

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

REÇU

18 JUL. 2017

SOUS-PREFECTURE DE TORCY
BAIRCL



LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

Vu pour être Annexé à la Délibération
du Conseil Municipal
En date du 26 JUIN 2017,

Pour le Maire
Le 1er maire adjoint délégué en charge
du Développement urbain, des Travaux,
du Cadre de vie et Environnement



Jonathan ZERDOUN

0

PLAN LOCAL D'URBANISME...

Prescrit par la délibération du 22 octobre 2001,
Arrêté par la délibération du 17 novembre 2003,
Approuvé par la délibération du 13 décembre 2004.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 24 novembre 2008

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 26 JUIN 2017

LE SOMMAIRE

LE PREAMBULE.....	4
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
P.2. L'ACTUEL DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE	7
<i>P.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE</i>	<i>7</i>
<i>P.2.2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.</i>	<i>7</i>
<i>P.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.</i>	<i>8</i>
P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.	9
P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	11
P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	15
 1. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION.....	 16
1.1. L'EX-Z.A.C. DE LA LONGUIOLLE.....	17
1.1.1 L'HISTOIRE DE L'EX-Z.A.C.	17
1.2.2. LE SITE DE L'EX-Z.A.C.....	19
1.2.3. LE PROGRAMME DE L'EX-Z.A.C.....	19
1.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION	21
1.3. LE RESPECT DU P.A.D.D.	21
 2. LE RAPPORT DE PRESENTATION	 22
2.1. LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	22
2.1.1. L'AVANT-PROPOS.....	22
2.1.2. LA POPULATION DE ROISSY-EN-BRIE	22
2.1.3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	22
2.1.4. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS	23
2.1.5. LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....	23
2.1.6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME.....	23
2.2. LA TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE	26
2.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES	26
2.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES	28
2.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES	28
2.4.2. LES ZONES URBAINES.....	28
2.4.3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	29
2.4.4. LES ZONES A URBANISER.....	29
2.4.5. LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES.....	29
2.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES	30
2.5.1. LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES.....	30
2.5.2. LES ZONES URBAINES.....	33
2.5.3. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES, ET FORESTIÈRES	38
2.5.4. LES ZONES A URBANISER.....	38
2.5.5. LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES.....	39
2.5.6. LES DEFINITIONS.....	39
 3. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS.....	 40

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS	
DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	41
4.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL.....	42
4.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	42
4.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	42
4.4. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES	42
4.5. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	43
 5. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES	
ESPACES NATURELS	44

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123, devenus les articles L.151 à L.153, du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. ») et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...] ».

Ces principes énoncés par les articles L.101-1 à L.101-3 sont :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...] ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux de la politique nationale d'urbanisme et déclinent les contraintes du développement durable, applicables au P.L.U..

Dans ce cadre, l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme liste le contenu du P.L.U. : *« [...] Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».*

L'article L.152-1 définit ensuite l'effet du Plan Local d'Urbanisme : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

L'article L.153-1 circonscrit enfin le champ du Plan Local d'Urbanisme : *« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ».*

Le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (*id est* l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 22 octobre 2001. Il a arrêté le projet de plan, par sa délibération du 17 novembre 2003, puis approuvé le dossier du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 13 décembre 2004.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

L'article L.152-3 précise en outre : *« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section [les articles L.152-4 à L.152-6] ».*

Cependant, l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps :

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

- Lorsque l'évolution prévue porte sur une majoration ou sur une diminution à apporter aux droits à construire, ou encore sur une réduction d'une zone urbaine ou urbanisable, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "de droit commun", organisée par L.153-41 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur certaines majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.153-45 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la prise en compte d'un document de portée supérieure, ou sur la réalisation d'un projet d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "prise en compte d'un document supérieur" ou de la "mise en compatibilité" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par les articles L.153-49 à L.153-53 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général", organisée par les articles L.153-54 à L.153-59 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue doit être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", organisée par les articles L.153-31 à L.151-33, ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-35 précise enfin que, « *entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 151-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan [...]* ».

P.2. L'ACTUEL DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE

P.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE

L'aménagement du territoire de Roissy-en-Brie est actuellement régi par un P.L.U., prescrit par une délibération du 22 octobre 2001, arrêté par une délibération du 17 novembre 2003, et approuvé par une délibération du 13 décembre 2004. Il concerne une superficie totale de 1 365 hectares. Il couvre donc tout le territoire communal (cf. l'article 1 des dispositions générales du règlement).

P.2.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.

Le P.L.U. affiche plusieurs objectifs urbains et environnementaux (cf. la délibération du 22 octobre 2001) :

- **Rééquilibrer l'emploi par rapport à l'habitat** : Cet objectif vise à sortir Roissy-en-Brie de son statut peu enviable de ville-dortoir, et à favoriser ainsi un développement plus harmonieux de la ville.
- **Renforcer la cohésion entre les différents quartiers** : Cet objectif vise à améliorer les liaisons routières, cyclistes et piétonnes et en requalifiant les espaces publics pour les rendre plus structurants.
- **Revitaliser le centre ancien de Roissy-en-Brie** : Cet objectif vise à pérenniser sa fonction de centre institutionnel et commerçant.
- **Diversifier le type et l'offre d'habitat** : Cet objectif vise à mieux répondre aux besoins de logements de toutes les catégories de population, et notamment des jeunes et des personnes âgées.
- **Améliorer le cadre de vie de la population** : Cet objectif vise à diversifier l'offre d'équipements et de services sur la commune et à valoriser le patrimoine paysager et environnemental sur l'ensemble de son territoire.

Ces objectifs initiaux ne sont pas remis en cause par la présente modification.

La traduction spatiale de ces objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a conduit à organiser, par ordre de priorité :

- La densification du vieux Roissy et de l'avenue du Général-Leclerc en logements, services et commerces, déjà amorcée par l'opération Roissy-Centre, l'opération de rénovation de la ferme Sassinot, et plus récemment par l'opération Kaufman de la Première Avenue et l'opération S.M.B.P. en face de la mairie ;
- L'aménagement du secteur des Grands-Champs (la Z.A.C. des Grands-Champs), par une offre mixte en activités et en habitat de moyenne densité ;
- L'aménagement du secteur du Ru du Moulin-la-Forge, par une offre mixte en activités et en habitat de moyenne densité, cette zone accueillant également un Intermarché et un gymnase ;
- L'aménagement du secteur de la Frette, destiné à l'accueil d'activités de tourisme, de sports, et de loisirs ;
- L'aménagement du secteur des Essards, où est implanté un Super U, ainsi que sa zone commerciale en cours de construction ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la partie méridionale de la commune, dont l'opération projetée au sud des espaces urbanisés et temporairement dénommée l'opération du "Pré de la Longuiolle", à vocation mixte d'habitat, d'équipements, et d'activités, s'intégrant dans un projet global d'aménagement à terme, notamment en ce qui concerne les équipements et les infrastructures (la création d'un boulevard urbain) ;
- La création d'une aire d'accueil des gens du voyage au sud du territoire communal.

Et en accompagnement de cette urbanisation nouvelle :

- La mise en œuvre d'un plan de circulation et de cheminements sur l'ensemble du territoire communal ;
- La création d'une couronne "verte", ceinturant les espaces urbanisés, et, à terme, la constitution d'un véritable maillage des espaces verts au sein de la commune, en diversifiant leur aspect (ouverts, plantés...) et leur mode de gestion.

Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification.

P.2.3. LES ADAPTATIONS POSTERIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Roissy-en-Brie a été modifié à une reprise :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2008 ;

Cette modification, approuvée le 24 novembre 2008, avait pour objet :

- Supprimer la Z.A.D. d'Etat, devenue caduque ;
- Redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'église, de manière à permettre la vue sur ce dernier (au plan de zonage et au plan des contraintes) ;
- Adapter le règlement ;
- Classer le nouveau terrain de la Frette en Nj afin d'y admettre les jardins familiaux ;
- Classer en UCa la totalité de la parcelle n° 39 de la Première Avenue ;
- Ajouter des précisions en ce qui concerne la mise en œuvre du boulevard urbain sud ;
- Prendre en compte la réglementation du zonage d'assainissement, approuvé le 14 mai 2007, et mettre à jour le plan d'assainissement (plan n° 6.14), et intégrer la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- Prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme, applicable le 1^{er} octobre 2007 ;
- Supprimer l'emplacement réservé n° 4 ;
- Intégrer la mise à jour des annexes réglementaires du 11 juin 2005.

Cette modification n'a remis en cause ni les objectifs urbains, ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U..

En outre, les annexes réglementaires du P.L.U. ont été mises à jour par deux arrêtés, du 11 juin 2005 et du 19 octobre 2010 (le périmètre du secteur où un dépassement du gabarit, de la hauteur, et du C.O.S., prescrits par le P.L.U., sont autorisés pour construire un programme mixte de logements collectifs).

P.2.4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) sont annexées au P.L.U. au titre des articles L.151-43, et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction alors applicable.

Une S.U.P. est ajoutée à la liste annexée au P.L.U., à l'occasion de la présente modification, la servitude relative à la protection des conduites de gaz.

P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.

La modification envisagée a pour objet de "toiletter" le règlement pour en améliorer la rédaction et de rendre le document compatible avec les textes législatifs ou réglementaires, parus depuis la modification du P.L.U. du 24 novembre 2008, ainsi qu'avec les documents supra-communaux, notamment en matière d'environnement.

Enfin, la modification envisagée a pour conséquence de "consolider" les différentes pièces du P.L.U., de leurs versions successives (l'élaboration, les modifications, les mises à jour) vers un seul document, en vue notamment de sa dématérialisation.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Roissy-en-Brie, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal (cf. le sous-chapitre 3.2.2.).

La prise en compte de ce projet se traduit, dans le cadre inchangé du P.A.D.D., par :

- Une adaptation du document graphique au nouveau zonage ;
- Outre son "toilettage", une adaptation du règlement au projet ;
- L'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Dans la mesure où la présente modification ne porte que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

Le second paragraphe de l'article L.151-1 dispose en effet que le P.L.U. « *est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5* ».

Les documents et objectifs mentionnés à l'article L.131-4 sont : « 1° *Les schémas de cohérence territoriale [...]* ; 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer [...]* ; 3° *Les plans de déplacements urbains [...]* ; 4° *Les programmes locaux de l'habitat [...]* ; 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports [...]* ».

Les documents et objectifs mentionnés à l'article L.131-5 sont : « *Les plans climat-air-énergie territoriaux* ».

Cependant, selon la stricte hiérarchie établie par l'article L.131-4, la légalité d'un document n'est pas appréciée au regard de l'ensemble des normes qui, superposées, lui sont applicables, mais au regard de la seule norme immédiatement supérieure.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..

En ce qui concerne la commune de Roissy-en-Brie, le P.L.U. doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie ;
- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Le Programme Local Intercommunal de l'Habitat (P.L.H.) ;
- Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) .

Comme le P.L.U., la présente modification doit donc être compatible avec ces documents supra-communaux.

Cependant, la Commune de Roissy-en-Brie a quitté le Syndicat Mixte chargé de l'élaboration et du suivi du S.Co.T.. L'article. L.143-14, § 2, dispose : « *Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi, et de révision du [S.Co.T.], la décision de retrait emporte [la] réduction du périmètre du [S.Co.T.] et [l']abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré [...]* ». Le retrait du S.M.E.P. entraîne donc l'abrogation du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie pour le territoire de la Commune de Roissy-en-Brie.

P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

L'article L.153-37 précise que l'autorité compétente (le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire), à l'initiative de la procédure, « établit le projet de [la] modification ».

L'article L.153-40 ajoute que « avant l'ouverture de l'enquête publique [la modification "normale"], ou, avant la mise à disposition du public du projet [la modification "simplifiée"] ». l'autorité compétente « notifie le projet de [la] modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ». Le même article ajoute que « le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont "l'Etat", "les Régions", "les Départements", "les autorités organisatrices [des transports urbains]", "les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat", "les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux", "les chambres de commerce et d'industrie territoriales", "les chambres des métiers", "les chambres d'agriculture", et, mais cela ne concerne pas la Commune de Roissy-en-Brie, "les sections régionales de la conchyliculture".

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 sont "les syndicats d'agglomération nouvelle", "l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma", et "les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale".

La liste des « communes concernées par la modification », au contraire de celle des communes limitrophes, est appréciée en fonction du projet de la modification.

LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

La présente modification concerne le "toiletage" du règlement et de son document graphique, l'intégration des textes législatifs ou réglementaires et des documents supra-communaux, notamment en matière d'environnement, parus depuis la modification du P.L.U. du 24 novembre 2008, et une relative "consolidation" des différentes pièces du P.L.U. dans un seul document.

A l'origine, la présente modification concernait aussi l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU ce du P.L.U..

En application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi A.L.U.R.¹, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone quelconque du P.L.U. doit être justifiée au regard des faibles capacités encore inexploitées pour l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées ou déjà ouvertes à l'urbanisation, au regard de l'absence de faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, et, compte tenu de la possibilité de développer ce secteur en continuité de l'urbanisation existante, au regard de l'avancement de la réflexion sur l'aménagement du secteur de la Longuiolle.

Une telle justification a été apportée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU ce du P.L.U., située à l'ouest du quartier du Verger et au sud de la zone d'habitat de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge, correspondant à un secteur destiné à la construction d'environ 230 logements et d'un équipement public, par la délibération n° 72-2015 du 28 septembre 2015.

¹ . « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Une telle justification a été apportée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU et II AU e du P.L.U., située au sud du parc d'activités de la Forge, correspondant à la partie dévolue aux activités du projet d'aménagement de la Longuiolle, par la délibération n° 73-2015 du 28 septembre 2015.

Une telle justification a enfin été apportée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone urbanisable II AU du P.L.U., située à l'ouest du parc d'activités de la Forge, correspondant à la deuxième tranche de la partie dévolue à l'habitat (environ 170 logements) du projet d'aménagement de la Longuiolle, par la délibération n° 74-2015 du 28 septembre 2015.

Cependant, le Conseil Communautaire de la nouvelle Communauté d'Agglomération de « Paris-Vallée-de-la-Marne » ayant, par une délibération du 30 juin 2016, abrogé la Z.A.C. de « la Longuiolle », et le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie ayant, par une délibération du 26 septembre 2016, annulé les délibérations n° 72/2015, n° 73/2015, et n° 74/2015, du 28 septembre 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU ce, a été extraite du champ de la présente modification.

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Le principe de la concertation

La loi « S.R.U. » a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2, devenu l'article L.103-2, du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations... La concertation doit être « interactive ».

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.103-3 dispose que « *lorsque [la concertation] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

La Commune organise librement la concertation. L'objectif est de faire de la modification du P.L.U. un « projet partagé ».

Dans la mesure où le P.L.U. de Roissy-en-Brie, récent, a été l'objet d'une longue concertation, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens des articles L.103-2 et L.103-3.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Le Maire de Roissy-en-Brie a établi le dossier initial de la modification avec le concours de l'architecte chargé de l'étude.

Le 24 janvier 2017, avant l'ouverture de l'enquête publique, le Maire de Roissy-en-Brie le dossier aux personnes publiques désignées par les articles L.132-7 et L.132-9. Le Maire de Roissy-en-Brie a aussi notifié le dossier aux intercommunalités et aux communes riveraines, concernées par le projet. Il a enfin notifié le dossier aux divers concessionnaires, concernées par le projet.

Une personne publique associée a émis un avis sur le projet de la modification :

- Par un courrier du 23 mars 2017, le Directeur Général Adjoint du Conseil Général de Seine-&-Marne a émis un avis réservé, sur le projet de la modification du P.L.U..

Le Maire de Roissy-en-Brie a aussi notifié le dossier aux communes riveraines, concernées par le projet. Une commune a émis un avis sur le projet de la modification :

- Par un courrier du 14 février 2017, le Maire de Pontault-Combault a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U..

Enfin, plusieurs personnes publiques ou concessionnaires consultés ont émis un avis :

- Par un courrier du 7 février 2017, le responsable local du Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.) a porté à la connaissance du Maire des informations utiles à une future procédure ;
- Par un courrier du 31 mars 2017, le responsable local de la S.N.C.F. a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Par une lettre du 7 avril 2017, le Président du S.A.G.E. de Marne-Confluence a émis un avis favorable, assorti de recommandations, sur le projet de la modification.

Les autres personnes publiques, si elles n'ont pas répondu à la notification du Maire de Roissy-en-Brie, ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, l'article R.123-17² du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre des articles L.153-36 à L.153-40, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Dans la mesure où la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, le Maire de Roissy-en-Brie n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Il a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le régime de l'enquête publique

Dans la mesure où la présente modification peut avoir pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* », le projet de modification est ensuite soumis à une enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend, le cas échéant, les avis des personnes publiques consultées.

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

Le déroulement de l'enquête publique

Par son ordonnance du 12 janvier 2017, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur.

Par son arrêté n° 13/2017 du 31 janvier 2017, complété par son arrêté n° 46/2017 du 16 mars 2017, le Maire a soumis le dossier notifié de la modification du P.L.U. à une enquête publique. Par le premier arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur. Par le second arrêté, il a prolongé la durée de l'enquête publique.

L'arrêté du 31 janvier 2017 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans la République de Seine-et-Marne, le 6 février 2017, et dans le Parisien, le même jour, puis dans le Parisien, le 24 février 2017, et dans la République de Seine-et-Marne, le 27 février 2017. L'arrêté du 16

² . Cet article est devenu l'article R. 153-6 par le décret du 28 décembre 2015.

mars 2017 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans la République de Seine-et-Marne, le 20 mars 2017, et dans le Parisien, le 21 mars 2017.

L'enquête publique a eu lieu du 23 février au 24 mars 2017, prolongée au 7 avril 2017. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 28 février, de 9 : 00 à 12 : 00, le 9 mars, de 14 : 00 à 17 : 00, le 18 mars, de 9 : 00 à 12 : 00, et le 24 mars, de 14 : 00 à 17 : 00, et le 31 mars, de 14 : 00 à 17 : 00.

L'enquête publique a porté sur le seul dossier notifié de la modification du P.L.U..

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 17 mai 2017.

L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Entretemps, le dossier de la modification aura été adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des observations faites par le public et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur .

