

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE ROISSY-EN-BRIE

RAPPORT D'ENQUETE 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** .

Conduite du Mercredi 12 Avril au Mercredi 26 Avril 2023



Figure 1 *Plan de Roissy-en-Brie*

- Rapport- Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur -

Décision du Tribunal Administratif de Melun n° 23000015/77 du 1 Mars 2023

Commissaire Enquêteur
Martine MORIN

MAI 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1-1 OBJET DE L'ENQUETE	3
1-1-1 Préambule.....	3
1-1-2 Présentation de Roissy -en-Brie.....	3
1-1-3 Le Maître d'Ouvrage	5
1-1-4 Nature	5
1-1-5 Origines de la mise en oeuvre	5
1-1-6 Objectifs de la mise en oeuvre	5
1-2 CONTEXTE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	6
1-2-1 Contexte historique et juridique des cahiers des charges de ces 2 lotissements:	6
1-2-2 Le PLU: Caractéristiques de ces 2 lotissements dans le cadre du PLU:.....	6
1-2-3 Conséquences de ces discordances ou contradictions	9
1-2-4 Cadre juridique:.....	9
1-2-5 Incidences en matière d'environnement	10
1-2-6 Avis obligatoires.....	10
1-3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
1-4 MODALITES DE L'ENQUETE, MODALITES DE L'ARRETE	10
1-5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.....	14
1-6 EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	15
2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2-1 PREPARATION, RENCONTRE AVEC LE MAIRE, MAITRE D'OUVRAGE.....	16
2-2 VISITE DU SITE.....	16
2-3 PUBLICITE.....	16
2-3-1 Affichages légaux.....	16
2-3-2 Vérification de l'affichage	17
2-3-3 Parutions dans les journaux	17
2-3-4 Site internet.....	17
2-3-5 Les autres mesures de publicité	17
2-4 LES PERMANENCES	18
2-4-1 Préambule.....	18
2-4-2 Organisation	18
2-4-3 Recueil des observations	19
2-4-4 Bilan comptable et relationnel.....	19
2-4-5 Bilan des thèmes évoqués	20
2-4-6 Clôture de l'enquête	20
2-5 REUNION DE REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE.	21
3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECEUILLIES	22
3-1 REPARTITION DES OBSERVATIONS	22
3-2 EVALUATION DES OBSERVATIONS	22
3-3 ANALYSE PAR THEMES DEGAGES.....	22
3-3-1 THEME 1: SECURITE JURIDIQUE	23
3-3-2 THEME 2: L'ALIGNEMENT DES ARBRES	24
3-3-3 THEME 3: L'IMPLANTATION DES CLOTURES	26
3-3-4 THEME 4: HAUTEUR DES CLOTURES	27
3-3-5 THEME 5: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET THEME 6 : HAUTEUR ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS	28
3-3-6 THEME 7: INCOHERENCES OU INSUFFISANCES DU DOSSIER ET DES PROCEDURES.....	30

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	34
4-1 ANALYSE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	34
4-2 QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	34
4-2-1 Question n°1 :.....	34
4-2-2 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage.....	34
4-2-3 Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.....	34
4-2-4 Question n°2:.....	35
4-2-5 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage.....	35
4-2-6 Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.....	35
II - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	39
ANNEXES.....	41

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

1-1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet de mise en concordance des cahiers des charges de deux lotissements, dénommés " l'Avenir de Roissy" et "le Verger de Roissy", documents de droit privé, avec le PLU de la commune de Roissy- en- Brie.

1-1-1 Préambule

Le Maître d'ouvrage et l'Autorité Organisatrice de l'Enquête sont Monsieur le maire de Roissy-en-Brie. Le lieu de consultation du dossier par le public, sont les Bureaux des Services Techniques de la commune, situés 36 rue de Wattripont, Roissy-en-Brie.

1-1-2 Présentation de Roissy -en-Brie

➤ Localisation

Roissy-en-Brie est une commune située dans l'arrondissement de Torcy dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France.

Elle est située à 25 km au sud-est de Paris et 35 km au nord-est de Melun.

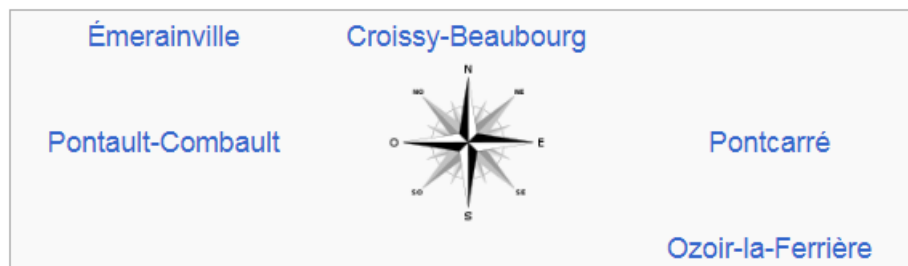
Le territoire communal est bordé à l'ouest par la RN 104, la Francilienne, axe majeur de la région qui relie l'autoroute A4.

La RD 21 connexion sud du territoire à l' A104, constitue l'axe routier majeur de Roissy-en-Brie, elle traverse la ville d'Ouest en Est et dessert le centre urbain.

La ville est accessible , en transports en communs, par la gare de Roissy-en-Brie, sur la ligne du RER E, qui sera prolongée de 55kms vers l'ouest entre l'actuel terminus Haussmann Saint-Lazare et Mantes-la-Jolie.

Cette commune est donc bien desservie par les voies de communication et de transport.

Elle est entourée des communes suivantes:



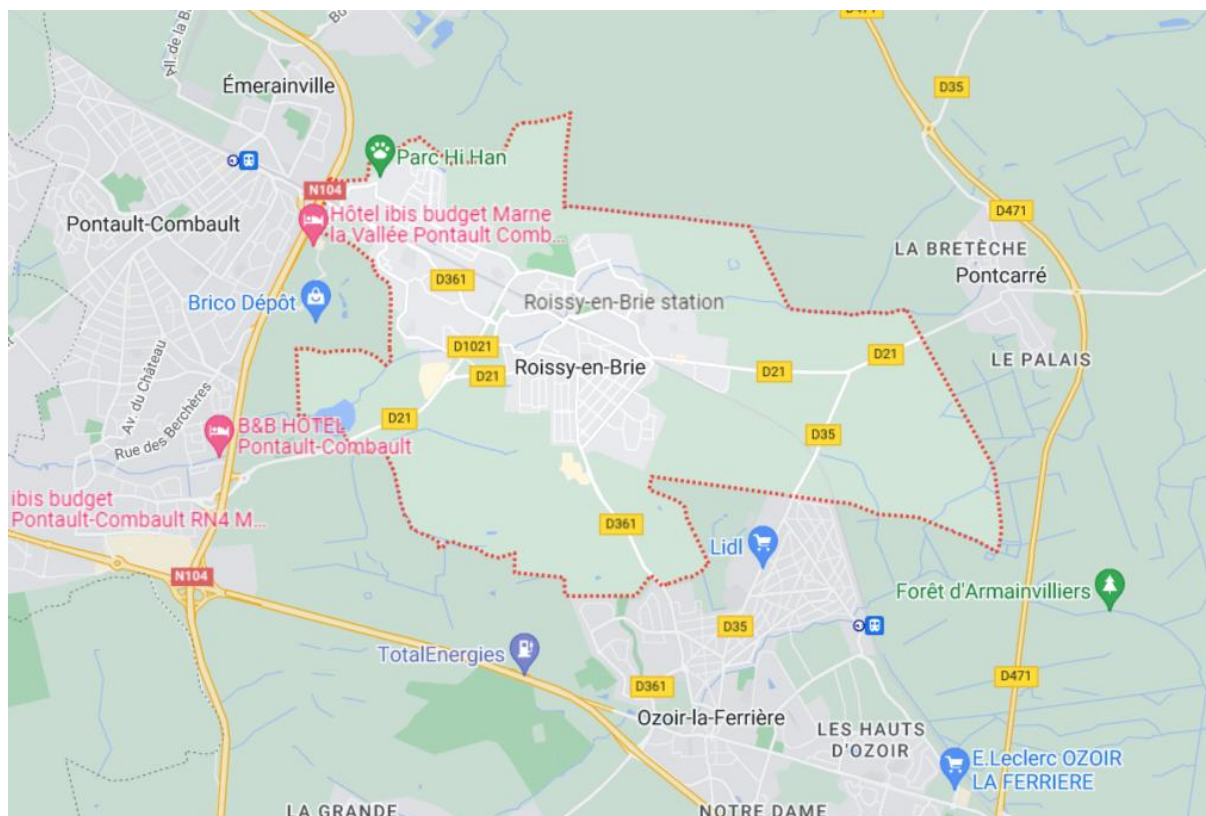


Figure 2: localisation de Roissy-en-Brie

➤ Importance urbaine

En 2019, la commune comptait 22 851 habitants (source INSEE) et elle est la neuvième commune la plus peuplée de Seine-et-Marne après Champs-sur-Marne. Ses habitants sont appelés les Roisséens et les Roisséennes.

C' est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire. Elle appartient à l'unité urbaine de Paris, une agglomération interdépartementale regroupant 411 communes et près de 11 millions habitants.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, elle est typique d'une commune de la banlieue et se caractérise par :

- Un tissu pavillonnaire important et structuré issu de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (sous forme de ZAC) et de lotissements, représentant 55,5 % du parc de résidences principales en 2018.
- Quelques poches de logements collectifs dispersés de part et d'autre de la voie ferrée et autour des RD 1021 et RD 21 principalement.
- Un tissu d'équipements publics dense,
- Cinq zones d'activités à usage industriel et de services (fourniture de produits de bâtiment et de logistique..).

➤ Situation administrative

Les communes de Roissy-en-Brie et Pontault-Combault. se sont regroupées le 1^{er} janvier 2010 pour former la communauté d'agglomération de la Brie Francilienne.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi MAPAM du 27 janvier 2014, qui prévoit la généralisation de l'intercommunalité à l'ensemble des communes et la création d'intercommunalités de taille importante en Île-de-France, capables de dialoguer avec la métropole du Grand Paris, cette intercommunalité fusionne avec ses voisines pour former, le 1^{er} janvier 2016, la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne, dont la commune est désormais membre.

➤ *Superficie*

1369 hectares dont 674 ha de bois et forêts, 287 ha de surfaces agricoles, 408 ha de surfaces urbanisées.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (45,7 %) la répartition détaillée est la suivante:

Forêts (45,4%), zones urbanisées (31,4%), terres arables (16,6%) espaces verts artificialisés non agricoles (4,2%), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (2,1%), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,3 %).

1-1-3 Le Maître d'Ouvrage

C'est au maître d'ouvrage, M. François BOUCHART, maire de Roissy-en-Brie, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 9 rue Pasteur 77680 Roissy-en-Brie, auquel il appartient d'assurer la bonne mise à disposition du public du registre d'enquête papier et électronique, ainsi que du dossier de la mise en concordance des 2 cahiers des charges avec le PLU.

Ces documents sont mis à la disposition du public dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy (36 rue de Wattripont), pendant toute la durée de l'enquête (15 jours consécutifs) aux heures habituelles d'ouverture:

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

1-1-4 Nature

Le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements "le Verger" et "l'Avenir" avec le PLU, a une origine essentiellement **d'ordre juridique**.

Il porte sur certains articles de ces cahiers des charges, afin de les rendre conformes avec le règlement du PLU, qui régit les constructions et de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet se situant dans le périmètre desdits lotissements.

1-1-5 Origines de la mise en oeuvre

Monsieur le maire de Roissy-en-Brie a fait publier le 21 mars 2023 l'arrêté n° 71/2023 du 20 mars 2023, prescrivant la mise en concordance du cahier des charges des deux lotissements "l'Avenir" et "le Verger" avec le PLU en vigueur.

Une copie de cet arrêté figure en annexe n°2.

1-1-6 Objectifs de la mise en oeuvre

Les objectifs de cette mise en concordance des dispositions des cahiers des charges des 2 lotissements avec celles du PLU, sont d'une part de les rendre conformes entre elles et d'autre part de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet se situant dans le périmètre desdits lotissements.

En effet, la coexistence des règles du cahier des charges des deux lotissements, le "Verger" et "l'Avenir", avec celles du PLU, est à l'origine de situations complexes, du fait du caractère parfois incohérent, voire contradictoire, de certaines dispositions de ces cahiers des charges avec les dispositions du plan local d'urbanisme de la commune.

Cette dualité des règles applicables, entraîne une insécurité juridique pour toutes les personnes ayant un projet immobilier (construction, rénovation, extension...) dans ces 2 zones ou ayant déjà réalisé des travaux.

De plus, cette recherche de cohérence dans les dispositions réglementaires, était d'autant plus nécessaire, que celles contenues dans les cahiers des charges sont tombées, avec le temps, en complète ignorance, non seulement des habitants, mais également des autorités administratives, et principalement de la Mairie, ainsi que des notaires chargés d'établir les actes notariés, puisqu'il n'y

avait plus aucun syndic gérant ces 2 lotissements.

1-2 Contexte et cadre juridique de l'enquête

L'enquête, objet du présent rapport, se situe essentiellement dans le cadre juridique défini par :

- Les articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.
- Les articles L 123-12 et R 123-8 du code de l'environnement précisant la composition du dossier d'enquête.
- Les articles L442-9, R442-19 et L 442-11 du code de l'urbanisme régissent la procédure de mise en concurrence des cahiers des charges avec le PLU, ainsi que celle de l'enquête publique qui doit être organisée dans ce cadre.

1-2-1 Contexte historique et juridique des cahiers des charges de ces 2 lotissements.

1) le lotissement "l'Avenir de Roissy":

Par arrêté préfectoral du 22 avril 1926, accordé à Monsieur Deschamps, ont été approuvés les programmes et plans du lotissement dit "l'Avenir de Roissy" pour une superficie d'environ 32 hectares. Le cahier des charges de ce lotissement a été approuvé par le Préfet le 23 avril 1926, puis notifié par acte du 28 juin 1956.

2) le lotissement "le Verger de Roissy":

Par arrêté préfectoral daté du 14 juin 1958, la Société Parisienne de Diffusion Immobilière, a été autorisée à diviser en 249 lots, un terrain situé en bordure de la rue Pasteur, pour une superficie d'environ 150 000 m² donnant ainsi naissance au lotissement le "Verger de Roissy". Le cahier des charges de ce lotissement a également été approuvé par le Préfet le même jour, est annexé à l'arrêté du 14 juin 1958 précité.

Ces cahiers des charges n'ont subi aucune modification depuis ces dates.

1-2-2 Le PLU: Caractéristiques de ces 2 lotissements dans le cadre du PLU:

La commune de Roissy-en-Brie est dotée d'un PLU approuvé le 14 décembre 2004, puis modifié le 24 novembre 2008 et le 17 juin 2017, mis à jour le 11 juin 2005, le 10 octobre 2010, le 10 juin 2016, le 1er juillet 2016, le 14 mars 2018, le 30 mai 2022, le 20 juin 2022, le 8 août 2022 et le 18 janvier 2023.

1) Le lotissement "l'Avenir de Roissy" est concerné par deux zonages du PLU en vigueur:

- secteur UAa : destiné à être densifié et dans lequel sera notamment possible l'implantation nouvelle de commerces, services et logements, il est situé le long de l'avenue du Général Leclerc.
- secteur UBa : à prédominance d'habitat.

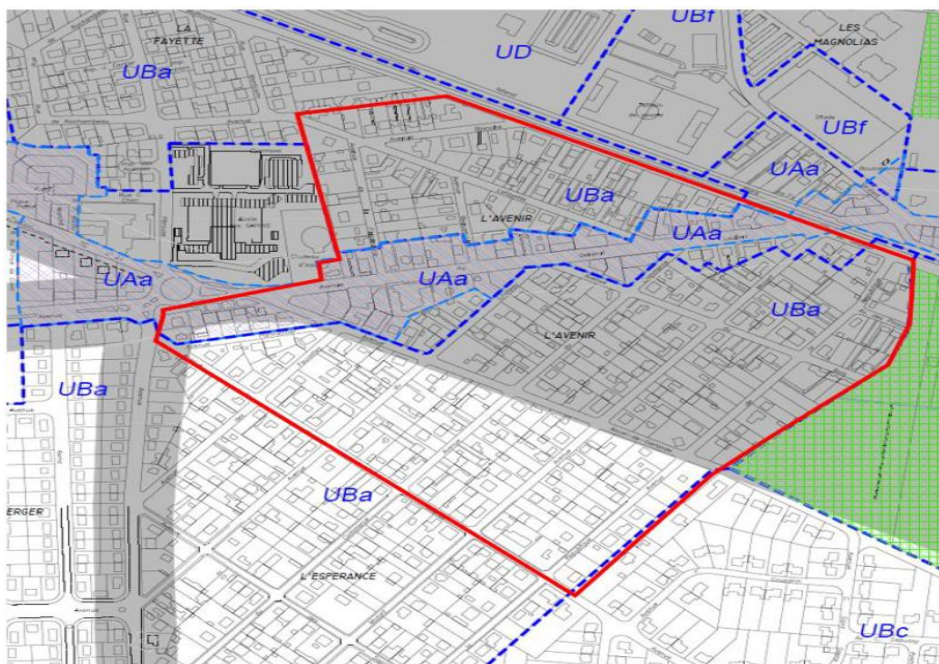


figure 3a: délimitation du lotissement " L'Avenir" sur le plan de zonage du PLU.

