UH et dispositions communes.)

° ANNEXE 8 : Plan cadastral du périmètre du lotissement

° UN REGISTRE d'enquête sur lequel le public est invité à écrire ses observations.

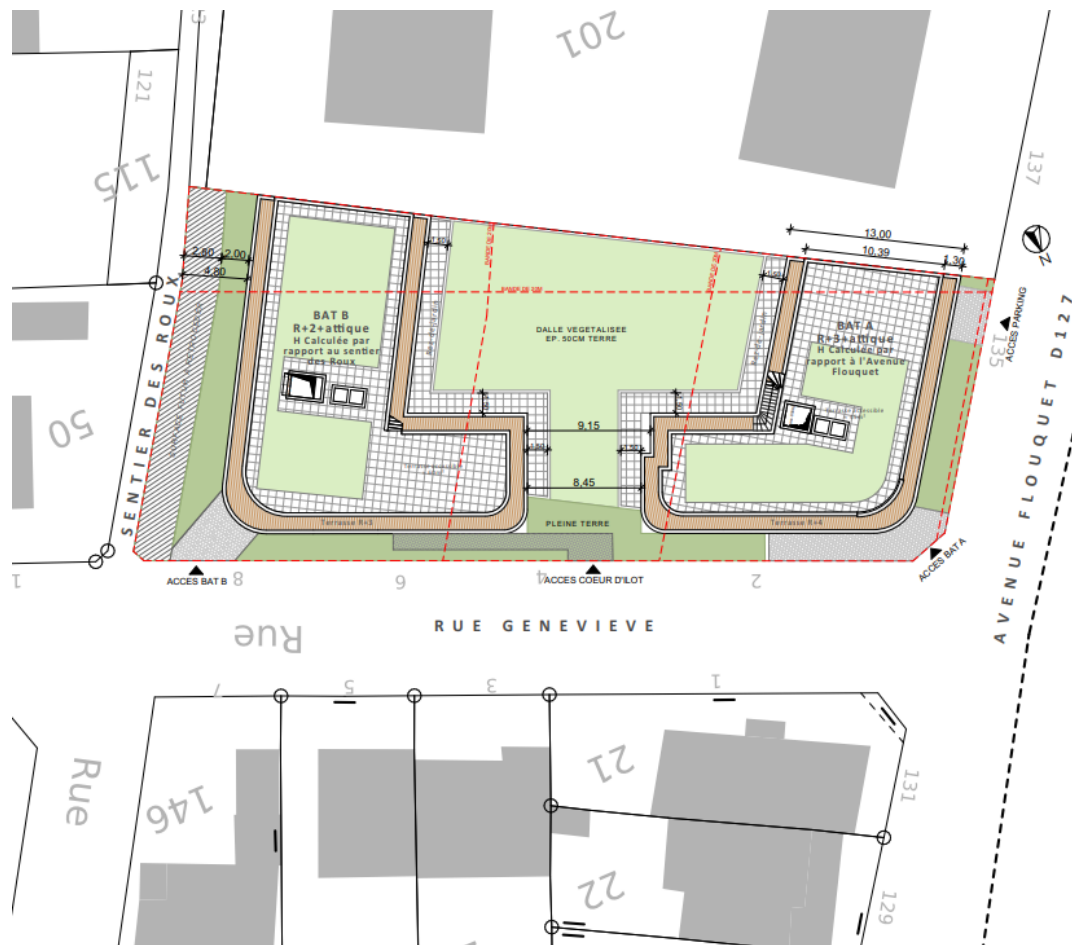


Figure 4 : Projet de construction dans le lotissement « Vallée aux Renards »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à l'enquête assez succinct est néanmoins complet et jugé conforme aux impératifs d'information exhaustive du public, à l'exception du plan de masse. Les pièces essentielles étant la notice explicative, le projet d'arrêté d'organisation de l'enquête, les textes applicables, les délibérations sur les zones de préemption foncière, le cahier des charges du lotissement et un extrait du règlement du PLU intercommunal. Seule la notice étant compréhensible par le public il convient de s'attacher au caractère accessible et clair de ce document, même si ce but est en premier lieu à la charge du porteur de projet et non du commissaire. Le registre d'enquête était placé en tête du dossier, paraphé par mes soins (pas de remarque).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Organisation de l'enquête

A la date du 5 février 2026, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun enregistre un courrier par lequel le maire de L'Haÿ-les-Roses demande la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « *Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Vallée aux renards » sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses (94) avec les règles du PLUi* » (Coordonnées GPSN 48°46'45"N et 2° 20'14 "E).

Le 10 février 2026, le Premier Vice-président du tribunal administratif arrête sous la référence n° E 26000007/77 la désignation de monsieur Manuel Guillamo, général retraité, demeurant au 6, rue Robert Diaquin à 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE, comme commissaire-enquêteur titulaire et monsieur Francis Polizzi, magistrat en retraite, comme commissaire suppléant.

Par arrêté municipal n° **03 26 083 du 6 mars 2026**, le maire L'Haÿ-les-Roses, fixe la période de cette enquête publique du **15 avril au 29 avril 2026**, soit 31 jours, précise les lieux et horaires selon lesquels le public pourra prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations, énonce les choix publicitaires relatifs à cette enquête et programme les modalités de diffusion des conclusions de l'enquête.

