

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE ROISSY-EN-BRIE

Réponses de la Commune au Procès-verbal de Synthèse transmis le 28 avril 2023

relatif à l'Enquête Publique préalable à la mise en concordance des cahiers
des charges de deux lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme de la
commune de ROISSY-EN-BRIE.

I. Réponse de la personne publique responsable aux observations recueillies au registre

Observation n°1

14 Avril 2023

Anonyme quartier du verger, sixième avenue

Roissy-en-Brie

J'habite dans le quartier du verger, sixième avenue, j'ai acheté cette maison il y a plusieurs années le propriétaire précédent a fait avancer sa clôture tout en conservant l'arbre sur l'espace vert.

J'ai appris récemment l'existence du cahier des charges de mon quartier grâce au document distribué dans ma boîte aux lettres.

Je suis très inquiète car la clôture réalisée n'est pas conforme à ce cahier des charges cela me met en risque par rapport à mes voisins si je devais vendre ma maison. C'est pour cela que je suis favorable à la modification du cahier des charges

Avis et commentaires de la personne publique responsable

La Commune prend acte de cet avis favorable. La présente harmonisation des cahiers des charges avec le Plan Local d'Urbanisme a précisément pour objectif d'éviter ce genre de situation et de protéger juridiquement les colotis, tout en conservant l'identité des deux quartiers concernés.

Observation n°2**17 Avril 2023**

Anonyme avenue de la République

Roissy-en-Brie

Résidant avenue de la république j'ai construit une extension en 2018 (pièce supplémentaire) Je suis pour la modification du règlement proposée par la mairie qui m'autorise cette extension. Dans le cas contraire je serais obligée de démolir.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

La Commune prend acte de cet avis favorable. La présente harmonisation des cahiers des charges avec le Plan Local d'Urbanisme a précisément pour objectif d'éviter ce genre de situation et de protéger juridiquement les colotis, tout en conservant l'identité des deux quartiers concernés.

Observation n°3**17 Avril 2023**

Anonyme avenue du Général Leclerc

Roissy-en-Brie

J'habite avenue du Général Leclerc. Mon voisin m'a mis en garde de l'existence du cahier des charges que je ne connaissais pas. Si on ne modifie pas le cahier des charges, ma clôture et mon portail ne seront plus conformes. Je soutiens à 100 % le changement proposé dans le dossier que j'ai consulté.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

La Commune prend acte de cet avis favorable. La présente harmonisation des cahiers des charges avec le Plan Local d'Urbanisme a précisément pour objectif d'éviter ce genre de situation et de protéger juridiquement les colotis, tout en conservant l'identité des deux quartiers concernés.

Observation n°4**Courriel****17 Avril 2023**

Mme Patricia MONIN

Roissy-en-Brie

Ne coupez pas ces arbres je suis des jondelles et s'il y avait eu des arbres comme ça de planter vers chez nous ça aurait rendu notre quartier plus sympathique c'est ce que j'aime dans le quartier du verger surtout qu'ils sont toujours bien taillés et ils sont en bonne santé.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Le présent dossier concerne la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, qui comportent certaines règles contradictoires. Comme indiqué dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, les incidences sur les paysages sont nulles.

En particulier, les arbres d'alignement du lotissement du Verger restent protégés, conformément à l'article L 350-3 du code de l'environnement et à la jurisprudence du

Conseil d'Etat n°446662 du 21 juin 2021.

La jurisprudence du Conseil d'Etat précitée fait que l'article L 350-3 du code de l'environnement, qui renvoyait à un décret à paraître, trouve désormais à s'appliquer lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un projet de construction qui implique l'atteinte ou l'abattage d'arbre composant un alignement le long d'une voie de communication.

Aussi, la préservation des arbres d'alignement le long des voies est désormais une condition indispensable à la délivrance d'une déclaration préalable par la Commune pour l'édification d'une clôture à l'alignement, et la Municipalité y est très attentive.