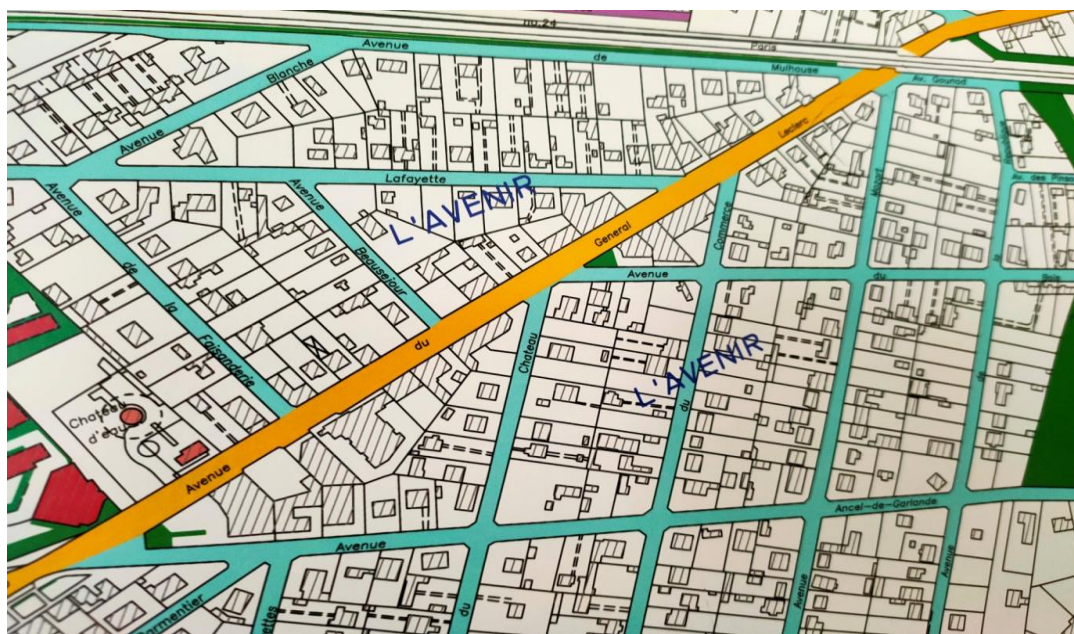


Figure n°3b : plan parcellaire du lotissement "l'Avenir".

"L'Avenir" comprend 390 parcelles.

Plusieurs règles du cahier des charges ce lotissement ne sont donc pas conformes avec celles du règlement du PLU et principalement celles concernant:

- la destination des constructions,
- l'implantation des constructions par rapport aux voies,
- l'aspect des clôtures.

2) le lotissement "le Verger de Roissy" est concerné par trois zonages du PLU en vigueur:

- secteur UAa: destiné à être densifié et dans lequel sera notamment possible l'implantation nouvelle de commerces, services et logements, il est situé le long de l'avenue du Général Leclerc.
- secteur UBa: à prédominance d'habitat.
- secteur NC : correspond à des parcs urbains ou paysagers, à de grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public, où sont admis des équipements publics légers liés au sport et à la détente.

Il comprend également un cône de vue sur le clocher de l'église dans lequel il est interdit de construire.



Figure 4a : délimitation du lotissement "Le Verger" sur le plan de zonage du PLU.



Figure 4b: plan parcellaire du lotissement "Le Verger"

"Le Verger" comprend 250 parcelles.

Plusieurs règles du cahier des charges de ce lotissement ne sont pas concordantes avec celles du règlement du PLU en vigueur et principalement celles concernant:

- la destination des constructions.
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives,
- l'emprise et la hauteur des constructions.
- l'implantation des clôtures par rapport aux voies.
- l'aspect des clôtures entre propriétaires et par rapport aux voies.

1-2-3 Conséquences de ces discordances ou contradictions

A titre d'exemple concret, des conséquences de ces discordances ou contradictions, la photo ci-après montre que dans une même rue, l'implantation des clôtures par rapport aux voies est :

- soit conforme aux dispositions du cahier des charges c'est-à-dire "*en retrait de 2 mètres sur l'alignement des voies*"(article 7 du cahier des charges du "Verger"),
- soit conforme aux dispositions du PLU, c'est-à-dire " *à l'alignement des voies publiques et privées*" (article UA.6 de la zone UAa du PLU).

Ces dispositions contradictoires, créent une dysharmonie dans le paysage, en plus des problèmes d'ordre juridique, à l'origine du projet.

En effet 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 (puisque conforme au PLU en vigueur).

Ces clôtures à l'alignement des voies sont aujourd'hui réalisées, bien qu'elles ne respectent pas le cahier des charges qui lit les colotis entre eux, plaçant ainsi les habitants dans l'insécurité.



Figure 5: photo d'une rue du "Verger"

1-2-4 Cadre juridique:

La procédure de mise en concordance est menée dans le cadre des articles suivants du **code de l'urbanisme**:

- **Article L.442-11** 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 ou à la décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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'ils soient approuvés ou non approuvés, 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."

- **Article R.442- 19** qui dispose que:

"L'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme c'est-à-dire le Maire."

Par ailleurs, les dispositions réglementaires d'un cahier des charges ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation des sols relevant du Code de l'Urbanisme, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014; toutefois **elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis de manière perpétuelle au droit, au titre du droit civil.**

- **Article L.442-9**, qui stipule:

*"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.***

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement, si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2414 -366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis, définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes".

En conséquence et en application des articles susvisés du Code de l'Urbanisme, il était nécessaire de procéder à la mise en concordance du cahier des charges des lotissements "le Verger de Roissy" et "l'Avenir de Roissy", avec le règlement du PLU de Roissy-en-Brie, afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre desdits lotissements.

1-2-5 Incidences en matière d'environnement

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement, puisque la présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles du droit des sols du PLU en vigueur.

En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

1-2-6 Avis obligatoires

- Il n'y a pas d'avis obligatoire préalablement à l'ouverture de l'enquête, le projet de mise en concordance des cahiers des charges n'ayant pas à être notifié.
- Il n'y a pas d'autres autorisations nécessaires dont le Maître d'Ouvrage a connaissance. En conséquence, aucune Personne Publique Autorisée (P.P.A.) n'a été saisie.

1-3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000015/77 du 1er Mars 2023, Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun, désigne Madame Martine Morin en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au projet de la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements de "l'Avenir" et du "Verger" avec le plan local d'urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie, département de Seine-et-Marne.

Une copie de cette décision figure en annexe n°1.

1-4 Modalités de l'enquête, modalités de l'arrêté

- Monsieur le maire de Roissy-en-Brie a fait publier le 21 mars 2023 l'arrêté n° 71/2023 du 20 mars 2023, prescrivant la mise en concordance du cahier des charges des deux lotissements "l'Avenir" et le "Verger" avec le PLU en vigueur.

Une copie de cet arrêté figure en annexe n°2.

- Les dispositions de cet arrêté sont les suivantes:

Article 1er : Objet et dates de l'enquête publique.

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements de « l'AVENIR DE ROISSY et du « VERGER DE ROISSY » avec le Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a pour finalité de rendre certains articles des cahiers des charges des lotissements compatibles avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et ainsi lever une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire.

Cette enquête se déroulera pendant 15 jours consécutifs, du mercredi 12 avril 2023 à 9h00 au mercredi 26 avril 2023 à 17h00. Le siège de l'enquête est fixé dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie), ouverts du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Article 2 : Commissaire enquêteur.

Par décision n° E23000015/77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, Madame Martine MORIN, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique.

Article 3 : Mise à disposition du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

La note explicative de mise en concordance des cahiers des charges des deux lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme avec en annexe les cahiers des charges des lotissements et les articles du PLU concernés.

Pendant toute la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1, le dossier d'enquête publique comprenant notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sera tenu à la disposition du public :

En format papier :

- Dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680), aux jours et heures ci-dessus mentionnés.

En version numérique :

- Dans les bureaux des Services Techniques de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont – 77680 Roissy-en-Brie), sur un poste informatique dédié.
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges).

Article 4 : Observations du public.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé dans les bureaux des Services techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du mercredi 12 avril (9heures) au mercredi 26 avril 2023 (17h00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

-En format papier, sur le registre d'enquête.

-Par courrier postal à l'attention de Mme Martine MORIN le commissaire enquêteur et adressé à la Mairie de Roissy-en-Brie.

-Par courrier électronique à l'adresse suivante : cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr en indiquant

dans l'objet « enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU » à compter du 12 avril 2023, 9h00, jusqu'au 26 avril 2023, 17 h00.

-Lors des permanences du commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures mentionnés à l'article suivant.

Ces observations ou propositions adressées par voie postale ou par courriel seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Ces observations seront également consultables sur le site internet de la commune.

Les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie), aux dates et heures suivantes :

- *Mercredi 12 avril 2023 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête).*
- *Vendredi 21 avril 2023 de 14h00 à 17h00.*

Article 6 : Publicité de l'enquête publique.

Un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sera publié par les soins du maire, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête soit le 28 mars 2023 au plus tard dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LA REPUBLIQUE DE SEINE ET MARNE.

Cet avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 12 avril et le 19 avril 2023 dans les mêmes journaux.

Par ailleurs, le même avis sera publié par voie d'affiches, par les soins du Maire de Roissy-en-Brie, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique. L'affichage aura lieu à la Mairie, visible de l'extérieur, et aux emplacements habituels d'affichage ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête de manière à assurer une bonne information du public. Il sera maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête sera également publié par les soins du Maire sur le site internet de la commune : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête en version papier, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 7 : Demande d'informations.

Toute information relative au projet pourra être obtenue auprès du maire, Monsieur François BOUCHART ou du Premier Maire- Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers Monsieur Jonathan ZERDOUN, ainsi qu'auprès du responsable du service urbanisme de la Mairie, Monsieur Christophe LEBAUD, services techniques, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, Direction des Services Techniques, Service Urbanisme, 36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie.

Le dossier est également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/)

Article 8 : Clôture du registre d'enquête.

À l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, soit le mercredi 26 avril 2023 à 17h00, le registre d'enquête en format papier sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et sera clos par ses soins.

Dès réception des registres et documents éventuellement annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de 8 jours, le Maire, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire dans un délai maximum de quinze jours ses observations.

Article 9: Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies.

Ce rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête, et, le cas échéant, les observations de la commune, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier d'enquête publique déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra également une copie du rapport et des conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 10 : Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, sur le site internet de la commune (www.roissyenbrie77.fr), et aux Services Techniques de la Mairie, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture du Département, 12, rue des Saints Pères, 77000 MELUN.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le Maire au Préfet.

Article 11 : Autorité compétente pour prendre la décision.

La personne publique responsable du projet de mise en concordance des cahiers des charges est la commune de Roissy-en-Brie, représentée par son Maire, Monsieur François BOUCHART, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 9 rue, Pasteur, à ROISSY-EN-BRIE.

Au terme de l'enquête, la commune se prononcera par délibération du Conseil Municipal sur l'approbation du projet de mise en concordance des cahiers des charges, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges concernés avec le règlement du PLU en vigueur.

Article 12 : Transmission de l'arrêté d'enquête publique.

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous Préfet,
- Mme le Commissaire Enquêteur.

- Mme la Présidente du Tribunal Administratif.
Et affichée pendant 1 mois en Mairie.

Article 13 : Recours possible contre les conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours gracieux auprès de la commune dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le Tribunal Administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par l'administration.
- D'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 14 : Recours possibles contre les conclusions du Commissaire enquêteur

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure pourra en informer la Présidente du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, la Présidente du Tribunal Administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Tribunal Administratif, dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours, à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, la Présidente du Tribunal Administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, si elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation des conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et à la présidente du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

1-5 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier d'enquête publique qui a été mis à disposition du public, paraît conforme sur la forme, aux dispositions de l'article L 123-8 du code de l'environnement.

Il est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1: un rapport de présentation comprenant:
 - Une note de présentation: 27 pages
 - Avec en annexes: 44 pages
 - Le cahier des charges du lotissement "l'Avenir" dans sa forme modifiée par l'acte du 28 juin 1956.
 - Le cahier des charges du lotissement "le Verger" approuvé par l'arrêté préfectoral du 14 juin 58.
 - Les pièces réglementaires nécessaires: 30 pages
 - Le règlement du plan local d'urbanisme actuel correspondant au lotissement de "l'Avenir de Roissy" et le "Verger de Roissy"
 - Les pièces de l'enquête publique: 14 pages
 - Décision administrative du 1er mars 2023 désignant le commissaire enquêteur.
 - Arrêté municipal du 20 mars 2023 prescrivant l'enquête publique.
 - L'avis d'enquête publique
 - Les insertions dans la presse

- Pièce n° 2 : Le Registre d'enquête.

1-6 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique, la procédure a été bien respectée.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique ouverte le 12 Avril 2023 à 9h pour une durée de 15 jours consécutifs, a été close le 26 Avril 2023 à 17h.

2-1 Préparation, rencontre avec le Maire, Maître d'Ouvrage

Le **Vendredi 17 Mars 2023**, le commissaire enquêteur est allé chercher le dossier qui sera présenté lors de l'enquête publique.

- Il a participé à la réunion de présentation du dossier, organisée sur délégation de M. le Maire, par:
 - M. Jonathan ZERDOUN, 1er adjoint du maire dans les secteurs de l'Urbanisme, de l'Environnement, des Grands Projets et des Quartiers,
 - M. Christophe LEBEAUD, Directeur de l' Urbanisme,
 - Mme Laura VANTAL, Directrice de l'Aménagement Durable, dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie, sis au n° 36 Rue de WATTRIPONT, Cette réunion a permis d'avoir une bonne connaissance du dossier.

L'Adjoint au maire a souligné l'importance de cette modification du PLU pour le bien-vivre dans la commune de Roissy-en-Brie.

Les principales caractéristiques de cette enquête publique ont été présentées et commentées à cette équipe le même jour.

- Il a participé à la rédaction de l' arrêté municipal organisant l'enquête publique.
- Il a participé à la rédaction des Avis d'enquête publique.

2-2 Visite du site

Le commissaire enquêteur a effectué une visite des principaux sites de la commune et plus particulièrement des 2 lotissements concernés, accompagné par M. ZERDOUN et M.LEBAUD.

2-3 Publicité

M. le maire de Roissy-en-Brie a fait publier le 21 mars 2023 l'arrêté n° 71/2023 du 20 mars 2023, prescrivant la mise en concordance du cahier des charges des deux lotissements " l'Avenir" et "le Verger" avec le PLU en vigueur.

Cet arrêté a également été affiché en mairie, du 30 Mars au 30 Avril 2023.

2-3-1 Affichages légaux

- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement a été publié au J.O. du 4 Mai 2012. Cet article est applicable depuis le 1er juin 2012. Le commissaire enquêteur a observé que l'édition de l'affiche est conforme en texte, format et couleur, à l'arrêté du 24 avril 2012 du ministère de l'Environnement.
 - Cet avis a été affiché en mairie du Mardi 28 mars au mercredi 26 Avril 2023, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique.
 - Cet avis d'enquête publique a été également affiché sur tous les panneaux administratifs de la ville ,soit 26 panneaux d'affichage (*voir liste et localisation sur le certificat d'affichage*

en annexe 6) et sur les panneaux lumineux aux mêmes dates. Ces panneaux sont au nombre de quatre et sont situés stratégiquement en cœur de ville et à la gare.