Dans cet arrêté, le maire de L'Haÿ-les-Roses (cf. **annexe 2**) fixe l'objet de l'enquête publique en ces termes :

« *Il sera procédé, sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses à une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Vallée aux renards » avec les règles du PLUi.* » (**Art. 1**)



Figure 5 : Vue des parcelles situées aux n° 2, 4 et 6 rue Geneviève

1.3. Cadre réglementaire

L'enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la « Vallée aux Renards » dressé par Maître PERROT, notaire à Bourg-la-Reine le 13 décembre 1923, avec le plan local d'urbanisme (PLUi) en vigueur, en application de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

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).

13

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 PLUi, 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 le Plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Orly Seine Bièvre a été approuvé le 16 décembre 2025. 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 PLUi 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.

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement qui soumet à enquête publique les décisions susceptibles d'affecter l'environnement (**art L123-1**).

L'enquête publique doit vérifier ou permettre que résidents et propriétaires des parcelles AD 12 à 16² du lotissement concerné aient eu accès à toutes les informations relatives à ce projet. Elle doit permettre au public de pouvoir exprimer un avis, de formuler des observations ou des contre-propositions écrites sur les registres réglementaires réservés à cet effet.

² Par ailleurs la mise en œuvre de l'emplacement réservé N° 23 sur la parcelle AD16 va conduire à l'élargissement de la rue des Roux (ex-sentier des Roux qui ne permet pas à son issue en cul-de-sac rue Geneviève l'accès des automobiles).

Le 20 février 2026, a eu lieu une réunion préparatoire avant de l'ouverture de l'enquête, conformément à l'article R.123-15 du code de l'environnement en présence de Mme Aurélie Houdeau et de Mme Sophie Coulon, respectivement directrice et directrice adjointe de la direction Aménagement de l'Haÿ-les-Roses. Puis les deux commissaires-enquêteurs accompagnés de Mme Sophie Coulon, reconnaissent à pied, les 6 536 m² du lotissement pour visualiser les points stratégiques du projet³.

A la demande du commissaire enquêteur, une deuxième visite des lieux avec la société OGIC eut lieu **le 15 mars 2026**,

14

2.2. Information du public

° D'une publicité légale

La publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Un affichage annonçant l'enquête publique portant sur « *pour la construction d'une piste cyclable* ». Cet affichage était accessible depuis le lundi 29 août jusqu'au terme de l'enquête. L'affiche de couleur jaune et d'un format A2 de 42 × 59,4 cm comportait un titre « *avis d'enquête publique* » en majuscules de plus 2 cm de hauteur et en caractères gras sous lequel étaient rassemblées les informations considérées comme les plus importantes liées à cette l'enquête (art. R.123-11 du code de l'environnement). L'arrêté municipal de l'enquête, sur format classique 21 x 29,7 sur fond blanc, complétait cet affichage. Un certificat d'affichage, voire la copie en annexe du rapport, confirme l'affichage au public. La publicité de l'enquête pour les habitants des deux communes a bien été effectuée 15 jours avant l'ouverture de celle-ci comme l'exige la réglementation. L'affichage sur le panneau d'informations des mairies a été constaté à toutes les séquences de permanence par le commissaire enquêteur (**cf. annexe 6b**).

- Une publication **dans la presse écrite** sur les pages « annonces légales » de journaux agréés par le préfet, 15 jours avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours après la date d'ouverture de l'enquête (art. R.123-14 du code de l'environnement). Ces annonces ont été publiées dans :

- Le quotidien « **Le Grand Parisien** » éditions des jeudis 26 mars et 16 avril 2026.

- Le journal hebdomadaire « **Les Échos** » éditions des jeudis 26 mars et 16 avril 2026 (**cf. annexes 4 et 5**).

³ Le périmètre du lotissement de la « Vallée aux Renards » est composé de 26 parcelles représentant une superficie d'environ 6 536 m².



Figure 6 : Vue des parcelles situées aux n° 3 et 5 rue Geneviève

2.3. Déroulement de l'enquête

Le dossier complet et le registre d'enquête publique, côté et paraphé par moi-même, ont été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de L'Hay-les-Roses pendant toute la durée de l'enquête, du 15 avril au 29 avril 2026 inclus, date de la dernière permanence.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de L'Hay-les-Roses.

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête publique, les observations portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement pouvaient être adressées par voie postale ou consignées à l'adresse électronique de la commune (urbanisme.concertation@ville-lhay94.fr) ou sur le registre dématérialisé accessible sur le site www.lhaylesroses.fr.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre séances de permanence :

- Mercredi 15 avril 2026 de 14 h à 17 h (Mairie de L'Hay-les-Roses) ;
- Mercredi 29 avril 2026 de 14 h à 17 h (Mairie de L'Hay-les-Roses).

2.4. Participation du public

Le commissaire enquêteur a reçu au total **4 personnes** et a recueilli leurs observations orales.

Une seule observation écrite a été portée sur le registre numérique.

Le commissaire enquêteur a posé 4 questions (**Cf. ci-dessous pp 27-29.**)

16

2.5. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête le 29 avril 2026, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. L'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

3. OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

3.1. Objectifs de la mise en concordance

La procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi vise à garantir que le projet de construction sur les parcelles situées 135 avenue Flouquet et 2 à 8 rue Geneviève s'inscrive en cohérence avec les secteurs de plans de masse intégrés dans le PLUi et visant à favoriser un développement urbain cohérent.

La réalisation de ce secteur de plan masse permettra en cas de construction neuve de disposer de projets immobiliers cohérents en termes de gabarit sur ce secteur assorti de percées visuelles évitant ainsi de trop longues façades.