P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier du P.L.U. de Roissy-en-Brie comprend toujours des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Le Règlement (la pièce n° 4) et son Document Graphique (la pièce n° 3) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1) est complété par le « complément au rapport de présentation »³, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une notice, qui décrit la modification (la pièce n° 0) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) est précisé sur certaines orientations générales ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (la pièce n° 2-bis) sont ajoutées⁴ ;
- Les planches centrales du document graphique (les pièces n° 3-1 et n° 3-2⁵) sont remplacées par deux nouvelles planches du document graphique du P.L.U. ;
- Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones, le règlement (la pièce n° 4) est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U. ;
- La liste des servitudes d'utilité publique est complétée par une nouvelle servitude.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives (les pièces n° 7-[N]) :

- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet de la modification ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - de la modification du P.L.U. comprend enfin la pièce suivante : Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

³ . La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet sur l'état initial de l'environnement ni sur le diagnostic et ne conduit donc pas à modifier les deux premiers titres du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, elle est l'occasion de mettre à jour le diagnostic en signalant les changements importants, intervenus sur le contexte communal, depuis l'approbation du P.L.U..

⁴ . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation forment désormais une pièce obligatoire du dossier du P.L.U..

⁵ . Les planches n° 3-3 et n° 3-4, au 1/5000, ne sont pas impactées par la présente modification.

1. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

1.1. L'EX-Z.A.C. DE LA LONGUIOLLE

1.1.1 L'HISTOIRE DE L'EX-Z.A.C.

L'opération d'aménagement de Roissy-Sud a été engagée par une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), du 27 mars 2013. Par cette délibération, un périmètre d'études a été délimité et des objectifs attribués au futur quartier. Le périmètre englobe, au sud de la commune de Roissy-en-Brie, des espaces non bâtis, situés entre le quartier d'habitat du Verger, la partie habitat et la partie activités de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge, et les terres agricoles plus au Sud.

Les études préliminaires ont eu lieu de novembre 2012 à mars 2013 ; la concertation avec le public a eu lieu de mars à juin 2013.

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) a été créée par une délibération du Conseil Communautaire, du 18 décembre 2013.

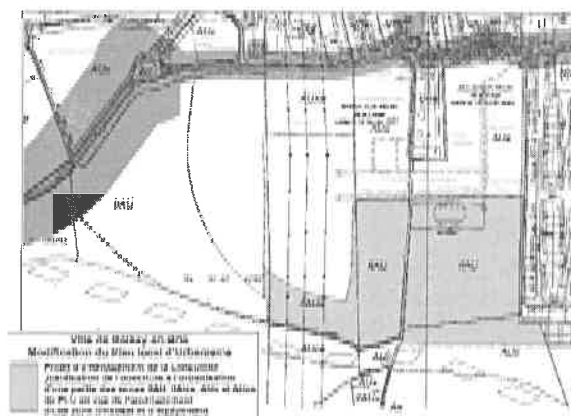
Cependant, à la suite du changement de l'équipe municipale de Roissy-en-Brie, le programme de la Z.A.C. a été sensiblement réduit, et la délibération du 18 décembre 2013 a été annulée par une délibération du Conseil Communautaire, du 24 juin 2014.

L'opération d'aménagement a donc été ré-engagée – sur de nouvelles bases – par une délibération du Conseil Communautaire, du 27 janvier 2015, précisant les objectifs et les modalités de la concertation sur le projet d'aménagement. Les objectifs majeurs du projet sont la création d'une extension urbaine au Sud de la ville, à vocation mixte logements-équipements-activités, sur une superficie d'environ 20 à 25 hectares urbanisables, susceptibles d'accueillir un programme de construction d'environ 400 logements, de 15.000 m². de bâtiments d'activités, de commerces, et d'un groupe scolaire.

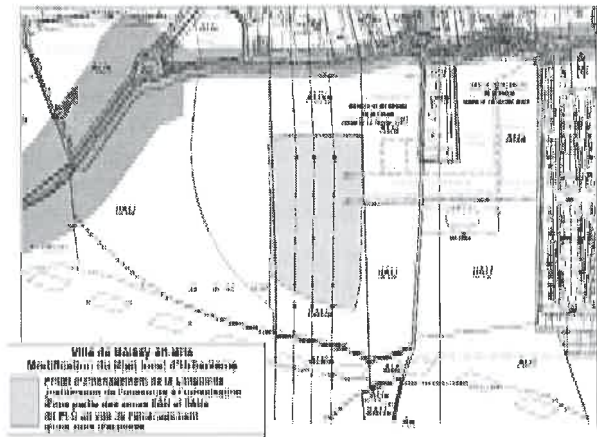
Les études modificatives ont eu lieu de février à mai 2015 ; la concertation avec le public a eu lieu en juin 2015.

Par trois délibérations du 28 septembre 2015, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie a justifié l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la Z.A.C. :

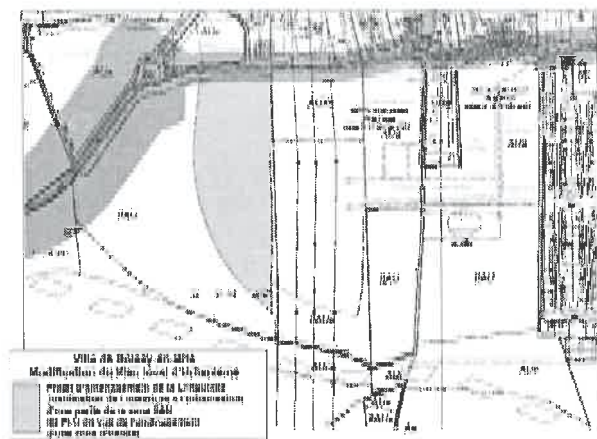
- Une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU c e, située à l'ouest du quartier du Verger et au sud de la zone d'habitat de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge, destinée à un secteur d'environ 230 logements et à un équipement public, par les faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (les zones UA, UB, UC, UD, UE, et UF) ou urbanisables (la zone AU a), par la préservation d'une coulée verte (les zones AU c et AU c e), et par la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :



- Une partie des zones II AU et II AU e, correspondant à la zone située sous les lignes à haute tension au sud du parc d'activités de la Forge, destinée à l'aménagement d'une zone d'activités artisanales et semi-industrielles, sur une superficie d'environ 7 hectares, par les faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées pour des activités dans les zones déjà urbanisées (les parc d'activités du Moulin, de la Forge, des Grands-Champs, de la Vallée, des Essarts, et des Cinquante-Arpents), et par la faisabilité d'un projet dans ces zones :



- Une partie de la zone II AU, à l'ouest de la zone d'activités de la Forge, correspondant à un secteur d'environ 170 logements, par les faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (les zones UA, UB, UC, UD, UE, et UF) ou urbanisables (la zone AU a), par la préservation d'une coulée verte (les zones AU a, AU c, et AU c e), et par la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :



Par ces mêmes délibérations, le Conseil Municipal a décidé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU c e.

Par une délibération du 3 novembre 2015, le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne a autorisé le Président à prolonger les délais du portage de la convention foncière à passer entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et la Commune de Roissy-en-Brie.

Par une délibération (2015_12_8_25) du 8 décembre 2015, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation sur le projet, tiré le bilan de la mise à la disposition du public de l'étude d'impact, et approuvé les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement.

Enfin, par une autre délibération (2015_12_8_26) du 8 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne a approuvé le dossier de création de la Z.A.C., et créé la Z.A.C. de « la Longuolle ».

Toutefois, par une délibération du 30 juin 2016, le Conseil Communautaire de la nouvelle Communauté d'Agglomération de « Paris-Vallée-de-la-Marne » a abrogé la Z.A.C. de « la Longuiolle » au motif que :

- « *L'absence de spécificité ou de difficulté particulières, qui justifieraient que l'urbanisation du secteur sud de la commune de Roissy-en-Brie soit nécessairement réalisée sous une initiative publique* » ;
- « *Le caractère somme toute limité des équipements publics rendus nécessaires par cette urbanisation, prévue de longue date, dans les différents documents d'urbanisme locaux et supra-communaux* » ;
- « *La nécessité et la volonté de la commune de Roissy-en-Brie de voir cette urbanisation entrer rapidement en phase opérationnelle, pour répondre à un important besoin de logements diversifiés et à la nécessité de développer des activités économiques sur cette partie de son territoire* » ;
- « *Cette urbanisation pourrait tout aussi efficacement, voire plus rapidement, être réalisée selon un schéma "classique" d'une ou de plusieurs autorisations d'urbanisme groupées, accompagnées d'un outil particulier de financement des équipements publics [...]* » ;
- « *La redéfinition du cadre de l'intercommunalité n'implique pas que le développement du secteur sud de la commune de Roissy-en-Brie soit conduit par la Communauté d'Agglomération, ce qui suppose une modification de l'intérêt communautaire [...]* ».

De même, par une délibération du 26 septembre 2016, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie a annulé les délibérations n° 72/2015, n° 73/2015, et n° 74/2015, du 28 septembre 2015, au motif que « *la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) [n'était] pas l'outil d'aménagement le plus adapté pour urbaniser le secteur de la Longuiolle, [et] que la participation d'un aménageur aux dépenses publiques rendues nécessaires par l'opération [pouvait] s'effectuer par le biais d'une convention de projet urbain partenarial ou d'une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement* ». Il a ainsi « extrait » l'urbanisation de la Longuiolle de la présente modification.

1.2.2. LE SITE DE L'EX-Z.A.C.

Le périmètre englobait, au sud de la commune de Roissy-en-Brie, des espaces non bâtis, situés entre le quartier d'habitat du Verger, la partie habitat et la partie activités de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge, et les terres agricoles plus au Sud.

Ces espaces étaient toutefois fortement impactés par le passage des lignes électriques à haute tension, et par la proximité des espaces urbanisés.

1.2.3. LE PROGRAMME DE L'EX-Z.A.C.

Les objectifs assignés au projet par la délibération du 27 janvier 2015 débouchaient sur un programme mixte :

- La construction d'environ 400 logements ;
- La construction de bâtiment d'activités sur une superficie d'environ 15.000 m² ;
- L'aménagement de commerces ;
- La construction d'un groupe scolaire ;
- L'aménagement d'une trame paysagère et des voiries internes à la zone ;
- La réalisation des réseaux internes à la zone.

Les 400 logements étaient répartis sur un large éventail :

- Des pavillons ouverts à l'accession à la propriété, dans le prolongement des zones pavillonnaires existantes (environ 40 % du programme) ;

- Des logements libres collectifs (environ 35 % du programme) ;
- Des logements locatifs sociaux, selon les objectifs du S.Co.T. de la Brie Francilienne (au moins 25 % du programme) ;

Cette ventilation devait permettre de compenser l'effet du solde migratoire, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, et d'accueillir une population nouvelle à Roissy-en-Brie.

Le projet respectait une densité nette globale de 35 logements par hectare, conformément aux orientations du S.D.R.I.F. et aux dispositions de la convention d'intervention foncière entre la C.A.B.F. et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (E.P.F.I.F.).

Le nouveau groupe scolaire, situé sur un terrain d'environ un hectare, à l'est des zones – actuelle et nouvelle – d'habitat, devait permettre d'améliorer le service actuel et d'anticiper les besoins induits par la nouvelle population.

Dans un second temps, la zone d'activités économiques de l'ex-Z.A.C. devait permettre de relever le taux d'emploi et de créer des emplois occupables par une nouvelle population. Le parc d'activités devait permettre d'utiliser – d'urbaniser - l'emprise des lignes à haute tension.

Le Conseil Communautaire de la nouvelle Communauté d'Agglomération de « Paris-Vallée-de-la-Marne » ayant, par une délibération du 30 juin 2016, abrogé la Z.A.C. de « la Longuiolle », et le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie ayant, par une délibération du 26 septembre 2016, annulé les délibérations n° 72/2015, n° 73/2015, et n° 74/2015, du 28 septembre 2015, l'aménagement du secteur de la Longuiolle sera réalisé dans le cadre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, elle-même dans le cadre, le cas échéant, d'une Procédure Intégrée pour le Logement (P.I.L.).



Le périmètre de l'ex-Z.A.C.

1.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU c e, ayant été extraite du champ de la procédure, la modification envisagée a pour objet de "toiletter" le règlement pour en améliorer la rédaction et de rendre le document compatible avec les textes législatifs ou réglementaires, parus depuis la modification du P.L.U. du 24 novembre 2008, ainsi qu'avec les documents supra-communaux, notamment en matière d'environnement.

1.3. LE RESPECT DU P.A.D.D.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Roissy-en-Brie, tels que le P.A.D.D. en définit et en arrête les orientations générales.

Ils n'empêchent ni ne menacent les actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils ne pénalisent le fonctionnement ni le développement de l'activité agricole, orientée vers les cultures en *open field* ;
- Ils ne conduisent pas à réduire les espaces présentant un intérêt paysager et écologique ou participant à une vocation récréative pour la population ;
- Ils ne réduisent aucun espace boisé, ni aucun espace sensible.

A *contrario*, ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils confortent la stratégie de renouvellement urbain, souhaitée par la collectivité et inscrite dans la perspective du développement durable, de contenir l'espace urbain central – un cœur de ville – dans une forme relativement compacte : La densité de 35 logements par hectare, la délimitation de fronts urbains « tenus », sont cohérents avec cette stratégie.
- Le marquage des limites nettes – la « bande verte » – prévient la poursuite de l'étalement urbain.
- Le maintien et le développement des activités au centre du territoire communal, sous le faisceau des lignes électriques, renforcent la mixité fonctionnelle du tissu urbanisé.
- Le programme permet la mise en œuvre d'une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat, et une croissance mesurée de la population communale.
- Le programme renforce et optimise le tissu des équipements publics, notamment des équipements scolaires.

En outre, l'opération applique les orientations réglementaires du S.D.R.I.F..

Enfin, les sites concernés par la modification projetée sont concernés par plusieurs servitudes d'utilité publique, susceptible d'impacter les projets :

- La servitude I 4, relatives aux lignes électriques, et concernant les ligne à haute tension surplombant le site ;
- La servitude PT 2, relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

2. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.1. LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.1.1. L'AVANT-PROPOS

L'historique du Plan d'Occupation des Sols est désormais inutile. Le paragraphe et le tableau correspondants sont remplacés par l'historique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Roissy-en-Brie.

2.1.2. LA POPULATION DE ROISSY-EN-BRIE

Le « chapeau » du chapitre 1 (les données socio-démographiques sur la population de Roissy-en-Brie) est complété par les populations légales « millésimées 2014 », publiées au 1^{er} janvier 2017.

2.1.3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le chapitre 3 est complété :

Le paragraphe 3.3.3. (le tissu industriel et les zones d'activités) est complété par une notice sur la politique menée par la C.A.B.F., constituée en 2010, autour des zones d'activités de Roissy-en-Brie.

Le paragraphe 3.3.4. (l'agriculture) est complété par une notice sur le Plan Régional d'Agriculture Durable (P.R.A.D.), arrêté par un arrêté préfectoral du 7 novembre 2012.

2.1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

Le sous-paragraphe 4.1.7.1 est rectifié en ce qui concerne les gestionnaires des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées : Le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement et l'Aménagement du Morbras (S.I.A.A.M.) est devenu le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Morbras (S.M.A.M.), et ne possède plus la compétence pour la gestion et l'extension des réseaux collecteurs des eaux usées ainsi que pour l'étude, la réalisation, et la gestion des équipements nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des réseaux. Cette compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), puis à la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne (C.A.P.V.M.). En outre, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de Marne-Aval est devenu le S.A.G.E. de Marne-Confluence. Enfin, les références au contrat de bassin et à la station d'épuration, obsolètes, sont supprimées.

Le paragraphe 4.1.11 (le réseau câblé) est complété par une notice sommaire sur le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N.) de la Seine-et-Marne, adopté en décembre 2010. Le sous-paragraphe 4.1.2.2 (les transports collectifs routiers) est complété par une notice sur le réseau SIT'BUS, mis en service en 2005.

2.1.5. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Le chapitre 5 est complété par :

- Au sous-chapitre 5.8, un paragraphe consacré au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne, arrêté par une délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2013 ;
- Un sous-chapitre 5.9, consacré à la démarche conjointe, menée par la C.A.B.F., en vue de l'élaboration d'un Agenda 21 et d'un Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.).

Le chapitre 6 est complété par :

- Au paragraphe 6.2.7., la mention de l'epipactis pourpre (*Epipactis purpurata*), et de la cardamine impatiente (*Cardamina impatiens*) parmi les essences de la strate herbacée ;
- Au même paragraphe 6.2.7., la mention du triton crêté (*Triturus cristatus*), du triton palmé (*Lissotriton helveticus*), du triton ponctué (*Lissotriton vulgaris*), et de la grenouille de Lessona (*Pelophylax lessonae*), parmi les espèces présente de l'herpétofaune.

2.1.6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME

Le « chapeau » du chapitre 7 (les grandes orientations d'aménagement) est complété par une notice sommaire sur la hiérarchie des normes depuis la clarification apportée par la loi A.L.U.R., promulguée le 24 mars 2014.

2.1.3.1. Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (S.D.R.I.F.)

Le sous-chapitre 7.1.1, relatif au Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (S.D.R.I.F.) est remplacé par un sous-chapitre relatif au « nouveau » S.D.R.I.F., arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013, enfin approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

2.1.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.)

Dans le chapitre 7.1 (les documents supra-communaux d'urbanisme), un sous-chapitre 7.1.2, relatif au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.), est ajouté : Le S.R.C.E. d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 26 septembre 2013, puis « adopté » par un arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013.

2.1.3.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)

Dans le chapitre 7.1 (les documents supra-communaux d'urbanisme), un sous-chapitre 7.1.3, relatif au Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.), est ajouté : Le S.Co.T. de la Frange Ouest du Plateau de la Brie a été arrêté par une délibération du 22 décembre 2011, et approuvé par une délibération du Conseil Syndical du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.), du 27 novembre 2012.

2.1.3.4. Le Programme Local de l'Habitat de la Brie Francilienne (P.L.H.)

Un sous-chapitre 7.1.4 (le Programme Local Intercommunal de l'Habitat de la Brie Francilienne [P.L.H.]) est ajouté : Le diagnostic du projet a été validé, et le document d'orientation du P.L.H. de la Brie Francilienne adopté, par une délibération du Conseil Communautaire, du 8 décembre 2015. Ce sous-chapitre résume les principales orientations du document supra-communal.

