

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE ROISSY-EN-BRIE

DESAFFECTATION et de DECLASSEMENT
du PARC de STATIONNEMENT COMMUNAL
situé Rue Pasteur
sur la parcelle cadastrée section D n°1239
d'une superficie de 1544 m²
ENQUETE PUBLIQUE
du 4 au 18 novembre 2019

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS
du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

18 décembre 2019

SOMMAIRE

1- Conclusions motivées.....page 3

- 1.1 Rappel du projet soumis à l'enquête publique
- 1.2 Le dossier soumis à l'enquête publique
- 1.3 Déroulement de l'enquête publique
- 1.4 Les observations écrites, les courriers et courriels reçus
- 1.5 Le regroupement des contributions du public par thèmes
- 1.6 Conclusions motivées

2- Recommandations.....page 9

3- Avis du commissaire-enquêteur.....page 10

CONCLUSIONS MOTIVEES
et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet soumis à l'enquête publique

Lors de sa réunion du 25 mars 2019, le conseil municipal de la commune de ROISSY-EN-BRIE a débattu d'une opération privée de construction de logements par la société SAS IMMOBILIERE BMF sur les parcelles communales cadastrées section D n° 142, 164, et 1239.

Après débat, le conseil municipal de ROISSY-EN-BRIE a délibéré :

- délibération n°34/2019, le conseil municipal a majoritairement approuvé le principe d'une désaffectation et d'un déclassement des trois parcelles cadastrées section D n° 142, 164, et 1239, et autorisé Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous les actes relatifs à cette affaire,

La présente enquête publique concerne uniquement le projet de désaffectation et de déclassement du parc de stationnement communal situé rue Pasteur sur la parcelle cadastrée section D n°1239, dont la superficie totale est de 1544m².

Les principaux enjeux de ce projet sont le transfert de l'offre de stationnement public et l'aspect environnemental représenté par la conservation des arbres situés en Espace Boisé Classé sur la parcelle D n°1239.

1.2 Le dossier soumis à l'enquête publique :

Les pièces à caractère administratif n°1 (délibération du 25 mars 2019), n°3 (arrêté municipal prescrivant l'enquête publique), n°4 (avis au public), n°5 (plan de situation), et n°6 (extrait du plan cadastral) n'appellent pas de commentaires de la part du commissaire-enquêteur.

La pièce n°2 (avis du Domaine) porte uniquement sur la valeur vénale de la parcelle D n° 1239 ; comme indiqué dans cet avis, cette estimation ne prend pas en compte un certain nombre de dépenses qui seront un préalable aux opérations de construction.

La pièce n°7 (enquête de fréquentation sur le parc de stationnement existant) a été réalisée à partir des comptages effectués pendant une semaine par la police municipale. Ce document montre l'importance de ce parking public pour les habitants du quartier, le stationnement résidentiel étant majoritaire et le taux de remplissage élevé (moyenne de l'ordre de 80% pour le stationnement nocturne).

La pièce n°8 (notice explicative) a été rédigée par les services municipaux ; la démarche de la commune de ROISSY-EN-BRIE est clairement décrite dans ce texte.

La pièce n°9 (note sur les travaux) a été rédigée par le porteur de projet ; après la description du terrain, elle décrit le projet architectural et paysager. Les paragraphes III, IV et V de cette note exposent le projet de stationnement rue Pasteur prévu après réalisation des travaux de construction des bâtiments, l'aménagement d'un nouveau parking provisoire, et son évolution en parking définitif après la fin de l'opération. Ce document fourni des explications sur le projet immobilier global, avec un éclairage particulier sur le thème du stationnement public.

Les plans joints au dossier (pièces n°10,11 et 12) illustrent l'exposé du porteur de projet ; ils expliquent clairement le programme des travaux, notamment en ce qui concerne le stationnement public et l'implantation des futurs bâtiments par rapport aux arbres en Espace Boisé Classé.

Les parutions dans la presse ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles R.134-22 et R.134-23 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

1.3 Déroulement de l'enquête publique

Par son arrêté n° 249/19 du 03 octobre 2019, Monsieur le Maire de ROISSY-EN-BRIE m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur et a prescrit l'enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement du parc de stationnement communal situé rue Pasteur sur la parcelle cadastrée section D n°1239.