Copie de cet Avis figure en annexe 3

2-3-2 Vérification de l'affichage

La vérification de cet affichage, en Mairie, sur un des panneaux lumineux, et sur les panneaux situés à l'entrée des 2 lotissements a été faite par le commissaire enquêteur le 7 avril, ainsi que le 12 avril, jour d'ouverture de l'enquête publique.

2-3-3 Parutions dans les journaux

Deux insertions publicitaires ont été réglementairement faites dans les journaux suivants :

- Une première parution a eu lieu:
 - Le lundi 27 mars 2023 dans "**Le Grand Parisien** " :n°24441.
 - Le lundi 27 mars 2023 dans "**La République de Seine-et-Marne**":n°8091.

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 12 Avril 2023.

- Une seconde parution a eu lieu :
 - Le Lundi 17 avril dans "**Le Grand Parisien**":n°8094
 - Le Lundi 17 avril dans "**La République de Seine-et-Marne**":n°24459.

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique.

Une copie de ces deux insertions publicitaires dans ces deux journaux figure en annexe n°4.

2-3-4 Site internet

Conformément aux prescriptions de l'article R 123-11 du code de l'environnement, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site Internet de la mairie, www.roissyenbrie77.fr (rubrique: **VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/Urbanisme/Mise en concordance de cahiers des charges**) le 28 Mars.

Ainsi les mesures de publicité ont respecté la réglementation en vigueur.

A noter que la présente enquête est également disponible sur le site de la mairie de Roissy-en-Brie susvisé et ce, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

2-3-5 Les autres mesures de publicité

Des moyens complémentaires de publicité ont été réalisés par la Mairie:

- L'avis d'enquête publique, a été affiché sur **des panneaux spécifiquement prévus à cet effet** et apposés à l'entrée de chacun des deux lotissements.



Figure 6a: affichage lotissement "l'Avenir".



Figure 6b: affichage lotissement "le Verger."

- Sur demande du commissaire enquêteur, la municipalité a accepté d'assurer un complément important d'information du public concerné, en réalisant un **"flyer"** informant de l'enquête publique, qui a été distribué à chaque habitant des 2 lotissements, à compter du 2 Avril.

Un exemplaire de ce document figure en annexe n°5.

Le certificat d'affichage, reprenant l'ensemble de ce dispositif d'information du public a été établit par M. le maire en date du 9 Mai 2023.

Une copie de ce certificat figure en annexe n° 6

2-4 Les Permanences

2-4-1 Préambule

Pour rappel: M. le maire de Roissy-en-Brie a fait publier le 20 mars 2023 l'arrêté n° 71/2023, prescrivant la mise en concordance du cahier des charges des deux lotissements l'Avenir et le Verger avec le PLU en vigueur.

La durée prévue de l'enquête, du mercredi 12 avril 2023, au mercredi 26 avril 2023 inclus, a été respectée.

2-4-2 Organisation

- Il a été convenu d'assurer deux permanences.

En compatibilité avec les horaires habituels des Bureaux des Services Techniques, ces permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous. Ils comportent le premier jour de l'enquête et une permanence intermédiaire avec la date de fin de l'enquête, en raison des dates des congés scolaires.

Le commissaire enquêteur a reçu le public :

- le Mercredi 12 Avril 2023 (9 h 00 -12 h 00)
- le Vendredi 21 Avril 2023 (14 h 00 - 17 h 00)

dans une salle mise à disposition, dans les bureaux des services techniques de la mairie sis, 36 rue de Wattripont.

- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, a été côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de la première permanence.
- Le dossier a été mis en consultation pour le public
 - en version numérique sur le site internet de la mairie: www.roissyenbrie77.fr , il est également téléchargeable,

- sur un poste informatique dédié, à l'accueil des bureaux du services techniques de Roissy -en- Brie (lieu de l'enquête publique).
 - en version papier également à l'accueil des ces mêmes bureaux.
- Un courrier électronique a été ouvert le 12 Avril (9h) et clos le 26 Avril(17 h) a l'adresse suivante: cahierdescharges@roissyenbrie77.fr, pour assurer le recueil des observations du public.

2-4-3 Recueil des observations

- Lors de la 1ere permanence: pas de public.
- Lors de la 2ème permanence :
 - 3 personnes se sont présentées et ont rédigé une observation, numérotées 12 et 13 page 11 et numéro 14 page 12 du registre.
 - 1 personne s'est présentée, M. ROY, en qualité de Président de l'association "RENARD", mais sans laisser d'observation sur le registre, préférant envoyer des courriels, numérotés 17 page 13, n°19 page 14, n°20 page 15 et n° 24 page 20.

2-4-4 Bilan comptable et relationnel

- 17 personnes se sont déplacées pour déposer une observation sur le registre, dont 3 au cours de la deuxième permanence.
- 9 courriels ont été adressés sur le site dédié de la Mairie, dont 4 par une personne morale, l'association "RENARD" en la personne de son Président M.ROY.
- Au total, **26** observations ont été recueillies et ceci grâce, selon les dires des **17 contributeurs** qui se sont déplacés au siège de l'enquête publique, **à la distribution des flyers** dans les boîtes aux lettres des habitants des deux lotissements, qui leur a permis d'avoir la connaissance précise de cette enquête publique se déroulant sur leur secteur d'habitation.
Comme il est explicité dans la partie 3 (ci après) de ce rapport, ces 17 contributeurs se sont déplacés pour déposer une **observation positive** à la mise en concordance des cahiers des charges avec le PLU.
- Les permanences se sont déroulées de ce fait, dans un climat serein, comme les visites des contributeurs venus déposer une observation. Au cours de cette permanence des questions ou demandes d' informations complémentaires ont pu être formulées, auprès de M.ZERDOUN,1er Adjoint, auxquelles il a répondu.

2-4-5 Bilan des thèmes évoqués

Le tableau ci après dresse le bilan des 7 thèmes évoqués dans les 26 observations. (*Il est analysé en partie 3 de ce rapport*).

Thèmes	T1 : Sécurité juridique	T2 : alignement des arbres	T3: implantations des clôtures	T4: hauteur des clôtures	T5: implantation des constructions	T6: Hauteur et emprise des constructions	T7: Incohérences ou insuffisances du dossier ou des procédures
Total des items exprimés	14	7	4	1	1	2	3
Observations concernées	6°-7°-8°- 9°-12°- 13°-14°- 15°-16°- 18°-21°- 22°-23°- 25°	4°-5°- 10°-11°- 17°-20°- 24°	1°-3°-11°- 26°	10°	26°	2°-26°	19°-20°- 24°

2-4-6 Clôture de l'enquête

L'enquête se terminant le 26 Avril à 17 heures, le commissaire enquêteur à cet instant, a procédé à la clôture du registre, conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1er alinéa du Code de l'environnement et à l'arrêté du Maire.

Remarque: ce registre avec l'ensemble du dossier et ses documents annexés sont joints au présent rapport remis en mairie.

2-5 Réunion de remise du procès verbal de synthèse.

La remise en mains propres du Procès Verbal de Synthèse a eu lieu le 28 Avril 2023.

Ont assisté à cette réunion de remise du procès-verbal de synthèse :

M. J. ZERDOUN 1er Adjoint au Maire

Mme L. VANTAL Directrice de l'Aménagement Durable

Cette remise a donné lieu à diverses explications provisoires sur les observations formulées, notamment sur celles émises sur l'alignement des arbres du lotissement "Le Verger".

Ces explications ne se substituent pas au mémoire en réponse proprement dit.

Le procès verbal de synthèse a donc fait l'objet d'une remise en mains propres et signé en double exemplaire par le commissaire enquêteur et Monsieur ZERDOUN.

Ce procès verbal de synthèse figure en annexe 7 de ce rapport.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECEUILLIES

3-1 Répartition des observations

Les 26 observations se répartissent de la façon suivante:

- 22 ont été déposées par des personnes physiques habitant en majorité, les 2 lotissements, se répartissant de la façon suivante:
 - 17 ont été déposées sur le registre papier, dont 3 au cours de la permanence du commissaire enquêteur du 21 Avril.
 - 5 sont des courriels déposés sur le site dédié, ouvert par la Mairie et pour 2 d'entre eux, une copie a été adressée à l'association RENARD.
- 4 sont des courriels émanant d'une personne morale, l'association RENARD, déposés sur ce même site.

3-2 Evaluation des observations

- 17 contributeurs soit **65,38 %**, ont exprimé **explicitement**, un **avis favorable** à la concordance des dispositions des 2 cahiers des charges avec celles du PLU en vigueur, reconnaissant que celle-ci leur apporte une sécurité par rapport aux aménagements faits ou à venir (comme l'implantation des clôtures ou des constructions...) et permet de conserver les alignements des arbres qui bordent les rues de leur domaine.
- 7 n'ont pas exprimé d'avis, faisant part d'inquiétudes par rapport principalement à l'alignement des arbres qu'ils souhaitent conserver.
- 2 peuvent être qualifiées de " défavorables",
 - 1 demandant à conserver le cahier des charges existant.
 - 1 émanant de l'association RENARD, en raison des incohérences ou des insuffisances, voire des illégalités qui existeraient dans le dossier ou dans les procédures.

3-3 Analyse par thèmes dégagés

Ces observations sont classées par thèmes dégagés et synthétisées dans le tableau ci-après. Certaines observations du public, concernent plusieurs items et elles peuvent être favorables ou non pour le même item.

Cette analyse est complétée par les avis et commentaires du Maître d'ouvrage ainsi que par les commentaires et appréciations du commissaire enquêteur, tels qu'ils figurent dans le mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse figure en annexe 8 de ce rapport.

Thèmes	T1 : Sécurité juridique	T2 : alignement des arbres	T3: implantations des clôtures	T4: hauteur des clôtures	T5: implantation des constructions	T6: Hauteur et emprise des constructions	T7: Incohérences ou insuffisances du dossier ou des procédures
Total des items exprimés	14	7	4	1	1	2	3
Observations concernées	6°-7°-8°- 9°-12°- 13°-14°- 15°-16°- 18°-21°- 22°-23°- 25°	4°-5°- 10°-11°- 17°-20°- 24°	1°-3°-11°- 26°	10°	26°	2°-26°	19°-20°- 24°

3-3-1 THEME 1: SECURITE JURIDIQUE

3-3-1-1 Analyse et synthèse des observations

La sécurité juridique est le thème central de cette enquête publique, puisqu'il recueille **14** des observations faites **soit 53,84%**, soit plus de la moitié du total des observations et qui sont toutes favorables à la mise en concordance des dispositions des cahiers des charges avec celles du PLU.

Les contributeurs se sont clairement exprimés dans leurs observations; je citerai à titre d'exemple significatif, 3 d'entre elles, (la rédaction des 11 autres contributions étant quasiment identiques (n°:- 8-9-12-13-14-15-16-21-22-23-25-)).

" je suis en accord avec l'enquête publique concernant la concordance des lotissements Avenir de Roissy et le Verger ".(Obs n°6 Anonyme).

" je suis favorable à l'étude publique mise en place afin de sécuriser les habitations et les constructions actuelles."(Obs n°7 Anonyme).

*" 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.(Obs n°18 Anonyme).*

La primauté de ce thème atteste du besoin de sécurité juridique recherchée par les habitants.

En effet les travaux réalisés par les habitants des deux lotissements du "Verger" et de "l'Avenir" ont reçu les autorisations nécessaires de la part de la mairie, puisqu'ils étaient conformes aux dispositions du PLU. La survenance de l'existence des cahiers des charges, **jusqu'alors ignorée de tous** et dont les dispositions continuaient à s'appliquer, alors que pour certaines d'entre elles, elles entraient en contradiction avec celles du PLU, a placé ces habitants dans un climat d'insécurité et suscité de nombreuses inquiétudes.

C'est après avoir pris connaissance du dossier, que les contributeurs ont compris, que la mise en concordance de ces deux types de dispositions, apportait la sécurisation de leurs travaux.

Certains l'ont d'ailleurs bien explicité:

"...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"(Obs n°1 Anonyme)

"Résidant avenue de la république j'ai construit une extension en 2018 (pièces 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".(Obs n°2 Anonyme).

"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" (Obs n°3 Anonyme).

"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 justification aujourd'hui "(Obs n° 22 M. et MME ADAMKIEWICZ).

3-3-1-2 Avis et commentaires du Maître d'ouvrage

La Commune prend acte de ces avis favorables. 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.

3-3-1-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

L'objectif premier de cette mise en concordance, est, effectivement, d'apporter une sécurité juridique bien nécessaire aux habitants de ces deux lotissements, en substituant les règles du PLU à celles du cahier des charges, ces dernières n'ayant pas évolué depuis leur adoption (soit 1926 et 1956).

3-3-2 THEME 2: L'ALIGNEMENT DES ARBRES

3-3-2-1 Analyse et synthèse des observations

Le thème de l'alignement des arbres se retrouve dans **7 observations soit près de 27%** du total, bien qu'il ne concerne que le lotissement du "Verger".

Cependant, c'est le thème qui appelle le plus d'explications, compte tenu à la fois du contexte de la plantation des arbres et des dispositions prises par le législateur en matière de préservation des arbres.

En effet, derrière cette expression "alignement des arbres" reprises par les contributeurs, il faut y voir la volonté de préserver les arbres plantés en alignement, le long des voies du lotissement " le Verger".

Les clôtures des pavillons en bordure des voies, ont été édifiées conformément à **l'article 7** du cahier des charges du Verger (*clôtures en bordure des voies publiques et des voies nouvelles*):

*" Tout acquéreur devra dans le mois de l'entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain à l'emplacement prévu, en retrait de **2 m de l'alignement des voies**... L'entretien de la bande de 2 mètres incombera aux riverains".*

Il résulte de ces dispositions, l'existence d'une bande de terrain de 2 m , qui est la propriété des colotis, dont la charge d'entretien leur incombe et **sur laquelle la commune a planté un**

alignement d'arbres, principalement des tilleuls, dont elle assure, en conséquence, la charge de l'entretien (élagage notamment).

Les dispositions du PLU avec notamment **l'article UA .6** (Zone UAa : *implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées*) permet l'alignement des constructions et des clôtures par rapport aux voies de circulation, puisqu'il stipule:

*"1) les constructions doivent s'implanter soit à l'**alignement** des voies publiques et privées, soit avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux voies publiques et privées.*

*2) lorsque la continuité bâtie existe l'implantation des constructions comprendra obligatoirement un bâtiment à l'**alignement**.... Les ruptures de continuité bâtie à l'alignement sont autorisées, nonobstant les dispositions de l'alinéa ci dessus, et seront assurées par la construction d'un mur en maçonnerie pleine ou ajourée, **édifiée à l'alignement** dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes".*

En application de ces dispositions, certains habitants craignent qu'en cas d'alignement des bâtiments ou des clôtures, les arbres ne soient abattus pour permettre cette avancée.

Cette inquiétude s'est manifestée ainsi:

"Ne coupez pas ces arbres.... C'est ce que j'aime dans le quartier du verger surtout qu'ils sont toujours bien taillés et sont en bonne santé."(Obs n°4 Mme Patricia MONIN).

"Habitant dans le quartier du verger depuis 33 ans et mon mari 59 ans nous souhaitons que ce quartier conserve l'alignement des tilleuls"(Obs n°5 Etienne Nelly).

Or, cette inquiétude est vaine, puisse que, comme il est indiqué dans le dossier de présentation à la page 25,:" **Incidences sur les paysages**: *les arbres d'alignement des lotissements du verger restent protégés, conformément à l'article L 350-3 du Code de l'Environnement et à la jurisprudence du conseil d'État n° 446662 du 21 juin 2021"*, dispositions qui interdisent l'abattage des arbres.

En conséquence de l'ensemble des dispositions précitées, si un coloti veut avancer sa clôture, celle-ci doit englober le ou les arbres présents devant son pavillon et ces arbres continueront d'être entretenus par la commune (notamment élagage et taille) bien que situés sur un terrain qui reste privatif.

3-3-2-2 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage

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.

3-3-2-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, confirme que l'application des dispositions réglementaires, figurant dans le dossier et rappelées par le Maître d' Ouvrage, permettent de respecter les arbres plantés en alignement, en cas d'avancée des clôtures.

J'ajoute, que j'ai pu consulter des dossiers de demande d'extension de clôtures et que les autorisations n'ont été données par la Mairie qu'avec cette condition d'englober les arbres présents et de les maintenir. Dans les cas contraires, les autorisations d'extension ont été refusées.