17

° Périmètre d'intervention foncière

Un nouveau périmètre d'intervention foncière a été créé afin d'étendre le périmètre de la convention d'intervention foncière initialement conclue avec l'EPFIF intégrant deux nouveaux secteurs, celui du secteur situé autour de la gare de la ligne 14 et celui situé le long de l'axe « Barbusse/Flouquet », dont les parcelles sont classées **en zone UA** du PLUi :

- *Création de deux périmètres de veille Foncière avec l'EPFIF (délibération du 7 novembre 2019).*
- *Avenant n° 1 à la convention EPFIF relatif à l'ajout de ceux nouveaux périmètres (Délibération du 10 février 2022).*

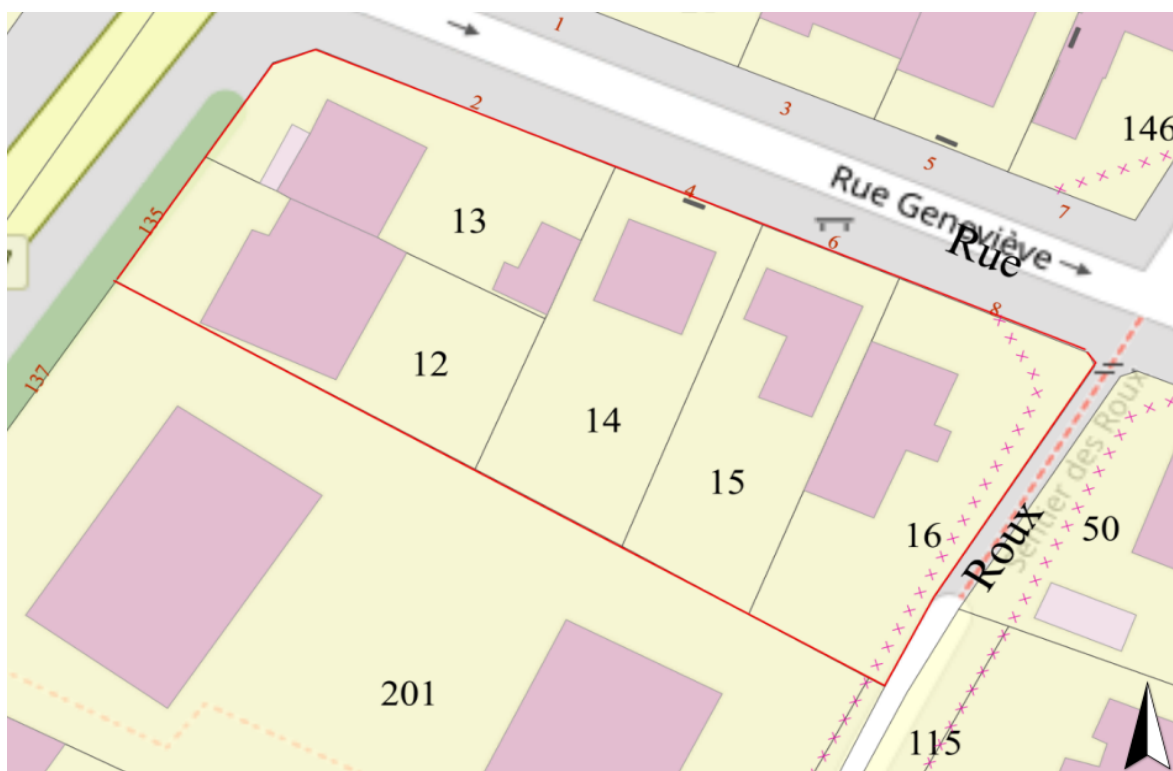


Figure 6 : Parcelles situées 135 avenue Flouquet et 2 à 8 rue Geneviève

Sur les parcelles cadastrées AD n°12, 13, 14, 15 et 16 la Société OGIC 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 en rectangle. La parcelle AD n° 16 est grevée par un emplacement réservé n° 23 destiné à l'élargissement du sentier des Roux à 8 mètres. Les parcelles AD 12 et 13 sont également grevées d'un alignement foncier de 50 cm destiné à l'élargissement du trottoir de l'avenue Flouquet.

Ce projet consiste en la création de deux bâtiments disposés l'un, à l'angle de l'avenue Flouquet et de la rue Geneviève et l'autre situé à l'angle de la rue Geneviève et du sentier des Roux, proposant au centre une dalle végétalisée. Des espaces verts de pleine terre borderont ces deux bâtiments et des toitures végétalisées seront créées. Il respectera les alignements du sentier des Roux et de l'avenue Flouquet.

18

Ce projet devra être en tout point conforme sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé. Il se composera de deux bâtiments. Tous les logements devront disposer de places de stationnement en sous-sol.

Ce projet a également fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 10/11/2025, en cours d'instruction.

Néanmoins, le lotissement de la « Vallée aux Renards » 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 et/ou différentes des règles édictées dans le règlement du PLUI, notamment sur les hauteurs.

Même si le PLUI 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 PLUI, 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 PLUI.

° PLUi

Le plan local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé par délibération du Conseil Territorial du 16/12/2025.

Le périmètre du lotissement de la « Vallée aux Renards » est concerné par les zonages suivants du plan local d'urbanisme Intercommunal :

- **UA, indice LLLLL1L** : 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 projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs

de Plan masse dont les périmètres sont identifiés sur le plan de zonages.

- **UH, indice LLLL1LL** : cette zone 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.