Observation n°5

Courriel

17 Avril 2023

Etienne Nelly

Roissy-en-Brie

Bonsoir,

Habitant dans le quartier du verger depuis 33 ans et mon mari 59 ans nous souhaitons que ce quartier conserve l'alignement des tilleuls. C'est tout de même plus agréable de se promener dans les rues avec des arbres plutôt que de se sentir étreints avec des murs de 2,20 m de hauteur. De plus les espaces verts sont de plus en plus bétonnés ce qui n'arrange pas vraiment l'eau de pluie qui peut être pénétrée par des sols en terre. C'est une question d'écologie tout ça et de bon sens.

J'espère que vous comprendrez mon message.

Cordialement

NB: copie de ce courriel a été adressé à "association-renard@orange.fr"

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Le présent dossier concerne la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, qui comportent certaines règles contradictoires. Comme indiqué dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, les incidences sur les paysages sont nulles.

En particulier, les arbres d'alignement du lotissement du Verger restent protégés, conformément à l'article L 350-3 du code de l'environnement et à la jurisprudence du Conseil d'Etat n°446662 du 21 juin 2021.

La jurisprudence du Conseil d'Etat précitée fait que l'article L 350-3 du code de l'environnement, qui renvoyait à un décret à paraître, trouve désormais à s'appliquer lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un projet de construction qui implique l'atteinte ou l'abattage d'un arbre composant un alignement le long d'une voie de communication.

Cela étant dit, la Commune ne peut pas empêcher les gens de se clore à l'alignement, dans la mesure où la bande enherbée appartient aux colotis (domaine privé). En revanche, elle

doit obliger les colotis à conserver les arbres d'alignement.

Aussi, la préservation des arbres d'alignement le long des voies est désormais une condition indispensable à la délivrance d'une déclaration préalable par la Commune pour l'édification d'une clôture à l'alignement, et la Municipalité y est très attentive.

Observation n°6

18 Avril 2023

Anonyme

Roissy-en-Brie

Je suis en accord avec que l'enquête publique concernant la concordance des lotissements "Avenir de Roissy" et "le Verger de Roissy".

Avis et commentaires de la **personne publique responsable**

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°7

18 Avril 2023

Anonyme

Roissy-en-Brie

Je suis favorable à l'étude publique mise en place à fin de sécuriser les habitations et construction actuelle.

Avis et commentaires de la **personne publique responsable**

La Commune prend acte de cet avis favorable. La présente harmonisation des cahiers des charges avec le Plan Local d'Urbanisme a précisément pour objectif d'éviter ce genre de situation et de protéger juridiquement les colotis, tout en conservant l'identité des deux quartiers concernés.

Observation n°8

18 Avril 2023

Anonyme

Roissy-en-Brie

Vu l'enquête publique, je suis favorable à la mise en sécurité des habitations des quartiers Avenir et le Verger.

Avis et commentaires de la **personne publique responsable**

La Commune prend acte de cet avis favorable. La présente harmonisation des cahiers des charges avec le Plan Local d'Urbanisme a précisément pour objectif d'éviter ce genre de situation et de protéger juridiquement les colotis, tout en conservant l'identité des deux quartiers concernés.

Frédéric Charrua

Roissy-en-Brie

Bonjour,

Je soussigné Charrua Frédéric demeurant au 28 Av Charles De Gaulle 77680 Roissy En Brie, quartier du Verger, atteste que je souhaite la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Roux

Roissy-en-Brie

Bonjour,

Habitant le Verger depuis 45 ans, nous n'avons pu que constater, ces dernières années, la dégradation de l'ensemble du lotissement, par des coupures d'arbres et hauteurs de clôture de différents niveaux. C'est fort dommage et nous souhaiterions qu'un aspect "d'avant" soit concrétisé par un respect du cahier des charges d'origine si possible.