2.1.3.5. Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.)

Dans le sous-chapitre 7.1.3, devenu 7.1.5 (le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France), un paragraphe 7.1.4.3 est ajouté : Le P.D.U.I.F. a été révisé par une délibération du Conseil Régional du 19 juin 2014. Ce sous-chapitre résume les principales orientations du document supra-communal.

2.1.3.6. La Charte Forestière de l'Arc Boisé et la « forêt de protection »

Le sous-chapitre 7.1.5, devenu 7.1.7 (la Charte Forestière de l'Arc Boisé) est complété : La troisième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2015-2020, a été signée le 14 décembre 2015 par les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les propriétaires des domaines boisés, les associations ⁶. Le sous-chapitre en détaille les actions.

Par ailleurs, un paragraphe est ajouté sur le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (P.R.I.F.), en cours d'élaboration, ainsi que sur le projet de classement de la forêt de Notre-Dame parmi les « forêts de protection ».

2.1.3.7. Les dispositions législatives

Dans le chapitre 8.2 (les dispositions législatives), un sous-chapitre 8.2.3, relatif à la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, un sous-chapitre 8.2.4, relatif à la Loi A.L.U.R. du 24 mars 2014, et un sous-chapitre 8.2.5, relatif à l'ordonnance du 23 septembre 2015, sont ajoutés.

De même sont ajoutées au sous-chapitre 8.2.7 (la loi sur l'eau du 3 janvier 1992), 5 paragraphes :

- Un paragraphe décrivant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de « Seine-Normandie », approuvé – révisé – le 1 décembre 2015, ainsi que l'analyse des « préconisations » et des « défis » du S.D.A.G.E. ;

⁶ . Une note est ajoutée sur ce point au sous-chapitre 6.2.7 (les espaces boisés).

- Un paragraphe décrivant le projet du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de « Marne-Confluence », arrêté le 18 décembre 2015 ;
- Un paragraphe décrivant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du « Bassin de l'Yerres », approuvé le 13 octobre 2011 ;
- Deux paragraphes scindant le texte sur la protection des captages et le zonage d'assainissement.

Dans le même chapitre 7.2, un paragraphe est ajouté au sous-chapitre 7.2.12, relatif à la Loi sur l'Air : Ce paragraphe décrit les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air, et de l'Energie (S.R.C.A.E.), introduits par la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, puis le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France.

2.1.3.8. Les servitudes et les contraintes

Dans le sous-chapitre 8.3.1, la liste des servitudes d'utilité publique est complétée par une servitude, relative à une canalisation de transport de matières dangereuses, ajoutée à la liste (et à la servitude I 3 en particulier) par un arrêté du 20 mai 2010.

Le sous-chapitre 8.3.2, centré sur les contraintes, est complété par une notice relatives aux argiles susceptibles de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols.

2.2. LA TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

La modification ne change aucune orientation générale du P.A.D.D.. Le chapitre relatif aux choix retenus pour le P.A.D.D. de Roissy-en-Brie est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 8.3.) du rapport de présentation du P.L.U..

En revanche, elle traduit différemment certaines orientations du P.A.D.D. dans les pièces opposables, le document graphique et le règlement.

Les modifications apportées sont successivement détaillées dans les deux sous-chapitres suivants.

2.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par la loi du 12 juillet 2010 et remplacé depuis par l'article L.151-2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), relatives à certains quartiers, forment – désormais - une pièce obligatoire du dossier du P.L.U..

Mais dans la mesure où le P.L.U. de Roissy-en-Brie a été approuvé sous le régime juridique antérieur à la loi du 12 juillet 2010, les O.A.P. demeurent une pièce facultative du dossier.

Toutefois, le P.A.D.D. du P.L.U., approuvé le 13 décembre 2004, comprend deux parties bien distinctes :

- Les « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme » ;
- Les « objectifs et les actions spécifiques d'aménagement et d'urbanisme » ⁷.

Afin de respecter les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le P.A.D.D. est découpé en deux pièces :

- Le P.A.D.D. *stricto sensu* ne comprend plus que les seules « *orientations générales d'aménagement et d'urbanisme* », conformément à l'article L.151-5.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) reprennent les « *objectifs et les actions spécifiques d'aménagement et d'urbanisme* », conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

⁷ . Ces derniers concernent : 1/ La suppression du passage à niveau n° 8 ; 2/ la mise en œuvre d'un passage piétonnier sous la voie ferrée ; 3/ La construction d'une maison de quartier ; 4/ Le réaménagement du secteur de la Ferme d'Ayau ; 5/ Les zones d'urbanisation future ; 6/ Le boulevard de liaison au sud ; 7/ La création d'un nouveau cimetière ; 8/ La réalisation d'un funérarium ; 9/ La réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ; 10/ Le réaménagement de la Renardière ; 11/ Le réaménagement du « point d'apport » ; 12/ Un réaménagement urbain ponctuel ; 13/ La protection des cônes de vision ; 14/ La mise en œuvre d'un plan de gestion des espaces verts ; 15/ La construction d'une Maison de la Nature et de l'Environnement ; i.e. des dispositions diverses et ponctuelles portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Par ailleurs, dans l'O.A.P. n° 1, il est prévu la suppression du passage à niveau n°8 et la mise en souterrain du passage sous les voies ferrées. Le projet n'étant plus à l'ordre du jour, la phrase suivante est ajoutée : « **A la date de l'approbation de la modification n° 2, cet aménagement n'a pas été réalisé** ».

De même, le développement du secteur de la Ferme d'Ayau, à vocation d'équipements publics (centre associatif, espace culturel, chaufferie à bois, etc.), a été réalisé. Dans l'O.A.P. n° 3, la phrase suivante est ajoutée : « **A la date de l'approbation de la modification n° 2, cet aménagement a été réalisé** ».

De même, la création d'un nouveau cimetière dans la zone AUc a été écartée. Dans l'O.A.P. n° 6, la phrase suivante est ajoutée : « **Toutefois, à la date de l'approbation de la modification n° 2, ce projet n'a pas été réalisé** ».

2.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur :

- La suppression du secteur UA b ;
- L'ajout de deux périmètres de sauvegarde du commerce (art. L.151-16) ;
- L'ajout d'un périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées (art. L.151-21).

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 2.4..

2.4.1. LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES

2.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

A l'issue de la présente modification, le P.L.U. couvre toujours l'intégralité du territoire communal.

2.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, la liste des zones n'est pas modifiée.

2.4.1.3. LE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

Les modifications apportées au document graphique portant sur la suppression d'un secteur (le secteur UA b) et sur l'ajout de deux servitudes d'urbanisme, superposées au zonage (le périmètre de sauvegarde du commerce et le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées), le tableau comparatif des zones, du P.O.S. au P.L.U., n'est pas modifié.

2.4.2. LES ZONES URBAINES

Le chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de Roissy-en-Brie est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 9.1.) du rapport de présentation .

Toutefois, le secteur UAb, destiné à la création d'un passage dénivelé sur ou sous les voies ferrées, est supprimé : La réalisation d'un passage dénivelé peut être réalisé dans d'autres conditions techniques ou géographiques.

Enfin, un périmètre, correspondant à la fois à un périmètre de sauvegarde du commerce (art. L.151-16) et à un périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées (art. L.151-21), est ajouté dans certaines zones urbaines.

2.4.3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les sous-chapitres décrivant la zone A et la zone N du P.L.U. sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitres 9.2.1 et 9.2.2.) du rapport de présentation :

2.4.4. LES ZONES A URBANISER

L'urbanisation projetée au sud des espaces urbanisés et temporairement dénommée l'opération du "Pré de la Longuiolle", ayant été « extraite » de la présente modification, le chapitre décrivant les zones à urbaniser du P.L.U. de Roissy-en-Brie est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 9.3.) du rapport de présentation.

2.4.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Le chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés et les emplacements réservés) du P.L.U. de Roissy-en-Brie est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 9.5.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. portent sur :

- Un « toilettage » du règlement, destiné à pallier les difficultés constatées depuis son approbation ;
- L'adaptation des règles aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires, comme notamment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 2.5..

Afin de faciliter la lecture de ces sous-chapitres, les modifications apportées au règlement du P.L.U. de Roissy-en-Brie et leur justification sont présentées ainsi :

- Les modifications apportées (les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés) au règlement apparaissent en **caractères gras** ;
- Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes n'est cependant, ni détaillée, ni justifiée.

2.5.1. LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans la mesure où les corrections concernent toutes les zones et, dans chaque zone, plusieurs des articles, le principe d'un toilettage » général du règlement a été retenu. Un nouveau règlement est donc substitué à celui du P.L.U. approuvé le 23 février 2006, modifié.

Toutefois, si ces modifications sont nombreuses, elles sont surtout formelles, et expliquées dans les deux paragraphes suivant du présent sous-chapitre.

2.5.1.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

A la suite de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »), l'ordonnance n° 2015-1174 du 25 septembre 2015 a bouleversé la numérotation des articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, pris pour l'application de la loi A.L.U.R., a bouleversé, à son tour, le contenu des articles de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, l'article 12 du même décret dispose que ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux révisions et modifications engagées avant le 1 janvier 2016, ce qui est le cas de la présente modification. Il ajoute que ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux « révisions allégées », ni aux modifications, ni aux mises en compatibilité.

L'organisation des articles du règlement est donc maintenue.

Cependant, afin d'éviter que le public soit troublé par l'inadéquation entre les textes cités dans le règlement et les textes applicables après le 1 janvier 2016, les articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme sont cités avec leur nouvelle numérotation.

Dans les premier alinéa de l'article 3 et dans le troisième alinéa de l'article 5 des dispositions générales, les références à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont remplacées par des références à « **l'article L.113-1, du Code de l'Urbanisme** ».

Dans les premier et cinquième alinéas de l'article 3 et dans le cinquième alinéa de l'article 5 des dispositions générales, les références à l'article L.123-1-8° et celles à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, sont respectivement remplacées par des références à « **l'article L.151-41, du Code de l'Urbanisme** ».

Dans les premier et cinquième alinéas de l'article 3 et dans le dixième alinéa de l'article 5 des dispositions générales, comme dans l'article UA.1, les références à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont remplacées par des références à « **l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme** ».

Dans le deuxième alinéa de l'article 3 des dispositions générales, la citation du secteur Nj, oubliée dans la version initiale, est ajoutée.

De même, dans le cinquième alinéas de l'article 3 des dispositions générales, les références à l'article L.123-1-6° sont remplacées par des références à « **l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme** », et les références à l'article L.123-1-9° par des références à « **l'article L.151-23, al. 2°, du Code de l'Urbanisme** ».

Enfin, dans le onzième alinéa de l'article 5 des dispositions générales, la citation de l'article L.123-3-1, « *introduit par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003* », du Code de l'Urbanisme, est remplacée par la citation de « **l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme** ».

→ Ces modifications visent à intégrer dans les dispositions générales, la nouvelle renumérotation, due à la loi du 24 mars 2014 puis à l'ordonnance du 23 septembre 2015, de certains articles du Code de l'Urbanisme, dont les divers alinéas de l'article L.123-1-5.

2.5.1.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 a réformé les surfaces visées par le Code de l'Urbanisme. Conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » est substituée à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) et à la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.). Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le 1^{er} mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme, ce qui nécessite, soit une modification simplifiée du règlement du P.L.U., destinée à convertir, selon un ratio préétabli, les S.H.O.B. ou les S.H.O.N. en surfaces précises de plancher, soit la prise en compte des règles chiffrées en surface de plancher.

En l'absence d'une modification simplifiée du P.L.U., l'article 4 de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 dispose en effet : « *A compter du 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone [...], devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher, telle que définie dans la présente ordonnance [...]* ».

Dans les articles du règlement du P.L.U. de Roissy-en-Brie, ainsi que dans le rapport de présentation, les références à la S.H.O.B. et à la S.H.O.N. sont remplacées par les références à la « surface de plancher » (soit un ratio de « 1 pour 1 »).

→ Cette substitution vise à intégrer dans le règlement du P.L.U., la nouvelle définition, due à l'ordonnance du 16 novembre 2011, des surfaces réglementaires.

Par sa décision du 20 mars 2014, le Conseil Constitutionnel a entériné, à quelques points près, la loi A.L.U.R., qui a été promulguée le 24 mars 2014, sous le numéro 2014-366.

Le IV de l'article 157 de la loi A.L.U.R. dispose que le nouvel article L.123-1-5 (comportant notamment la suppression de la superficie minimale [le 12° de la version antérieure] et du c.o.s. [le 13° de la version antérieure]) n'est pas applicable aux demandes déposées avant son entrée en vigueur. *A contrario*, il est réputé applicable aux demandes déposées après son entrée en vigueur...

Quoique ce IV n'annule pas expressément les dispositions des P.L.U. qui lui seraient contraires, quoiqu'il n'abroge par l'article R.123-9 qui lui est contradictoire, les articles 5 [la superficie minimale] et 14 [le c.o.s.] sont, sinon supprimés, l'article remplaçant ledit article R.123-9 n'étant pas applicable à la présente modification (cf. supra), du moins vidés de leur substance juridique...

Pour chaque zone, dans les deux articles, les dispositions opposables sont donc remplacées par : **« Cet article est sans objet dans la zone U[N] »**.

Ce même remplacement est effectué pour les articles 5 et 14 qui comprennent la mention « non-réglémenté ». Cette mention est en elle-même une règle. Or le nouvel article L.123-1-5, applicable depuis le 27 mars 2014, a supprimé la possibilité de soumettre ces deux thèmes à une règle. Le remplacement de la mention « ~~Il n'est pas fixé de règle~~ » par la formule « **cet article est sans objet** » permet de lever cette incohérence juridique rémanente entre les textes.

→ Cette modification vise à la fois, à prendre en compte les dispositions de la loi du 24 mars 2014 et à pallier sur ce point l'incohérence entre la partie législative et la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Dans les articles 11, sauf dans la zone UA où elle existe déjà, une disposition est ajoutée : « **Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur [ou d'un muret, ou d'un soubassement] maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette disposition vise à prévenir le maintien de murs laissés bruts, ou la construction de murs aux tonalités « baroques ».

Dans les zones urbaines, l'alinéa relatif aux exceptions à l'obligation d'aménager des aires de stationnement sur les parcelles privatives est modifié : « Le constructeur peut toutefois [...] être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ~~ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme~~ ».

→ Cette disposition tire les conséquences de la suppression, depuis le 1^{er} janvier 2015, de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (P.N.R.A.S.), par la loi n° 2014-366 (cf. l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, devenu l'article L.151-33).

Dans les zones urbaines (sauf dans la zone UG) et urbanisables (sauf dans la zone AU « stricte »), le ratio des aires de stationnement réservées aux vélos est précisé et étendu aux constructions à usage autre que le logement.

~~« 8. Une aire de stationnement pour vélos couverte et close devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.~~

8. Pour les constructions à usage autre que le logement, une aire de stationnement pour les vélos devra être aménagée sur 5 % au moins de la surface du stationnement affectée à ces constructions. Pour les établissements ou équipements recevant du public, cette aire sera couverte et close ».

Bien que le document supra-communal ne soit pas, à la date de l'approbation de la présente modification, approuvé, et ne soit donc pas opposable au P.L.U., les élus de Roissy-en-Brie ont émis le souhait - ont pris la décision - d'appliquer par anticipation les objectifs du futur S.A.G.E. de Marne-Confluence en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, selon le projet modifié du règlement du SAGE de Marne-Confluence, adopté par la C.L.E. du 18 novembre 2016 (cf. l'article L.131-1 visé par l'article L.131-7 du C.U.).

Sont donc ajoutées, dans les zones urbaines, dans les zones urbanisables, sauf dans les secteurs AUc et AUce, et dans la zone agricole, les dispositions suivantes, qui s'ajoutent aux dispositions relatives aux eaux pluviales :

« Toutefois, des règles plus contraignantes seront imposées, par l'application du règlement du S.A.G.E. de Marne-Confluence, pour un projet d'aménagement d'une

surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, pour un nouvel I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, pour une nouvelle I.C.P.E. soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, ou pour une modification substantielle d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E. ».

→ Cette rédaction vise à anticiper les dispositions plus contraignantes du règlement du SAGE de Marne-Confluence, adopté par la C.L.E. du 18 novembre 2016.

2.5.2. LES ZONES URBAINES

2.5.2.1. LA ZONE UA

Dans le « chapeau » du règlement applicable à la zone UA, le secteur UA b est supprimé de la liste : [Le secteur] ~~UA b, secteur mixte également qu'il convient de ne pas développer en raison des études de suppression du passage à niveau.~~ La suppression du passage à niveau, prévue par le P.A.D.D., reste possible par d'autres modalités juridiques et techniques que par une inconstructibilité absolue d'un secteur. En outre, le Conseil Général, gestionnaire de l'avenue du Général-Leclerc (la route départementale 21) a porté à la connaissance de la Ville de Roissy-en-Brie son abandon du projet. A l'article UA.1, l'alinéa 3 est donc supprimé.

Un alinéa est ajouté à l'article 1 : « [...] **Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments** ».

→ Cette disposition nouvelle vise à prévenir, dans les quartiers centraux, et notamment au long de l'avenue du Général-Leclerc, la transformation de commerces en bureaux ou en logements, comme à attirer de nouveaux commerces. Cette disposition découle de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Une précision est apportée à l'article 3 : « [...] **Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres** ».

Une disposition est ajoutée à l'article 6 : « **Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à la condition qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné** ».

A l'article 9, une disposition est ajoutée : « **Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, 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** ».

→ Cette disposition nouvelle vise à favoriser les bâtiments recherchant des performances énergétiques renforcées, sanctionnées par un label public ; comme le prévoit l'article L.151-28, al. 3, l'extension du gabarit est limitée à un taux inférieur à 30 %. Une adjonction identique est apportée à l'article 10.

Dans l'article 11, une précision est apportée aux dispositions concernant les clôtures maçonnées : « La clôture sera constituée par un mur en maçonnerie pleine ou ajourée en pierre apparente ou recouvert **sur chaque paroi** d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes ». De même les attiques sont autorisés sous conditions.

A l'article 12, une précision est apportée au cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : La limitation à une place de stationnement par logement est étendue aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et aux résidences universitaires.