On retrouve d'ailleurs le respect de cette obligation dans une remarque d'un contributeur :

"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".(Obs n° 1 Anonyme)

3-3-3 THEME 3: L'IMPLANTATION DES CLOTURES

3-3-3-1 Analyse et synthèse des observations

Ce thème qui concerne l'implantation des clôtures est directement lié au thème précédent, portant sur l'alignement des arbres, par le fait que les contributeurs craignent, que l'implantation des clôtures permises à l'alignement, par le PLU, n'entraînent l'abattage des arbres plantés en bordure des voies et concerne donc principalement le lotissement du Verger.

Cette inquiétude s'est ainsi exprimée:

"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 souhaitent 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?" (Obs n°11 M.et Mme ANDRIA)

3-3-3-2 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage

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.

3-3-3-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, confirme que l'application des dispositions réglementaires, figurant dans le dossier et rappelées par le Maître d'Ouvrage, permettent de respecter les arbres plantés en alignement, en cas d'avancée des clôtures.

J'ajoute, que j'ai pu consulter des dossiers de demande d'extension de clôtures et que les autorisations n'ont été données par la Mairie qu'avec cette condition d'englober les arbres présents et de les maintenir. Dans les cas contraires, les autorisations d'extension ont été refusées.

3-3-4 THEME 4: HAUTEUR DES CLOTURES

3-3-4-1 Analyse et synthèse des observations

Ce thème de la hauteur des clôtures ne concerne qu'une observation, le contributeur déplorant des hauteurs inégales de clôtures, qu'il estime disgracieuses.

"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".(Obs n° 10).

3-3-4-2 Avis et commentaires du Maître d'ouvrage

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.

3-3-4-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

La mise en oeuvre du projet apportera cohérence recherchée dans la hauteur et l'aspect des clôtures, en mettant fin aux contradictions constatées en unifiant les règles.

3-3-5 THEME 5: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET THEME 6 : HAUTEUR ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

3-3-5-1 Analyse et synthèse des observations

Ces 2 thèmes peuvent être regroupés, puisqu'ils concernent les constructions et les contradictions qui existent entre les dispositions des cahiers des charges des lotissements Avenir et Le Verger.

➤ S'agissant de l'implantation des constructions:

- Le cahier des charges de " l'Avenir" stipule:

A l'article 5: (Article constructions) *"toutes les constructions devront être placées à 3 m de la clôture donnant sur rue ou avenue"*

A l'article 19: (Article constructions) *" toute construction à usage d'habitation ou dépendance devront être placées à une distance minima de 3 m de la clôture donnant sur une voie"*

- Le cahier des charges du "Verger "stipule:

A l'article 9:(Aspect général zone de servitude non aedificandi):*"toute construction quelle qu'elle soit devra être implantée de telle manière que soit respectée la zone de servitude non aedificandi d'une largeur de 5 mètres prévue au plan du lotissement en bordure des voies publiques ou des voies nouvelles".*

- Le PLU prévoit:

A l'article UA.6 (zone UAa : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées): *"les constructions doivent s'implanter - à l'alignement des voies publiques et privées, - soit avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux voies publiques et privées".*

➤ S'agissant de la hauteur et de l'emprise des constructions:

- Le cahier des charges du Verger stipule:

A l'article 10 (Pourcentage bâti- marges latérales): *"dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale zone non aedificandi comprise , ne pourra dépasser 30 %.*

La hauteur des bâtiments à édifier sera déterminée par les dispositions du programme d'aménagement communal mais la hauteur verticale du gabarit est limitée à 10 mètres.

Les bâtiments accessoires non destinés à l'habitation et dans la hauteur ne dépasse pas 3 mètres ne sont pas compris dans le calcul du pourcentage ci-dessus fixé mais leur superficie ne pourra dépasser 10 % de la surface totale du lot. ces bâtiments devront être groupés dans le fond des parcelles suivant les indications portées sur le plan de masse[...].

- Le PLU prévoit:

A l'article UA.9 (Zone UAa :emprise au sol des constructions): *" l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de le propriété... .L'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 87,5 % de la superficie de la propriété lorsque les*

constructions nouvelles bénéficient du label "b.b.c." au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme[...]."

A l'article UA.10 (Zone UAa :la hauteur maximale des constructions) *la hauteur des constructions nouvelles au faitage ne doit pas excéder 14 mètres, par rapport au sol naturel."*

Ces 2 inquiétudes ont été exprimées dans l'observation N° 26 de Mme LARGE Nathalie.

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 surface imperméabiliser jusqu'à 87,5 % d'une parcelle? cela porte atteinte à l'environnement naturel et urbain... Le cahier des charges actuel permet justement de préserver cet environnement.. . 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".

3-3-5-2 Avis et commentaires du Maître d'ouvrage

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.

3-3-5-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

La mise en concordance des dispositions du cahier des charges des deux lotissements avec celles du PLU, a pour but de mettre fin aux contradictions et discordances constatées et il paraît plus judicieux d'adapter les règles du cahier des charges à celles du PLU en vigueur, pour deux raisons:

1) Les autorisations de construction dans les deux lotissements, l'ont été en application des règles du PLU qui s'appliquent sur l'ensemble des zones où se situent ces deux lotissements et permet ainsi d'harmoniser les constructions de l'ensemble de ces zones urbaines.

2) Les conditions édictées par le PLU répondent aux nombreuses demandes faites par les habitants des 2 lotissements, puisqu'elles leur sont plus favorables, en ce qu'elles leur permettent l'extension ou l'agrandissement des constructions ou des clôtures, qui va là aussi, dans le sens d'une harmonisation.

3-3-6 THEME 7: INCOHERENCES OU INSUFFISANCES DU DOSSIER ET DES PROCEDURES

3-3-6-1 Analyse et synthèse des observations

Les observations portant sur des incohérences ou des insuffisances qui auraient été relevées dans le dossier ou les procédures, ont été déposées par l'association RENARD et concernent les points suivants:

- 1) Sur la demande de pièces supplémentaires et de levée d'anonymat:

" 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.

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". (Obs n° 17 Association RENARD /M. ROY Président).

- 2) Sur le recueil des observations

" 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 la contribution du 21 avril 2023 n'est apparue sur le site de la commune que le 24 avril au matin?" (Obs n° 19 Association RENARD /M. ROY Président).

"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". (Obs n° 24 Association RENARD /M. ROY Président).

- 3) Sur le PLU et l'alignement des arbres:

"Illégalité du PLU modifié en 2017. Il ressort de l'absence de toute prise en compte de la protection de la plupart des arbres d'alignement de la commune de Roissy en Brie et plus particulièrement des alignements d'arbres du lotissement du Verger, que le PLU modifié en 2017 aurait dû appliquer l'article L350-3 du code de l'environnement et protéger les alignements d'arbres de la commune.

Ce qui n'a pas été le cas pour la plupart de ces alignements dont en particulier les alignements des Tilleuls du lotissement du Verger, rien ne peut expliquer cette différence de protection des alignements d'arbre long des voiries dans la commune de Roissy- en- Brie.

L'article L350-3 du code de l'environnement a été promulgué le 8 août 2016 soit presque un an avant l'approbation de la modification du PLU par le conseil municipal". (Obs n° 24 Association RENARD /M. ROY Président).

➤ 4) Sur la publicité de l'enquête:

"il n'est pas établi que cette enquête publique a bénéficié de toutes les mesures de publicité nécessaires. En effet si un affichage sur le terrain est bien intervenu, en revanche la publicité sur le site Internet de la commune s'est résumé à une page dont l'accès était bien compliqué sans lien depuis la page d'accueil du site de la commune.

Il n'y avait en dehors des panneaux d'affichage administratifs, qu'une seule affiche sur la première avenue.

Par contre, il n'y a pas eu la moindre information sur les deux comptes Facebook de la commune.... Il en va de même pour l'affichage sur place une seule affiche a été placée pour le verger et une pour l'Avenir il aurait fallu plusieurs affiches par quartiers concernés".(Obs n°20 Association RENARD M. ROY Président).

➤ 5) Sur la constitution du dossier

"Il manquait dans le dossier le résumé non technique demandé par l'article L 123-6 du code de l'environnement".(Obs n°20 Association RENARD M. ROY Président).

➤ 6) Sur la mise en concordance

Le lotissement l' Avenir

"Nous proposons que la mise en concordance ne soit faite que dans le périmètre de la zone UAa.. et que les règles du règlement du lotissement de l'Avenir ne soient pas modifiées pour la partie qui se trouve en zone UBa.... Il nous semble permis de s'interroger sur le périmètre exact de lotissement reporté sur le PLU, la production d'un extrait cadastral serait donc utile".

Le lotissement du Verger

"Contrairement à ce qu'indique le dossier d'enquête dans la page 15, le plan du lotissement qui figure en page 14 ne peut être exact. Le Château en particulier n'a évidemment jamais fait parti du lotissement. Aucun extrait cadastral ne figure dans le dossier de l'enquête pour définir exactement l'étendue du lotissement . Le dossier indique que le projet n'a aucune conséquence sur l'environnement. C'est inexact le projet supprime la prise en compte de la présence des alignements d'arbres en supprimant la servitude non aedificandi mentionnée à l'article 9 du cahier des charges.... Le dossier de l'enquête publique indique page 25 que les alignements de tilleuls sont protégés par l'article L350-3 du code de l'environnement mais aucune mesure de protection de ces arbres d'alignement n'est prévue dans le PLU"(Obs n°20 Association RENARD M. ROY Président).

3-3-6-2 Avis et commentaires du Maître d'ouvrage

➤ 1) Sur la demande de pièces supplémentaires et de levée d'anonymat:

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.

➤ 2) Sur le recueil des observations

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.

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

➤ 3) Sur le PLU et l'alignement des arbres:

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 imposé par la Commune depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 21 juin 2021.

➤ 4) Sur la 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.

➤ 5) Sur la constitution du dossier

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

➤ 6) Sur la mise en concordance

1/ 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 souci 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.

2/ 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

3-3-6-3 Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur

- 1) Sur la demande de pièces supplémentaires et de levée d'anonymat:

Le commissaire enquêteur partage la réponse faite par le Maître d'Ouvrage.

- 2) Sur le recueil des observations

La mairie a mis à disposition des habitants les outils réglementaires nécessaires au recueil des observations qui ont toutes été prises en compte, quelle que soit leur forme, papier ou électronique et insérées dans le registre pour ces dernières.

- 3) Sur le PLU et l'alignement des arbres:

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

Les dispositions réglementaires en vigueur, ont été appliquées par la mairie dès qu'elles ont été rendues applicables et elles permettent la protection des arbres plantés en alignement sur l'ensemble du territoire de la commune.

- 4) Sur la publicité

Le commissaire enquêteur confirme que, non seulement toutes les mesures de publicité réglementaires citées à l'article R123-11 du code de l'environnement ont bien été prises par la Mairie (26 points d'affichage, 4 bandeaux lumineux..le détail exhaustif figure en point 2-3-1-de ce rapport), mais qu' une **information supplémentaire** a été faite de façon **ciblée** envers les habitants des 2 lotissements concernés par cette enquête publique, puisque **2 affiches spécifiques** ont été apposées à l'entrée de ces 2 lotissements et surtout **un FLYER informatif** a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants des 2 lotissements, soit 640 distributions, qui a démontré son fort impact sur les colotis , puisque la majorité des contributeurs ayant déposé une observation sur le registre, l'ont fait, selon leurs dires, suite à la prise de connaissance du FLYER.

- 5) Sur la constitution du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur confirme qu'une note de présentation non technique intitulée « note de présentation » a bien été jointe au dossier d'enquête publique. Comme il est attesté au paragraphe 1-6 de ce rapport, le dossier d'enquête est bien complet.

- 6) Sur la mise en concordance.

L'objet de l'enquête vise à mettre en concordance les règles du cahier des charges du lotissement qui comporte des contradictions avec celles du PLU qui servent de base d'instruction pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme. 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 et il va de soi, que cette mise en conformité concerne l'ensemble des personnes concernées sur la totalité du périmètre des 2 lotissements.

4 Analyse des observations complémentaires du commissaire enquêteur

4-1 Analyse et synthèse des observations

L'enquête publique sur la mise en concordance des cahiers des charges des 2 lotissements avec le PLU, a fait ressortir que l'ensemble des personnes concernées par les dispositions de ces cahiers des charges, à savoir, les colotis, les autorités administratives et les notaires, ignoraient leur existence, principalement en raison de leur ancienneté (1926 et 1956) et du fait qu'aucun syndic n'assurait la gestion de ces lotissements.

Il est donc apparu primordial au commissaire enquêteur que la nouvelle rédaction de ces cahiers des charges, qui les rend conformes avec le PLU, soit portée de façon spécifique, à la connaissance de l'ensemble des personnes concernées par ces nouvelles dispositions.

D'où, les 2 questions posées par le commissaire enquêteur auxquelles a répondu le Maître d'Ouvrage.

4-2 Questions posées par le commissaire enquêteur.

4-2-1 Question n°1 :

La Mairie entend-elle remettre à chaque habitant des 2 lotissements, le nouveau cahier des charges les concernant?

4-2-2 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage

Par soucis d'efficacité, 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.

4-2-3 Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur accepte la proposition de la mairie, faite en réponse à sa demande, de mettre les nouveaux cahiers des charges des deux lotissements de "L'Avenir" et du "Verger" à disposition sur le site Internet de la commune dans le dossier relatif à l'enquête publique et de les rendre disponibles sur demande auprès des services techniques.

Toutefois, le commissaire enquêteur **recommande**, que cette information sur la mise à disposition des nouveaux cahiers des charges, soit annoncée de façon spécifique, sur le site Internet de la commune pas seulement dans le dossier relatif à l'enquête publique, comme proposé, mais également dans la rubrique adéquate comportant les informations d'ordre général à destination des Roisséens, ainsi que sur tout autre moyen, consultable par les administrés, (tel le magazine communal d'information, page Facebook...), ces moyens étant laissés à l'appréciation judicieuse de la Mairie, pour que cette information soit le plus largement diffusée et accessible par toute personne

intéressée..

4-2-4 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?

4-2-5 Avis et commentaires du Maître d'Ouvrage

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.

4-2-6 Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est tout à fait satisfait de la réponse de la mairie concernant les dispositions prises pour informer les notaires de la commune de la nouvelle rédaction des cahiers des charges des 2 lotissements.

Les conclusions motivées et l'Avis du commissaire enquêteur font partie intégrante de ce rapport et exprimés ci après.

II - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

ENQUETE 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** , département de Seine-et-Marne.

Conduite du Mercredi 12 Avril au Mercredi 26 Avril 2023



Plan de Roissy-en-Brie

Décision du Tribunal Administratif de Melun n° 23000015/77 du 1 Mars 2023

Commissaire enquêteur : Martine MORIN

MAI 2023

I - CONCLUSIONS MOTIVEES

A) Sur le déroulement de l'enquête.

a) Préambule:

Cette enquête porte sur le projet de mise en concordance des cahiers des charges de deux lotissements, dénommés " l'Avenir de Roissy" et "le Verger de Roissy", documents de droit privé, avec le PLU de la commune de Roissy- en- Brie, département de Seine-et-Marne.

Par décision n°E23000015/77 du 1er Mars 2023, Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun, désigne Madame Martine Morin en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête publique.

Monsieur le maire de Roissy-en-Brie a pris l'arrêté n° 71/2023 du 20 mars 2023, prescrivant la mise en concordance du cahier des charges des deux lotissements" l'Avenir "et "le Verger" avec le PLU en vigueur.

b) L'enquête publique:

L' enquête publique, sur le dossier constitué par le Maître d'Ouvrage, Monsieur le maire de Roissy -en -Brie, s'est tenue dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy- en- Brie , sur une durée de 15 jours, du 12 au 26 avril 2023 et toutes les conditions ont été réunies pour permettre au public d'avoir une information complète du contenu du dossier et pour recueillir leurs observations.

Les mesures de publicité ont été réalisées conformément à la réglementation:

- Affichage en mairie de l'avis d'enquête et sur 26 sites d'affichage de la commune, ainsi que sur quatre panneaux lumineux.
- Publicité de l'enquête dans la presse, journaux : Le Grand Parisien et La République de Seine et Marne, éditions des 27 Mars et 17 Avril.
- Publicité de l'enquête sur le site Internet de la commune.

Des mesures complémentaires de publicité ont également été mises en œuvre.