Cordialement

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Préalablement à la jurisprudence du Conseil d'Etat n° 446662 du 21 juin 2021, le respect de l'article L 350-3 du Code de l'environnement visant à préserver les alignements d'arbres qui bordent les voies de communication, ne trouvait pas à s'appliquer par l'autorité administrative compétente (la Commune) lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme amenant à porter atteinte à ces arbres. C'est pourquoi certains arbres du quartier du VERGER en alignement de la voie ont pu être abattus précédemment.

Depuis, la Commune, lorsqu'elle est saisie d'une demande de clôture à l'alignement, ne peut pas s'y opposer, car les demandeurs se trouvent sur leur propriété (domaine privé), mais elle impose la préservation de l'alignement d'arbre.

Les demandes de construction (clôtures par exemple) sont instruites par la Commune selon le PLU en vigueur, qui ne peut juridiquement prendre en compte le cahier des charges d'origine puisqu'il s'agit d'un document contractuel qui lie uniquement les colotis entre eux.

Mr et Mme Andria

6 ème avenue

Roissy-en-Brie

Bonjour,

habitant dans le quartier du verger (réf UBa), je me permets de vous faire part:

1)- des incohérences sur la mise en concordance qui ira à l'encontre de la loi dans l'application

sur terrain

2)- de mon désarroi face au laxisme de vos services pour appliquer la loi- notamment de l'article L350-3 du code de l'environnement sur la coupe des arbres d'alignement du lotissement du verger

Pour le point n°1:

Il est mentionné dans le PLU en vigueur dans la rubrique IMPLANTATION DES CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES (page 16) "la clôture sera constituée par un mur en maçonnerie pleine ou ajourée en pierre"... et le retrait de la mention... "retrait de 2 mètres sur l'alignement des voies". Mécaniquement du fait de ces mentions vous condamnez directement l'alignement des arbres du lotissement qui se trouve à 1m ou 1m50 de la voie publique. Les colotis qui souhaitaient édifier des clôtures constituées par un mur en maçonnerie se verraient la possibilité de couper ces arbres, malgré que cela soit interdit par la lois. Ce qui est déjà le cas et ce qui nous ramène au point n°2.

Point n°2: vous avez mentionné à la page 16, dans problématique mentionnées:" De nombreuses demandes d'autorisation d'édification de clôture à l'alignement des voies ont été déposées ces dernières années et n'ont pas pu être refusées au titre du code de l'Urbanisme (car conforme au PLU en vigueur)". En ajoutant à la page 25 "les arbres d'alignement des lotissements du Verger restent protégés conformément à l'article L350-3 du code de l'environnement et à la jurisprudence du Conseil d'État numéro 446662 du 21 juin 2021". Vous avez pu le constater que des arbres d'alignement sains, une dizaine depuis 2021 ont été déraciné/coupé afin de permettre ces édifications sans qu'il ait sanction au refus de conformité du service technique de la mairie. N'est-elle-pas de votre responsabilité de faire respecter la loi? En se défaussant de ces devoirs, vous nourrissez des conflits de voisinage. En effet vous n'êtes pas sans savoir que la majorité des arbres d'alignement sont entre deux propriétés. je vous remercie donc de tenir compte de ces remarques afin de consolider le" mieux vivre" dans notre belle ville.

Cordialement

NB: copie de ce courriel a été adressé à "association-renard@orange.fr"

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Préalablement à la jurisprudence du Conseil d'Etat n° 446662 du 21 juin 2021, le respect de l'article L 350-3 du Code de l'environnement visant à préserver les alignements d'arbres qui bordent les voies de communication, ne trouvait pas à s'appliquer par l'autorité administrative compétente (la Commune) lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme amenant à porter atteinte à ces arbres. C'est pourquoi certains arbres du quartier du VERGER en alignement de la voie ont pu être abattus précédemment.

Depuis, la Commune, lorsqu'elle est saisie d'une demande de clôture à l'alignement, ne peut pas s'y opposer, car les demandeurs se trouvent sur leur propriété (domaine privé), mais impose la préservation de l'alignement d'arbre.