→ Cette précision vise à aligner les cas visés par cet alinéa sur les cas visés par l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Le sous-chapitre relatif à la zone UA est complété sur ces points par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.1.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.5.2.2. LA ZONE UB

Un alinéa est ajouté à l'article 1 : « [...] **Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments** ».

→ Cette disposition nouvelle vise à prévenir, dans les quartiers centraux, et notamment au long de l'avenue du Général-Leclerc, la transformation de commerces en bureaux ou en logements, comme à attirer de nouveaux commerces. Cette disposition découle de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'emprise au sol (c.e.s.), dans le secteur UB a, est abaissé à 20 %, mais une disposition est ajoutée à l'alinéa 2 de l'article UB.2, applicable au secteur UBa : « **L'extension des constructions existantes, à la condition que l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante** ».

→ L'abaissement du c.e.s. vise à conserver le caractère vert et aéré de ces lotissements du début du XXe siècle, mais aussi à éviter de pénaliser les propriétaires des maisons existantes qui dépasseraient le nouveau c.e.s..

Une précision est apportée à l'article 3 : « [...] **Les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres** ».

A l'article 9, une disposition est ajoutée, pour le seul secteur UBf : « **Dans le d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 50 % 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** ».

→ Cette disposition nouvelle vise à favoriser les bâtiments recherchant des performances énergétiques renforcées, sanctionnées par un label public ; comme le prévoit l'article L.151-28, al. 3, l'extension du gabarit est limitée à un taux inférieur à 30 %. Une adjonction identique est apportée à l'article 10.

Une disposition est ajoutée à l'alinéa 4 de l'article UB.11, relatif aux clôtures dans les secteurs UBa, UBb, UBc, et UBf : « **Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UB, une zone résidentielle, sur celle applicable à la zone UA.

A l'article 12, une précision est apportée au cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : La limitation à une place de stationnement par logement est étendue aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et aux résidences universitaires.

→ Cette précision vise à aligner les cas visés par cet alinéa sur les cas visés par l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Le sous-chapitre relatif à la zone UB est complété sur ces points par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.2.).

2.5.2.3. LA ZONE UC

Par l'article UC.1, al. 10, les constructions « *autres qu'à usage d'habitation* » sont interdites. Or le collège Eugène-Delacroix est implanté dans la zone UC. Cet alinéa interdit donc notamment les extensions du collège. Il est donc complété par la proposition : « [...] **sauf à usage d'équipement collectif d'intérêt général** ».

→ Cette précision vise à autoriser les extensions, les surélévations, ou les restructurations du collège, un équipement collectif d'intérêt général.

Une disposition, propre au secteur UCa, est ajoutée à l'article 1 : « **Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des bords du Morbras, les constructions et installations de toutes natures** ». Une disposition identique est ajoutée aux règles applicables aux secteurs Ncl, Aa, AUce, et AUc.

→ Cette disposition nouvelle vise à appliquer par anticipation le futur S.A.G.E. du Morbras dans le quartier du Pommier-Picard.

Une disposition est ajoutée à l'alinéa 3 de l'article UC.11, relatif aux clôtures : « **Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UC sur celles applicables aux zones UA et UB.

A l'article 12, une précision est apportée au cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : La limitation à une place de stationnement par logement est étendue aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et aux résidences universitaires.

→ Cette précision vise à aligner les cas visés par cet alinéa sur les cas visés par l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Le sous-chapitre relatif à la zone UC est complété sur ces points par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.3.).

2.5.2.4. LA ZONE UD

Un alinéa est ajouté à l'article 1 : « [...] **Est en outre interdit, dans le périmètre de sauvegarde du commerce, circonscrit par un tireté orange et couvert par une trame barrée orange sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments** ».

→ Cette disposition nouvelle vise à prévenir, dans les quartiers centraux, et notamment au long de l'avenue du Général-Leclerc, la transformation de commerces en bureaux ou en logements, comme à attirer de nouveaux commerces. Cette disposition découle de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Une disposition est ajoutée à l'alinéa 4 de l'article UD.11, relatif aux clôtures : « **Dans le cas où la clôture est constituée d'un mur maçonné, celui-ci sera en pierre apparente ou**

recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UD sur celles applicables aux zones UA, UB, et UC.

A l'article 12, une précision est apportée au cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : La limitation à une place de stationnement par logement est étendue aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et aux résidences universitaires.

→ Cette précision vise à aligner les cas visés par cet alinéa sur les cas visés par l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.

A l'article 12, le seuil est abaissé pour les bureaux, de 60 % à 35 %.

→ Cette baisse est justifiée par la proximité de la gare, et par le souhait de la commune que les gens empruntent les transports collectifs et les circulations douces.

Au sixième alinéa de l'article 12, une correction est apportée : « Pour les constructions à usage commercial, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de ~~surface de plancher~~ **surface de vente** ».

→ Cette correction est justifiée par le fait que seule la surface de vente est susceptible d'engendrer des besoins en stationnement.

Le sous-chapitre relatif à la zone UD est complété sur ces points par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.4.).

2.5.2.5. LA ZONE UE

Le sous-chapitre relatif à la zone UE est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.5.) du rapport de présentation :

Une précision est ajoutée à l'alinéa 3 de l'article UE.11, relatif aux clôtures constituées d'un soubassement : « [...] **Dans ce cas, celui-ci [le muret] sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UE sur celles applicables aux zones UA, UB, UC, et UD.

Dans le même alinéa, la phrase « ~~Sur les allées piétonnes, les clôtures sur alignement seront en grillage plastifié vert sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1.60 mètres~~ » est remplacée par : « **Sur l'allée piétonnière longeant la voie ferrée, les clôtures sur l'alignement pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1.80 mètres** ».

Le coefficient d'emprise au sol (c.e.s.), dans le secteur UE b, est abaissé à 40 %.

→ L'abaissement du c.e.s. vise à conserver le caractère vert et aéré de ce secteur.

2.5.2.6. LA ZONE UF

Le sous-chapitre relatif à la zone UF est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.6.) du rapport de présentation :

A l'article 8, l'obligation de réaliser les parois des annexes dans les mêmes matériaux que celles du

bâtiment principal est levée, et transférée à l'article 11.

→ L'article 8 traite de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et non de l'aspect extérieur des constructions.

Le coefficient d'emprise au sol (c.e.s.) est abaissé à 45 %.

→ L'abaissement du c.e.s. vise à conserver le caractère vert et aéré de la zone UE.

A l'article UF.11, un sous-alinéa est ajouté à l'alinéa 1 (cf. ci-dessus).

Une précision est ajoutée à l'alinéa 4, relatif aux clôtures constituées d'un soubassement : « [...] **Dans ce cas, celui-ci [le muret] sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UF sur celles applicables aux zones UA, UB, UC, UD, et UE.

A l'article 12, une précision est apportée au cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : La limitation à une place de stationnement par logement est étendue aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et aux résidences universitaires.

→ Cette précision vise à aligner les cas visés par cet alinéa sur les cas visés par l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme.

2.5.2.7. LA ZONE UG

Le sous-chapitre relatif à la zone UG est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.7.) du rapport de présentation du P.L.U., modifié par la délibération du 24 novembre 2008.

2.5.2.8. LA ZONE UX

Le sous-chapitre relatif à la zone UX est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.1.8.) du rapport de présentation :

A l'article 7, la distance aux limites séparatives est calculée en fonction de **la moitié de** la hauteur de la façade.

→ Cet allègement de la règle vise à densifier les zones affectées aux activités.

A l'article 9, une exception est ajoutée pour certaines destinations : « **Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général destinés à l'accueil du public** ».

→ Cette exception à la règle vise à permettre une extension de la Maison Départementale des Solidarités (M.D.S.), un équipement collectif d'intérêt général destiné à l'accueil du public.

A l'article UX.11, une précision est ajoutée à l'alinéa 3, relatif aux clôtures constituées d'un soubassement : « [...] **Dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone UX sur celles applicables aux autres zones.

A l'article 12, un 6^e alinéa est ajouté : « **Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne**

peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage, et les places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

→ Cette nouvelle disposition applique la nouvelle rédaction de l'article L.111-6-1⁸, issue de la loi A.L.U.R. et applicable aux demandes déposées après le 1^{er} janvier 2016⁹.

A l'article 11-2, le deuxième alinéa (« ~~les parkings dont la superficie est supérieure à 1 500 m² seront l'objet d'un traitement reprenant des deux dispositions~~ ») est supprimé, et remplacé par une phrase ajoutée à l'alinéa précédent : « **Par exception aux dispositions des deux alinéas précédents [...]** ».

→ Cette modification vise à supprimer une disposition absconse.

2.5.3. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES, ET FORESTIERES

Le chapitre décrivant les zones agricoles, naturelles, et forestières, du P.L.U. de Roissy-en-Brie est, en ce qui concerne le règlement, inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre 9.2.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.5.4. LES ZONES A URBANISER

Le chapitre relatif aux zones à urbaniser est modifié par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 9.3.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.5.4.1. LA ZONE AU

Dans le secteur AUc, une précision est ajoutée à l'article 3 : « **Les nouveaux accès privatifs à partir des routes départementales sont interdits** ».

→ Cette disposition applique une demande du Département de Seine-&-Marne.

A l'article AU.11, une précision est ajoutée à l'alinéa 2, relatif aux clôtures constituées d'un soubassement : « [...] **Dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone AU sur celles applicables aux autres zones.

A l'article AU.12, la règle est modulée en fonction de la taille des logements : « **Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 1,0 place de stationnement par**

⁸. Lui-même devenu, à la suite de l'ordonnance du 23 septembre 2015, l'article L. 111-19.

⁹. Du fait de l'ordonnance n° 2015-1174, l'article L. 111-6 -1 est devenu l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

logement de type T1 à T2, 1,5 place de stationnement par logement de type T3, 2,0 places de stationnement par logement de type T4 et plus, dont, dans tous les cas, au moins une place couverte ».

→ Cette modulation vise à éviter l'aménagement de parkings destinés à rester inoccupés.

2.5.4.2. LA ZONE AUX

A l'article AU.11, une précision est ajoutée à l'alinéa 3, relatif aux clôtures constituées d'un soubassement : « [...] **Dans ce cas, le muret sera en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes** ».

→ Cette précision vise à aligner la règle applicable à la zone AUX sur celles applicables aux autres zones.

2.5.4.3. LA ZONE II AU

Le paragraphe relatif à la zone à urbaniser II AU, urbanisable dans le cadre d'une révision ou d'une modification du P.L.U., est inchangé par rapport au paragraphe correspondant (le paragraphe 9.3.3.) du rapport de présentation du P.L.U..

2.5.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Le chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés et les emplacements réservés) du P.L.U. de Roissy-en-Brie est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 9.5.) du rapport de présentation du P.L.U., à l'exception de la référence au périmètre de sauvegarde du commerce.

2.5.6. LES DEFINITIONS

La définition du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) est supprimée.

La définition de l'emprise au sol d'un bâtiment est rectifiée.

La définition de la surface hors œuvre est renvoyée à l'article L.112-1, et non plus à l'article R.112-2, du Code de l'Urbanisme.

Une définition des zones humides est ajoutée, renvoyant aux dispositions du Code de l'Environnement.

3. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

UN bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers est ajouté au rapport de présentation.

Les surfaces cultivées restantes à court terme du projet représentant environ 225 hectares, et le projet protégeant 185 hectares de terres cultivées, réparties à la fois dans la zone agricole et dans la zone naturelle, le P.A.D.D. limite à 37,5 hectares la consommation des espaces agricoles et naturels au terme du plan.

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction applicable à la présente modification, dispose que le rapport de présentation du P.L.U. – et de la modification – évalue les incidences des orientations du P.L.U. – puis de la modification – sur l'environnement et expose la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ce titre 6^{ème} :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...
- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

De manière générale, les différents ajustements du document graphique et du règlement sont marginaux : Ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, le milieu physique ou urbain, ou le contexte socio-éco-démographique.

En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires à ses propres nuisances potentielles ou identifiées.

4.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

La présente modification s'inscrit dans le déroulement de la réalisation du P.L.U. de Roissy-en-Brie: Entre deux révisions, le P.L.U. doit pouvoir évoluer, afin de favoriser des projets utiles à l'intérêt général, de rectifier les erreurs matérielles, et d'adapter le document à un nouveau contexte législatif et réglementaire. En particulier, la suppression des surfaces minimales et des c.o.s., ainsi que la modulation des c.e.s., permettront de maîtriser la hausse de la population, dans l'hypothèse retenue par le P.A.D.D..

4.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

(LA QUALITÉ DE L'AIR, LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES TERRES, ET LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU)

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les transports, et principalement les transports routiers, et les activités industrielles. Celles des pollutions aquatique sont l'imperméabilisation des sols et le rejet des eaux pluviales ou usées sans aucun traitement préalable

La présente modification n'emporte pas d'orientation – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes ou aquatiques. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution nouvelle.

La présente modification aura donc un effet négligeable sur la qualité de l'air et de l'eau à Roissy-en-Brie.

En outre, l'anticipation des dispositions plus contraignantes du règlement du SAGE de Marne-Confluence, adopté par la C.L.E. du 18 novembre 2016, applicables aux projets d'aménagement d'une surface totale supérieure à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1,0 hectare, susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols, aux nouveaux I.O.T.A. soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, aux nouvelles I.C.P.E. soumises à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du code de l'environnement, et aux modifications substantielles d'un I.O.T.A. ou d'une I.C.P.E., permettra d'améliorer le traitement à la parcelle des eaux pluviales et de réduire le ruissellement et la pollution.

4.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

(L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER, LES PAYSAGES NATURELS)

Le P.A.D.D. maintenant les surfaces cultivées à court terme à environ 225 hectares, et à long terme à environ 185 hectares, répartis à la fois dans la zone agricole et dans la zone naturelle, et la présente procédure ne débouchant pas sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, la modification n'aura donc aucun effet négatif, ni sur l'environnement agricole de la plaine du Morbras, ni sur l'environnement forestier de la forêt d'Armainvilliers et de ses lisières.

4.4. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Les sous-chapitres décrivant les incidences des orientations et des dispositions du P.L.U. sur la protection des espaces urbains et des bâtiments patrimoniaux sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitre 11.2.5., 11.2.6, et 11.2.7) du rapport de présentation du P.L.U..

4.5. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Les sous-chapitres décrivant les incidences des orientations et des dispositions du P.L.U. sur le « milieu humain » sont inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants (les sous-chapitre 11.2.3 et 11.2.4..) du rapport de présentation du P.L.U..

5. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 2004 (le P.L.U. initial), des données constatées en 2008 (le P.L.U. modifié et les M.O.S.) ou en 2010 (le recensement agricole), et les données comparables en 2018 ou 2019 (les M.O.S.).

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire (source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. (source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles (source : Base AGRESTE) ;
- Les données des R.G.P. (source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques réalisés par la C.A. ou la Ville ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROISSY-EN-BRIE

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être Annexé à la ~~Délibération~~
du Conseil Municipal
En date du 26 JUIN 2017



Pour le Maire
Le 1er maire adjoint délégué en charge
du Développement urbain, des Travaux,
du Cadre de vie et Environnement

Jonathan ZERDOUN

1

PLAN LOCAL D'URBANISME... Prescrit par la délibération du 22 octobre 2001,
Arrêté par la délibération du 17 novembre 2003,
Approuvé par la délibération du 13 décembre 2004.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U.... Approuvée par la délibération du 24 novembre 2008

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.... Approuvée par la délibération du 26 JUIN 2017

SOMMAIRE

1 LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.1 La population de Roissy-en-Brie	11
1.1.1 Evolution de la population	11
1.1.2 Evolution comparée de la croissance démographique de Roissy-en-Brie avec d'autres entités	12
1.1.3 Analyse de l'évolution démographique	13
1.1.4 La structure par âge	15
1.1.5 Les ménages (INSEE)	16
1.2 Les grandes tendances socio-démographiques à Roissy-en-Brie depuis 1975	18

2 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.1 Evolution du parc de logement.....	19
2.1.1 Un parc de logements en augmentation	19
2.1.2 Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale	19
2.1.3 Le parc de logement	20
2.1.4 Typologie des logements	21
2.1.5 Quelques caractéristiques des résidences principales	21
2.1.6 Le parc de logements locatifs sociaux	23
2.2 Mécanisme de consommation de logements.....	24
2.2.1 Le phénomène de renouvellement.....	25
2.2.2 Le phénomène de desserrement	25
2.2.3 Variation des logements vacants	26
2.2.4 Variation des résidences secondaires	27
2.2.5 Récapitulatif par période inter-censitaire.....	27
2.3 Besoins de logements d'ici à l'an 2015 pour assurer le maintien de la population et besoins de terrains induits	29
2.3.1 Calcul des besoins théoriques de logements d'ici à 2015	29
2.3.2 Récapitulatif	30
2.3.3 Besoins de terrains induits d'ici 2015.....	30
2.3.4 Les logements construits depuis 1999 à Roissy-en-Brie	31
2.6 Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution	32

3 STRUCTURE ECONOMIQUE

3.1 La population active	33
3.1.1 Le taux d'activité	33
3.1.2 Le chômage	34
3.1.3 Les catégories socioprofessionnelles des actifs (non compris les militaires)	35
3.2 Les emplois	36
3.2.1 Les emplois et le taux d'emplois	36
3.2.2 L'emploi par secteur d'activité.....	36
3.2.3 Les migrations journalières	37
3.3 Les activités économiques	37
3.3.1 Caractéristique des activités économiques.....	37
3.3.2 Les commerces de proximité	38

