

2. Intérêt à agir

Nous sommes association agréée de protection de l'environnement au titre de l'article L141-1 du C Env³, ce qui nous confère intérêt à agir.

La décision contestée nous fait grief de par les objets qui sont définis dans nos statuts en ce qu'elle porte atteinte au cadre de vie des habitants de la commune de Roissy-en-Brie et porterait un grave préjudice à la protection de l'environnement notamment par une construction pour laquelle l'assainissement des eaux usées n'est pas assuré de manière satisfaisante.

A ce titre, et au regard des dispositions de l'article L142-1 du C Env, notre intérêt à agir est établi.

Notre intérêt à agir a d'ailleurs constamment été reconnu par les Tribunaux Administratifs, la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat, comme, par exemple : (TA⁴ de Versailles, n° 93113, PAZ⁵ de la ZAC⁶ des Arpents ; TA de Melun, n° 971158, modification du PAZ de la ZAC de Pontillault ; CAA de Paris, permis de construire aux Grands-Champs ; CE n° 120738, POS⁷ de Croissy-Beaubourg ; TA de Montreuil n° 11004234 , DUP⁸ du Bois Saint-Martin à Noisy-le-Grand ; TA de Melun n° 11033156, permis de construire à Ozoir-la-Ferrière, 21 février 2013 ; TA de Melun n° 1308318, parking dans le parc de la Doutré à Ozoir-la-Ferrière, 17 avril 2015, par exemple), TA de Melun n° 1405094, permis de construire à Pommeuse ; PLU d'Ozoir-la-Ferrière, TA de Melun n° 1309483, 2 février 2018 ; annulation de la DUP pour la ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie n° 1405945 & 1405916, TA de Melun, le 3 mai 2018), par exemple, Ferrières-en-Brie n°18PA022331 et 18PA02332 du 13 décembre 2018 ; parking en zone N à Ferrières-en-Brie, TA de Melun n° 1900932 ; ordonnance du 1^{er} février 2019 sauvegarde d'une liberté fondamentale de réunion à Ferrières-en-Brie), par exemple.

3. Notifications

Ce recours gracieux sera notifié comme prévu à l'article R600-1 du CU à la Sté SNC LNC Aleph Promotion 50 route de la Reine BOULOGNE-BILLANCOURT.

4. Moyens de forme

4.1. La légalité du PLU

Ce permis a été délivré au regard du PLU approuvé le 26 juin 2017, après modification alors qu'il aurait dû faire l'objet d'une révision.

4.2. Le signataire du permis

Le permis a été signé par une personne dont il n'est pas établi qu'elle a reçu les délégations de signatures nécessaires.

³ Code de l'**En**vironnement

⁴ **T**ribunal **A**dministratif

⁵ **P**lan d'**A**ménagement de **Z**one

⁶ **Z**one d'**A**ménagement **C**oncorté

⁷ **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols

⁸ **D**éclaration d'**U**tilité **P**ublique

5. Moyens de fond

Ce permis de construire est situé en zone UD du PLU. Il ne respecte pas une partie du règlement, ni des documents de hiérarchie supérieure en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement.

5.1. La densification de la zone

Le préambule du règlement de la zone UD précise : « *Il n'est pas envisagé de densifier les zones d'habitat collectif réalisées dans le cadre de ces ZAC...⁹* ». Le rapport de présentation reprend les mêmes termes dans la description de la zone.

Le préambule du règlement rappelle sous forme synthétique la vocation générale de la zone, complétant ainsi l'article UD 2 du règlement qui ne fixe aucune condition particulière aux constructions à usage d'habitation.

Ainsi, dès lors que le rapport de présentation et le règlement restreignent la densification de la zone il est impossible d'autoriser des constructions d'immeubles massifs de 4 niveaux (R+3) dans une zone pavillonnaire constituée de pavillons de R+combles, majoritairement.

5.2. Les arbres, les plantations

Le rapport de présentation, page 177, précise, dans la justification des règles adoptées, que : « *le règlement ... donne obligation du maintien des plantations existantes...* ».

En conséquence il convenait de préserver (majoritairement) les plantations existantes. Le permis de construire ne respecte pas cette règle, supprime toutes les plantations existantes et ne les remplace que par quelques arbres dont une partie n'est même pas en pleine terre, à cause des parkings souterrains.