La présente mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU en vigueur n'a pas d'incidence sur le respect de la loi concernant le maintien des arbres d'alignement.

Observation n°12**21 Avril 2023**

M. Huong Tran

58 avenue de la République

Roissy-en-Brie

Huong Tran, domicilié au 58 avenue de la république 77680 Roissy-en-Brie, suis favorable à la démarche engagée par la municipalité visant à modifier le cahier des charges pour qu'il soit conforme au PLU en vigueur.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°13**21 Avril 2023**

M. Ledent

8 rue des Coquelicots

Roissy-en-Brie

Suis favorable à la démarche de concordance de ce projet

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°14**21 Avril 2023**

M. Soupraypoulé

56 avenue des la République

Roissy-en Brie

M. Souprayapoulé domicilié au 56 avenue de la république Roissy-en-Brie 77 680 au quartier de l'Avenir, je soutiens le projet de la mairie de mettre en concordance le PLU et de modifier le cahier des charges datant de 1926.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°15**24 Avril 2023**

Anonyme

Quatrième Avenue

Roissy-en Brie

J'habite quatrième avenue dans le quartier du verger je suis d'accord pour la démarche visant à mettre en concordance le cahier des charges avec le PLU.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Demeurant avenue Charles De Gaulle adhère à une démarche consistant à mettre en harmonie le cahier des charges avec le PLU.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

1 Pièce jointe

Bonjour à tous,

Afin d'être renseigné complètement sur les autorisations données dans le lotissement pour la coupe des arbres et la violation des règles du cahier des charges du lotissement du verger nous avons demandé à la commune les copies des trois autorisations données après septembre 2016.

Vous trouverez en copie à ce méil notre demande.

Nous sommes à la disposition de toute personne souhaitant des renseignements sur le projet de modification du cahier des charges de ce lotissement.

Nous ne souhaitons pas que notre réponse soit anonyme et demandons que les autres réponses à cette enquête ne le soient pas non plus.

Cordialement.

NB : la pièce jointe annoncée n'est pas jointe, elle a été envoyée à part ; elle fait l'objet de l'observation n°20

Avis et commentaires de la personne publique responsable

La commune répondra à cette demande de communication de pièces.

Toutes les demandes individuelles reçues par courriel/registre et mises sur le site internet sont volontairement anonymes. Seules les observations de l'association Renard sont nominatives, à leur demande.

J'habite aux 10 Deuxième Avenue quartier du verger.

Je suis favorable au projet de la municipalité d'harmoniser le cahier des charges du quartier avec le P.L.U.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°19	Courriel	24 Avril 2023
Philippe Roy	Président association-renard@orange.fr	Roissy-en Brie

Bonjour,

Ce mail est à mettre dans les contributions à l'enquête publique sur le projet de modification des cahiers des charges de lotissement du Verger et de l'Avenir.

Nous souhaitons que la mairie de Roissy-en-Brie installe un registre dématérialisé pour l'enquête publique sur le projet de modification du cahier des charges des lotissements du Verger de l'Avenir.

Le délai entre l'envoi de la contribution et sa parution sur le site de la commune nous paraît de nature à gêner des échanges au cours de cette enquête publique.

Par exemple contribution du 21 avril 2023 n'est apparue sur le site de la commune que le 24 avril au matin?

Cordialement

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Juridiquement, la mise en place d'un registre dématérialisé est une possibilité, pas une obligation. En lieu et place, la Commune a laissé la possibilité au public d'envoyer ses observations via :

- une adresse électronique
- un registre papier
- une adresse postale.

Au fur et à mesure de la réception des avis (numérique et papier), ces derniers ont été mis à disposition sur le site internet de la Mairie. Concernant plus particulièrement l'avis mentionné dans l'observation ci-dessus, il n'a pas été trouvé de contribution en date du 21 avril 2023.