3.3.3	Le tissu industriel et les zones d'activités	41
3.3.4	L'agriculture.....	42
4	LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS	
4.1	Les équipements d'infrastructures et les réseaux	43
4.1.1	La desserte routière	43
4.1.2	Les transports en commun.....	45
4.1.3	Le stationnement.....	49
4.1.4	Les chemins cyclables et piétons.....	52
4.1.5	Les chemins ruraux.....	55
4.1.6	Les chemins de grande randonnée.....	56
4.1.7	Les réseaux d'assainissement	57
4.1.8	Les réseaux d'adduction d'eau potable.....	59
4.1.9	La collecte et le traitement des déchets ménagers	59
4.1.10	Le réseau électrique.....	59
4.1.11	Le réseau câble.....	60
4.1.12	Les besoins répertoriés	61
4.2	Les équipements publics	63
4.2.1	Description des équipements.....	63
4.2.2	Les besoins répertoriés	71
5	LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE	
5.1	Situation	72
5.2	Site et topographie	73
5.3	Superficie	73
5.4	Géologie.....	74
5.5	Climat	76
5.6	L'eau sur le territoire	77
5.6.1	Hydrographie.....	77
5.6.2	Hydrogéologie	80
5.7	La qualité de l'air	81
5.8	LE BRUIT À ROISSY-EN-BRIE	82
5.8.1	Le bruit lié aux aéroports de Paris	82
5.8.2	Le plan de prévention du bruit dans l'environnement	84
5.9	L'AGENDA 21 DE ROISSY-EN-BRIE	85
6	L'ORGANISATION ET LA PERCEPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL	
6.1	Structure et perceptions paysagères	88
6.1.1	Les entrées de ville	94
6.2	L'occupation du sol.....	96
6.2.1	Rappel historique de l'urbanisation	96
6.2.2	L'urbanisation aujourd'hui	100
6.2.3	Les quartiers pavillonnaires	104
6.2.4	Les quartiers d'habitations collectives.....	108
6.2.5	Les zones d'activités	109
6.2.6	Le foncier	110
6.2.7	Les espaces boisés.....	110
6.2.8	Le patrimoine végétal urbain	112

6.2.9	L'espace agricole	113
6.2.10	La bio-diversité	113
7	LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	117
8	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	
8.1	Les documents supra-communaux d'urbanisme	122
8.1.1	Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (S.D.R.I.F.)	122
8.1.2	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.)	124
8.1.3	Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)	125
8.1.4	Le P.L.H. de la Brie Francilienne	127
8.1.5	Les Plans de Déplacements Urbains d'Ile de France	128
8.1.6	Les projets d'intérêt général sur le territoire communal	130
8.1.7	La Charte Forestière de l'Arc Boisé	131
8.2	Les dispositions législatives	136
8.2.1	La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 Décembre 2000.	136
8.2.2	La loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003.....	136
8.2.3	La loi GRENELLE II du 12 juillet 2010	137
8.2.4	La loi A.L.U.R. du 24 mars 2014	137
8.2.5	L'ordonnance du 23 septembre 2015	137
8.2.6	Prise en compte de la loi d'orientation sur la ville, de la loi relative à la diversité de l'habitat, et de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, du 13 juillet 1991	138
8.2.7	La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006.....	138
8.2.8	La loi relative à la publicité et aux enseignes.....	142
8.2.9	Prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrées de ville (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)	143
8.2.10	La Loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages	143
8.2.11	La Loi du 31 décembre 1992, relative à la protection contre le bruit	144
8.2.12	La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996.....	145
8.2.13	La Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, du 15 juillet 1975, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995	146
8.2.14	La loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990 sur le logement.....	148
8.3	Les servitudes et contraintes	150
8.3.1	Les principales servitudes d'utilité publique	150
8.3.2	Les contraintes :	150
8.4	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. DU « RU DU MOULIN-LA-FORGE »	157
8.4.1	La prise en compte du patrimoine naturel, la faune et la flore	157
8.4.2	La réalisation d'une prospection archéologique.....	157
8.4.3	La réalisation et la mise en œuvre d'une charte paysagère sur l'ensemble de la Z.A.C.	157
8.4.4	Le maintien de la qualité du sol et du sous-sol	157
8.4.5	La rédaction d'un cahier des charges « chantier vert »	158
8.4.6	La collecte, le traitement, et la gestion des eaux pluviales	158
8.4.7	Le maintien de l'agriculture	158
8.4.8	La prise en compte de la cible énergie	158
9	LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U. ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	

9.1 LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.....	159
9.2 RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.....	161
9.3 LES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN OEUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	161
9.3.1 Le principe d'équilibre	161
9.3.2 Le principe d'excellence.....	163
9.3.3 Le principe de qualité	165
10 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE	
10.1 LES ZONES URBAINES	167
10.1.1 La zone UA	167
10.1.2 La zone UB	170
10.1.3 La zone UC	173
10.1.4 La zone UD	175
10.1.5 La zone UE	178
10.1.6 La zone UF.....	180
10.1.7 La zone UG	182
10.1.8 La zone UX	182
10.2 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	184
10.2.1 La zone A	184
10.2.2 La zone N.....	185
10.3 LES ZONES A URBANISER	186
10.3.1 La zone AU	186
10.3.2 La zone AUX.....	187
10.3.3 La zone II AU	189
10.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES	190
10.5 LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	192
10.5.1 Les espaces boisés classés.....	192
10.5.2 Emplacements réservés.....	192
11 MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....	193
12 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	
12.1 ETAT ACTUEL.....	194
12.2 LES PROJETS ENVISAGES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ..	194
12.2.1 Milieu Naturel et physique.....	194
12.2.2 Pollutions – Eau – Air – Bruits.....	194
12.2.3 Milieu humain	195
12.2.4 Habitat.....	195
12.2.5 Paysage	195
12.2.6 Le secteur Sud et sa périphérie	196
12.2.7 Les futures entrées de ville	197
12.3 LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS	200

AVANT PROPOS

Le P.L.U. - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123, devenus les articles L.151 à L.153, du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. ») et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme : « *Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...]* ».

Ces principes énoncés par les articles L.101-1 à L.101-3 sont...

...Au titre de l'article L.101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...]* ».

...Au titre de l'article L.101-2 : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux des politiques nationale et locale d'urbanisme, et déclinent les contraintes du développement durable, applicables entre d'autres au P.L.U..

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable **projet urbain** pour la commune de Roissy-en-Brie.

Le P.L.U. de Roissy-en-Brie : Procédure

L'aménagement du territoire de Roissy-en-Brie est actuellement régi par un P.L.U., prescrit par une délibération du 22 octobre 2001, arrêté par une délibération du 17 novembre 2003, et approuvé par une délibération du 13 décembre 2004.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Roissy-en-Brie a été modifié à une reprise :

- ☐ Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2008 ;

Cette modification, approuvée le 24 novembre 2008, avait pour objet :

- ☐ Supprimer la Z.A.D. d'Etat, devenue caduque ;
- ☐ Redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'église, de manière à permettre la vue sur ce dernier (au plan de zonage et au plan des contraintes) ;
- ☐ Adapter le règlement ;
- ☐ Classer le nouveau terrain de la Frette en Nj afin d'y admettre les jardins familiaux ;
- ☐ Classer en UCa la totalité de la parcelle n° 39 de la Première Avenue ;
- ☐ Ajouter des précisions en ce qui concerne la mise en œuvre du boulevard urbain sud ;
- ☐ Prendre en compte la réglementation du zonage d'assainissement, approuvé le 14 mai 2007, mettre à jour le plan d'assainissement (plan n° 6.14), et intégrer la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- ☐ Prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme, applicable le 1^{er} octobre 2007 ;
- ☐ Supprimer l'emplacement réservé n° 4 ;
- ☐ Intégrer la mise à jour des annexes réglementaires du 11 juin 2005.

Cette modification n'a remis en cause ni les objectifs urbains, ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U..

En outre, les annexes réglementaires du P.L.U. ont été mises à jour par deux arrêtés, du 11 juin 2005 et du 19 octobre 2010.

Le Rapport de Présentation

Le présent rapport de présentation concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de P.L.U. qui comprend en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Le règlement,
- Les documents graphiques qui découpent le territoire en zones U, AU, A, et N, avec indication des emplacements réservés pour les équipements ou aménagement de l'espace public et les espaces boisés à protéger.
- Les annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes d'utilité publique, etc....

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le document de P.L.U.

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- 1- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement.
- 2- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- 3- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- 4- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

PREMIERE PARTIE

"Données de base et état initial de l'environnement"

1 LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Roissy-en-Brie est essentiellement fondée sur les recensements de 1982, 1990, et 1999, sources fournies par l'INSEE.

Cependant, les populations légales « millésimées 2014 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2017, la commune de Roissy-en-Brie accueille :

- Une « population municipale » de 22 954 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 136 habitants ;
- Une « population totale » de 23 090 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de Roissy-en-Brie.

1.1 LA POPULATION DE ROISSY-EN-BRIE

1.1.1 Evolution de la population

La population de Roissy-en-Brie a subi une très forte croissance sur les 30 dernières années, elle est passée de 1 901 habitants en 1962 à 19 693 en 1999. Cette augmentation très forte, surtout dans les années 1970 correspond à la réalisation de groupes d'habitat important, en collectifs et en indépendant (la Renardière, le Bois-Briard, Le Pommier-Picard, le Grand Etang).

Cette forte augmentation tend à se calmer et à se stabiliser, c'est ce que nous pouvons observer sur les 3 derniers recensements effectués de 1982, 1990, et 1999.

Evolution de la population de Roissy-en-Brie entre 1982 et 1999 :

	Population totale	Population sans double compte	Population résidente
1982	15 222	15 274	14 987
1990	18 697	18 688	18 386
1999	19 667	19 693	19 271

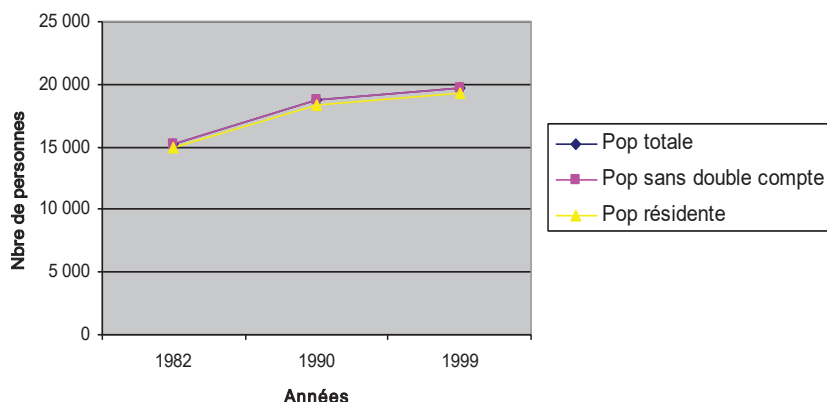
Taux de croissance

1982-1990	18.5 %	18 %	18.4 %
1990-1999	4.9 %	5 %	4.5 %
1982 - 1999	22.6 %	22 %	22.2 %

Taux de variation annuel

1975-1982		+ 4.94 % par an	
1982-1990		+ 2.55 % par an	
1990-1999		+ 0.58 % par an	

Sources : INSEE – RGP 1999



Entre 1982 et 1999, la population sans double compte de Roissy-en-Brie a augmenté de 22 %, soit 4 419 habitants supplémentaires en 17 ans ; ce qui représente un taux de croissance annuel d'environ 1.29 %.

Cette augmentation de population a été constante, mais diminue sur la dernière période inter censitaire. En effet, on note :

- De 1982 à 1990, une forte augmentation de la population passant de 15 274 à 18 688, soit une augmentation de 3 414 personnes supplémentaires. Il en était de même sur la période précédente avec un apport supplémentaire d'environ 4 346 personnes.
- En 1999, une augmentation de la population de 1005 habitants par rapport à 1990, représentant une croissance plus faible que les années précédentes.

1.1.2 Evolution comparée de la croissance démographique de Roissy-en-Brie avec d'autres entités

Tableau comparatif des évolutions de population dans le département de la Seine-et-Marne entre 1982 et 1999 :

Population sans double compte	Commune de Roissy-en-Brie	Commune de Pontault-Combault	Commune d'Ozoir-la-Ferrière	Commune de Torcy	Département de Seine-et-Marne
1982	15 274	19 037	13 719	12 279	887 112
1990	18 688	26 804	19 031	18 681	1 078 166
1999	19 693	32 886	20 707	21 595	1 193 767

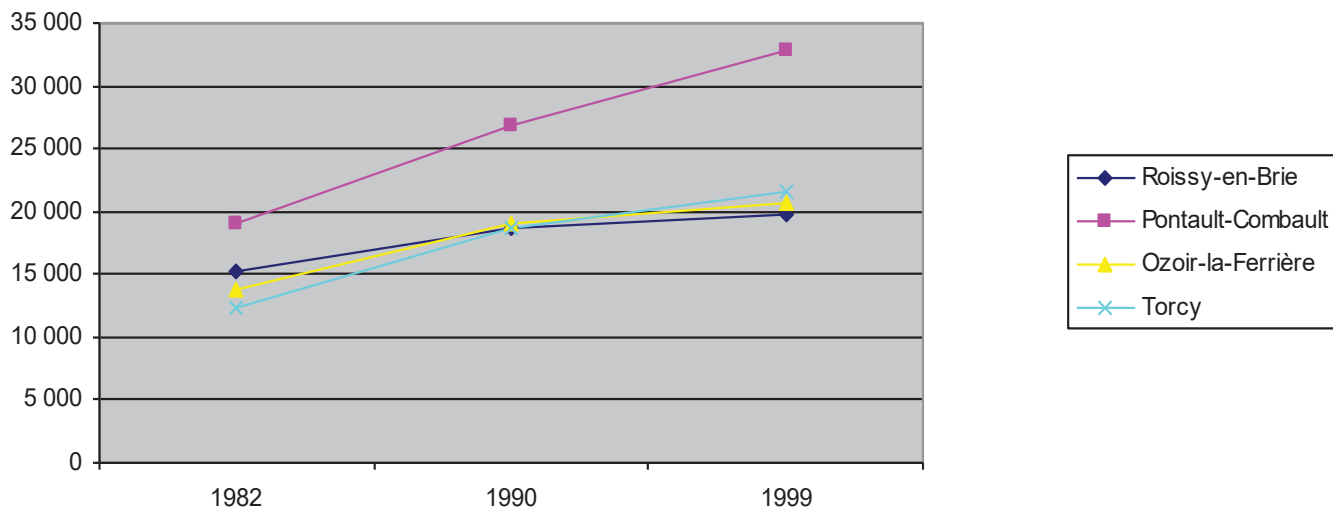
Taux de croissance

1982-1990	18 %	29 %	27.9 %	34 %	17.7 %
1990-1999	5 %	18 %	8 %	13 %	9.6 %
1982 - 1999	22 %	42 %	33.7 %	43 %	25.6 %

Taux de variation annuel

1975-1982	+ 4.94 %	+ 1.83 %	+ 2.19 %	+ 14.28 %	+ 2.30 %
1982-1990	+ 2.55 %	+ 4.37 %	+ 4.17 %	+ 5.38 %	+ 2.47 %
1990-1999	+ 0.58 %	+ 2.30 %	+ 0.94 %	+ 1.62 %	+ 1.14 %

Sources : INSEE – RGP 1999



L'ensemble de la population des communes situées autour de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée a fortement augmenté.

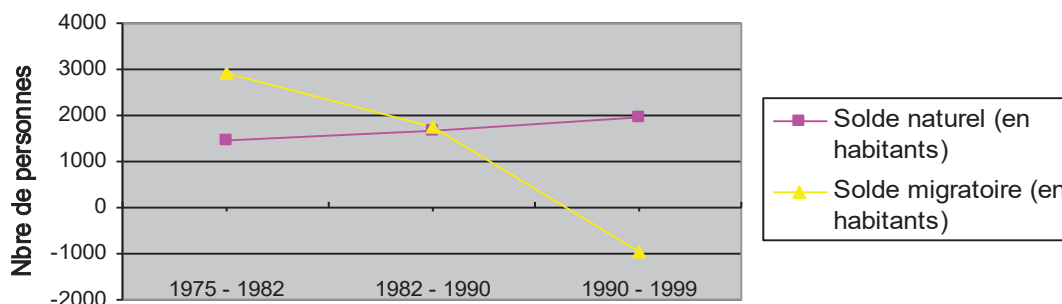
L'ensemble des hausses est équivalent, sauf pour Pontault-Combault qui continue d'avoir une croissance prononcée. Les autres communes comparées, Ozoir-la-Ferrière et Torcy suivent à peu près le même phénomène que Roissy-en-Brie. A savoir, une augmentation encore forte entre 1982 et 1990 et une baisse tendant à une stabilisation depuis 1990. Les taux de variation annuel se situent au alentour de 1 %. Cette image correspond d'ailleurs à l'évolution du département : une progression constante, avec un ralentissement depuis 1990.

1.1.3 Analyse de l'évolution démographique

Tableau d'analyse de l'évolution de la population à Roissy-en-Brie entre 1975 et 1999 :

	Population sans double compte	Solde naturel (en habitants)	Solde migratoire (en habitants)
1975 - 1982	15 274	+ 1457	+ 2936
1982 - 1990	18 688	+ 1653	+ 1761
1990 - 1999	19 693	+ 1962	- 957
	Taux de variation annuel	Taux de variation annuel du au solde naturel	Taux de variation annuel du au solde migratoire
1975-1982	+ 4.94 %	+ 1.64 %	+ 3.30 %
1982-1990	+ 2.55 %	+ 1.24 %	+ 1.32 %
1990-1999	+ 0.58 %	+ 1.14 %	- 0.56 %

Sources : INSEE – RGP 1999



Entre 1975 et 1990, les raisons de l'augmentation générale de la population sont principalement liées aux variations du solde migratoire. Ceci est surtout vérifiable pour la période 1975-1982.

Cependant, si le solde naturel est en hausse constante, on constate une chute progressive du solde migratoire, jusqu'à devenir négatif.

- **entre 1975 et 1982, la hausse de la population de Roissy-en-Brie est liée à des soldes migratoires et naturels positifs** : le solde migratoire est toutefois plus important que le solde naturel. Cela signifie que les personnes viennent s'installer en grand nombre et que la natalité, également positive, accentue cette hausse de population ;
- **entre 1982 et 1990, la hausse de population est également due à un solde migratoire positif**, moins fort que la période précédente, complété par un solde naturel en hausse. C'est donc le mouvement conjoint de ces deux phénomènes qui favorise la croissance de population.
- **entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population est due au solde naturel** : Les naissances n'ont cessé d'augmenter continuellement. A contrario, le solde migratoire a poursuivi sa baisse et est devenu négatif. Le nombre de personnes quittant le territoire s'accroît.