Cette enquête publique s'est déroulée du mardi 4 novembre au mardi 18 novembre 2019, soit une durée de 15 jours.

Le dossier soumis à l'enquête était consultable dans les locaux des Services Techniques de la commune de ROISSY-EN-BRIE aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Il était également disponible sur le site internet :

www.roissyenbrie.fr rubrique vivre à roissy, urbanisme, enquête publique parking rue Pasteur.

Les observations pouvaient également être transmises par courriel à l'adresse suivante : enquetepubliqueparkingrue.pasteur@roissyenbrie.fr

Dès réception, les observations communiquées par voie électronique ont été versées au registre.

L'avis d'enquête publique a été publié dans 2 organes de presse écrite locale habilités à publier les annonces légales :

- Les 21 octobre et 4 novembre 2019 dans « La République de Seine-et-Marne »,
- Les 21 octobre et 6 novembre 2019 dans « Le Parisien ».

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la commune de ROISSY-EN-BRIE.

L'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie et sur la porte des Services Techniques, dans les locaux de la Mairie et des Services Techniques, sur les panneaux administratifs de la commune ainsi que sur le lieu de la parcelle concernée du 18 octobre au 18 novembre 2019.

Un registre d'enquête publique ouvert par les services municipaux et paraphé par mes soins était joint au dossier.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal du 03 octobre 2019, j'ai tenu 2 permanences dans les locaux des Services Techniques de la commune de ROISSY-EN-BRIE aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 6 novembre 2019 de 14 heures à 17 heures,
- et le samedi 16 novembre 2019 de 9 heures à 12 heures (ouverture exceptionnelle).

Ces permanences se sont déroulées dans la salle de réunions des Services Techniques, facilement accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'enquête publique relative au projet de désaffectation et de déclassement du parc de stationnement communal situé rue Pasteur à ROISSY-EN-BRIE sur la parcelle cadastrée section D n°1239 s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables à ce type de projet.

1.4 Les observations, courriers, et courriels recueillis :

Entre l'ouverture de l'enquête publique et la première permanence :

- Aucune visite, aucune observation déposée sur le registre d'enquête publique

Lors de la 1ere permanence du 6 novembre 2019 :

- Visite de 2 personnes dont 1 restée anonyme, dépôt d'une observation écrite, remise du courrier n°1 par Monsieur ROY - Président de l'association R.E.N.A.R.D, et remise des courriers n°2 et n°3 par Madame LARBOUILLAT.

Le 12 novembre 2019 :

- Dépôt d'une observation écrite n°2 par Monsieur MONTAUBAN
- Réception du courriel n°1 de Madame BISCHOFF et du courriel n°2 de Monsieur LOPES

Le 13 novembre 2019 :

- Dépôt d'une observation écrite n°3 par Monsieur PETIT

Le 15 novembre 2019 :

- Réception du courriel n°3 de Madame CANCIANI

Lors de la 2eme permanence du 16 novembre 2019 :

- Dépôt d'une observation écrite n°4 par Madame CHEVREAU
- Remise d'un courrier n°4 de Madame FUCHS
- Remise d'un courrier n°5 de l'association VIVRE ROISSY AUTREMENT
- Dépôt d'une observation écrite n°5 par Madame DOMINGUES
- Visite de Monsieur ROY, président de l'association R.E.N.A.R.D.
- Remise des courriers n°6 et n°7 par Madame GLEYZE

Le 17 novembre 2019 :

- Réception du courriel n°4 de Mademoiselle GLEYZE et du courriel n°5 de Monsieur PERROT

Le 18 novembre 2019 :

- Réception du courriel n°6 de Monsieur CRESEVEUR
- Réception du courrier n°8 de Monsieur BONHOMME (daté du 6 novembre 2019)
- Dépôt d'une observation écrite n°6 par Monsieur VERNIN
- Dépôt d'une observation écrite n°7 par l'association GENERATIONS ROISSY (Mme THOREZ)
- Dépôt d'une observation écrite n°8 par Monsieur DEBRET
- Remise du courrier n°9 par Monsieur ROY - Président de l'association R.E.N.A.R.D,
- Réception du courrier n°10 de Madame (illisible)
- Réception du courrier n°11 de M XR
- Réception du courrier n°12 anonyme
- Réception du courrier n°13 de Monsieur CLEMENT
- Réception du courrier n°14 de Monsieur DIAS PEREIRA
- Réception du courrier n°15 de Monsieur GOMEZ