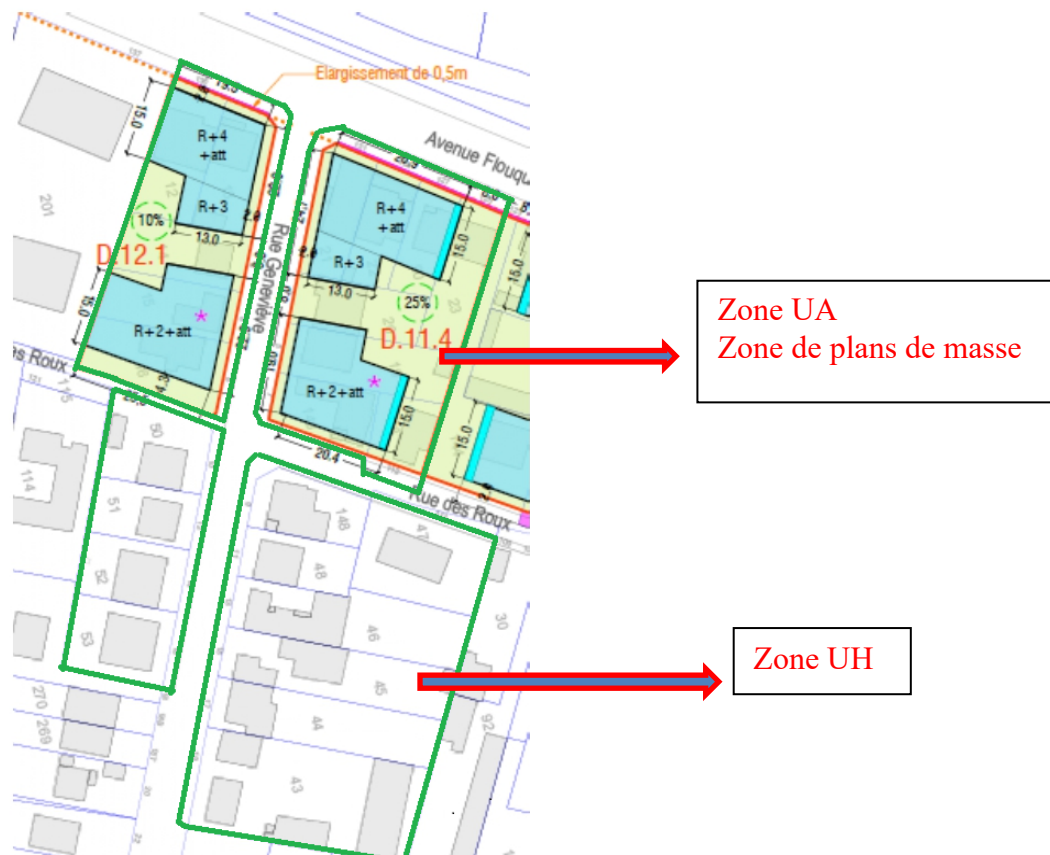


Figure 7 : Zones UA et UH du périmètre

Les extraits du règlement liés aux emprises des constructions des zones concernées figurent en annexe du dossier d'enquête. L'intégralité du règlement du PLUI est consultable sur le lien suivant : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>

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

° Cahier des charges

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

Ce cahier des charges s'applique à toutes les parcelles du périmètre du lotissement :