- Affichage spécifique sur deux panneaux situés à l'entrée de chaque lotissement.
- A la demande du commissaire enquêteur, distribution d'un **flyer** à tous les habitants des deux lotissements du Verger et de l'Avenir, qui a été à l'origine de l'intérêt manifeste des colotis pour cette enquête.

c) Conformité du dossier

Le commissaire enquêteur, atteste que le dossier était complet et rédigé de façon très claire, par la présentation synthétique sous forme de tableaux, mettant en regard dans chaque colonne et par thème, les dispositions des cahiers des charges et celles du PLU qui se trouvent en contradiction, puis en proposant la nouvelle formulation des cahiers des charges résultant de cette mise en conformité, qui substitue les dispositions du PLU en vigueur, à celles des anciens cahiers des charges.

d) La participation et les observations du public.

- Deux permanences ont eu lieu : les 12 et 21 Avril 2023.
- La participation du public peut être considérée comme très satisfaisante, puisqu'elle a donné lieu à **26** contributions, dont 3 au cours de la deuxième permanence.
Il est à souligner que cette participation résulte de la grande publicité donnée à enquête publique par la municipalité, qui a informé individuellement les habitants directement concernés par cette mise en adéquation, grâce au **flyer** distribué.
- les observations du public démontrent que plus de **65 % des observations**, expriment de façon explicite, un avis **favorable** au projet et confirment que sa mise en oeuvre répond aux besoins des habitants de ces 2 lotissements.

e) Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage:

Le maître d'ouvrage a bien pris en compte les demandes ou préoccupations exprimées et a apporté point par point les réponses circonstanciées aux 26 contributions formulées durant l'enquête publique,

Il a également apporté une réponse satisfaisante aux 2 questions posées par le commissaire enquêteur portant sur la mise à disposition des nouveaux cahiers des charges d'une part aux habitants concernés et d'autre part aux notaires de la commune, puisque la mairie les mettra à disposition des Roisséens, sur le site internet de la Commune, dans le dossier relatif à l'enquête publique correspondante et ils seront disponibles sur demande, auprès du service de l'urbanisme de la ville. S'agissant des notaires, la mairie les informera par courrier, de l'existence de ces nouveaux cahiers des charges, devant être annexés aux actes notariés et une mention particulière sera intégrée dans les Certificats d'Urbanisme de simple information, sollicités lors de toute vente dans ces quartiers.

B) Sur le projet soumis à l'enquête.

a) Cohérence du projet:

La mise en concordance des cahiers des charges des lotissements "l'Avenir" et " le Verger", a pour but, dans une volonté de cohérence, de mettre fin aux discordances et contradictions existantes entre les dispositions de ces cahiers des charges qui lient les colotis entre eux et celles du PLU de la commune de Roissy-en-Brie.

Il s'en suit une situation d'insécurité juridique pour tous les résidents de ces 2 lotissements, 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.

De plus, les règles du cahier des charges qui continuent de s'appliquer pour les colotis, n'ont pas évolué depuis leur adoption en 1926 et 1956 et sont tombées en désuétude, compte tenu de l'évolution des règles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire édictées depuis lors et intégrées dans le PLU de la commune.

Par ailleurs, aucun syndic ne gérant ces deux lotissements, les dispositions des cahiers des charges étaient ignorées non seulement des colotis, mais également des autorités

administratives, principalement la mairie et des notaires, qui n'ont donc jamais joint ces cahiers des charges à leurs actes notariés.

Il résulte de ce contexte, que la mairie a donné de nombreuses autorisations concernant principalement les travaux de réalisation ou d'extension de constructions et d'édification de clôtures en conformité avec les dispositions du PLU en vigueur, mais en contradiction avec celles des cahiers des charges, qui restaient en vigueur, plaçant les habitants des deux lotissements, dans l'insécurité juridique, puisqu'ils s'exposaient ainsi en toute bonne foi, à des recours possibles de colotis, pour non respect des dispositions des cahiers des charges.

b) Réalisme du projet.

Le projet de mise en concordance s'inscrit dans la volonté communale de répondre aux besoins des habitants des lotissements "l'Avenir et "le Verger":

-D'une part, en **sécurisant** les travaux et aménagements déjà réalisés par les colotis, puisque ceux ci sont conformes aux règles du PLU, qui désormais s'appliqueront,

- D'autre part, en **clarifiant** les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre desdits lotissements. puisque ce seront les dispositions du PLU existantes pour les zones dans lesquelles se situent ces 2 lotissements, qui seront appliquées, levant ainsi toutes les contradictions.

Le projet permet, en outre, de faire bénéficier les colotis, des dispositions plus favorables édictées par le PLU en matière de constructions de bâtiments (extensions et plus grande densification possibles..) ou de clôtures (extensions, aspect et hauteur..) et qui sont en adéquation avec les normes actuelles d'urbanisme ou environnementales.

La seule difficulté rencontrée pour la mise en oeuvre du projet, concerne la conservation des arbres (principalement des tilleuls), **plantés par la commune** en alignement des voies de circulation du lotissement "Le Verger", sur **la bande de terrain privative** large de 2 mètres, laissée en retrait de l'alignement des voies, selon les dispositions du cahier des charges, mais entretenus, en conséquence, par la commune.

Les dispositions du PLU, permettant d'avancer les clôtures à l'alignement des voies en englobant cette bande de terrain privative, les habitants craignaient que de ce fait, ces arbres soient abattus.

Le projet permet de conserver ces arbres, puisqu' ils sont protégés par les dispositions de l'article L 350-3 du code de l'environnement ("*le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit*") et la jurisprudence du Conseil d'Etat n°446662 du 21 juin 2021. La mairie continuera de les entretenir (élagage notamment), puisqu' ils restent situés sur le terrain privé d'un coloti. L'originalité de ce lotissement, auquel sont attachés les Roisséens, sera ainsi préservée.

II - AVIS

Le commissaire enquêteur après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de mise en concordance,

Estime que :

- La commune a mis en œuvre les actions de communication largement à hauteur des enjeux du projet et qui dépassent le strict cadre réglementaire,
- Le dossier est clair et complet et a été bien compris des habitants,
- L'enquête publique préalable à la mise en concordance des cahiers des charges s'est déroulée dans de bonnes conditions et a suscité l'intérêt du public dont les contributions et les observations sont, dans une large mesure, favorables au projet,
- Le projet apporte une sécurité juridique aux habitants en mettant fin aux contradictions existantes entre les dispositions des cahiers des charges et celles du PLU et en clarifiant les règles, puisque ce seront uniquement celles du PLU qui s'appliqueront,
- En adoptant les règles du PLU, le projet offre aux colotis de nouvelles dispositions plus favorables en matière de construction ou d'extension de bâtiments et de clôtures,
- Les arbres d'alignement sont préservés en application de la législation en vigueur,
- Le maître d'ouvrage a répondu aux demandes faites par le commissaire enquêteur d'assurer la communication des nouveaux cahiers des charges aux habitants des deux lotissements et aux notaires de la commune,

Recommande sur le point précis de la mise à disposition des nouveaux cahiers des charges aux colotis, que cette information, soit annoncée sur le site Internet de la commune, pas seulement dans le dossier relatif à l'enquête publique comme proposé, mais dans les divers moyens de communication, mis à disposition des administrés (tels à titre d'exemple: le magazine municipal, la page Facebook de la commune,..), ces moyens étant laissés à l'appréciation judicieuse de la Mairie, pour que cette information soit le plus largement possible diffusée et accessible à toute personne intéressée.

Délivre un **AVIS FAVORABLE**

Au projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements "l'Avenir" et "le Verger" , documents de droit privé, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie.

Fait à Chelles:
Le 25 Mai 2023
Le commissaire enquêteur
Martine MORIN



Annexes

Annexe 1 : Décision de M. le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun n°E23000015/77, du 1 mars 2023, désignant le commissaire enquêteur.

Annexe 2 : Arrêté municipal n°71/2023 du 20 Mars 2023.

Annexe 3 : Avis d'enquête publique.

Annexe 4 : Insertions dans les journaux
Le Grand Parisien en dates des 27 Mars et 17 Avril.
La République de Seine et Marne en dates des 27 Mars et 17 Avril.

Annexe 5 : FLYER d'information distribué.

Annexe 6 : Certificat d'affichage du Maire.

Annexe 7: Procès verbal de synthèse

Annexe 8: Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

ANNEXE 1

Décision de M. le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun n°E23000015/77, du 1 mars 2023, désignant le commissaire enquêteur.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

01/03/2023

N° E23000015 /77

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 23/02/2023, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la Commune de Roissy-en-Brie demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements de l'Avenir et du Verger avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2022, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Martine MORIN est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la Commune de Roissy-en-Brie et à Madame Martine MORIN.

Fait à Melun, le 01/03/2023

Le premier vice-président



ANNEXE 2

Arrêté municipal n°71/2023 du 20 Mars 2023.

Département de
SEINE-ET-MARNE
...
Canton de
ROISSY-EN-BRIE
...
Commune de
ROISSY-EN-BRIE

DOMAINE : URBANISME

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRETE DU MAIRE N°71/2023

Objet : enquête publique portant sur la mise en concordance de cahiers des charges de deux lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme.

Direction de
l'Aménagement
Durable
Service urbanisme
CL/LV/JZ

Le Maire de la Commune de Roissy-en-Brie,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-18,

VU l'arrêté n°155/2020 du 8 juin 2020, portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jonathan ZERDOUN – 1^{er} Adjoint au Maire, dans les secteurs de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L442-11,

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 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 les pièces du dossier soumis à enquête publique,

CONSIDERANT l'avis du commissaire enquêteur sur le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête,

A R R E T E :

Article 1er : Objet et dates de l'enquête publique.

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements de « l'AVENIR DE ROISSY et du « VERGER DE ROISSY » avec le Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a pour finalité de rendre certains articles des cahiers des charges des lotissements compatibles avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et ainsi lever une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire.

Cette enquête se déroulera pendant 15 jours consécutifs, du mercredi 12 avril 2023 à 9h00 au mercredi 26 avril 2023 à 17h00. Le siège de l'enquête est fixé dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie), ouverts du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Article 2 : Commissaire enquêteur.

Par décision n° E23000015/77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, Madame Martine MORIN, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique.

Article 3 : Mise à disposition du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :
La note explicative de mise en concordance des cahiers des charges des deux lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme avec en annexe les cahiers des charges des lotissements et les articles du PLU concernés.

Pendant toute la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1, le dossier d'enquête publique comprenant notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, sera tenu à la disposition du public :

En format papier :

- Dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680), aux jours et heures ci-dessus mentionnés.

En version numérique :

- Dans les bureaux des Services Techniques de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont – 77680 Roissy-en-Brie), sur un poste informatique dédié.
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : *VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges*).

Article 4 : Observations du public.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé dans les bureaux des Services techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du mercredi 12 avril (9heures) au mercredi 26 avril 2023 (17h00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

En format papier, sur le registre d'enquête.

Par courrier postal à l'attention de Mme Martine MORIN le commissaire enquêteur et adressé à la Mairie de Roissy-en-Brie.

Par courrier électronique à l'adresse suivante : cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU » à compter du 12 avril 2023, 9h00 jusqu'au 26 avril 2023, 17 h00.

Lors des permanences du commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures mentionnés à l'article suivant.

Ces observations ou propositions adressées par voie postale ou par courriel seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Ces observations seront également consultables sur le site internet de la commune.

Les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie (36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie), aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 12 avril 2023 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête).
- Vendredi 21 avril 2023 de 14h00 à 17h00.

Article 6 : Publicité de l'enquête publique.

Un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sera publié par les soins du maire, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête soit le 28 mars 2023 au plus tard dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LA REPUBLIQUE DE SEINE ET MARNE.

Cet avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 12 avril et le 19 avril 2023 dans les mêmes journaux.

Par ailleurs, le même avis sera publié par voie d'affiches, par les soins du Maire de Roissy-en-Brie, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique. L'affichage aura lieu à la Mairie, visible de l'extérieur, et aux emplacements habituels d'affichage ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête de manière à assurer une bonne information du public. Il sera maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête sera également publié par les soins du Maire sur le site internet de la commune : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête en version papier, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 7 : Demande d'informations.

Toute information relative au projet pourra être obtenue auprès du maire, Monsieur François BOUCHART ou du Premier Maire- Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers Monsieur Jonathan ZERDOUN, ainsi qu'auprès du responsable du service urbanisme de la Mairie, Monsieur Christophe LEBAUD, services techniques, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, Direction des Services Techniques, Service Urbanisme, 36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie.

Le dossier est également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : *VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges*).

Article 8 : Clôture du registre d'enquête.

À l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, soit le mercredi 26 avril 2023 à 17h00, le registre d'enquête en format papier sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et sera clos par ses soins.

Dès réception des registres et documents éventuellement annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de 8 jours, le Maire, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire dans un délai maximum de quinze jours ses observations.

Article 9: Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies.

Ce rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête, et, le cas échéant, les observations de la commune, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier d'enquête publique déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra également une copie du rapport et des conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 10 : Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, sur le site internet de la commune (www.roissyenbrie77.fr), et aux Services Techniques de la Mairie, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture du Département, 12, rue des Saints Pères, 77000 MELUN.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le Maire au Préfet.

Article 11 : Autorité compétente pour prendre la décision.

La personne publique responsable du projet de mise en concordance des cahiers des charges est la commune de Roissy-en-Brie, représentée par son Maire, Monsieur François BOUCHART, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 9 rue, Pasteur, à ROISSY-EN-BRIE.

Au terme de l'enquête, la commune se prononcera par délibération du Conseil Municipal sur l'approbation du projet de mise en concordance des cahiers des charges, éventuellement

modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges concernés avec le règlement du PLU en vigueur.

Article 12 : Transmission de l'arrêté d'enquête publique.

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet, (bureau des actions interministérielles et des relations avec les collectivités locales).
- Mme le Commissaire Enquêteur.
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif.
- Et affiché pendant 1 mois en Mairie.

Article 13 : Recours possible contre l'arrêté :

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours gracieux auprès de la commune dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le Tribunal Administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par l'administration.
- D'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 14 : Recours possible contre les conclusions du Commissaire enquêteur.

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure pourra en informer la Présidente du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, la Présidente du Tribunal Administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Tribunal Administratif, dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours, à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, la Présidente du Tribunal Administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, si elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation des ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au Maire et à la Présidente du Tribunal Administratif dans un délai d'un mois.

Fait à Roissy-en-Brie, le 20 mars 2023

Pour le Maire
Le 1er Adjoint délégué
en charge de l'urbanisme, de
l'environnement, des grands projets et des
quartiers



Jonathan ZERDOUN.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 077-217703909-20230321-ARR71_2023-AR
en date du 21/03/2023 ; REFERENCE ACTE : ARR71_2023

ANNEXE 3

Avis d'enquête publique.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de ROISSY EN BRIE

Par arrêté municipal n° 71/2023 en date du 20 mars 2023, est prescrite pendant 15 jours consécutifs du mercredi 12 avril 2023 à 9h00 au mercredi 26 avril 2023 à 17h00, dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, une enquête publique portant sur la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges des lotissements de « L'AVENIR DE ROISSY » et du « VERGER DE ROISSY » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, le Tribunal Administratif de Melun a désigné Mme Martine MORIN commissaire enquêteur.

Cette procédure a pour finalité de rendre compatibles certains articles des cahiers des charges des lotissements avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur et ainsi lever une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire.

La commune, qui a la compétence en matière d'urbanisme, est à l'origine de la mise en concordance des cahiers des charges.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes : la notice explicative de mise en concordance des cahiers des charges de deux lotissements avec le PLU avec en annexe les cahiers des charges des lotissements et en consultation les articles du PLU concernés.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête, comportant notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, sera tenu à la disposition du public :

- dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, siège de l'enquête (36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie), du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, en version papier et en version numérique sur un poste informatique dédié.
- sur le site internet de la commune, à l'adresse : www.roissyenbrie77.fr, (rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges).

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du mercredi 12 avril (9heures) au mercredi 26 avril 2023 (17h00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- En format papier, sur le registre d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Par courrier postal à l'attention de Mme Martine MORIN le commissaire enquêteur et adressé à la mairie de Roissy-en-Brie.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges de lotissements » avec le PLU à compter du 12 avril 2023, 9h00 jusqu'au 26 avril 2023, 17h00.
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures fixés.