Le plan de masse ne montre pas, contrairement aux dispositions des articles L431-2, R431-8 à R431-12 les plantations existantes à supprimer ou à conserver.

⁹ Mais le PLU omet de mentionner la ZAC de la Vallée

5.3. La prise en compte du SAGE Marne-Confluence



On notera déjà que le projet, qui comporte d'importants parkings souterrains et une imperméabilisation d'une superficie, actuellement en espaces verts, de plus de 2.000 m², est située dans une zone humide de catégorie 3, sans que le pétitionnaire ait procédé à une reconnaissance de ces zones humides.

L'article 2 du règlement du SAGE Marne-Confluence, rappelé page 41 du règlement du PLU, impose dès que la surface imperméabilisée dépasse 1.000 m². d'instruire une demande d'autorisation au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement. La superficie supplémentaire qu'il est prévu d'imperméabiliser est de l'ordre de 2.500 m².

En En outre le rejet de 1 l/s/ha n'est pas respecté. Aucun stockage des eaux pluviales n'est prévu

sur la parcelle AK 8. Aucune infiltration n'est mentionnée.

5.4. L'intérêt des lieux avoisinants

Par son volume très important d'un ensemble composé de trois bâtiments d'une surface de plancher totale de plus de 7.000 m² et d'une hauteur de 15 m, le projet de construction est de nature à nuire à l'intérêt des lieux avoisinants. Composés de pavillons de R+combles. Le projet est par ailleurs contigu à un espace naturel où passe la petite rivière du Morbras.

L'article R111-27 du CU n'est pas respecté.

5.5. L'implantation des constructions

Il est impossible de vérifier ce point avec le plan de masse fourni. En effet celui-ci ne montre pas clairement les limites du domaine public et ne mentionne pas l'existence du trottoir sur tout le linéaire de l'avenue Paul Cézanne.

De quelle largeur est le trottoir ? Les parties rétrocedées à la commune ne l'indiquent pas.

5.6. Les parkings

L'accès aux parkings s'exerce sous le bâtiment B par une voie dont la largeur de 3,5 m seulement ne respecte pas l'article UD 3 qui prescrit une largeur minimale de 6 m. L'avis défavorable du conseil départemental n'a pas été suivi pour les parkings souterrains.

L'accès des handicapés n'est pas prévu et la pente de 18 % est trop accusée.

5.7. Distance entre les bâtiments

L'article UD 8 oblige de placer les bâtiments situés sur la même parcelle à une distance minimum de 4 m ou la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus élevée. Il faudrait donc au moins 5 m entre les bâtiments.

Or la distance entre les bâtiments A, B et C est très inférieure sans doute voisine de 1 m seulement !

5.8. La hauteur des constructions

L'article UD 10 prescrit une hauteur maximale de 10 m. Un des plans montre une hauteur de 12,2 m.

Le permis de construire ne respecte pas les dispositions de l'article L152-1 CU

5.9. La capacité du collecteur assainissement

Les eaux usées de la commune de Roissy-en-Brie sont acheminées – avec celles de la commune de Pontcarré jusqu'à la station d'épuration de Valenton par un collecteur dont la capacité est maintenant dépassée.

Ce collecteur a été réalisé à la suite de la DUP qui a suivi l'enquête publique prescrite par l'arrêté Préfectoral n° 86.FEAD.SERV.003, l'arrêté préfectoral qui a institué les servitudes de la conduite de Valenton au profit du syndicat du Morbras porte le numéro 86.FEAD.SERV.022 et est daté du 29 octobre 1986.

Extrait de l'étude du 1^{er} janvier 1984 APD de la DDE sur la canalisation de contournement de l'étang du Coq : « ...le débit de pointe est estimé à 120 l/s, à terme, pour une population de 23.000 habitants... ».

Le nombre d'habitants de Roissy-en-Brie est de 23.552, et de 2.317 à Pontcarré. Soit un total de populations de 25.869 habitants raccordés sur cette conduite, sans compter les locaux à usage d'activités. C'est sans compter aussi les habitants qui seront accueillis dans les constructions en cours à la Renardière (plusieurs centaines, encore).