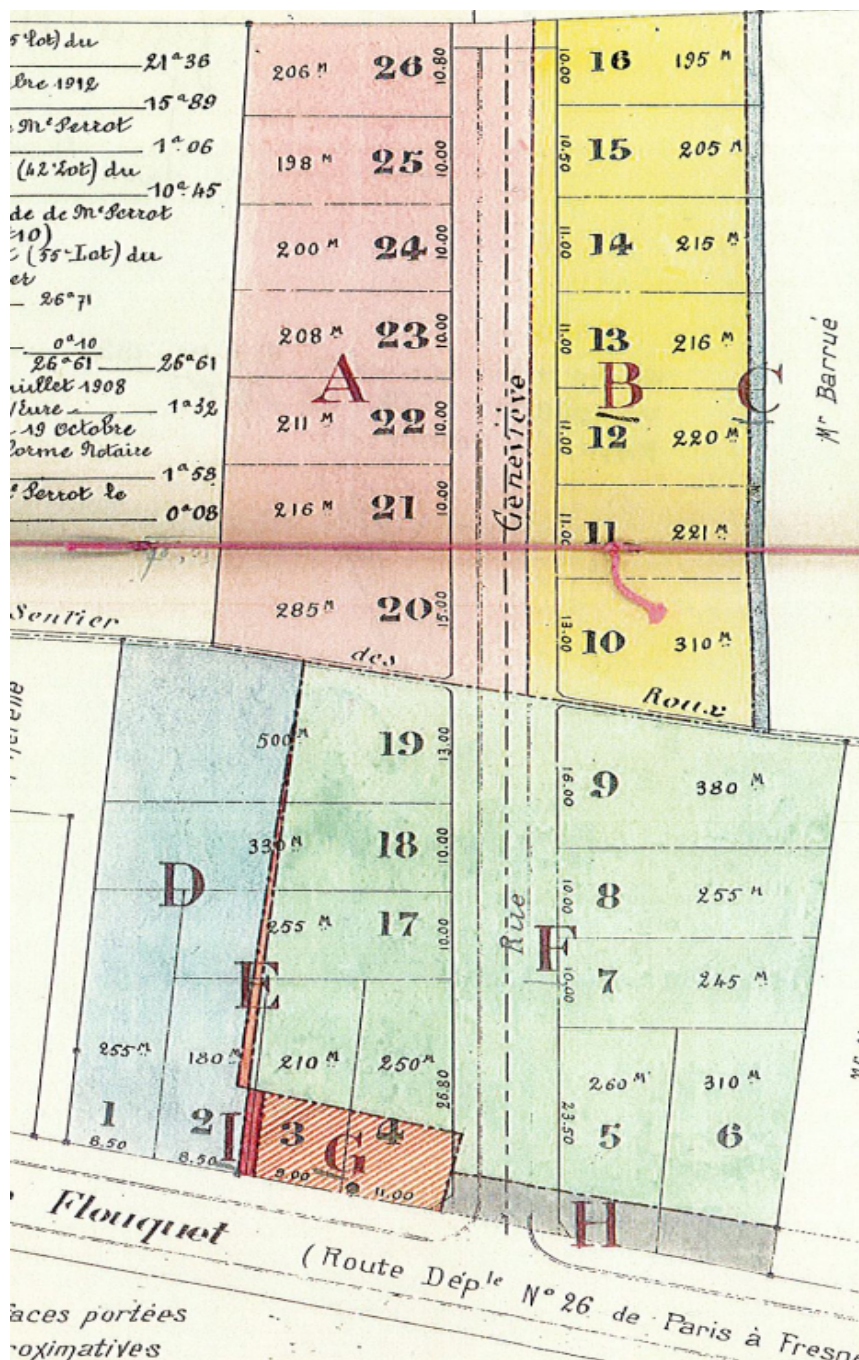


Figure 8 : Cahier des charges du périmètre

° **Projet de modification**

La procédure de mise en concordance porte sur la modification des articles du cahier des charges du lotissement de la « Vallée aux Renards », figurant en annexe. Sont notamment concernés :

- Cahier des charges :
 - **Article 12** : Clôtures
 - **Articles 13,14, 15,17** : Constructions.

21

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

	Cahier des charges actuel Modification proposée	PLUi
Aspect extérieur	Art 12 : Hauteur de clôture : 2.20 m « <i>Les clôtures devront respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement.</i> »	Hauteur muret : 1/3 de la hauteur totale et hauteur totale : 2 m max Piliers : hauteur max 2,20 m
Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	Art 13 : Aucune construction à moins de 3m de la rue Geneviève et à moins de 5m du sentier des Roux. « <i>Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement.</i> »	Plan Masse : règles graphiques plan masse D.12.1 et D.11.4 UA : Implantation des constructions dans une bande de 2 à 5 m de l'alignement existant ou à l'alignement futur si élargissement de voirie ou en retrait de 2 m minimum. UH : Implantation des constructions dans une bande entre 6 et 30 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Art 13 : Les constructions sont accolées soit sur une des 2 limites avec une distance d'au moins 1 m 90, soit au milieu du lot avec 1 m 90 entre la construction et les limites séparatives. Si 2 constructions sont accolées, la somme des façades ne dépassera pas 25 m. « <i>Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives devront respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de lotissement.</i> »	Plan Masse : règles graphiques plan masse D.12.1 et D.11.4 UA : dans une bande 20m de profondeur, de limite en limite. Si la façade > ou égal à 12 m, 1 retrait autorisé UH : dans une bande de 20 m, si la façade < ou égal à 12 m, limite en limite, 1 retrait autorisé. Si la façade > 12 m, implantation sur 1 limite ou en retrait

Emprise au sol	Art 13 : 55% max de la surface du lot. <i>« L'emprise au sol des constructions de la respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement. »</i>	Plan Masse : règles graphiques plan masse D.12.1 et D.11.4 UA : 50% de l'unité foncière UH : 40% de l'unité foncière si < ou égal à 300m ² et 30% si unité > 300m ²
Hauteur	Art 14 : Pas plus de 2 étages et >12 m <i>« La hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement. »</i>	Plan Masse : règles graphiques plan masse D.12.1 et D.11.4 UA : 14 m au faîtage et 10 m au-delà d'une bande de 20 m. UH : 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.
Aspect extérieur des bâtiments	Art 15 : Aspect extérieur. <i>« L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords devront respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement. »</i>	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	Art 17 : Écoulement et absorption des eaux pluviales sur fonds propre - Fosses fixes. <i>« Les conditions de desserte des terrains pour les réseaux publics d'eau d'électricité, d'assainissement devront respecter les dispositions du PLUi respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre du lotissement. »</i>	Dispositions communes : La collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément

Tableau 1 : Modifications proposées au cahier des charges du périmètre

Il est proposé la suppression de certaines stipulations selon les modalités définies dans le tableau ci-dessus, qui sont remplacées par les dispositions du plan local d'urbanisme Intercommunal de l'Hay-les-Roses.

Commentaires du commissaire enquêteur :

De façon générale, je trouve que le remplacement dans le cahier des charges des dispositions anciennes par les nouvelles, manquent de clarté :

- les articles modifiés ne sont pas numérotés mais ne présentent que leur seul intitulé. Par exemple, pour les clôtures l'article modifié est l'article 12 du cahier des charges, il faudrait l'indiquer ;
- le renvoi aux dispositions du PLU est global et manque de précision, il faut renvoyer aux paragraphes concernés de ce document malheureusement très complexe.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres au 29 avril 2026 :

1.1 Procès-verbal des observations

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu échanger, à maintes reprises, avec les représentants du maître d'ouvrage afin de permettre une information du public la plus aisée possible.