Ces observations ou propositions adressées par voie postale ou par courriel seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Ces observations seront également consultables sur le site internet de la commune.

Les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, Madame Martine MORIN, se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux lieux, dates et heures suivants :

- ⇒ Mercredi 12 avril 2023 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête).
- ⇒ Vendredi 21 avril 2023 de 14h00 à 17h00.

Toute information relative au projet peut être obtenue auprès du Maire, Monsieur François BOUCHART ou du Premier Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers Monsieur Jonathan ZERDOUN, ainsi qu'auprès du responsable du service urbanisme de la Mairie, Monsieur Christophe LEBAUD, Services Techniques, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le présent avis est consultable sur le site internet précité. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès des Services Techniques de la mairie, 36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies.

Copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête aux Services Techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie, ainsi qu'en Préfecture du Département, 12, rue des Saints Pères, 77000 MELUN. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Roissy-en-Brie statuera par délibération sur le projet de mise en concordance de certains articles des cahiers des charges avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges concernés avec le règlement du PLU en vigueur.

ANNEXE 4

Insertions dans les journaux

Le Grand Parisien en dates des 27 Mars et 17 Avril.

La République de Seine et Marne en dates des 27 Mars et 17 Avril.

Avis administratifs

7323848401 - AA
Préfet de SEINE-ET-MARNE
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale de Seine-et-Marne

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La société COLDIS, dont le siège social est situé 230, avenue de Coucouise à Entraignes-sur-la-Sorgue (84320), a déposé le 13 mars 2023 un dossier de demande d'enregistrement au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour l'exploitation d'un entrepôt logistique situé 17/25, avenue Ampère à Gretz-Armainvilliers (77220).

Un exemplaire du dossier de la demande précitée, transmis complet et régulier le 13 mars 2023 par la société COLDIS à l'issue de la phase d'instruction, sera déposé en version papier et numérique en mairie de Gretz-Armainvilliers, commune siège de la consultation du public, et en version numérique en mairie de Presles-en-Brie, du mardi 11 avril 2023 au mardi 9 mai 2023 inclus.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/ICPE-carrieres/Enregistrement>

Le public peut consigner ses observations et propositions, pendant toute la durée de la consultation du public :

- sur un registre ouvert à la mairie de Gretz-Armainvilliers,
- par courrier, à l'Unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT située au 14, rue de l'Aluminium à Savigny-le-Temple (77547),
- par messagerie électronique à l'adresse générale de l'Unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT d'Île de France : ud77.drieat@developpement-durable.gouv.fr

L'autorité compétente pour prendre la décision d'enregistrement est le M. le Préfet de Seine-et-Marne / Unité Départementale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France.

L'installation pourra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'enregistrement, éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, ou d'un arrêté de refus.

Le présent avis de consultation du public, ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2023/DRIEAT/JD77/039 du 21 mars 2023 portant mise à disposition du public du dossier déposé par la société COLDIS sont publiés sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne à l'adresse :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/ICPE-carrieres/Information-du-public>

7321226401 - AA
Commune de LIMOGES-FOURCHES
Approbation du Plan local d'urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Par délibération N°11/2023 en date du 10 mars 2023, le conseil municipal de Limoges-Fourches a approuvé la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Un mois après que toutes les mesures de publicité et d'affichage auront été accomplies, ce Plan local d'urbanisme (PLU) se substituera à tout document d'urbanisme applicable au même territoire.

Il est tenu à la disposition du public à la mairie, et à la préfecture de Melun aux jours et heures d'ouverture en vigueur.

7323419301 - AA

Commune de ROISSY-EN-BRIE

Mise en concordance de cahiers des charges avec le PLU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n°71/2023 en date du 20 mars 2023, est prescrite pendant 15 jours consécutifs du mercredi 12 avril 2023 à 9 h 00 au mercredi 26 avril 2023 à 17 h 00, dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, une enquête publique portant sur la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges des lotissements de « L'AVENIR DE ROISSY » et du « VERGER DE ROISSY » avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, le Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Martine MORIN commissaire enquêteur.

Cette procédure a pour finalité de rendre compatibles certains articles des cahiers des charges des lotissements avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur et ainsi lever une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire.

La commune, qui a la compétence en matière d'urbanisme, est à l'origine de la mise en concordance des cahiers des charges.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes : la notice explicative de mise en concordance des cahiers des charges de deux lotissements avec le PLU avec en annexe les cahiers des charges des lotissements et en consultation les articles du PLU concernés.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête, comportant notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, sera tenu à la disposition du public :

- dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, siège de l'enquête (36, rue de Wattpont, 77680 Roissy-en-Brie), du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, en version papier et en version numérique sur un poste informatique dédié ;
- sur le site internet de la commune, à l'adresse : www.roissyenbrie77.fr, rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges).

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et parapahés par le commissaire enquêteur sera déposé dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du mercredi 12 avril (9 h 00) au mercredi 26 avril 2023 (17 h 00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- En format papier, sur le registre d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par courrier postal à l'attention de Mme Martine MORIN le commissaire enquêteur et adressé à la mairie de Roissy-en-Brie ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges de lotissements avec le PLU à compter du 12 avril 2023, 9 h 00 jusqu'au 26 avril 2023, 17 h 00 ;
- lors des permanences du commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures fixés.

Ces observations ou propositions adressées par voie postale ou par courrier seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Ces observations seront également consultables sur le site internet de la commune.

Les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, Mme Martine MORIN, se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux lieux, dates et heures suivants :

- Mercredi 12 avril 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 (début de l'enquête) ;
- vendredi 21 avril 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute information relative au projet peut être obtenue auprès du maire, M. François BOUCHART ou du premier maire-adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers M. Jonathan ZERDOUN, ainsi qu'auprès du responsable

du service urbanisme de la mairie, M. Christophe LEBAUD, services techniques, 34-36, rue de Wattpont, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le présent avis est consultable sur le site internet précité. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès des services techniques de la mairie, 36, rue de Wattpont, 77680 Roissy-en-Brie. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête aux services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, ainsi qu'en préfecture du département, 12, rue des Saints-Pères, 77000 Melun. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Roissy-en-Brie statuera par délibération sur le projet de mise en concordance de certains articles des cahiers des charges avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges concernés avec le règlement du PLU en vigueur.

7323604701 - AA



Commune de VERDELLOT

Travaux Captage d'eau potable "Verdelot 3 - Le Mont" AVIS

Par arrêté préfectoral n°2023/02/DCSE/BPE/EC du 20 mars 2023, le préfet de Seine-et-Marne pour la commune de Verdelot :

- déclare d'utilité publique les travaux de prélèvement et de dérivation des eaux souterraines et d'instauration des périmètres de protection, relatifs au captage d'eau potable "Verdelot 3 - Le Mont", n°BSS000PRCS (anciennement 01866X0016) situé sur la commune de Verdelot,
- instaure des servitudes afférentes,
- autorise l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, pour la production et la distribution par un réseau public,

Une copie de cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant deux mois consécutifs à la porte principale de la mairie de Verdelot. Cet arrêté publié au RAA, est consultable en préfecture de Seine-et-Marne (DCSE - Bureau des Procédures Environnementales - 12, rue des saints Pères, 77010 Melun cedex) et dans la mairie concernée, aux horaires d'ouverture au public, ainsi que sur le site Internet des services de l'État (www.seine-et-marne.gouv.fr - rubrique : actions de l'État - Environnement et cadre de vie - Expropriations/servitudes - Décisions).

7323768401 - AA

Commune de SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Le public est informé que la commune a engagé une modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU et un registre où seront consignées les observations, remarques et suggestions du public seront mis à la disposition du public durant un mois en mairie de Saint-Fargeau-Ponthierry du 6 avril 2023 au 6 mai 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- Lundi, jeudi, vendredi : 8 h 30 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 00.
- Mardi : 13 h 30 - 17 h 00.

- Mercredi : 8 h 30 / 17 h 00 (en continu).
- Permanence du Guichet unique le samedi, de 9 h 00 à 12 h 00.
Cet avis sera consultable en mairie jusqu'à la fin de la mise à disposition.

7323141701 - AA

Commune de CRISENOY

Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme AVIS

Par délibération n°23/03/05 en date du 9 mars 2023, le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le Maire,
Hervé JEANNIN.

Vie de sociétés

7323293301 - VS

NEPTUNE

Société à responsabilité limitée en liquidation
Au capital de 7 623 euros
Siège social et de liquidation :
26, rue Jean Jaurès
77440 LIZY SUR OURCQ
390 717 312 RCS Meaux

AVIS DE DISSOLUTION

Aux termes d'une décision en date du 30/09/2022, l'associée unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Mme Carmela GRANIERI, demeurant 12, Grande Rue, 77139 Douy la Ramée, associée unique, exercera les fonctions de liquidateur pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.
Le siège de la liquidation est fixé au siège social sis 26, rue Jean Jaurès, 77440 Lizy sur Ourcq, où la correspondance devra être envoyée et les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au GTC de Meaux, en annexe au RCS.

7323293601 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant ASSP en date du 13/03/23, il a été constitué une société à responsabilité limitée présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : SOBRINO HOLDING INVEST
Capital : 308 820 euros.
Siège social : 2, rue des Champs de Blé 77680 Roissy-en-Brie.

Objet : - l'acquisition, la gestion et l'administration de tout ou partie de titres représentant le capital social d'une ou plusieurs sociétés commerciales ou autres ;

- la mise en œuvre de la politique générale et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique, tout en respectant leur indépendance juridique,
- l'assistance administrative, financière, comptable, juridique, commerciale et plus généralement le soutien de ces mêmes sociétés par tous moyens techniques existants et à venir,
- l'achat, la propriété, la gestion et la disposition de tous biens mobiliers ou immobiliers, ainsi que leur cession, la prise à bail, la location de tous immeubles bâtis ou non, ainsi que leur administration ou leur exploitation,
- l'acquisition, la gestion, l'exploitation et la cession de tous placements immobiliers et la gestion de placements mobiliers.

Durée de la société : 99 ans.
Gérant : M. Kevin SOBRINO demeurant 7, rue des Arts 77450 Isles-lès-Villenoy.
Immatriculation au RCS de Melun.

7323256101 - VS

6 SALENGRO

SCI au capital de 91 469,41 euros
Siège social : 1 bis, rue Berlioz 77290 MITRY-MORY
RCS 424 807 063

AVIS DE DISSOLUTION

Aux termes d'une délibération en date du 10 mars 2023, l'assemblée générale extraordinaire de la SCI 6 SALENGRO a décidé la dissolution anticipée de ladite société à compter de la date de l'assemblée et sa mise en liquidation amiable.

Elle a mis fin à la mission de l'administrateur provisoire et désigné Me Benjamin CARDON, membre de la SELARL CARDON & BORTOLUS, société d'Administrateurs Judiciaires, sise 49, avenue Salvador-Allende - BP215 - 77104 Meaux, en qualité de liquidateur amiable et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus pour achever les opérations sociales en cours, réaliser l'actif et acquitter le passif.

La correspondance, les actes et les documents concernant la liquidation doivent être adressés et notifiés au 49, avenue Salvador-Allende, 77104 Meaux, lieu du siège de liquidation.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du tribunal de commerce de Meaux.
Le Liquidateur.

7323377201 - VS

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES HAUTS DE SAINT-LIESNE

SCI
Capital social : 17 385 euros
Siège social :
14 à 16, boulevard de l'Almont
Route de Maincy
77000 MELUN
432 125 177 RCS de Melun

GÉRANT

Aux termes de l'AGE en date du 6 mars 2023, à compter du 6 mars 2023, les associés ont pris acte de la modification de la gérance de la société :

- M. Jacques GUILLOT (partant).
Mention sera portée au RCS de Melun.

7323186101 - VS



Expert-comptable
Commissaire aux comptes
57, avenue Franklin-Roosevelt
77210 AVON
Téléphone : 01 60 39 55 90

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 13 mars 2023, à Fontainebleau.

Dénomination : HELIUM 3.
Forme : société par actions simplifiée.
Siège social : 19, rue Paul-Séramy, 77300 Fontainebleau.

Objet : travaux de terrassement, V.R.D. (voirie et réseaux divers), réseau sec, réseau humide et travaux de petite maçonnerie.

Durée de la société : 99 années.
Capital social fixe : 1 000 euros divisé en 100 actions de 10 euros chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.
Cession d'actions et agrément : la cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital sont libres entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés, statuant à la majorité des trois quarts des associés disposant du droit de vote.

Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : dans les conditions statutaires et légales.

Ont été nommés :
Président : M. Cédric PODVIN, 25 F, rue des Hautes Boulangères, 77850 Hérycy.
La société sera immatriculée au RCS de Melun.

7323258801 - VS

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Par une ordonnance de référé en date du 4 novembre 2022 de Mme la Présidente du tribunal judiciaire de Melun, Me Benjamin CARDON, membre de la Selarl CARDON & BORTOLUS, dont le siège social se situe à 49, avenue Salvador-Allende, BP215, 77104 Meaux et l'établissement secondaire 1, route de Nangis, 77000 Melun, a été désigné en qualité d'administrateur provisoire de la SCI SACAIM immatriculée au RCS de Melun sous le numéro 821 800 976, dont le siège social est sis 7, boulevard de la République, 77170 Brie-Comte-Robert.
L'Administrateur Provisoire.

7323299801 - VS

NEPTUNE

Société à responsabilité limitée en liquidation
Au capital de 7 623 euros
Siège social et de liquidation :
26, rue Jean Jaurès
77440 LIZY SUR OURCQ
390 717 312 RCS Meaux

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes d'une décision en date du 31/12/2022 au siège de liquidation, l'associée unique, après avoir entendu le rapport du liquidateur, a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Mme Carmela GRANIERI, demeurant 12, Grande Rue, 77139 Douy la Ramée, de son mandat de liquidateur, lui a donné quitus de sa gestion et a prononcé la clôture de la liquidation.
Les comptes de liquidation sont déposés au GTC de Meaux, en annexe au RCS et la société sera radiée dudit registre.

7323553101 - VS



Expert-comptable
Commissaire aux comptes
57, avenue Franklin-Roosevelt
77210 AVON
Téléphone : 01 60 39 55 90

Dénomination : **ANIM'EVEIL**

Forme : SARL société en liquidation
Capital social : 1500 euros
Siège social : 20 Rue des robiniers
77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE
804 097 012 RCS de Melun

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes d'une décision en date du 30 septembre 2022, l'associé unique a approuvé les comptes de liquidation, donné quitus au liquidateur Mme Isabelle GABAY demeurant 20, rue des Robiniers, 77176 Savigny-le-Temple et prononcé la clôture de la liquidation.
La société sera radiée du RCS de Melun.

Le Liquidateur.

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...

Votre prochain marché est là !

Avis administratifs

7323420201 - AA

Commune de ROISSY-EN-BRIE
Mise en concordance de cahiers des charges avec le PLU
2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n°71/2023 en date du 20 mars 2023, est prescrite pendant 15 jours consécutifs du mercredi 12 avril 2023 à 9h 00 au mercredi 26 avril 2023 à 17 h 00, dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, une enquête publique portant sur la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges des lotissements de « L'AVENIR DE ROISSY » et de « VERGER DE ROISSY » avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, le Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Martine MORIN commissaire enquêteur.

Cette procédure a pour finalité de rendre compatibles certains articles des cahiers des charges des lotissements avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur et ainsi lever une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire.

La commune, qui a la compétence en matière d'urbanisme, est à l'origine de la mise en concordance des cahiers des charges.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes : la notice explicative de mise en concordance des cahiers des charges de deux lotissements avec le PLU avec en annexe les cahiers des charges des lotissements et en consultation les articles du PLU concernés.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête, comportant notamment les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, sera tenu à la disposition du public :

- dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, 18, rue de Watrion, 77680 Roissy-en-Brie, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, en version papier et en version numérique sur un poste informatique dédié ;
- sur le site internet de la commune, à l'adresse : www.roissyenbrie77.fr, rubrique : VIVRE A ROISSY/ Roissy se transforme/ Urbanisme/ Mise en concordance de cahiers des charges.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé dans les bureaux des services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du mercredi 12 avril (9 h 00) au mercredi 26 avril 2023 (17 h 00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- En format papier, sur le registre d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par courrier postal à l'attention de Mme Martine MORIN le commissaire

enquêteur et adressé à la mairie de Roissy-en-Brie ;

- par courrier électronique à l'adresse suivante : cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU à compter du 12 avril 2023, 9 h 00 jusqu'au 26 avril 2023, 17 h 00 ;
- lors des permanences du commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures fixés.