Observation n°20	Courriel	24 Avril 2023
Philippe ROY	Président association-renard@orange.fr	Roissy-en Brie

Madame le commissaire -enquêteur,

Nous vous prions de trouver en pièce jointe notre réponse à l'enquête publique mentionnée en sujet.

Nous restons à votre disposition pour tout complément.

Cordialement

NB: un dossier de 5 pages est joint à ce mail et inclus dans le registre d'enquête.
En synthèse de ce dossier déposé, les observations portent sur 2 principaux items:

- Imprécisions et incohérences du dossier.
- L'alignement des arbres.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

1/ Publicité de l'enquête

La Commune certifie que toutes les mesures de publicité réglementaires citées à l'article R123-11 du code de l'environnement ont été prises.

En particulier, deux affiches sur le terrain ont été apposées : une sur la première avenue, l'autre sur l'avenue du Général Leclerc, soit deux axes particulièrement passants, pour chacun des deux quartiers concernés.

2/ Constitution du dossier

Une note de présentation non technique intitulée « note de présentation » a bien été jointe au dossier d'enquête publique.

3/ Le lotissement l'Avenir :

La contribution en question suggère que la mise en concordance du cahier des charges soit faite pour une seule partie du lotissement de L'AVENIR (zone UAa du PLU seulement et non la zone UBa).

Pour rappel, l'objet de l'enquête vise à modifier les règles du cahier des charges du lotissement pour être conformes au PLU servant de base d'instruction pour la Commune pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, le cahier des charges qui lie les colotis entre eux (et non la Commune), comporte certaines règles qui sont contradictoires avec le PLU en vigueur. Cette situation induit une insécurité juridique pour toute personne qui souhaite construire. Il s'agit donc de mettre en conformité les règles du cahier des charges avec celles du PLU pour l'ensemble des personnes concernées, soit sur l'ensemble du périmètre du lotissement.

Il ne peut être envisagé, par soucis d'équité, de mettre en concordance les règles du cahier des charges pour une partie des colotis seulement, et laisser les autres colotis dans une situation d'insécurité juridique. Cela paraît hors de sens.

Le périmètre du lotissement de l'AVENIR présenté en figure 1 de la note de présentation est celui présent dans l'acte notarié d'origine.

4/ Le lotissement du VERGER :

Le périmètre du lotissement du VERGER présenté en figure 3 de la note de présentation est celui présent dans l'acte notarié d'origine.

Le dossier précise en effet que le projet n'a aucune conséquence sur l'environnement, et en particulier, que les arbres d'alignement du lotissement du Verger restent protégés, conformément à l'article L350-3 du code de l'environnement et à la jurisprudence du Conseil d'Etat n°446662 du 21 juin 2021. La présente modification des cahiers des charges n'a pas

d'incidence sur le respect de cette loi.

Par ailleurs, cette protection s'applique, que les arbres soient ou non classés dans le PLU.

Observation n°21

25 Avril 2023

M. et Mme DAVID ,Deuxième Avenue

Roissy-en Brie

*Nous habitons dans la deuxième avenue du lotissement le Verger
Nous sommes favorables à l'alignement du règlement avec le PLU
Ces modifications sont juste de bon sens par rapport à des règles rédigées il y a plus de 50 ans
qui n'ont plus de justification aujourd'hui.*

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°22

25 Avril 2023

M. et Mme ADAMKIEWICZ 60 Quatrième Avenue

Roissy-en Brie

*Nous habitons 60, quatrième avenue, dans le lotissement du Verger. Nous sommes favorables
à l'alignement des règlements avec le PLU.
Les modifications sont juste de bon sens par rapport à des règles rédigées il y a plus de 50 ans
et qui n'ont plus de justifications aujourd'hui*

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°23

26 Avril 2023

M. et Mme SOARES Quatrième Avenue

Roissy-en Brie

*Nous habitons la quatrième Avenue, dans le lotissement le Verger.
Nous sommes favorables à l'alignement des règlements avec le PLU.
Ces modifications sont juste de bon sens par rapport à des règles rédigées il y a plus de 50 ans
et qui n'ont plus de justifications aujourd'hui*

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°24

Courriel

26 Avril 2023

Philippe ROY Président association-renard@orange.fr

Roissy-en-Brie

Madame le commissaire enquêteur,

Vous voudrez bien trouver ci jointe une réponse complémentaire à l'enquête mentionnée en sujet.

