



Direction
Aménagement
Durable CL/LV

DOMAINE :

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE N° 130/2023

*Objet : Mise en concordance de cahiers des charges
de deux lotissements avec le PLU*

Le Maire de la Commune de Roissy-en-Brie

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2122-21 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L442-9 et L442-11 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 13/12/2004, mis à jour les 11/06/2005, 19/10/2010, 10/06/2016, 14/03/2018, 30/05/2022, 20/06/2022, 08/08/2022, 18/01/2023 et modifié les 24/11/2008 et 26/06/2017 ;

VU la décision n° E23000015/77 du 01 mars 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Madame Martine MORIN, en qualité de Commissaire Enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative 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 ;

VU l'arrêté n°71/2023 en date du 20 mars 2023 prescrivant une enquête publique portant sur la mise en concordance de cahiers des charges de deux lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 12 avril au 26 avril 2023 inclus ;

VU le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 26 mai 2023 ;

VU la délibération n°52/2023 du conseil municipal du 09 juin 2023 approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « L'AVENIR DE ROISSY » et du lotissement dit « LE VERGER DE ROISSY » avec le Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le cahier des charges du lotissement dit « L'AVENIR DE ROISSY » qui a été approuvé le 23 avril 1926 et modifié par acte du 28 juin 1956, et le cahier des charges du lotissement dit « LE VERGER DE ROISSY » qui a été approuvé le 14 juin 1958 sont devenus caducs à l'égard de l'administration, conformément aux dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT toutefois que les cahiers des charges continuent de s'imposer aux colotis, compte tenu de leur nature contractuelle, nonobstant leur caducité à l'égard de l'administration ;

CONSIDERANT que les clauses du cahier des charges du lotissement dit « LE VERGER DE ROISSY » entrent en contradiction avec le règlement des zones UAa, UBa et Nc du PLU de Roissy-en-Brie, et que les clauses du cahier des charges du lotissement dit « L'AVENIR DE ROISSY » entrent en contradiction avec le règlement des zones UAa et UBa du PLU de Roissy-en-Brie ;

CONSIDERANT que cette situation conduit à une insécurité juridique, avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel ;

CONSIDERANT qu'une procédure de mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU a donc été prescrite avec pour objectif de clarifier et de sécuriser la situation juridique des lotissements,

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée du 12 avril au 26 avril 2023 ;

CONSIDERANT les observations et remarques émises par le public au cours de l'enquête publique ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable à la mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU de Roissy-en-Brie,

CONSIDERANT que le conseil municipal a approuvé cette mise en concordance, par délibération n°52/2023 en date du 09 juin 2023 ;

A R R E T E :

Article 1 : Le cahier des charges du lotissement dit « L'AVENIR DE ROISSY » et celui du lotissement dit « LE VERGER DE ROISSY » sont mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roissy-en-Brie.

Article 2 : Les modifications apportées aux cahiers des charges du lotissement dit « L'AVENIR DE ROISSY », du fait de cette mise en concordance, sont les suivantes :

- Page 6 – ARTICLE 5 :

« La vente des terrains de l'avenir de Roissy est faite particulièrement pour y élever des constructions dont la destination est conforme aux règles du PLU en vigueur. Toutes les constructions devront être placées à une distance depuis la voie conforme aux règles du PLU en vigueur. »

- Page 7 – ARTICLE 15, alinéas 3 et 4 :

« Les acquéreurs seront en outre tenus :

(...)

3°) en bordure des voies d'élever des murs de clôture conformément aux règles du PLU en vigueur.

4°) d'élever de murs de séparation entre les propriétés conformément aux règles du PLU en vigueur. »

- Page 18, ARTICLE c) CLÔTURES :

« Les acquéreurs devront clore les lots par eux acquis dans les trois mois qui suivront la date de leur entrée en jouissance.

Les clôtures sur les voies et de séparations entre lots, devront être édifiées conformément aux règles du PLU en vigueur.

Les comparants ne seront tenus à aucune clôture pour les lots non vendus, les acquéreurs voisins de ces lots devant supporter seuls tous les frais de celles qu'ils établiront. »

- Page 19 – ARTICLE e) CONSTRUCTIONS :

« Toutes constructions à usage d'habitations ou dépendances devront être placées à une distance depuis la voie conforme aux règles du PLU en vigueur.

Toute construction commencée ne pourra rester à l'abandon pendant plus d'une année à l'expiration de ce délai et sauf cas de force majeure, le syndicat aura le droit d'en poursuivre la démolition.

Dans l'intérêt général le sous-sol de toutes constructions devra être drainé.

Aucune obligation de construire ne sera du reste imposée aux acquéreurs.»

Article 3 : Les modifications apportées aux cahiers des charges du lotissement dit « LE VERGER DE ROISSY », du fait de cette mise en concordance, sont les suivantes :

- Page 4, ARTICLE 7 – CLOTURES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES ET DES VOIES NOUVELLES :

« Les clôtures sur rues devront être conformes aux règles du PLU en vigueur. »

- Page 4, ARTICLE 8 – CLOTURE AVEC LES VOISINS :

« Les clôtures entre deux lots seront édifiées conformément aux règles du PLU en vigueur. »

- Page 5, ARTICLE 9 – ASPECT GENERAL – ZONES DE SERVITUDES NON AEDIFICANDI :

« Sous réserve des restrictions prévues à l'article 10 les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de constructions qui leur conviendra, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction quelle qu'elle soit devra être implantée conformément aux règles du PLU en vigueur. Sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de murs non revêtus d'une décoration en matière de façade.

Les substructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

D'une façon générale, le style des constructions devra tenir le plus grand compte du caractère particulier de la Commune de ROISSY-EN-BRIE. »

- Pages 5 et 6, ARTICLE 10 : POURCENTAGE BATI – MARGES LATERALES :

« Dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale devra être conforme aux règles du PLU en vigueur. La hauteur des bâtiments à édifier sera déterminée selon les règles du PLU en vigueur.

Les pavillons et toutes autres constructions devront respecter les marges de retrait par rapport aux limites séparatives conformément aux règles du PLU en vigueur.

L'aspect des constructions devra être soigné tant en ce qui concerne les matériaux employés que leur mise en œuvre et les différentes façades devront être traitées de façon homogène. »

Article 4 : Le présent arrêté est transmis à :

M. Le Préfet de Seine-et-Marne.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie pendant 2 mois.
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- D'une mise en ligne sur le site internet de la commune : www.roissyenbrie77.fr

Fait à Roissy-en-Brie, le 19 juin 2023



François BOUCHART

Mairie de Roissy-en-Brie

1^{er} Vice-président de la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217703909-20230620-ARR130_2023-AR
en date du 20/06/2023 ; REFERENCE ACTE : ARR130_2023