Au total 25 personnes et 3 associations se sont exprimées lors de cette enquête publique ; 8 observations écrites, 6 courriels (plus 2 hors délais), et 15 courriers ont été déposés ou transmis au siège de l'enquête publique à l'attention du commissaire-enquêteur.

1.5 Le regroupement des contributions du public par thèmes :

Les 29 contributions recueillies pendant l'enquête publique traitent de multiples sujets. Plusieurs thèmes sont fréquemment repris par les intervenants, c'est pourquoi le commissaire-enquêteur a choisi de les regrouper, afin d'éviter de nombreuses répétitions dans son analyse.

Les 10 thèmes évoqués sont les suivants :

Arrêté municipal n° 249/19 du 3 octobre 2019- Commune de ROISSY-EN-BRIE
Enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement du parc de stationnement communal
situé Rue Pasteur sur la parcelle cadastrée section D n°1239

- La composition du dossier et la procédure d'enquête publique (4 fois)
- Le stationnement public (9 fois),
- Les Espaces Boisés Classés (3 fois),
- La circulation (5 fois),
- Le stationnement privé (3 fois),
- Le projet de construction (18 fois) et les contrepropositions (3 fois),
- Le patrimoine communal (15 fois),
- Le cadre de vie (9 fois),
- Les services publics (6 fois),
- Et les thèmes divers (5 fois).

1.5.1 Les thèmes non retenus par le commissaire-enquêteur :

En dépit de leur intérêt, 7 thèmes sont hors sujet et le commissaire-enquêteur ne peut les retenir même s'ils ont fait l'objet de nombreuses interventions : la circulation, le stationnement privé, le projet de construction, le patrimoine communal, le cadre de vie, les services publics et des thèmes divers.

Certaines observations concernent les difficultés quotidiennes des Roisséens - circulation, stationnement privé, cadre de vie, services publics, divers –, difficultés de caractère général auxquelles la présente enquête publique ne peut contribuer à solutionner. Il conviendrait de faire respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en matière de stationnement privé.

Le projet de construction et le patrimoine communal ont suscité de nombreuses observations défavorables mais en fin d'enquête plusieurs personnes favorables au projet se sont manifestées. Du fait de l'implantation de ce parc de stationnement, l'intérêt patrimonial de la parcelle D n°1239 est devenu faible et, de plus, la contreproposition consistant à déplacer le projet immobilier privé sur la parcelle D n°441 n'est pas pertinente puisque celle-ci est dédiée à un futur équipement public.

Même si le projet implique la cession future des trois parcelles communales D n° 142, 164 et 1239, seuls la désaffectation et le déclassement de la parcelle D n°1239 font l'objet de la présente enquête publique.

1.5.2 Les thèmes retenus par le commissaire-enquêteur :

Les 3 thèmes retenus par le commissaire-enquêteur sont donc : la composition du dossier et la procédure d'enquête publique, le stationnement public et les Espaces Boisés Classés.

Le thème n°1 : la composition du dossier et la procédure d'enquête publique

- 1- Demande de communication du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur suite à la précédente enquête publique :

Avis du commissaire-enquêteur :

Arrêté municipal n° 249/19 du 3 octobre 2019- Commune de ROISSY-EN-BRIE
Enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement du parc de stationnement communal
situé Rue Pasteur sur la parcelle cadastrée section D n°1239

Le volet « stationnement » ayant été complètement modifié, revenir sur le projet initial ne ferait qu'entretenir la confusion entre les deux projets.

2- Arrêté de carence ou de non-carence en matière de logements sociaux :

Avis du commissaire-enquêteur :

Ce n'est pas l'objet de l'enquête. Pour information, par son arrêté préfectoral n°2018/DDT/SHRU/36 du 17 avril 2018, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a prononcé la fin de la carence de la commune de ROISSY-EN-BRIE en matière de logements sociaux.