Ces observations ou propositions adressées par voie postale ou par courriel seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Ces observations seront également consultables sur le site internet de la commune.

Les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, Mme Martine MORIN, se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux lieux, dates et heures suivants :

- Mercredi 12 avril 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 (début de l'enquête) ;
- vendredi 21 avril 2023 de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute information relative au projet peut être obtenue auprès du maire, M. François BOUCHART ou du premier maire-adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement, des grands projets et des quartiers M. Jonathan ZERDOUN, ainsi qu'auprès du responsable du service urbanisme de la mairie, M. Christophe LEBAUD, services techniques, 34-36, rue de Watrion, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le présent avis est consultable sur le site internet précité. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès des services techniques de la mairie, 36, rue de Watrion, 77680 Roissy-en-Brie. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête aux services techniques de la mairie de Roissy-en-Brie, ainsi qu'en préfecture du département, 12, rue des Saints-Pères, 77000 Melun. Le dossier est également téléchargeable sur le site internet précité.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Roissy-en-Brie statuera par délibération sur le projet de mise en concordance de certains articles des cahiers des charges avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la mise en concordance de certains articles des cahiers des charges concernés avec le règlement du PLU en vigueur.

de la Closeau, et de Fontainebleau (77300), sise 40, rue Grande, communes comprises dans le rayon d'un kilomètre autour du site projeté, déterminé conformément à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement :

- en format papier,
- sur le site internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques

Toute personne peut également en obtenir communication, à sa demande et à ses frais, auprès de la préfecture de Seine-et-Marne (Direction de la coordination des services de l'État - bureau des procédures environnementales, 12, rue des Saints-Pères, 77010 Melun cedex, courriel : pref-icpe@seine-et-marne.gouv.fr).

2 - le public peut consulter et consigner ses observations et propositions : aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'Ury :

- sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ainsi que sur le registre dématérialisé accessible et consultable sur un poste informatique dédié, fourni par la société PubliLégale, sur le site internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques
- par courrier électronique à l'adresse suivante : laliquebeautyservices-ury@enquetepublique.net

Jusqu'au terme de l'enquête, les observations et propositions du public peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par voie postale, au siège de l'enquête publique, sis mairie d'Ury - 5 Place du Général de Gaulle - 77600 Ury. Elles-ci seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public. Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en formule la demande.

Afin de recevoir ses observations et propositions, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Ury, siège de l'enquête publique, aux dates et heures indiquées dans le tableau ci-dessous :

- mardi 16 mai 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 26 mai 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 30 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,
- mardi 6 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,
- samedi 17 juin 2023 de 9 h 00 à 12 h 00.

Toute information relative au projet peut être obtenue auprès de M. David HENRY, responsable hygiène, sécurité et environnement (HSE) de la société « LALIQUE BEAUTY SERVICES », à l'adresse électronique suivante : david.henry@lalique-beauty.com

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public en mairies d'Ury, Achères-la-Forêt et Fontainebleau.

Ces documents seront également consultables sur la même période sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques.

Au terme de l'enquête publique environnementale, il sera statué sur les demandes présentées par la société « LALIQUE BEAUTY SERVICES » par arrêtés :

- du préfet de Seine-et-Marne sur la demande d'autorisation environnementale d'exploiter une nouvelle salle de macération et un bâtiment de produits bruts, situés Chemin du Mont à Grillons à Ury (77660),
- du maire de la commune d'Ury sur la demande de permis de construire (PC 077 477 22 00009) des bâtiments correspondants à la nouvelle salle de macération, au stockage des produits bruts et à la réhabilitation d'un bâtiment de conditionnement et de stockage, situés Chemin du Mont à Grillons à Ury (77660).

Le présent avis est consultable sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques

Marchés publics
Procédure adaptée

7325718401 - SF

Commune de Villeneuve-sous-Dammartin
Aménagements paysagers de la place de la Mare.
PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : commune de Villeneuve-sous-Dammartin.
Numéro national d'identification : Siret : 21770511000013.

Ville : Villeneuve-sous-Dammartin. Code postal : 77230.
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation : Lien URL vers les documents de la consultation : <https://demat.centraletermarches.com/7069424>
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : Terres et Toits.
Adresse mail du contact : contact@terres-et-toits.com
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : voir le règlement de la consultation.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 3 mai 2023 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidat : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation des variantes : non.

Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : aménagements paysagers de la place de la Mare.
Code CPV principal : 45112700-2.
Type de marché : travaux.
Lieu principal d'exécution du marché : place de la Mare.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.

Section 5 : Lots
Marché alloté : oui.
Description du lot : lot 01 VRD
Code CPV principal : 45000000-7
Description du lot : lot 02 espaces verts
Code CPV principal : 45112710-5
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : non.
Autres informations complémentaires : Assistant à maîtrise d'ouvrage : Terres et Toits à Ussy-sur-Marne : contact@terres-et-toits.com
Maître d'œuvre : CPA CONSEILS à Juilly - cpa.conseils@wanadoo.fr
Instance chargée des procédures de recours : Tribunal Administratif de Melun.
Date d'envoi à la publication : mardi 11 avril 2023.

Vie de sociétés

7325658001 - VS



7325239301 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 4 avril 2023, il a été constitué une SAS ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination : BKO DIBI.

Objet social : la restauration rapide, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement ou être utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Siège social : 1, avenue Jean-Jaurès, 77420 Champs-sur-Marne.

Capital : 300 euros.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS Meaux.

Président : M. YATERA Abdoulaye, demeurant 2, place Ludwig-Van-Beethoven, Lognes, 77185, 77185 Lognes.

Admission aux assemblées et droits de votes : prise de décision par vote majoritaire, tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions. Chaque associé dispose autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Clause d'agrément : les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du président de la société.

Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts. Les actions ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés.

M. YATERA Abdoulaye.

7325668401 - VS



AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 1er mars 2023, à Ozouer-le-Voulgis.

Dénomination : REBELO PATRIMOINE
Forme : société civile immobilière.
Objet : l'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Durée de la société : 99 années.
Capital social : 1 000 euros.
Cession de parts et agrément : les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné. Toutefois, seront dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux ou à des descendants ou descendants du cédant.

Siège social : 8, rue de Guignes 77390 Ozouer-le-Voulgis.
Gérant : M. Jérémie REBELO demeurant 8, rue de Guignes 77390 Ozouer-le-Voulgis.

La société sera immatriculée au RCS Melun.

7325801501 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 7 avril 2023, à Thorigny-sur-Marne.

Dénomination : C.G.L RENO V
Forme : société à responsabilité limitée unipersonnelle.
Siège social : 2, rue de Reims, 77400 Thorigny-sur-Marne.

Objet : la maçonnerie générale, construction neuve, agrandissement, rénovation intérieure et extérieure, petit terrassement.
Durée de la société : 99 années(s).
Capital social fixe : 1 000 euros.
Gérant : M. Carlos GOMES LOPES, demeurant 2, rue de Reims, 77400 Thorigny-sur-Marne.

La société sera immatriculée au RCS de Meaux.

Pour avis. La Gérance.

7325284901 - AA

LALIQUE BEAUTY SERVICES à URY
ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

Par arrêté préfectoral n°2023-11/DCSE/BPE/IC du 4 avril 2023, une enquête publique environnementale unique est prescrite du mardi 16 mai 2023 à 9 h 00 au samedi 17 juin 2023 à 12 h 00, soit pendant 33 jours consécutifs, relative aux demandes présentées par la société « LALIQUE BEAUTY SERVICES », afin d'obtenir :

- l'autorisation d'exploiter une nouvelle salle de macération et un bâtiment de produits bruts, situés Chemin du Mont à Grillons à Ury (77660),
- le permis de construire (PC 077 477 22 00009) des bâtiments correspondants à la nouvelle salle de macération, au stockage des produits bruts et à la réhabilitation d'un bâtiment de conditionnement et de stockage, situés Chemin du Mont à Grillons à Ury (77660).

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Ury (77660), sise 5, place du Général-de-Gaulle, commune d'implantation du projet.

La présidente du tribunal administratif de Melun a désigné Monsieur Jean BAUDON, géomètre expert à la retraite, ingénieur conseil en infrastructures, pour conduire cette enquête en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Elle a en outre désigné Monsieur Fabien FOURNIER, consultant en stratégie, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- 1 - les dossiers d'enquête publique (volets permis de construire et installation classée pour la protection de l'environnement : PC et ICPE), qui comprennent notamment, l'étude d'impact, l'avis conjoint de l'autorité environnementale et le mémoire du pétitionnaire en réponse à cet avis, sont tenus à la disposition du public ;
- aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'Ury, siège de l'enquête : en format papier ; en version numérique sur un poste informatique dédié, fourni par la société PubliLégale.

aux jours et heures d'ouverture des mairies d'Achères-la-Forêt (77760), sise 58,

Mandataire en formalités Avenue du Touring Club 77300 FONTAINEBLEAU 27, avenue Franklin-Roosevelt 77210 AVON 01 60 72 74 74

NANGISBAT

Société par actions simplifiée en liquidation
Au capital de 3 000 euros
Siège social : 328, route de Melun 77370 FONTENAILLES 897 445 896 RCS Melun

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Suivant décisions du 31 mars 2023, l'associé unique, sur son rapport en qualité de liquidateur, a approuvé le compte définitif de liquidation arrêtés au 31 mars 2023, a donné quitus au liquidateur M. Turan GUNER, demeurant à Nangis (Seine-et-Marne - 77370) 12, rue Beaumarchais, l'a déchargé de son mandat et a constaté la clôture définitive de la liquidation de la société au 31 mars 2023.

Les comptes de liquidation seront déposés au Greffe du tribunal de commerce de Melun.

Le Liquidateur.

7325598301 - VS



Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes à Meaux

SAS JREVENTS77

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 155, rue du Faubourg Saint-Nicolas 77100 MEAUX
N° RCS : Meaux 849 405 113

TRANSFERT DE SIÈGE

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 20 mars 2023 :

- a décidé de transférer le siège social du 155, rue du Faubourg Saint-Nicolas 77100 Meaux au 32, rue de Laval 77730 Saacy-sur-Marne et ce à compter du 20 mars 2023. La société sera immatriculée au RCS de Meaux.
- M. FRISINA Jonathan demeurant 32, rue de Laval 77730 Saacy-sur-Marne, demeure président de la SAS JRevents.

Pour avis. Le Représentant légal.

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 31 mars 2023, à Lesches.

Dénomination : JMK ASSOCIÉS
Forme : société civile immobilière.
Siège social : 80, avenue de la République, 77450 Lesches.
Objet : l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble bâtis ou à bâtir ou terrain dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Durée de la société : 99 années(s).
Capital social fixe : 1 200 euros.
Cession de parts et agrément : agrément requis dans tous les cas et agrément des associés représentant au moins les deux-tiers des parts sociales.
Gérant : M. Martin VOLLAND, demeurant 7 bis, Grand Cour, 77600 Jossigny.

Gérant : M. Josselin DELPORT, demeurant 34 bis, avenue de la société des Nations 77144 Montevrain.

Gérant : M. Damien KURT, demeurant 80, avenue de la République, 77450 Lesches.

La société sera immatriculée au RCS de Meaux.

ANNEXE 5

FLYER d'information distribué.

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 12 AU 26 AVRIL 2023

Une enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements de
« L'AVENIR DE ROISSY » et du « VERGER DE ROISSY »
avec le Plan Local d'Urbanisme [PLU] de la Commune
se tiendra du 12 au 26 avril 2023.

Cette procédure a pour finalité de rendre compatibles les anciens cahiers des charges de ces lotissements (datant respectivement de 1926 et 1958) avec le PLU en vigueur, en supprimant les dispositions contradictoires et ainsi lever une insécurité juridique pour les propriétaires de ces deux quartiers.

Le commissaire-enquêteur assurera des permanences pour recueillir les observations du public les 12 avril matin et 21 avril après-midi.

Vous pourrez également adresser vos remarques à :
cahiersdescharges@roissyenbrie77.fr

Pour tout renseignement complémentaire, vous pourrez consulter le dossier au service URBANISME et sur le site Internet de la Commune.



ROISSYENBRIE77.FR

Service Urbanisme
Du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 17h,
34-36, rue de Wattripont
Tél. : 01 64 43 15 00



ANNEXE 6

Certificat d'affichage du Maire.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

DEPARTEMENT : SEINE ET MARNE

COMMUNE de : ROISSY- EN-BRIE.

Je soussigné : Jonathan ZERDOUN,

Premier Adjoint délégué en charge de l’urbanisme, de l’environnement, des grands projets et des quartiers de la commune de ROISSY EN BRIE,

Certifie que :

Les avis relatifs à l’enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « L’AVENIR DE ROISSY » et le « VERGER » avec le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie ont été affichés en Mairie, à la porte des Services Techniques, ainsi que dans les locaux de la Mairie et des Services Techniques, et sur les panneaux administratifs du mardi 28 mars 2023 au mercredi 26 avril 2023 inclus.

Deux insertions presse ont été également réalisées 15 jours au moins avant l’enquête publique dans :

- La République de Seine-et-Marne n°8091 en date du lundi 27 mars 2023.
- Le Parisien n° 24441 en date du lundi 27 mars 2023.

Ces insertions presse ont été rappelées dans les 8 premiers jours de l’enquête publique dans :

- Le Parisien n° 24459 en date du lundi 17 avril 2023.
- La République n° 8094 en date du lundi 17 avril 2023.

Le public en a été également informé par un flyer versé dans les boites aux lettres du 02 avril 2023 au 26 avril 2023.

Le projet a également fait l’objet d’une communication au public par voie électronique (affichage sur les 4 panneaux lumineux situés sur des axes stratégiques et en coeur de ville) du mardi 28 mars 2023 au vendredi 26 avril 2023.

L’avis d’enquête publique a été mis sur le site internet de la Mairie du 10 avril 2023 au 28 avril 2023.

Fait à ROISSY EN BRIE, le 09 mai 2023.

Pour le Maire
Le premier maire adjoint délégué
en charge de l’urbanisme, des grands projets et des quartiers,




Jonathan ZERDOUN.

Points où a eut lieu l'affichage de l'avis d'enquête publique, du mardi 28 mars 2023 au mercredi 26 avril 2023 inclus sur le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « L'AVENIR DE ROISSY » et le « VERGER » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie.

Nombre d'affiches	Adresses
1	Mairie, 9, rue Pasteur
1	Rue Charles Vaillant (face à la salle de tennis de table)
1	Rue Auguste Renoir (entré GS PM Curie)
1	Boulevard des Jondelles (entrée GS Lamartine)
1	Rue Eugène Delacroix (entrée GS Pommier Picard)
1	Rue Eugène Delacroix (entrée gymnase Chanu)
1	Avenue Yitzhak Rabin (entrée stade de foot)
1	Esplanade Guy Moquet (entrée du lycée Charles Le chauve)
1	Rue Jules Ferry (entrée GS Jules verne)
1	Avenue J.Bodin de Monet chevalier de Lamark (entré jeux d'enfants)
1	Avenue J.Bodin de Monet chevalier de Lamark (entrée city stade)
1	Avenue J. Bodin de Monet (entré parc Hihan).
1	Avenue de la Malibran (entrée gymnase Ancel de Garlance)
1	Avenue des 50 Arpents (entrée city stade)
1	Avenue du Grand Etang (entrée GS Michel Grillard)
1	Avenue du Grand Etang (entrée du Centre les P'tits Loups)
1	Rue de la Mare (entrée GS Pierrerie)
1	Rue Lewenberg (entrée aire de jeux)
1	Rue du Moulin (entrée gymnase Mandela)
1	Rue de la gare d'Emerainville (entrée parking ferme d'Ayau)
1	Place de la Gare (entrée de la gare).
1	Place de l'Europe (entrée de la M.T.L.)
1	Rue Pasteur (entrée de la Mairie)
1	Rue de la Pérouse (entrée du GS des Sapins)
1	Rue de la Pérouse (entrée du gymnase des Sapins).

Une affiche supplémentaire a été apposée à la porte des Services techniques, 36, rue de Wattripont.

ANNEXE 7

Procès verbal de synthèse

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE ROISSY-EN-BRIE

Procès-verbal de Synthèse

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** .