23

1.2 Analyse des observations du public

Observation n°1	29 avril 2026
<i>Mme Marion LE JAODOUR et M. Rémi NEUVILLE, 10, Rue Geneviève 94240 L'Haÿ-les-Roses</i> Objet : Observations relatives à l'enquête publique — Mise en conformité du cahier des charges du lotissement de la "Vallée-aux-Renards" Monsieur GUILLAMO, J'ai pris connaissance de l'avis d'enquête publique portant sur la mise en conformité du cahier des charges du lotissement de la "Vallée-aux-Renards", affiché le 15 Avril 2026, et souhaite consigner les observations suivantes dans le registre d'enquête. Sur la valeur contractuelle du cahier des charges Le cahier des charges du lotissement constitue un acte de droit privé, opposable entre colotis, qui a directement conditionné les décisions d'acquisition et les investissements réalisés par les habitants. Sa modification ne saurait être envisagée sans une analyse rigoureuse de l'atteinte portée aux droits acquis et aux attentes légitimes des résidents, indépendamment des évolutions du document d'urbanisme applicable. Je note à cet égard que la révision du PLUi intervenue en 2025 a modifié les règles de constructibilité applicables à une partie de du lotissement (zone UH). Si cette évolution relève de la compétence de la collectivité, elle ne saurait automatiquement emporter la caducité ou la réécriture des dispositions du cahier des charges qui excèdent le seul droit de l'urbanisme. Sur l'intégration urbaine et architecturale Le lotissement présente un tissu essentiellement pavillonnaire, de faible hauteur, caractérisé par une homogénéité de gabarit. L'introduction d'un immeuble collectif en R+2 ou R+3 constitue une rupture significative avec ce tissu, susceptible d'engendrer : • Des masques solaires et des ombres portées sur les propriétés adjacentes, particulièrement sensibles pour les jardins et les ouvertures en rez-de-chaussée ; • Des vues directes (vis-à-vis) depuis les étages supérieurs sur parcelles voisines et pavillons, portant atteinte à l'intimité des riverains ; • Une dévalorisation potentielle des biens immobiliers aux abords immédiats. Je m'interroge sur l'existence d'études d'impact versée au dossier, qui permettrait d'objectiver ces effets. Sur les infrastructures et les services Une construction collective génère des besoins proportionnellement plus importants que l'usage pavillonnaire initialement prévu :	

-2-

- **Stationnement** : le ratio de places prévu est-il conforme aux besoins réels générés, en tenant compte de la localisation ?
- **Collecte des déchets** : le schéma de collecte actuel est-il adapté à un immeuble collectif (localisation des conteneurs) ?
- **Réseaux** : la capacité des réseaux existants (eau potable, assainissement, électricité, internet) a-t-elle été vérifiée au regard de la densification induite ?

Sur le déficit de concertation avec les colotis

La procédure de mise en conformité du cahier des charges appelle des observations quant à la place réservée aux colotis dans le processus. Le cahier des charges est avant tout un document qui lie les habitants entre eux et structure leurs droits et obligations réciproques. On aurait pu légitimement attendre qu'une démarche de concertation préalable soit engagée en amont de l'enquête publique, afin d'informer les colotis des évolutions envisagées à un stade où leurs observations auraient encore pu influencer sur le projet. Or, à ma connaissance, aucune réunion d'information ni aucun document explicatif n'ont été communiqués aux habitants du lotissement préalablement à l'affichage de l'avis d'enquête.

Cette absence de concertation est d'autant plus préoccupante que le projet semble avoir été préparé de longue date. Il apparaît en effet qu'un permis de construire serait actuellement en cours d'instruction et que des promesses de vente auraient déjà été signées. Si ces éléments sont exacts, cela signifie que les colotis, directement concernés par cette modification de leur cadre de vie contractuel, ont été tenus à l'écart d'un processus déjà très avancé, et ne sont invités à s'exprimer qu'au terme d'une procédure dont l'issue semble en partie anticipée. Une telle situation interroge sur la sincérité de la concertation et sur la réelle prise en compte des observations formulées dans le cadre de la présente enquête.

Sur l'emprise au sol et la gestion de la pleine terre

La configuration envisagée soulève une préoccupation importante quant à la proportion de pleine terre maintenue sur la parcelle. Dans le scénario le plus défavorable, celle-ci pourrait être réduite à **10 % de la superficie totale (selon le PLUi)**, ce qui représente un taux d'artificialisation particulièrement élevé pour un secteur à dominante pavillonnaire.

Cette valeur apparaît d'autant plus préoccupante qu'elle contraste significativement avec les exigences graphiques du Plan Masse figurant au PLUi en vigueur, qui imposent pourtant des minima de pleine terre bien plus protecteurs selon les règles D.12.1 et D.11.4 :

- **Zone UA** : 50 % de l'unité foncière en pleine terre ;
- **Zone UH** : 40 % si la surface de l'unité foncière est inférieure ou égale à 300 m², et 30 % au-delà.

Un taux résiduel de 10 % de pleine terre serait donc **deux à cinq fois inférieur** aux seuils définis par ces règles graphiques, selon la zone applicable. Je demande en conséquence qu'il soit précisé dans le dossier soumis à enquête à quelle zone le terrain est rattaché, et comment le projet entend se conformer — ou justifie de déroger — aux prescriptions du Plan Masse. En l'état, cet écart interroge sur la cohérence entre la mise en conformité du

cahier des charges et les propres règles graphiques du document d'urbanisme qui la rend possible.