Les besoins de la commune de Roissy-en-Brie ont été évalués en 1985 pour une population de l'ordre de 21.00 habitants (une fois les 2.000 habitants de Pontcarré soustraits). Il ne fait donc pas de doute que la capacité prévue du collecteur est aujourd'hui dépassée, surtout après l'augmentation du nombre des constructions, consécutive à l'approbation du SDRIF et des lois ELAN et ALUR.

Il n'est donc plus possible d'envisager de densifier l'urbanisation à Roissy-en-Brie avant d'avoir augmenté les capacités de transport du

collecteur des eaux usées.

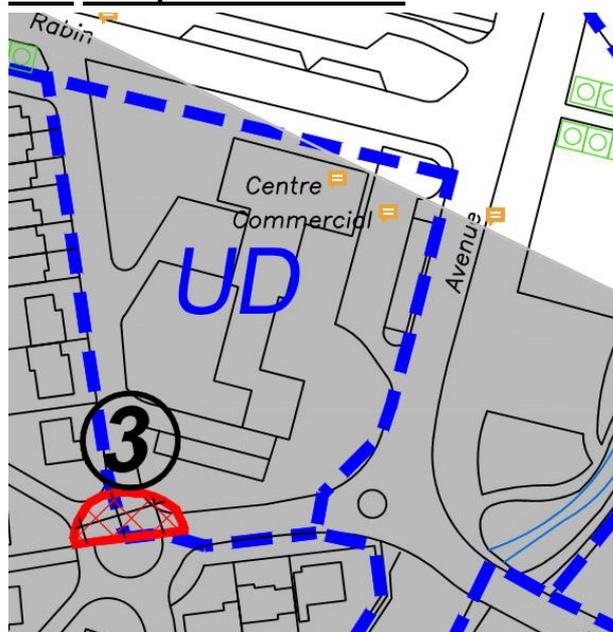
Il suffit de voir comment la conduite de Valenton est mise en charge lors de certains évènements pluvieux récents, et apporte de ce fait une pollution importante au milieu naturel.

Le permis de construire ne respecte pas l'article UA4 et les articles L111-11 et L421-6 CU

5.10. Les nuisances dues au parking

Le va et vient des véhicules est de nature à troubler le calme du quartier et à provoquer des nuisances pour lesquelles aucune mesure n'est prise. Voir, par exemple cour de cassation 4 mars 2014.

5.11. L'emplacement réservé



Le permis de construire a été délivré en méconnaissance de l'emplacement réservé n° 3 au bénéfice de la commune, pour aménager le rond-point d'entrée sur la rue Condorcet.

L'emplacement réservé n° 3 figure au PLU de la commune de Roissy-en-Brie, pour 252 m², comme destiné à terminer le giratoire de la ZAC de La Vallée.

6. Les espèces protégées

Le terrain d'assiette et les bâtiments actuels du projet abritent des espèces protégées comme des hérissons et des chiroptères.

Nous sommes en train de rédiger un rapport qui dresse l'inventaire de ces espèces et des arbres actuellement sur le terrain. Il pourra vous être communiqué dans le cadre de l'instruction de ce recours gracieux.

Il sera nécessaire d'obtenir la dérogation prévue à l'article L411-2 du code de l'environnement pour pouvoir commencer des travaux.

7. Conclusions

A l'exposé des moyens qui précèdent, et que nous pourrions prochainement compléter, il apparaît clairement que la délivrance du permis de construire est entachée d'illégalités substantielles qui ont entraîné une insuffisante prise en compte des préoccupations d'environnement, et justifient son annulation.

Encore faut-il noter que ce recours gracieux pourrait être complété sur d'autres points qui ne figurent pas encore dans la présente rédaction, notamment le nombre de places de parking et les distances de recul avec les voies privées.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir rapporter le permis de construire n° PC 077.390.18.00025 rue Condorcet sur la parcelle AK 8. Dans le cas improbable où vous rejeteriez ce recours nous vous demandons de le faire de manière motivée dans chacun des moyens soulevés.

Nous vous remercions de nous faire parvenir copie de votre arrêté qui rapportera ce permis de construire.

Restant à votre disposition pour une rencontre ou tout renseignement, nous vous prions de croire, **Monsieur le Maire**, en l'expression de nos salutations.



Le Président, Philippe ROY