Tableau d'analyse du solde naturel

	Taux de Natalité 0/00	Nbre de naissances	Taux de mortalité 0/00	Nbre de décès
1982-1990	16.2	2173	3.9	520
1990-1999	15.4	2 659	4.0	697

Sources : INSEE – RGP 1999

Si on constate une augmentation des naissances, il existe également une augmentation des décès et les taux s'y rapportant sont en baisse pour la natalité et en hausse pour la mortalité. Nous assistons à un vieillissement de la population. Le solde naturel, si les taux se comportent de façon continue, en hausse pour la mortalité et en baisse pour la natalité, devrait diminuer. Pour l'instant, il compense largement un solde migratoire négatif.

1.1.4 La structure par âge

Tableau de composition de la population de Roissy-en-Brie entre 1982 et 1999

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et +	
	Roissy-en-Brie	Seine-et-Marne	Roissy-en-Brie	Seine-et-Marne	Roissy-en-Brie	Seine-et-Marne	Roissy-en-Brie	Seine-et-Marne	Roissy-en-Brie	Seine-et-Marne
1982	39%	32%	36%	32%	19%	22%	3%	9%	3%	5%
1990	34%	31%	34%	31%	25%	24%	4%	9%	3%	5%
1999	31%	29%	30%	29%	28%	27%	8%	10%	3%	5%

Sources : INSEE – RGP 1999

A Roissy-en-Brie, comme dans le département de Seine-et-Marne, **la population des 0-19 ans est en baisse**. Elle représentait 39 % de la population totale à Roissy-en-Brie en 1982, elle n'en représente plus que 31 % en 1999, soit une baisse de 8 points.

A l'inverse, **la proportion des plus de 60 ans a augmenté**. A Roissy-en-Brie, les plus de 60 ans représentaient 6 % de la population totale en 1982 et 10 % en 1999, soit une croissance de 4 points.

Dans le même temps, **la proportion des 40-59 ans a également augmenté** sur l'ensemble de la période 1982-1999. Il s'agit de la tranche d'âge qui a le plus fortement augmentée.

On retrouve également cette tendance au vieillissement de la population pour le département de Seine-et-Marne que vient confirmer l'indice de jeunesse :

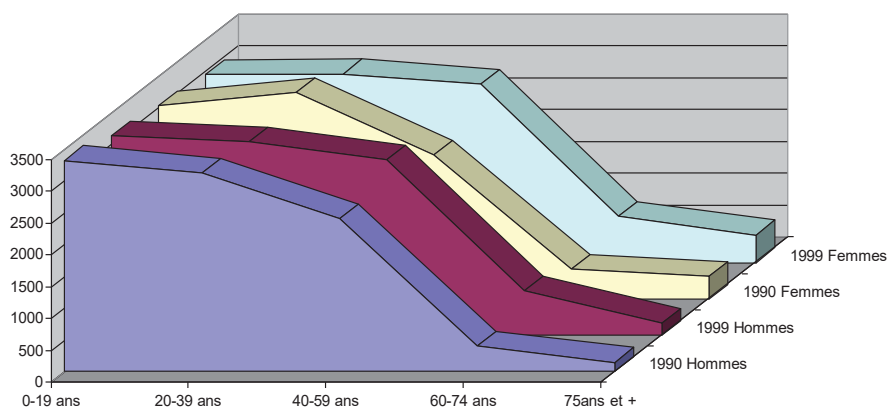


Tableau comparatif de l'indice de jeunesse de Roissy-en-Brie entre 1982 et 1999 :

	Roissy-en-Brie	Département de Seine-et-Marne
1982	6.9	2.3
1990	4.6	2.3
1999	3	1.9

Sources : INSEE – RGP 1999

L'indice de jeunesse est le rapport entre la part des 0-19 ans et celle des plus de 60 ans dans la

population totale. Il diminue entre 1982 et 1999 à la fois pour la commune et le département de la Seine-et-Marne, ce qui signifie que **la part des personnes de plus de 60 ans a augmenté au détriment de la part des 0-19 ans**.

Cela signifie que la population a tendance au vieillissement. Cependant, l'indice de jeunesse reste fort et présente 3 fois plus de jeune que de personnes âgées.

61% de la population a moins de 39 ans (75 % en 1975). C'est encore une population jeune !

Concernant la composition de la population de Roissy-en-Brie, on remarque des situations comparables entre hommes et femmes par rapport à la composition de la population départementale. En effet, on note :

- une sur-représentation des 0-19 ans à Roissy-en-Brie, hommes et femmes, par rapport au département ;
- une sur-représentation des 20-39 ans à Roissy-en-Brie, hommes et femmes, par rapport au département ;
- une égalité des 40-59 ans à Roissy-en-Brie, hommes et femmes, avec le département ;
- une sous-représentation des 60-74 ans à Roissy-en-Brie, hommes et femmes, par rapport au département ;
- une sous-représentation pour les plus de 75 ans à Roissy-en-Brie par rapport au département.

1.1.5 Les ménages (INSEE)

L'évolution des ménages à Roissy-en-Brie entre 1982 et 1999

	Nombre de ménages	Population des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Nbre moyen de pers/mén en Seine-et-Marne
1982	4 436	14 987	3.38	2.89
1990	5 766	18 386	3.19	2.87
1999	6 431	19 271	3	2.72

Sources : INSEE – RGP 1999

A Roissy-en-Brie, comme dans le département, le nombre des ménages a augmenté entre 1982 et 1999 passant de 4 436 à 6 431.

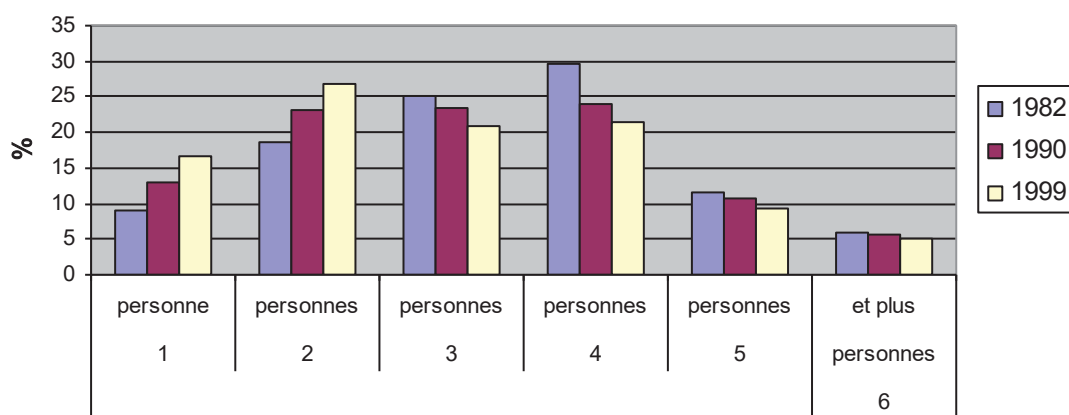
Si le nombre des ménages augmente, leur taille diminue. En effet, on remarque une baisse du nombre moyen de personnes par ménages à l'échelle nationale, qui se retrouve à l'échelle départementale et communale. En 1982, il y avait 3.38 personnes par ménages à Roissy-en-Brie (2.89 dans le département), il n'y en a plus que 3 en 1999 (2,72 dans le département).

Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

Composition des ménages entre 1982 et 1999

% du nombre total des ménages	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et plus
1982	9	18.7	25	29.7	11.5	6
1990	13	23.2	23.5	23.9	10.8	5.6
1999	16,6	26,7	21,0	21,5	9,3	5,0

Sources : INSEE – RGP 1999



La proportion des ménages de grande taille diminue au profit des petits ménages.

Ainsi, entre 1982 et 1999, la proportion de ménages de 1 et 2 personnes a largement augmenté alors que durant la même période, la proportion des ménages de 4 personnes et plus a diminué.

Seuls les ménages de 1 et 2 personnes connaissent une progression continue et prononcée. Les autres types de ménage sont tous en diminution.

1.2 LES GRANDES TENDANCES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES A ROISSY-EN-BRIE DEPUIS 1975

- ❑ Une croissance démographique depuis 1975 à 1990, liée à un solde naturel et migratoire positif, depuis 1990, le solde migratoire devient négatif compensé par le solde naturel positif.
- ❑ Roissy-en-Brie bénéficie de l'attrait de la région et des demandes liées à Pontault-Combault et Marne-la-Vallée.
- ❑ Une population vieillissante avec une augmentation de la part des 40-59 ans entre 1982 et 1999, et une baisse constante de la part des 0-19 ans.
- ❑ Une augmentation du nombre de petits ménages de une (7,6 %) et deux personnes (8,0 %) entre 1982 et 1999.

2 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

2.1.1 Un parc de logements en augmentation

En 1999, la commune compte 6 807 logements.

Ce parc a sans cesse augmenté depuis 1982. Il est passé de 4 864 à 6 807 unités, soit une hausse de 71 % en 17 ans.

On constate une diminution des résidences secondaires et une forte augmentation des résidences principales. Le logement vacant oscille entre 3 et 5 % pour être de 4.75 % en 1999.

	P opulation sans double compte	P op des ménages /P op résidente	P arc total	R ésidences principales	R ésidences secondaires	%	Logements vacants	%
1982	15 274	14 987	4 864	4 508	88	1,81%	268	5,51%
1982-90	3 414	3 399	1 152	1 258	-17		-111	
1990	18 688	18 386	6 016	5 766	71	1,18%	157	2,61%
1990-99	1 005	885	791	665	-42		166	
1999	19 693	19 271	6 807	6 431	29	0,43%	323	4,75%
<i>Source : INSEE - CDrom Communes profils</i>								

2.1.2 Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A Roissy-en-Brie comme dans l'ensemble du département, le nombre d'occupants moyen par résidence principale baisse depuis 1982. Ce phénomène est identique à ce qui s'observe à l'échelle nationale.

Il traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

Ce mécanisme de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent ou croissant.

Entre 1982 et 1999, le nombre moyen de personnes par résidence principale passe de 3.38 à 3. Pour comparaison, elle suit la tendance du département tout en étant légèrement supérieur. Ce taux est supérieur à des villes équivalentes en population.

	1982	1990	1999
Roissy-en-Brie	3,38	3,19	3
Département Seine et Marne	2,89	2,87	2,72
<i>Sources : INSEE</i>			

2.1.3 Le parc de logement

La proportion des logements « anciens », antérieurs à 1949, est très faible dans la commune de Roissy-en-Brie. La moitié des logements ont été construits entre 1949 et 1981, avec une poursuite plus faible des constructions entre 1975 et 1981.

42 % des logements datent de la période 49-81. Pour rappel, dans l'ensemble de la France, seulement 34.9% des logements datent d'avant 1949.

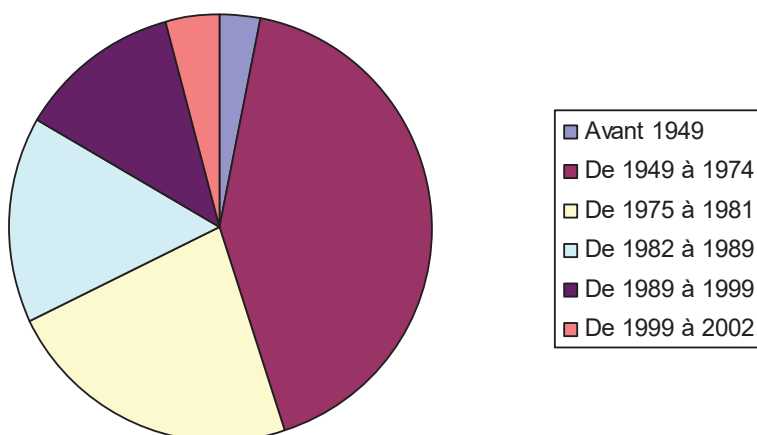
C'est un parc de logement relativement récent qui a un âge moyen d'une trentaine d'années.

Nombre de logement selon l'époque d'achèvement	Nbre de logt	% du parc de 1999	% du parc de 2002
Avant 1949	213	3.1 %	3 %
De 1949 à 1974	2 980	43.9 %	41.9 %
De 1975 à 1981	1 637	24 %	23 %
De 1982 à 1989	1 100	16.1 %	15.5 %
De 1989 à 1999	877	12.9 %	12.3 %
Total	6 807	100 %	

Sources INSEE

De 1999 à 2002	305		4.3 %
Total	7 112		100 %

Sources communales



2.1.4 Typologie des logements

Le parc de logements de Roissy-en-Brie correspond pour un peu plus de la moitié à des logements individuels (58,1% en 1999).

377 logements se situent dans des collectifs de moins de 10 logements répartis au sein des individuels. Les autres collectifs constituent de grands ensembles regroupés plus ou moins en un point du territoire.

	1990				1999			
	Nombre de logements individuels	% de logements individuels	Nombre de logements en collectif	% de logements en collectif	Nombre de logements individuels	% de logements individuels	Nombre de logements en collectif	% de logements en collectif
Roissy-en-Brie	3444	59,73%	2322	40,27%	3774	58,68%	2657	41,32%
Seine et Marne	229546	62,11%	126791	34,30%	271978	62,91%	160373	37,09%
<i>Source : INSEE</i>								

2.1.5 Quelques caractéristiques des résidences principales

2.1.5.1 . Le niveau de confort

En 1999, du fait de son peu d'ancienneté, le parc de logements de Roissy-en-Brie comporte un bon niveau de confort.

Nombre de résidences principales selon le confort	
Résidence principale avec WC intérieur	98,2%
Résidence principale sans baignoire ni douche	0,1%
Résidence principale avec baignoire et douche	99,9%

Nombre de résid. principales selon le type de chauff. central		
Central collectif		28,4%
Central individuel		67,3%
Sans chauffage central		4,3%
Total	%	100,0%
	Nombre	6 431

2.1.5.2 . La taille des logements

Presque deux tiers des logements sont de grandes tailles (4 et 5 pièces). Le rapport avec la taille des ménages est bon, il n'y a pas de sous occupation du parc. Cependant le nombre de logement de petite taille apparaît faible au regard des évolutions de la population, surtout la décohabitation.

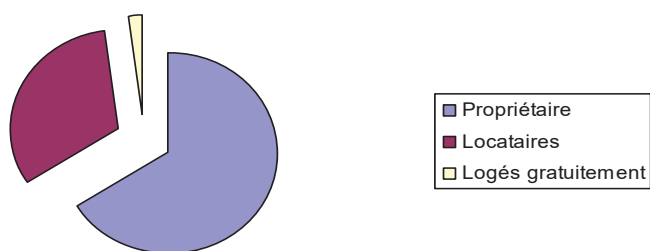
Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
1 pièce		2,5%
2 pièces		9,3%
3 pièces		20,0%
4 pièces		30,9%
5 pièces ou plus		37,4%
Total	%	100,0%
	Nombre	6 431

2.1.5.3 . Statut d'occupation des résidences principales

En 1999, la proportion des propriétaires est importante, atteignant 65,8% ; elle est supérieure au pourcentage départemental (61%). On note cependant une faible baisse depuis 1999 passant de 67,4% à 65,8%..

A l'inverse, la part des logements en location a augmenté, passant de 30,3% à 32,3%.

		1990		1999			
		Nbre	%	Nbre	%		
Roissy-en-Brie	Propriétaire	3889	67,4%	4229	65,8%		
	Locataires	1745	30,3%	2075	32,3%		
	Logés gratuitement	132	2,3%	127	2,0%		
	TOTAL	5766	100,0%	6431	100,0%		
DEPARTEMENT	Propriétaire	227771	61,6%	263832	61,0%		
	Locataires	123953	33,5%	152546	35,3%		
	Logés gratuitement	17880	4,8%	15973	3,7%		
	TOTAL	369604	100,0%	432351	100,0%		
Source : INSEE							



2.1.6 Le parc de logements locatifs sociaux

Selon l'INSEE, en 1999, 1 544 résidences principales louées sont de type HLM, ce qui équivaut à :

- 74,4 % des logements loués,
- 24,0 % du total des résidences principales.

La part de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales représente 24% du parc et est notamment supérieure à la moyenne départementale (18,5% contre 24%). La part des logements locatifs sociaux est largement conforme à la loi d'orientation pour la ville.

39 % de ces logements datent de la période 1948 – 1974. Plus précisément une grande part de ces logements a été réalisé entre 1972 et 1976. Nous sommes face à un parc relativement ancien.

Ils sont composés majoritairement de logements collectifs et comportent une grande part de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces).

1999	Locataire d'un logement loué vide, non HLM		Locataire d'un logement loué vide HLM		Locataire d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel		TOTAL
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Roissy-en-Brie	499	7,76%	1 544	24,01%	32	0,50%	2 075
DEPARTEMENT	67 739	15,67%	79 812	18,46%	4 995	1,16%	152 546
<i>Souce INSEE</i>							

Date de construction des logements sociaux (HLM)	Nombre	%
Avant 1948	0	0%
De 1948 à 1974	606	39%
De 1975 à 1981	465	30%
De 1982 à 1989	211	14%
Depuis 1990	262	17%
Total	1544	100%
<i>Sources : INSEE</i>		

2.2 MECANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

L'augmentation démographique enregistrée durant ces dernières années peut être due à une offre de logements fluctuante.