Par ailleurs, la quasi-absence de pleine terre compromet toute capacité de plantation d'arbres à développement significatif, contribuant à la réduction de la végétation existante et à l'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur local, dans un secteur qui bénéficie aujourd'hui d'un cadre végétal constituant une part importante de son identité.

Observation personnelle — Situation de vis-à-vis direct

À titre personnel, en ma qualité de propriétaire de la parcelle 50 du PLU, je souhaite attirer votre attention sur une situation qui me concerne directement et qui illustre de manière concrète les effets de ce projet sur les riverains immédiats.

En l'état du projet tel qu'il pourrait être autorisé à l'issue de cette mise en conformité, le terrain concerné permettrait l'édification d'un immeuble collectif de type R+2/R+3 présentant un linéaire de façade d'environ **25 mètres**, placé en **vis-à-vis direct** de mon habitation. Cette configuration engendrerait un **changement radical et irréversible de mon cadre de vie** : là où je fais aujourd'hui face à un environnement ouvert et végétalisé, se substituerait une façade bâtie de plusieurs dizaines de mètres sur trois niveaux, depuis laquelle un nombre important de logements bénéficiant de **vues directes et plongeantes** sur mon jardin et mes pièces de vie. Je passerais ainsi d'une situation de voisinage avec **un seul pavillon** à une exposition permanente aux regards potentiels de l'ensemble des occupants d'un immeuble collectif, ce qui constitue une atteinte significative à mon intimité et à la jouissance paisible de mon bien.

À ce jour, le dossier ne précise pas quelles mesures seraient mises en œuvre pour atténuer cette situation. Je souhaite donc savoir si des dispositions sont envisagées, telles que :

- **L'absence de balcons ou de loggias** orientés vers le lotissement existant ;
- La mise en place d'un **écran végétal de hauteur suffisante**, proportionné à celle de l'immeuble, en limite séparative ;
- Et/Ou toute autre mesure architecturale ou paysagère garantissant le respect de l'intimité des riverains.

En l'absence de telles garanties expressément prévues et opposables, cette configuration de vis-à-vis direct et plongeant me semble incompatible avec une intégration respectueuse du tissu pavillonnaire existant.

Sur la brièveté de l'enquête et la question de l'intérêt général

La durée de l'enquête publique mérite également d'être relevée. Pour un projet susceptible d'affecter durablement le cadre de vie d'un lotissement entier, les délais accordés aux colotis pour prendre connaissance du dossier et formuler leurs observations sont apparus particulièrement restreints. Cette brièveté est d'autant plus problématique que la période d'enquête a coïncidé avec les vacances scolaires, moment durant lequel un nombre

-2-

significatif de riverains est absent de leur domicile, réduisant encore davantage leur capacité effective à s'informer, à se concerter et à produire des observations étayées dans les délais impartis. Une telle conjonction — délais restreints et période de vacances — combinée à l'absence de toute concertation préalable, réduit l'enquête publique à une simple formalité procédurale plutôt qu'à un véritable outil de participation citoyenne.

Par ailleurs, la notion d'intérêt général, qui doit commander à ce type de procédure, peut être sérieusement questionnée au regard des motifs tels qu'ils sont exposés dans le dossier. En effet, la mention explicite de promesses de vente déjà signées révèle que cette mise en conformité n'est pas motivée par un objectif d'intérêt collectif, mais qu'elle est avant tout destinée à lever le dernier obstacle juridique à la réalisation d'une opération immobilière privée, dont les engagements commerciaux ont been pris avant même que la procédure ne soit achevée. Il est pour le moins inhabituel qu'une procédure d'enquête publique, censée éclairer librement la décision de l'autorité compétente, soit engagée alors que le cadre économique de l'opération est déjà figé. Cela soulève une question fondamentale : dans quelle mesure les observations des colotis peuvent-elles encore influencer sur l'issue de cette procédure ?

Demandes formelles

Au vu de ces éléments, je vous serais reconnaissant(e) de bien vouloir préciser :

1. Les **conditions posées par le gestionnaire de la voirie départementale** concernant les accès ;
2. Les **garanties contractuelles** maintenues au bénéfice des colotis nonobstant la mise en conformité ;
3. Les **mesures compensatoires ou d'accompagnement** envisagées pour préserver la qualité de vie des riverains.
4. Les **mesures architecturales et paysagères** envisagées pour préserver l'intimité des riverains en situation de vis-à-vis direct (limite entre zone UA et UH) — absence de balcons orientés vers le lotissement, écran végétal proportionné à la hauteur de l'immeuble, ou toute disposition équivalente — et leur caractère **expressément opposable** dans les autorisations délivrées.

Ces observations sont formulées dans un esprit de dialogue et de bonne foi, avec le souhait que l'évolution du lotissement se fasse dans le respect des droits et des intérêts de l'ensemble des parties concernées.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Marion LE JAUDOUR / NEUVILLE Rémi, 10 RUE GENEVIÈVE, 94240
L'HAY-LES-ROSES.

Le 29/06/2026 à L'HAY-LES-ROSES.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

1/ Les conditions posées par le gestionnaire de la voirie départementale concernant les accès :

L'ensemble des projets de la Ville doit se conformer aux prescriptions mentionnées dans le PLUI concernant la création d'accès sur les voies. Selon qu'elles relèvent des voies communales ou départementales. A ce titre, les services de la voirie, de l'assainissement et des espaces verts ont été consultés dans le cadre de l'instruction du permis de construire. L'obtention du permis ne pourra être réalisée qu'après accord de leur part.