3- L'association R.E.N.A.R.D. a remis 2 courriers en date du 18 octobre 2008 et 16 septembre 2014, courriers relatifs à la coupe d'arbres situés en Espace Boisé Classé place des Tilleuls ainsi qu'aux constructions qui ont été réalisées à leur emplacement :

Avis du commissaire-enquêteur :

A l'époque une autre équipe municipale était en responsabilités, il est difficile de recueillir des informations sur ce sujet.

Les constructions légères implantées sur la parcelle D n°1239 ont fait l'objet d'une procédure de déclaration préalable déposée par l'association La Brèche le 13 octobre 2010 et d'un certificat de conformité le 1^{er} février 2011 (voir détails dans le rapport page 18).

4- Procédure : Trois intervenants rappellent la délibération n°34/2019 du 25 mars 2019 par laquelle le conseil municipal a majoritairement approuvé le principe d'une désaffectation et d'un déclassement des trois parcelles communales cadastrées section D n°142, 164 et 1239. Ils s'étonnent que la présente enquête publique ne porte que sur la désaffectation et le déclassement de la parcelle D n°1239.

Avis du commissaire-enquêteur :

Dans la rédaction de cette délibération rien n'empêche la commune de dissocier la procédure et de traiter indépendamment la parcelle D n°1239 des deux autres, d'autant que leur usage est fort différent.

Les pièces du dossier satisfont aux dispositions des article R 134-22 et R 134-23 du Code des Relations entre le Public et l'Administration. Aucun complément n'ayant été apporté au dossier durant la période d'enquête, il n'y a pas de raison de prolonger la présente enquête publique.

Le thème n°2 : le stationnement public

Une majorité des intervenants s'est prononcée contre la désaffectation et le déclassement du parc de stationnement public situé rue Pasteur ; par contre seuls quelques personnes ont évoqué la solution de remplacement proposée par la commune et le porteur du projet de construction.

Avis du commissaire-enquêteur :

Cette opinion est essentiellement motivée par l'opposition au projet immobilier et non par la problématique du stationnement.

Arrêté municipal n° 249/19 du 3 octobre 2019- Commune de ROISSY-EN-BRIE
Enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement du parc de stationnement communal
situé Rue Pasteur sur la parcelle cadastrée section D n°1239

M'étant rendu à plusieurs reprises sur le site, lors de divers jours de la semaine et à des heures différentes, j'ai constaté à chaque fois une fréquentation importante qui a été confirmée par l'enquête de fréquentation réalisée par la police municipale.

Ce parking fait principalement l'objet d'un stationnement « résidentiel » de la part des habitants du quartier qui profitent de sa gratuité ; on peut considérer que c'est un usage qui ne correspond pas à la destination initiale de ce parking.

La solution de remplacement proposée située à une centaine de mètres sur une parcelle communale destinée à un équipement public n'occupera qu'une partie de la parcelle D 441 et laisse la possibilité d'y réaliser une construction.

Il convient également de rappeler que la rue Pasteur fait partie de la route départementale n°21, donc le projet de réalisation de 14 places de stationnement « en épi » après les travaux de construction des immeubles devra être soumis à l'examen des services du Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

Même si dans le contexte actuel et dans le cadre d'une démarche liée au développement durable, une commune n'a pas nécessairement vocation à construire des parcs de stationnement pour les automobiles hors aires de covoiturage, les conditions d'usage devraient être – en principe - identiques à la situation actuelle, sauf si la commune décide d'un changement du mode de gestion. Dans le cas où le projet immobilier porté par le promoteur BMF n'aboutit pas, la désaffectation et le déclassement de la parcelle D n°1239 à usage de parking pour les automobiles et la réalisation d'un parking de remplacement de capacité équivalente pourraient permettre l'élaboration d'un autre projet immobilier incluant la réhabilitation totale ou partielle du bâti existant.

Associés à la réalisation d'un parc de stationnement de remplacement de capacité équivalente sur la parcelle D n°441, la désaffectation et le déclassement de la parcelle D n°1239 ne modifie guère l'offre de stationnement public dans le quartier. Si le projet de 14 places de stationnement « en épi » le long de la R.D. n°21 est validé par la Conseil Départemental de Seine-et-Marne, les possibilités de stationnement seront supérieures de 50% à l'offre actuelle.