Nous marquons notre étonnement sur le fonctionnement du registre de cette enquête publique, nous ne recevons aucun accusé de réception de nos envois, contrairement à ce qui est d'usage partout.

*Nous restons à votre disposition pour tout renseignement qu'il vous plairait de demander.
Cordialement.*

NB: un dossier de 2 pages est joint à ce mail et inclus dans le registre d'enquête.

En synthèse, les observations portent sur 2 principaux items:

- Le PLU de 2017.
- L'alignement des arbres.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Concernant un accusé de réception des envois de contribution par mail, cela n'est en rien obligatoire et de surcroît n'a aucun intérêt.

Concernant le PLU de 2017, il ne pouvait faire mention de l'article L350-3 du code de l'environnement qui n'avait toujours pas de décret d'application. La jurisprudence du Conseil d'Etat du 21 juin 2021, si elle lie désormais la demande d'autorisation d'urbanisme à la protection des alignements d'arbres, n'impose pas pour autant de classer ces derniers en modifiant le PLU. Ce serait superfétatoire.

La mise en concordance des cahiers des charges avec les règles du PLU effectivement appliquées actuellement n'a pas d'incidence sur le maintien des arbres d'alignement qui est imposée par la Commune depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 21 juin 2021.

Observation n°25

26 Avril 2023

M. Jacques BOCQUET

Roissy-en Brie

Je suis complètement favorable pour la concordance du cahier des charges du "Verger" avec le PLU de la commune.

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Cet avis favorable n'appelle pas de réponse particulière.

Observation n°26

Courriel

26 Avril 2023

Madame le commissaire enquêteur,

En prenant connaissance tardivement de l'enquête publique, visant la mise en concordance du cahier des charges des lotissements Verger et Avenir avec le PLU, j'ai plusieurs interrogations quant aux changements que la mairie souhaite apporter.

L'article 5 du cahier des charges (Avenir) exigeait que toutes les constructions soient placées à 3 m de la clôture donnant sur rue ou avenue. Les modifications que vous souhaitez apporter au cahier des charges ne sont pas bénéfiques pour les habitants des quartiers concernés, vous parlez d'harmonisation dans les nouvelles constructions, or force est de constater que cette harmonisation n'est pas respectée lorsqu'il s'agit de projets immobiliers. Pour rappel, dans le quartier de l'avenir il est prévu la construction d'un immeuble (cf PC 210013) dont l'une de ses façades sera en limite du domaine public, alors que tous les autres pavillons du même côté sont alignés en retrait des limites du domaine public. Le recul des constructions est nécessaire à l'harmonie du quartier.

Concernant le pourcentage bâti ,dans le cahier des charges, il n'était pas possible que la surface bâtie par rapport à la surface totale, ne puisse dépasser 30 % alors que le PLU autorise une emprise au sol porté jusqu'à 87, 5% de la superficie de la propriété. La mairie souhaite désormais que " Dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale devra être conforme aux règles du PLU en vigueur". Cela signifie que les futurs projets pourront imperméabiliser jusqu'à 87,5 % d'une parcelle? cela porte atteinte à l'environnement naturel et urbain. Quel est l'intérêt pour les habitants de voir réduire les espaces verts alors qu'on ne cesse de nous parler de dérèglement climatique, de sécheresse et inondations? La lutte contre l'artificialisation des sols doit être une priorité des collectivités puisqu'elle est une priorité de l'État? Le végétal en ville a toute son importance, il améliore le cycle de l'eau et contribue à limiter la pollution de l'air. Le cahier des charges actuel permet justement de préserver cet environnement . Dans votre chapitre II.4 il est écrit qu'il n'y aura aucune incidence sur le milieu naturel et le milieu physique? comment expliquer alors que le rapport du SAGE sur un projet immobilier (PC 077 390 21 0013) dans le quartier de l'avenir ait indiqué que ce dernier " va modifier de manière significative le ruissellement sur l'emprise du site" ? Puisque nos sols sont dotés d'une plus grande capacité d'eau à restituer qu'à en absorber.