2/ Les garanties contractuelles

Seules sont modifiées les garanties contractuelles ayant trait à des prescriptions d'urbanisme et indiquées comme modifiées dans le rapport de présentation. Toutes les autres garanties contractuelles contenues dans le cahier des charges continuent de s'appliquer.

3/ Les mesures compensatoires ou d'accompagnement et 4/ les mesures architecturale et paysagère :

Les modifications envisagées du cahier des charges, objet de la présente enquête, ont pour objectif de mettre en concordance le cahier des charges avec les règles d'urbanisme en vigueur inscrites dans le PLUI. Les secteurs de plans masse qui ont été conçus dans le cadre de l'approbation du PLUI, ont visé à préserver la qualité de vie pour les habitants des quartiers avoisinants. Ainsi, il est prévu une diminution des hauteurs en vis-à-vis du tissu pavillonnaire. De même, des percées visuelles composées d'espaces verts depuis l'espace public et donnant sur les cœurs d'îlots ont été prévues au sein de chaque îlot.

Concernant la question des vues, conformément au code de l'urbanisme, ces dernières ne peuvent être proscrites lorsqu'elles donnent directement sur l'espace public. Dans le cas de vues donnant directement sur des propriétés voisines, celles-ci doivent respecter des distances de retraits au moins égale à 8 mètres et d'un gabarit enveloppe $H = L$ (retrait vue). Dans le cas contraire, ces dernières doivent disposer de pare-vues d'une hauteur comprise entre 1,90m et 2m.

Appréciation du commissaire enquêteur

1/ Concernant les accès, je note avec satisfaction que l'obtention du permis de construire ne pourra être réalisée qu'après accord les services de la voirie, de l'assainissement et des espaces verts.

2/ Bien entendu la puissance publique doit respecter les différentes normes réglementaires qui s'appliquant sur le terrain –d'où l'intérêt de les déterminer - et non les seules dispositions contractuelles qui lient les colotis.

Mais le commissaire enquêteur émet des doutes sur le caractère « réglementaire » du cahier des charges d'un lotissement. Le problème est en fait qu'un projet de

construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme conforme aux dispositions d'un PLUI récent pourrait contrevenir aux dispositions d'urbanisme plus anciennes régissant le lotissement, en particulier le cahier des charges adopté lors de la création de celui-ci.

3/ Concernant les mesures compensatoires, je note avec satisfaction que les secteurs de plans masse ont visé à préserver la qualité de vie pour les habitants des quartiers avoisinants. Ainsi, il est prévu une diminution des hauteurs en vis-à-vis du tissu pavillonnaire.

28

2. Observations du commissaire-enquêteur

Question n°1 : Pouvez-vous confirmer que la société OGIC a recueilli des accords de vente sur les parcelles cadastrées AD n°12, 13, 14, 15 et 16 ? Qu'en est-il de l'instruction des permis de construire déposés le 10 novembre 2025 ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Les parcelles constitutives du projet ont bien fait l'objet d'un accord de vente avec la société OGIC. À la suite de ces accords, la société OGIC a déposé un PC sur ces mêmes parcelles. Ce projet est en cours d'instruction et devra faire l'objet d'une décision de la Ville au plus tard le 4 juin 2026.

Appréciation du commissaire enquêteur

La demande de permis de construire sur ces terrains remembrés a déjà été présentée par la société OGIC et est à l'instruction par les services de la mairie. Il aurait sans doute été utile que le public ait pu le consulter (et de se faire commenter par un technicien) le projet pour mieux se rendre compte de son impact sur le paysage urbain.

Les accords de ventes expliquent sans doute la désaffection du public. Le rare public qui s'est manifesté oralement au cours des permanences, était des voisins du périmètre.

Question n°2 : Existe-t-il une association de colotis ? Et si oui, la commune a-t-elle pris contact avec elle ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Il n'existe pas à notre connaissance d'association de colotis. La communication a donc été réalisée à travers les mesures de publicité légale et à travers la pose sur chaque entrée/sortie du lotissement d'affiches au format A3 et de couleur jaune permettant d'attirer le regard.

29

Appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que la communication a bien été réalisée à travers les mesures de publicité légale et à travers la pose sur chaque entrée/sortie du lotissement d'affiches au format A3 et de couleur jaune permettant d'attirer le regard.

Néanmoins je regrette le manque de mobilisation du public pour cette enquête publique.

Question n°3 : Quelles conséquences aura ce projet sur le plan de circulation du quartier ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La mise en concordance n'aura pas de conséquence sur le plan de circulation. De son côté, le PLUI, tout comme l'ancien PLU prévoit un élargissement du sentier des Roux. Cet élargissement d'une largeur de 8m permettra le passage de véhicules à sens unique depuis la rue Brossolette vers la rue Geneviève.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction que la mise en concordance n'aura pas de conséquences importantes sur le plan de circulation du lotissement « Vallée aux Renards ».

Question n°4 : Le projet qui nous a été présenté lors de la visite du 31 mars dernier, semble dépasser la hauteur R+2+comble (bâtiment le plus éloigné de l'avenue Flouquet, page 11 de la notice de présentation) ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Comme nous avons vu en échange ensemble, le projet présenté répond aux prescriptions de hauteur maximale inscrites dans le plan masse du PLUI sentier des Roux, soit R + 2 + attique.

30

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction le projet présenté répond aux prescriptions de hauteur maximale inscrites dans le plan masse du PLUI, sentier des Roux, soit R + 2 + attique.

Fait au Perreux-sur-Marne, le 22 mai 2026
Le commissaire enquêteur
Manuel GUILLAMO