Le thème n°3 : les Espaces Boisés Classés

Le devenir des arbres situés en Espaces Boisés Classés au Plan Local d'Urbanisme préoccupe quelques habitants ainsi que l'association R.E.N.A.R.D. qui proposent de réaliser le projet de construction sur la parcelle D 441 qui n'est pas impactée par le zonage en Espace Boisé Classé contrairement à la parcelle D 1239.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les plans fournis dans le dossier soumis à la présente enquête publique montrent la volonté de respecter les arbres existants et d'en planter de nouveaux. Aucun sous-sol ne sera construit sous les Espaces Boisés Classés et 17 arbres seront plantés : 9 sur la parcelle et 8 sur le domaine public à proximité du stationnement créé sur la RD 21.

Les arbres conservés devront faire l'objet d'une protection toute particulière en phase travaux et les constructions devront être implantées de manière à assurer leur pérennité, notamment en leur ménageant suffisamment d'aération et d'ensoleillement.

Si les pièces du dossier montrent la volonté de respecter les arbres et d'en planter de nouveaux ; la commune devra néanmoins être vigilante lors de la réalisation des travaux de construction.

1.6 Conclusions motivées

Compte tenu :

- des dispositions du Code de la Voirie Routière relatives aux formalités de désaffectation et de déclassement des voies communales,
- ainsi que les dispositions du Code des Relations entre le Public et l'Administration,
- du déroulement de la présente enquête publique,
- de l'examen des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique,
- de la visite du site du parc de stationnement à plusieurs reprises,
- de l'analyse des observations écrites et des courriers et courriels reçus,
- et du rapport que j'ai établi,

je considère que:

- la configuration du bâti ancien riverain de la rue Pasteur fait que la plupart des habitations ou logements du quartier ne disposent pas de garage ou de parking privé, et que par conséquent, la mise à disposition d'un parc de stationnement public est très important pour les habitants de ce quartier,
- même si, dans le cadre d'une démarche liée au développement durable, la commune de ROISSY-EN-BRIE n'a pas vocation à construire des parcs de stationnement pour automobiles, elle doit prendre en considération les besoins spécifiques des habitants du quartier,
- la proposition de réaliser un parking de remplacement sur la parcelle D n°441 dans le cadre d'un partenariat entre le promoteur et la commune à une centaine de mètres du parking actuel permet de conserver la capacité d'accueil en stationnement public dans le quartier,
- le projet d'aménager 14 places de stationnement « en épi » dans la surlargeur de la rue Pasteur (R.D. n°21) au droit de la parcelle D n°1239 est pertinent, mais il nécessite une validation par les services du Conseil Départemental de Seine-et-Marne,
- et que la désaffectation et le déclassement du parc de stationnement public situé rue Pasteur peuvent être entrepris dans les conditions exposées dans le dossier soumis à la présente enquête publique

2- RECOMMANDATIONS

Les recommandations constituent des préconisations ; le commissaire-enquêteur souhaite vivement que la commune de ROISSY-EN-BRIE les prenne en considération.

Le commissaire-enquêteur formule deux recommandations :

- **Recommandation n°1 :**

Organiser une réunion publique d'information et d'échanges lorsque le projet de construction en sera au stade de l'Avant-Projet Définitif, afin d'en améliorer l'acceptabilité.

- **Recommandation n°2 :**

Faire valider le stationnement « en épi » implanté sur le domaine public (RD n°21) par les services du Conseil Départemental de Seine-et-Marne

3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE
A LA DESAFFECTATION ET AU DECLASSEMENT
DU PARC DE STATIONNEMENT COMMUNAL
SITUE RUE PASTEUR, A ROISSY-EN-BRIE
SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION D n° 1239

avec la réserve ci-après :

Nota : si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.

Réserve n°1 :

Que le parking de remplacement provisoire soit réalisé sur la parcelle D 441 avant la désaffectation du parc de stationnement rue Pasteur

Les conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur comportent 12 pages numérotées de 1 à 12

Fait à AVON le 18 décembre 2019

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