Concernant la hauteur des constructions, l'article 10 du cahier des charges impose une limite à 10 m alors que le PLU autorise des constructions jusqu'à 14 m, voire même 17,50 mètres selon le périmètre. La mairie souhaite que la hauteur des bâtiments à édifier soit déterminée selon les règles du PLU en vigueur. Encore une fois, cette modification n'a aucun intérêt pour les habitants, d'une part la construction d'un immeuble massif aux abords d'une zone pavillonnaire dénature visuellement son quartier et d'autre part, cela nuit gravement au bien-être et à la tranquillité des riverains. Le cahier des charges permet de respecter

*l'harmonisation et la préservation d'une zone pavillonnaire.
Je vous remercie de l'attention que vous porterez sur ces points à clarifier.*

Avis et commentaires de la **personne publique responsable**

Il est rappelé que le présent dossier vise à mettre en concordance les cahiers des charges des lotissements avec le PLU en vigueur.

Actuellement, tous les projets de construction sont instruits par la Commune selon les règles du PLU.

Le cahier des charges est un document contractuel qui lit seulement les colotis entre eux et n'a aucune incidence sur les projets de construction autorisés par la Commune.

Depuis l'approbation des cahiers des charges (1926 pour L'AVENIR et 1958 pour LE VERGER), les règles de constructibilité ont évoluées et certaines règles comprises dans le cahier des charges se trouvent en contradiction avec celles du PLU.

Une situation d'insécurité juridique existe ainsi pour tous les colotis, et qui se voient devoir respecter le PLU vis-à-vis de la Commune et les règles du cahier des charges vis-à-vis des autres colotis.

C'est en ce sens que le projet de mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU n'a pas d'impact sur l'environnement, puisque dans les faits cela ne change en rien les règles effectivement appliquées à l'heure actuelle, à savoir celles du PLU.

II. Réponses aux questions du commissaire enquêteur

2 questions ont été posées:

Question n°1: La Mairie entend-t-elle remettre à chaque habitant des 2 lotissements, le nouveau cahier des charges les concernant?

Avis et commentaires de la personne publique responsable

Par soucis d'efficience, le cahier des charges modifié ne pourra pas être remis à chaque habitant des 2 lotissements, représentant environ 390 parcelles pour le quartier L'AVENIR et environ 250 parcelles pour le quartier Le VERGER.

En revanche, ils seront mis à disposition sur le site internet de la Commune dans le dossier relatif à l'enquête publique correspondante et disponibles sur demande auprès du Service Urbanisme de la Ville.

Question n°2: La Mairie a-t-elle l'intention d'informer de façon particulière, les notaires de la commune, de l'existence de ces nouveaux cahiers des charges, devant être annexés aux actes notariés?

Avis et commentaires de la personne publique responsable

La Ville informera par courrier, les notaires de la Commune, de l'existence de ces nouveaux cahiers des charges, devant être annexés aux actes notariés.

Également, une mention particulière sera intégrée dans les Certificats d'Urbanisme de simple information sollicités lors de toute vente dans ces quartiers.

Fait à Roissy-en-Brie, le 10 mai 2023,

Pour le Maire,

Le Premier Maire adjoint délégué en charge du
Développement urbain, des Travaux, du Cadre
de vie et Environnement,



Jonathan ZERDOUN