En effet, la consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

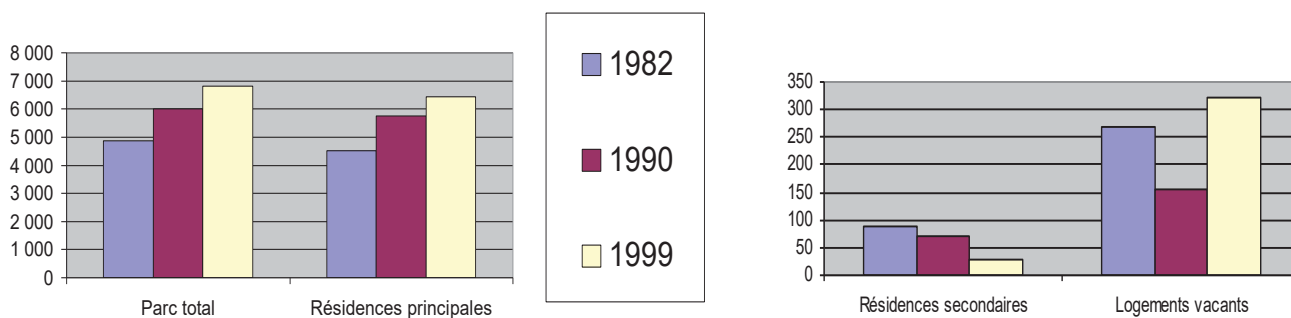
Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

	Population sans double compte	Pop des ménages / Pop résidente	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires	%	Logements vacants	%	Nombre d'habitants /logements	nombre de logements construits
1982	15 274	14 987	4 864	4 508	88	1,8%	268	5,5%	3,01	
1982-90	3 414	3 399	1 152	1 258	-17		-111			1100
1990	18 688	18 386	6 016	5 766	71	1,2%	157	2,6%	2,72	
1990-99	1 005	885	791	665	-42		166			877
1999	19 693	19 271	6 807	6 431	29	0,4%	323	4,7%	2,65	

Source : INSEE - CDrom Communes profils + CDrom évolutions démographiques 196



2.2.1 Le phénomène de renouvellement

La construction de logements nouveaux n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc total de logements. Parallèlement à la construction de ces logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période inter censitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1982 et 1990 :

Le parc de la commune s'accroît de 1152 logements, alors que 1100 logements ont été construits entre 1982 et 1990.

$$1100 - 1152 = - 52$$

Ainsi, 52 locaux autre que des logements, tel que des locaux d'activité ont été transformés en logement durant cette période, ou encore, la division de maisons individuelles ou d'appartement qui apporte une mutation du tissu par un accroissement de logements et une densification du nombre d'habitants dans un parc existant.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de la commune augmente de 791 logements, alors que 877 logements ont été construits entre 1990 et 1999.

$$877 - 791 = 86$$

86 logements ont été démolis, abandonnés, ou affectés à un autre usage.

2.2.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

A Roissy-en-Brie, de 1982 à 1999, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé, passant de 3.38 à 3.

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation de logements pouvant être évalué à :

- 1982-1990 :

Passage de 3,38 habitants par résidence principale à 3,19.

Formule : population des résidences principales en 1982/ nombre d'occupants par résidence principale en 1990 = nombre de résidences principales théoriques en 1990.

$14987 / 3,19 = 4698$ résidences principales nécessaires pour le maintien de la population.

Ce nombre doit être comparé au nombre de résidences principales existantes en 1982.

$4698 - 4508$ (résidences principales en 1982) = 190

Ainsi, 190 logements ont été consommés pour compenser le phénomène de desserrement.

- 1990 – 1999 :

Passage de 3,19 à 3 personnes par résidence principale.

18386 (population des résidences principales en 1990) / 3 = 6129 – 5766 (résidences principales en 1990) = 362 résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.

2.2.3 Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, arrivée d'un enfant, départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

A Roissy-en-Brie, 4.7 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 323 logements en valeur absolue. Cette proportion est en forte augmentation depuis 1990.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements			
1982	268	5,51%	4864			
	-111		1152			
1990	157	2,61%	6016			
	166		791			
1999	323	4,75%	6807			
<i>Sources : INSEE</i>						

2.2.4 Variation des résidences secondaires

Le nombre et la proportion de résidences secondaires restent. Il faut noter une baisse de la proportion des résidences secondaires un peu plus brutale ces dernières années entre 1990 et 1999.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	88	1,81%	4 864
	-17		1 152
1990	71	1,18%	6 016
	-42		791
1999	29	0,43%	6 807

2.2.5 Récapitulatif par période inter-censitaire

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1982 et 1990 :

Le renouvellement : a entraîné la consommation de : - 52

Le desserrement : Passage de 3,38 à 3.19 190

La variation du parc de logements vacants : - 111

La variation du parc de résidences secondaires : - 17

TOTAL 10

Entre 1982 et 1990, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, 10 logements ont été nécessaires pour maintenir la population. Or 1100 logements ont été construits.

$$1100 - 10 = 1\,090$$

1090 logements supplémentaires ont permis d'accroître la population de 1982

$$1090 \times 3.19 \text{ habitants par logement en 1990} = 3477$$

Or, la population des résidences principales augmente de 3399 personnes entre 1982 et 1990....
(marge d'erreur de 0.5%)

Entre 1990 et 1999 :

<u>Le renouvellement</u> : a entraîné la consommation de :	86
<u>Le desserrement</u> : Passage de 3.19 à 3	363
<u>La variation du parc de logements vacants</u> :	166
<u>La variation du parc de résidences secondaires</u> :	- 42

TOTAL	573

Entre 1990 et 1999, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, 573 logements ont été nécessaires pour compenser les phénomènes de consommation du parc.

Cependant, 877 logements ont été construits.

$$877 - 573 = 304.$$

La croissance de la population a pu se faire grâce à 304 logements

$$304 \times 3 \text{ habitants par logement en 1999} = 912.$$

Or, selon l'INSEE, la population des résidences principales augmente de 885 personnes entre 1982 et 1990....

(marge d'erreur de 0.14 %)

2.3 BESOINS DE LOGEMENTS D'ICI A L'AN 2015 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET BESOINS DE TERRAINS INDUITS

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Roissy-en-Brie, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

2.3.1 Calcul des besoins théoriques de logements d'ici à 2015

a) Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015 :

Ce renouvellement du parc (abandon, démolition..) devrait reprendre en raison de la présence de logements anciens. Une reprise de renouvellement devrait s'exercer entre 1999 et 2015. Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 0,10 %/ an pendant 16 ans, comme durant la période 1990-1999.

6807 (parc total de logements entre 1990 et 1999) $\times 1,015$ (intérêt composé : 0,10% par an) = 6909 logements renouvelés, abandonnés ou détruits.

$6909 - 6807 = 102$ logements qui seront détruits, abandonnés ou qui changeront d'affectation.

b) La poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2010 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc. Deux hypothèses peuvent être envisagées

a) Hyp 1 : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,80 en l'an 2015.

19271 (population des résidences principales en 1999) $/ 2,80 =$

6882 résidences principales

$6882 - 6431$ (résidences principales en 1999) = 451 résidences principales nécessaires.

b) Hyp 2 : nombre d'occupants par résidence principale autour de 2,60 en l'an 2015.

19271 (population des résidences principales en 1999) $/ 2,60 =$

7412 résidences principales

$7412 - 6431$ (résidences principales en 1999) = 981 résidences principales nécessaires.

3) Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau actuel.

4) Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 4,7%, après avoir été de 2.6% en 1990.

Hypothèse :

Entre 1999 et 2015, le parc de logements vacants revient à un niveau plus proche des moyennes départementales et nationales. Il est estimé à 6%.

Deux hypothèses peuvent alors être faites en fonction du taux de desserrement :

a) avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.80 :

6431 (résidences principales en 1999) + 451 (desserrement) + 29 (résidences secondaires) = 6911 (parc total)

$6911 / 0.94 = 7352$

$7352 \times 0.06 = 441$ logements vacants

$441 - 323 = 118$

b) avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.60 :

6431 (résidences principales en 1999) + 981 (desserrement) + 29 (résidences secondaires) = 7441 (parc total)

$7441 / 0.94 = 7916$

$7916 \times 0.06 = 475$ logements vacants

$475 - 323 = 152$

2.3.2 Récapitulatif

HYPOTHESE 1		HYPOTHESE 2	
Renouvellement	102	Renouvellement	102
Desserrement égal à 2,80	451	Desserrement égal à 2,60	981
Logements vacants	118	Logements vacants	152
Résidences secondaires	29	Résidences secondaires	29
TOTAL	700	TOTAL	1264

Ainsi, d'après ces premières hypothèses, entre 1999 et 2015, 700 à 1 264 logements minimums sont à édifier uniquement pour préserver le niveau de la population de 1999, soit entre 50 et 80 logements par an.

2.3.3 Besoins de terrains induits d'ici 2015

	Hypothèse 1 Desserrement Taux 2,80 ha/RP	Hypothèse 2 Desserrement Taux 2,60 ha/RP
Logts pour maintien	700	1264
Besoins de terrains (400 m2 par parcelle, dont 25 % de VRD)	35 hectares	63.2 hectares

Ainsi, en fonction du taux de desserrement et du rythme de croissance démographique, entre 35 et 63.2 hectares doivent être prévus pour permettre le simple maintien de la population d'ici 2015.

2.3.4 Les logements construits depuis 1999 à Roissy-en-Brie

D'après les sources communales, entre 1999 et 2006, 842 logements ont déjà été réalisés ou sont en phase de l'être.

Plusieurs opérations immobilières sont déjà lancées ou programmées et prévoient :

Années	Nbre de logements	Opération
1999	233	Z.A.C. des Grands-Champs + logements diffus
2001	0	-
2003	29	Ferme Sassinot
2002	0	-
2004	87 50	Ferme Sassinot Bouygues Immobilier
2005	55 87	Bouygues Immobilier Z.A.C. Forge
2006	55 175	Bouygues Immobilier Z.A.C. Forge
Total début 2007	771	

771 logements (résidences principales) sont envisagés sur le territoire communal. Sont exclus de cette projection, l'ensemble des logements pouvant se réaliser en diffus.

Ces projections permettront un maintien de la population de 1999.

Avec un nombre moyen de 2.60 habitants par logement, cela permet l'accueil de 2000 personnes. Avec l'ensemble des phénomènes de consommation, cela permet un simple maintien de la population de 1999.

2.6 SYNTHÈSE DES DONNÉES SUR L'HABITAT ET LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- ❑ Le parc de logements entre 1990 et 1999 :
 - Le nombre de résidences principales représente 94,6 % du parc de logement en 1999.
 - Une forte pression de la demande sur le marché immobilier, le nombre de logements vacants ne représentant que 4,75 % du parc de logement, les résidences secondaires ayant un poids négligeable. (0,43 %)
- ❑ A Roissy-en-Brie, le nombre total de logements construits depuis 1999, ou en projet de construction est de 842 unités.
- ❑ Faiblesse du parc de logements de petite taille (T1 + T2)
- ❑ Une présence du parc de logements sociaux représentant 24 % du parc total des résidences principales
- ❑ Un parc de résidences principales détenu par une majorité de propriétaires (65,8 %)
- ❑ Une progression du phénomène de desserrement urbain, lié à un important phénomène de décohabitation, de 3,19 à 3,00 entre 1982 et 1999.
- ❑ Entre 1990 et 1999, le nombre de logements construits a été suffisant pour permettre d'accroître la population.

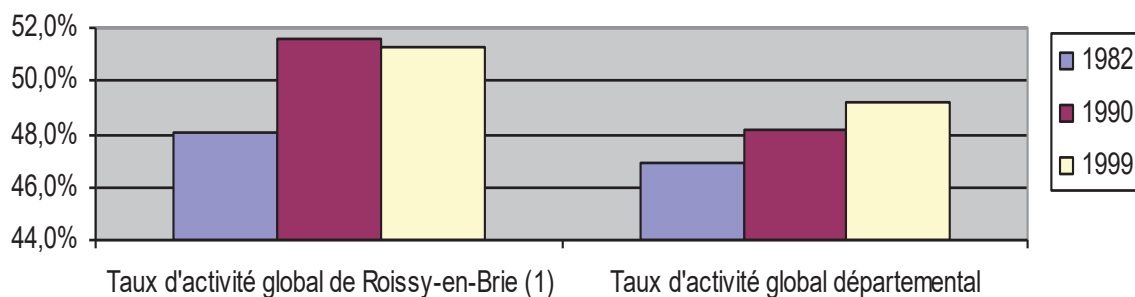
3 STRUCTURE ECONOMIQUE

3.1 LA POPULATION ACTIVE

3.1.1 Le taux d'activité

L'analyse démographique précédente explique les principaux constats qu'il est possible de faire sur la population active de Roissy-en-Brie.

Années	Population active totale Nombre	Taux d'activité de Roissy-en-Brie	Taux d'activité global départemental	ACTIFS HOMMES		ACTIFS FEMMES	
				Nombre	Taux	Nombre	taux
1982	7355	48,1%	46,9%	5195	34,0%	4363	28,5%
1990	9646	51,6%	48,2%	5282	28,3%	4364	23,4%
1999	10098	51,3%	49,2%	5342	27,1%	4756	24,2%
Source : recensement INSEE							



(1) taux d'activité global : population ayant un emploi / population totale.

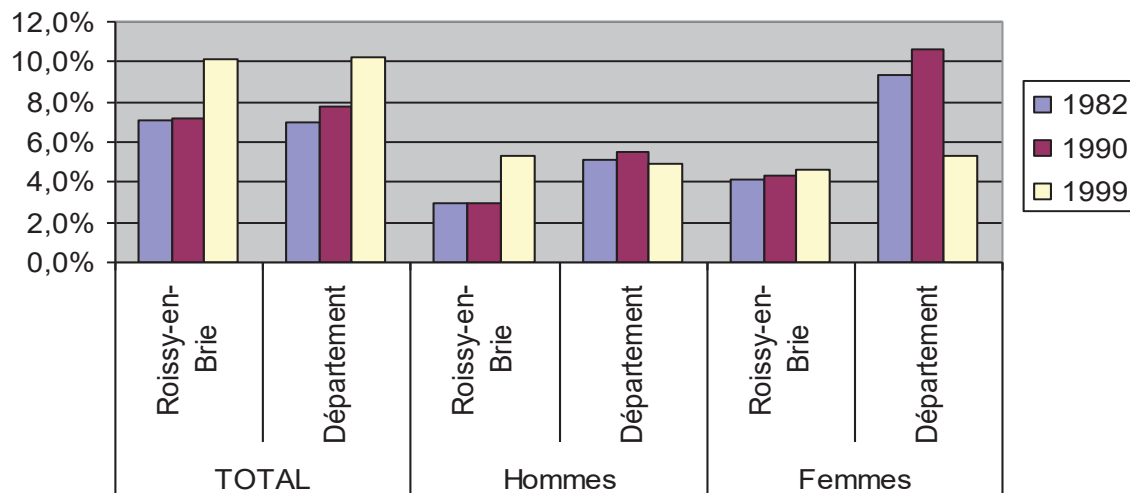
En valeur absolue, la population active n'a cessé de d'augmenter depuis 1982 passant de 7355 à 10098 personnes. Le taux d'activité global (1) suit une évolution contraire, en hausse entre 1982 et 1990, il stagne voir, il baisse très légèrement entre 1990 et 1999. Supérieur au taux d'activité du département, celui-ci tend à se rapprocher des mêmes valeurs.

Le taux d'activité masculin est cependant en baisse constante, passant de 34% en 1982 à 27% en 1999. De même, le taux d'activité féminin diminue entre 1982 et 1990 de façon moins prononcé, avec une légère remontée pour la dernière période.

3.1.2 Le chômage

Le nombre de chômeurs s'élève en 1999 à 997 personnes (données INSEE), ce qui représente un taux de chômage de 10.1% sur la population active. Ce taux est important et a bien augmenté depuis 1990. Il est équivalent à la moyenne départementale (10.2%), cependant ils sont inférieurs à la moyenne nationale (12.8%).

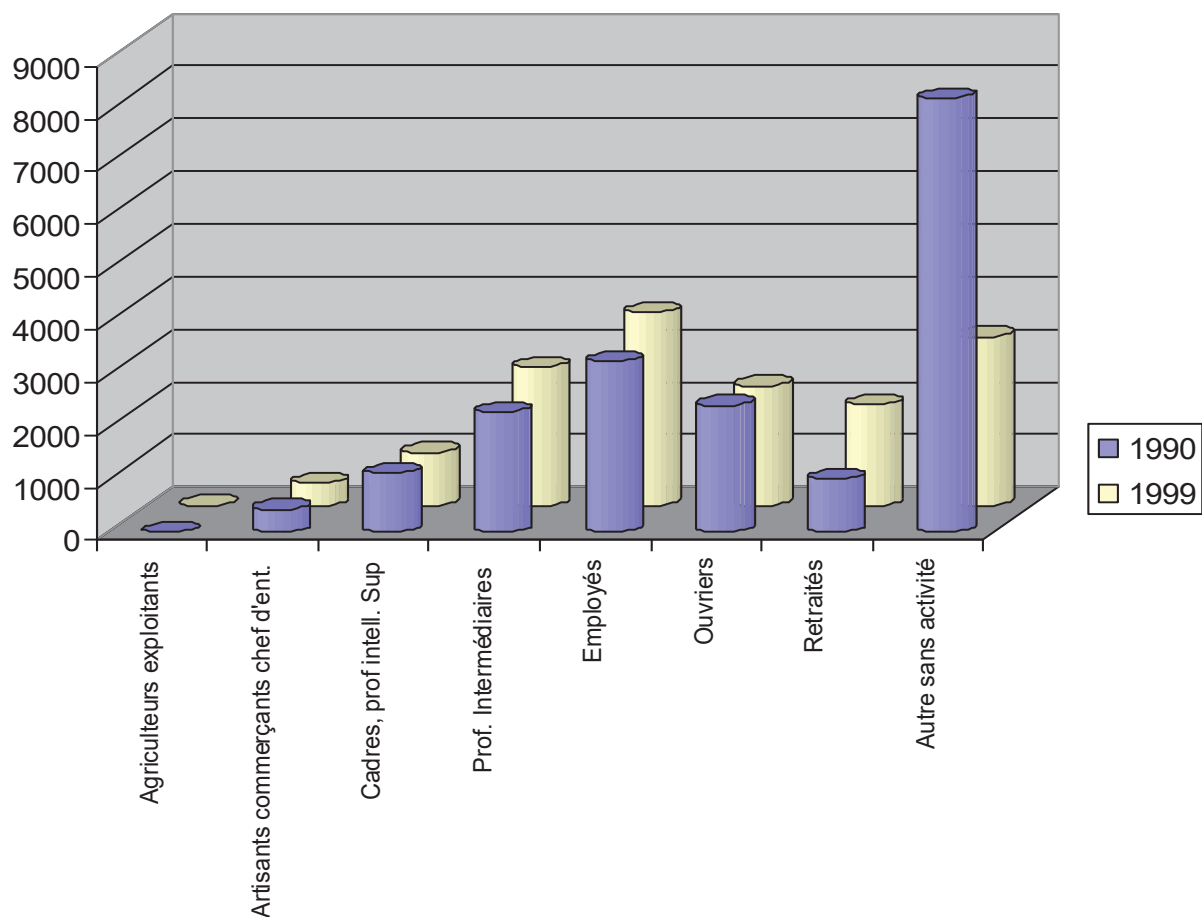
	TOTAL			Hommes		Femmes	
	Roissy-en-Brie	Département		Roissy-en-Brie	Département	Roissy-en-Brie	Département
1982	519	7,1%	6,9%	3,0%	5,1%	4,1%	9,3%
1990	697	7,2%	7,8%	2,9%	5,5%	4,3%	10,6%
1999	997	10,1%	10,2%	5,3%	4,9%	4,6%	5,3%
Sources : INSEE							
			6 % au 31/12/2001				



A l'inverse du département, le chômage féminin est moins important que celui des hommes (4.6% contre 5.3% en 1999). Celui des hommes a fortement augmenté ces dernières années.