Conduite du Mercredi 12 Avril au Mercredi 26 Avril 2023



Plan de Roissy-en-Brie

Décision du Tribunal Administratif de Melun du 1 MARS 2023

N°: E 23000015/77

PV de Synthèse du Commissaire Enquêteur : Martine MORIN

Remis le 28 AVRIL 2023

I - PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Établi à l'issue de l'enquête publique relative à :

La mise en concordance des cahiers des charges des 2 lotissements de la ville de ROISSY-EN- BRIE dénommés :

- **L'"Avenir de Roissy"**
- **Le "Verger de Roissy"**

en application de l'article L442-11 du code de l'urbanisme, afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre des dits lotissements.

Elle a duré **15 jours** consécutifs du Mercredi 12 Avril au Mercredi 26 Avril 2023 inclus.

A) - Le Vendredi 17 Mars 2023, le commissaire enquêteur est allé visiter et chercher le dossier qui sera présenté lors de l'enquête publique.

Il a participé à la réunion de présentation du dossier, organisée sur délégation de M. le Maire, par :

- M. Jonathan ZERDOUN, 1er adjoint du maire dans les secteurs de l'Urbanisme, de l'Environnement, des Grands Projets et des Quartiers,
- M. Christophe LEBEAUD, Directeur des Services Techniques,
- Mme Laura VANTAL, Directrice de l'Aménagement Durable,

dans les bureaux des Services Techniques de la Mairie, sis au no 36 Rue de WATTRIPONT.

Il a participé à la rédaction de l'arrêté municipal organisant l'enquête publique.

Il a visité les principaux lieux de la ville et principalement les 2 lotissements concernés.

Les principales caractéristiques de cette enquête publique ont été présentées et commentées à cette équipe, ce même jour.

B) - Conformément à l'Arrêté d'Ouverture d'Enquête (AOEP), n° 71/2023 du 20 Mars 2023, établi par le maire de Roissy-en-Brie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, afin de lui présenter le dossier et recueillir ses observations, lors de deux permanences qui se sont tenues aux lieux, jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaire
12 Avril 2023	Mercredi	Bureaux des	9 H à 12 H
21 Avril 2023	Vendredi	Services Techniques	14 H à 17 H

C) - Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2^{ème} alinéa du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a dressé le présent Procès Verbal de Synthèse, représentant l'ensemble des courriers et observations recueillis au cours de cette enquête, en demandant au Maître d'Ouvrage, le maire de Roissy-en-Brie, de produire dans les 15 jours un mémoire en réponse.

Ce procès verbal est remis ce jour, **28 Avril 2023**, en mains propres à M. ZERDOUN, 1er adjoint au Maire.

D) - Avis des instances concernées et autorisations nécessaires:

- Concernant la prise en compte des dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement: la procédure visait simplement à substituer certaines règles des cahiers des charges de 2 lotissements, par les règles de droit du sol du PLU en vigueur.

S'agissant d'une enquête n'ayant aucune incidence sur l'environnement, aucune évaluation environnementale n'était nécessaire,

- Pour ce même motif d'ordre procédural, aucune Personne Publique Associée (PPA) n'a été saisie.

E) - Le registre mis à la disposition du public dans les bureaux des services techniques de la Mairie de Roissy-en-Brie comporte **26 observations** manuscrites et courriels, numérotées dans le registre papier n°1 à n°26, sur les pages numérotées de 1 à 23.

Au total sur ces 26 observations :

- **22** ont été déposées par des personnes physiques habitant en majorité, les 2 lotissements, se répartissant de la façon suivante:
 - **17** ont été déposées sur le registre papier, dont 3 au cours de la permanence du commissaire enquêteur du 21 Avril.
 - **5** sont des courriels déposés sur le site dédié, ouvert par la Mairie et pour 2 d'entre eux, une copie à été adressée à l'association RENARD.
- **4** sont des courriels émanant d'une personne morale, l'association RENARD, déposés sur ce même site.

On peut tirer de ces observations les remarques suivantes:

Sur **26** observations recueillies:

- **17**, soit **65,38 %** , ont exprimé **explicitement**, un **avis favorable** à la concordance des dispositions des 2 cahiers des charges avec celles du PLU en vigueur, reconnaissant que celle-ci leur apporte une sécurité par rapport aux aménagements faits ou à venir (comme l'implantation des clôtures ou des constructions...) et/ou permet de conserver les alignements des arbres qui bordent les rues du domaine.
- **7** n'ont pas exprimé d'avis, faisant part d' inquiétudes par rapport principalement à l'alignement des arbres qu'ils souhaitent conserver.
- **2** sont défavorables,
 - 1 demandant à conserver le cahier des charges existant
 - 1 émanant de l'association RENARD, en raison des incohérences ou des insuffisances, voire des illégalités relevées dans le dossier ou dans les procédures.

Ces observations sont classées par thèmes dégagés et synthétisées dans le tableau ci- après:
 (certaines observations concernent plusieurs items et elles peuvent être favorables ou non pour le même item):

Thèmes	T1 : Sécurité juridique	T2 : alignement des arbres	T3: implantations des clôtures	T4: hauteur des clôtures	T5: implantation des constructions	T6: Hauteur et emprise des constructions	T7: Incohérences ou insuffisances du dossier ou des procédures
Total des items exprimés	14	7	4	1	1	2	3
Observations concernées	6°-7°-8°- 9°-12°- 13°-14°- 15°-16°- 18°-21°- 22°-23°- 25°	4°-5°- 10°-11°- 17°-20°- 24°	1°-3°-11°- 26°	10°	26°	2°-26°	19°-20°- 24°

**II - RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ECRITES ET COURRIELS RECUEILLIS AU
REGISTRE AU 26 AVRIL 2023**

A) - Remarque préliminaire

Toutes les observations et courriels seront entièrement repris et intégrés au rapport final, commentés par la mairie de Roissy-en-Brie, maître d'ouvrage, dans le cadre du mémoire en réponse et feront l'objet d'une appréciation du commissaire enquêteur.

B) - Observations du public proprement dites

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage

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 du maître d'ouvrage

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 concerne 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 étriqués 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 du maître d'ouvrage

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

Observation n°9**Courriel****18 Avril 2023**

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 concurrence des cahiers des charges des lotissements.

[Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 rentabilité 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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

Observation n°14

21 Avril 2023

M. Souprayapoulé

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage**](#)**Observation n°16****24 Avril 2023**

Anonyme

Avenue Charles de Gaulle

Roissy-en Brie

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

[**Avis et commentaires du maître d'ouvrage**](#)**Observation n°17****COURRIEL****24 Avril 2023**

Philippe ROY

Président Association RENARD

Roissy-en Brie

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 se mél 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 du maître d'ouvrage**](#)

Observation n°18**24 Avril 2023**

Anonyme

10 Deuxième Avenue

Roissy-en Brie

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 du maître d'ouvrage**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 du maître d'ouvrage**Observation n°20****Courriel****24 Avril 2023**

Philippe ROY

Président association-renard@orange.fr

Roissy-en Brie

Message en lecture seule certaines actions (comme supprimer ou déplacer) peuvent être indisponibles.

Réponse à l'enquête publique sur le projet de modification du règlement des lotissements de l'Avenir et du Verger.

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 et son contenu a été analysé dans les items, figurant en première partie de ce procès verbal. 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 du maître d'ouvrage sur l'ensemble de ce dossier.](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage](#)**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 et son contenu a été analysé dans les items, figurant en première partie de ce procès verbal.

En synthèse de ce dossier déposé, les observations portent sur 2 principaux items:

- Imprécisions , incohérences et illégalités dans le dossier.

- L'alignement des arbres.

[Avis et commentaires du maître d'ouvrage sur l'ensemble de ce dossier.](#)**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 du maître d'ouvrage](#)

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 du maître d'ouvrage

III - 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 du maître d'ouvrage

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 du maître d'ouvrage

Les principales caractéristiques de cette enquête publique ont été présentées et commentées à M. Jonathan ZERDOUN 1er Adjoint, sur délégation de M. le Maire de Roissy-en-Brie, le 28 avril 2023.

A l'issue du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur apportera sous chacune des remarques son appréciation, dans le cadre de son rapport.

**M. Le Maire
et par délégation**

M. Jonathan ZERDOUN
1^{er} Adjoint



Le Commissaire Enquêteur

Mme Martine MORIN



ANNEXE 8

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, partage avec le Maître d'Ouvrage, l'objectif premier de cette mise en concordance, qui est, effectivement, d'apporter une sécurité juridique bien nécessaire aux habitants de ces deux lotissements, en substituant les règles du PLU à celles du cahier des charges, ces dernières n'ayant pas évolué depuis leur adoption (soit 1926 et 1956).

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, partage avec le Maître d'Ouvrage, l'objectif premier de cette mise en concordance, qui est, effectivement, d'apporter une sécurité juridique bien nécessaire aux habitants de ces deux lotissements, en substituant les règles du PLU à celles du cahier des charges, ces dernières n'ayant pas évolué depuis leur adoption (soit 1926 et 1956).

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, partage avec le Maître d'Ouvrage, l'objectif premier de cette mise en concordance, qui est, effectivement, d'apporter une sécurité juridique bien nécessaire aux habitants de ces deux lotissements, en substituant les règles du PLU à celles du cahier des charges, ces dernières

n'ayant pas évolué depuis leur adoption (soit 1926 et 1956).

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur, confirme que l'application des dispositions réglementaires, figurant dans le dossier et rappelées par le Maître d'Ouvrage, permettent de respecter les arbres plantés en alignement, en cas d'avancée des clôtures.

J'ajoute, que j'ai pu consulter des dossiers de demande d'extension de clôtures et que les autorisations n'ont été données par la Mairie qu'avec cette condition d'englober les arbres présents et de les maintenir. Dans les cas contraires, les autorisations d'extension ont été refusées.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur, confirme que l'application des dispositions réglementaires, figurant dans le dossier et rappelées par le Maître d'Ouvrage, permettent de respecter les arbres plantés en alignement, en cas d'avancée des clôtures.

J'ajoute, que j'ai pu consulter des dossiers de demande d'extension de clôtures et que les autorisations n'ont été données par la Mairie qu'avec cette condition d'englober les arbres présents et de les maintenir. Dans les cas contraires, les autorisations d'extension ont été refusées.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°9	Courriel	18 Avril 2023
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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°10	20 Avril 2023
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.

Commentaire / appréciation du commissaire enquêteur.

La mise en concordance des dispositions des cahiers des charges avec celles du PLU, apportera cohérence recherchée dans la hauteur et l'aspect des clôtures, en mettant fin aux contradictions constatées en unifiant les règles.

Observation n°11	Courriel	19 Avril 2023
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 souhaitent édifier des clôtures constituées par un mur en maçonnerie se verraient la possibilité de couper ces arbres, malgré que cela soit interdit par la loi. 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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur, confirme que l'application des dispositions réglementaires, figurant dans le dossier et rappelées par le Maître d'Ouvrage, permettent de respecter les arbres plantés en alignement, en cas d'avancée des clôtures.

J'ajoute, que j'ai pu consulter des dossiers de demande d'extension de clôtures et que les autorisations n'ont été données par la Mairie qu'avec cette condition d'englober les arbres présents et de les maintenir. Dans les cas contraires, les autorisations d'extension ont été refusées.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°14

21 Avril 2023

M. Souprayapoulé

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°16

24 Avril 2023

Anonyme

Avenue Charles de Gaulle

Roissy-en Brie

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°17	COURRIEL	24 Avril 2023
Philippe ROY	Président Association RENARD	Roissy-en Brie

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 mél 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.

Commentaire / appréciation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur partage la réponse faite par le Maître d'Ouvrage, les contributeurs peuvent rester anonymes.

Observation n°18	24 Avril 2023	
Anonyme	10 Deuxième Avenue	Roissy-en Brie

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaire / appréciation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur partage la réponse faite par le Maître d'Ouvrage. La mairie a mis à disposition des habitants les outils réglementaires nécessaires au recueil des observations qui ont toutes été prises en compte, quelle que soit leur forme, papier ou électronique et insérées dans le registre pour ces dernières.

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.

Commentaire / appréciation du commissaire enquêteur.

✓ Sur la publicité

Le commissaire enquêteur confirme que, non seulement toutes les mesures de publicité réglementaires citées à l'article R123-11 du code de l'environnement ont bien été prises par la Mairie (26 points d'affichage, 4 bandeaux lumineux...), mais qu'une **information supplémentaire** a été faite de façon **ciblée** envers les habitants des 2 lotissements concernés par cette enquête publique, puisque **2 affiches spécifiques** ont été apposées à l'entrée de ces 2 lotissements et surtout **un FLYER informatif** a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants des 2 lotissements, soit environ 640 distributions, qui a démontré son fort impact sur les colotis , puisque la majorité des contributeurs ayant déposé une observation sur le registre, l'ont fait , selon leur dires, suite à la prise de connaissance du FLYER.

✓ Sur la constitution du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la Mairie, puisqu'une note de présentation non technique intitulée « note de présentation » a bien été jointe au dossier d'enquête publique et atteste que le dossier d'enquête est bien complet.

✓ Sur la mise en concordance.

Le commissaire enquêteur partage l'avis et les commentaires du Maître d'Ouvrage. En effet, l'objet de l'enquête vise à mettre en concordance les règles du cahier des charges du lotissement qui comporte des contradictions avec celles du PLU qui servent de base d'instruction pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme. 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 et il va de soi, que cette mise en conformité concerne l'ensemble des personnes concernées sur la totalité du périmètre du lotissement l'Avenir et de celui du Verger.

✓ Sur l'environnement.

Le commissaire enquêteur confirme l'avis et les commentaires du Maître d'Ouvrage puisqu'en particulier, 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,

cette protection s'appliquant, 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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

- ✓ Sur le recueil des observations

Le commissaire enquêteur partage la réponse faite par le Maître d'Ouvrage. La mairie a mis à disposition des habitants les outils réglementaires nécessaires au recueil des observations qui ont

toutes été prises en compte, quelle que soit leur forme, papier ou électronique et insérées dans le registre pour ces dernières.

- ✓ Sur le PLU et l'alignement des arbres

Le commissaire enquêteur partage l'avis et les commentaires du Maître d'ouvrage. Les dispositions réglementaires en vigueur, ont été appliquées par la mairie dès qu'elles ont été rendues applicables et elles permettent la protection des arbres plantés en alignement sur l'ensemble du territoire de la commune.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a pris en compte cet avis favorable.

Observation n°26

Courriel

26 Avril 2023

Mme LARGE Nathalie

Roissy-en Brie

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.

Commentaires / appréciations du commissaire enquêteur.

La mise en concordance des dispositions du cahier des charges des deux lotissements avec celles du PLU, a pour but de mettre fin aux contradictions et discordances constatées et il paraît plus judicieux d'adapter les règles du cahier des charges à celles du PLU en vigueur, et ce, pour deux raisons:

1) Les autorisations de construction dans les deux lotissements, l'ont été en application des règles du PLU qui s'appliquent sur l'ensemble des zones où se situent ces deux lotissements et permet ainsi d'harmoniser les constructions de l'ensemble des zones urbaines de la commune.

2) Les conditions édictées par le PLU répondent aux nombreuses demandes faites par les habitants des 2 lotissements, puisqu'elles leur sont plus favorables, en ce qu'elles leur permettent l'extension ou l'agrandissement des constructions ou des clôtures, dispositions qui là aussi, vont dans le sens d'une harmonisation.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur accepte la proposition de la mairie, faite en réponse à sa demande, de mettre les nouveaux cahiers des charges des deux lotissements de l'Avenir et du Verger à disposition sur le site Internet de la commune dans le dossier relatif à l'enquête publique et de les rendre disponibles sur demande auprès des services techniques.

Toutefois, le commissaire enquêteur **recommande**, que cette information sur la mise à disposition des nouveaux cahiers des charges, soit annoncée de façon spécifique dans le prochain bulletin mensuel d'information de la commune, intitulé "100 % ROISSY" et sur le site Internet de la commune dans la rubrique adéquate comportant les informations d'ordre général à destination des Noiséens, ainsi que sur tout autre moyen, consultable par les administrés, comme la page Facebook de la commune, cette liste n'étant pas exhaustive et étant laissée à l'appréciation judicieuse de la Mairie, pour que cette information soit le plus largement diffusée.

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.

Commentaires/ Appréciations du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est tout à fait satisfait de la réponse de la mairie concernant les dispositions prises pour informer les notaires de la commune de la nouvelle rédaction des cahiers des charges des 2 lotissements.

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