3.1.3 Les catégories socioprofessionnelles des actifs (non compris les militaires)

	CSP à Roissy-en-Brie				% des CSP en Seine et Marne	
	1990		1999		1990	1999
Agriculteurs exploitants	0	0,00%	4	0,03%	0,50%	0,41%
Artisans commerçants chef d'en	440	2,35%	424	2,80%	3,00%	3,33%
Cadres, prof intell. Sup	1116	5,96%	1008	6,66%	5,70%	7,61%
Prof. Intermédiaires	2280	12,18%	2632	17,40%	10,40%	15,80%
Employés	3236	17,29%	3660	24,20%	14,50%	19,77%
Ouvriers	2404	12,84%	2268	14,99%	13,60%	14,88%
Retraités	1008	5,38%	1920	12,69%	11,30%	16,46%
Autre sans activité	8235	43,99%	3211	21,23%	41,00%	21,73%
Total	18719	100,0%	15127	100,0%	100,00%	100,0%
<i>Sources : INSEE</i>						



3.2 LES EMPLOIS

3.2.1 Les emplois et le taux d'emplois

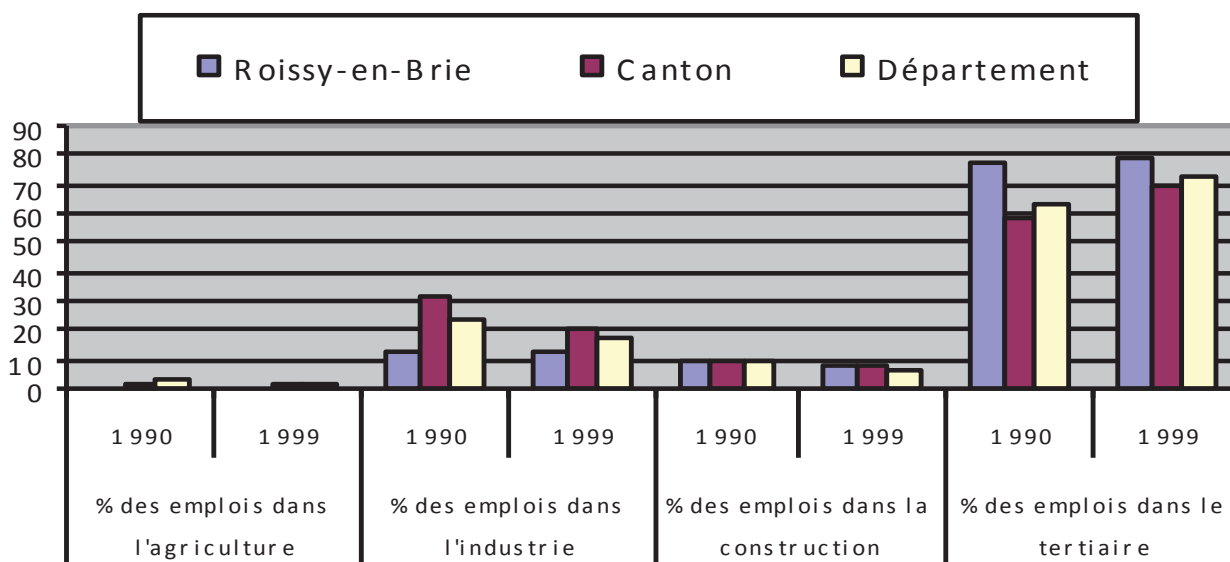
En 1999, 4776 emplois ont été recensés sur la commune. Le taux d'emploi (nombre d'emplois/population active) est donc de 0,47.

Le nombre d'emplois a légèrement évolué depuis 1990 ; il était alors équivalent à 3 564. Le taux d'emploi a suivi cette augmentation et passe de 0,37 à 0,47.

L'augmentation du chômage entre 1990 et 1999 à Roissy-en-Brie n'a donc pas pour raison une baisse d'emplois dans la commune.

3.2.2 L'emploi par secteur d'activité

	% des emplois dans l'agriculture		% des emplois dans l'industrie		% des emplois dans la construction		% des emplois dans le tertiaire	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Roissy-en-Brie	0,4	0,3	13,3	13,1	9,1	7,2	77,1	79,4
Canton	2,2	2	31,8	21,2	9	8,4	59	70,2
Département	2,7	2	24,2	17,8	9,5	7	63,6	73,3
<i>Sources : INSEE</i>								



A Roissy-en-Brie, la structure des emplois se caractérise par une forte proportion d'emplois dans le domaine tertiaire et un peu dans l'industrie (respectivement près de 79,4 % et 13,1 % en 1999). Ces emplois ont augmenté ces dernières années, surtout dans le tertiaire, qui est largement majoritaire. Ces emplois sont plus prononcés que ceux du Canton et du département, bien que dans la même ligne.

A l'inverse, les emplois dans la construction sont bas et se maintiennent, alors que les emplois dans l'agriculture sont inexistantes. De plus, leur proportion est très inférieure à celles relevées aux échelles du Canton et du département, également en diminution.

3.2.3 Les migrations journalières

Années	Nombre d'actifs ayant un emploi	Pop active de Roissy-en-Brie travaillant sur la commune		Pop active de Roissy-en-Brie travaillant hors de la commune	
		Nombre	%	Nombre	%
1999	9101	1499	16.5	7602	83.5
1990	8949	1829	20.4	7120	79.6

Source : INSEE – Profils

La proportion de personnes travaillant hors de la commune augmente de façon continue entre 1982 et 1999.

Les principales destinations des actifs sortants concernent la capitale, puis les autres communes du département de la Seine-et-Marne.

3.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.3.1 Caractéristique des activités économiques

En 2002 la répartition des activités dans le canton de Roissy-en-Brie se fait de la façon suivante :

Ces données concernent les établissements du Régime Général : elles ne comprennent donc pas les entreprises relevant du régime agricole, ni les administrations et collectivités territoriales ni les travailleurs indépendants. La répartition ci-dessus souligne la prédominance des activités de service et la faiblesse relative du secteur industriel traditionnel (fabrication, façonnage...) qui ne représente que 26 % des activités de la commune. A titre de précision, il subsiste deux activités agricoles sur le territoire de la commune.

Au 3 octobre 2002, on recense 357 entreprises existantes, auxquelles il faut ajouter les professions libérales qui ne sont pas prises en compte.

La répartition ci-dessus souligne la prédominance des activités de service et la faiblesse relative du secteur industriel traditionnel.

Entreprise par branches d'activités	Nombre
Au 3 octobre 2002	
Activités financière	7
Activités immobilières	8
Agriculture sylviculture pêche	3
Commerce	123
Construction	48
Education santé action sociale	4
Industrie automobile	2
Industrie agricoles et alimentaires	6
Industries des biens de consommation	20
Industries des biens d'équipement	9
Industries des biens intermédiaires	19
Services aux entreprises	59
Services aux particuliers	32
Transports	17
TOTAL	357

3.3.2 Les commerces de proximité

A partir de 1960, au début de l'urbanisation de Roissy-en-Brie, le commerce et l'artisanat se sont développés au détriment de l'agriculture.

L'implantation des commerçants et des artisans s'est fait librement et dans un premier temps, essentiellement le long des artères principales (rue Pasteur et avenue du Général Leclerc). L'implantation la plus ancienne se situe sur l'avenue du Général Leclerc, entre la place de Barmstedt et le passage à niveau. Il s'agit d'une implantation de commerces traditionnels le long d'un axe de circulation qui s'est développée à la faveur de la halte de chemin de fer au passage à niveau.

Aujourd'hui ce centre souffre de la suppression de la halte de chemin de fer, remplacée par la nouvelle gare. Il est handicapé par une configuration trop étirée et insuffisamment concentrée, due à son implantation dans un tissu lâche à dominante d'habitat individuel.

La réalisation de la Z.A.C. de la Ferme d'Ayau a permis de regrouper les commerces nouvellement créés essentiellement au centre commercial de la Ferme d'Ayau. Situé au centre géographique de la commune, cet ensemble, dont l'utilité publique est incontestable, constitue aujourd'hui le premier centre commerçant de Roissy-en-Brie.

Aujourd'hui, la commune dispose essentiellement de commerces de proximité. On recense en Octobre 2002 :

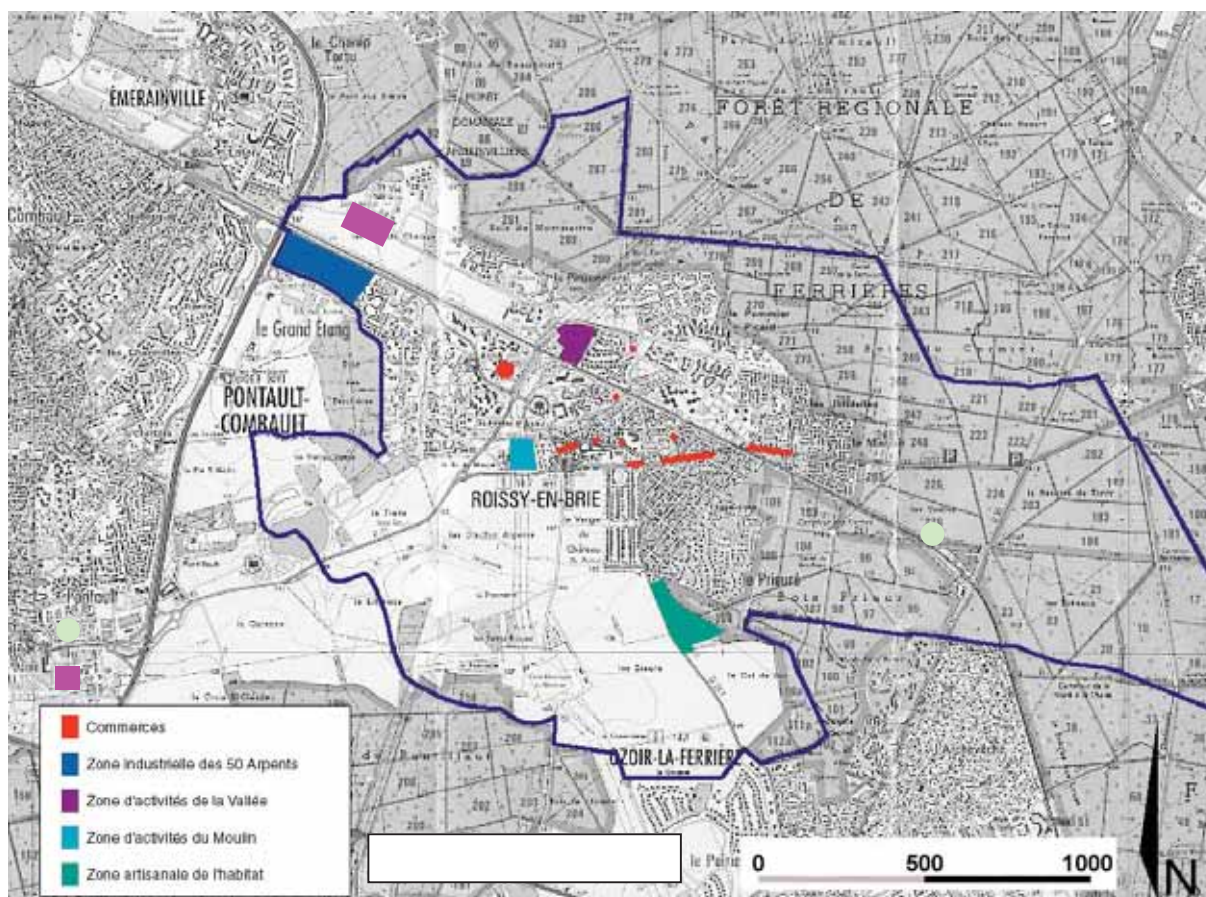
Type de commerce	Nbre
Agences immobilières	3
Autres commerces de détails en magasin non spécialisé	1
Autres services personnels	1
Banques	4
Banques mutualistes	1
Blanchisserie teinturerie de détail	3
Boulangerie et boulangerie pâtisserie	4
Caisses d'épargne	1
Coiffure	8
Commerces de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision	2
Commerce d'alimentation générale	3
Commerce de détail de biens d'occasion	1
Commerce de détail de carburants	1
Commerce de détail de fleurs	4
Commerce de détail de livres journaux et papeterie	2
Commerce de détail de poissons crustacés et mollusques	1
Commerce de détail de produit pharmaceutiques	6
Commerce de détail de quincaillerie	1
Commerce de détail de tabac	1
Commerce de détail de viandes et produits à base de viande	3
Commerce de détail d'habillement	5
Commerce de détail d'optique et de photographie	1
Commerces de gros d'équipements automobiles	1
Commerce de véhicules automobiles	4
Commerce et réparation de motocycles	2
Commerces de détail alimentaires spécialisés divers	1
Commerces de détail divers en magasin spécialisé	4
Cuisson de produits de boulangerie	1
Débits de boisson	1
Ecoles de conduite	1
Entretien et réparation de véhicules automobiles	6
Hôtels de tourisme sans restaurant	1
Pâtisserie	1
Restauration de type rapide	3
Restauration de type traditionnel	10

Soins de beauté	2
Studios et autres activités photographiques	2
Supérettes	2
Supermarchés	4
TOTAL	103

Deux types d'implantation caractérisent les commerces de proximité. Ils sont installés soit sur les principales voies de communication, soit groupés au sein de centres commerciaux liés le plus souvent à des ensembles résidentiels collectifs.

Mais la situation du petit commerce se dégrade, et on recense aujourd'hui plusieurs locaux commerciaux non occupés.

De l'analyse de la ville, il ressort un manque de centralité en général, et la non polyvalence des centres.



La structure commerciale et les zones industrielles

3.3.3 Le tissu industriel et les zones d'activités

Trois zones d'activités industrielles et de services, ainsi qu'une zone artisanale, ont été créées sur le territoire communal.

□ La Zone industrielle des 50 Arpents

La volonté d'établir une zone d'emplois à Roissy-en-Brie a conduit la commune à promouvoir la réalisation d'une zone d'activités économiques créée par arrêté préfectoral du 13 Octobre 1980. Cette zone offre 8 ha cessibles, dont la totalité est commercialisée.

Elle dispose d'une capacité de 500 emplois qui, compte tenu de l'augmentation rapide de la population, est loin d'être suffisante.

□ Le Parc d'Activités du Moulin

Existant depuis 1988, il s'étend sur une surface de 2,4 ha et accueille des activités industrielles et de services. Certains lots n'ont pas encore été vendus.

□ Le Techniparc de la Vallée

Créé en Septembre 1987, le techniparc occupe une superficie de 1,5 ha. L'ensemble du programme initial n'a pas été achevé, car il manque un bâtiment. Sa vocation est mixte : accueil d'industries et de services.

□ La Zone artisanale de l'Habitat et des Essarts

Sur une surface cessible de 10 ha, commercialisée en totalité, 200 emplois environ ont été créés. La vocation de cette zone est la fourniture de produits d'équipements du bâtiment (carrelages, sanitaires, plomberie, menuiseries...).

□ La zone industrielle de l'ancienne gare d'Ozoir

□ La zone des Grands-Champs

L'offre dans les zones d'activités (surtout en lots importants) est saturée et limite les possibilités d'implantation ou d'agrandissement d'entreprises nouvelles ou existantes. Cette zone comprend l'entrepôt Windsor.

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), qui regroupe les villes de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie, a été constituée le 1 janvier 2010. Dès sa création, la C.A.B.F. a été dotée de la compétence « développement économique » ; par deux délibérations en 2011 et 2013, elle a été dotée des compétences « commerce » et « marchés forains ».

Ressortissent donc de la compétence de la C.A.B.F., la gestion des zones d'activités du Techniparc de la Vallée, du Parc d'Activités du Moulin, de la zone artisanale de l'Habitat et des Essarts, des parcs de la Forge et de la Frette, ainsi que du centre commercial Gekko.

La stratégie menée par la C.A.B.F. vise à structurer le portefeuille des parcs d'activités autour de quatre « macro-espaces » économiques, donc l'un concerne le cœur urbanisé de Roissy-en-Brie : L'espace Roissy-Sud-R.E.R.¹.

¹ . Dans le cadre de la mise en œuvre de la « Loi M.A.P.T.A.M. » du 27 janvier 2014, la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), constituée le 1 janvier 2010, a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne. Cette nouvelle C.A. regroupe la C.A. de Marne-et-Chantereine, la C.A. de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la C.A. de la Brie Francilienne. La nouvelle C.A. accueille 225 159 habitants sur un territoire de 9.590 hectares.

L'espace dévolu aux activités économiques de Roissy-en-Brie ne comporte qu'une seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) : Le site de GEC 4 (ex. ORI AQUARIUS) - 71, Rue Joseph-Bodin-de-Boismortier - dans le secteur des Grands-Champs, autrisée le 13 juillet 2001.

La base de données « BASOL », qui regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, ne recense aucun site pollué sur le territoire de Roissy-en-Brie.

La base de données « BASIAS », qui regroupe les informations relatives aux anciens sites industriels, susceptibles de receler des pollutions rémanentes, recense 23 sites industriels, anciens ou actifs, susceptibles de receler des pollutions rémanentes, sur le territoire de Roissy-en-Brie.

3.3.4 L'agriculture

Il y a trente ans, trois grandes fermes assuraient l'essentiel de l'économie et de l'emploi sur la commune. Actuellement, Roissy compte sur son territoire deux exploitations agricoles encore en activités. Les terrains exploités sur la commune représentent environ 300 hectares.

L'agriculture pratiquée est celle des grandes cultures (céréales, betteraves, colza ou tournesol).

A l'avenir, l'urbanisation se substituera progressivement aux terres agricoles, compte-tenu des orientations annoncées par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France. Cependant, cet horizon reste lointain et n'évoluera que lentement.

Il paraît donc très important de permettre aux exploitations agricoles de se maintenir le plus longtemps possible sur la commune, notamment en veillant au fur et à mesure des tranches d'urbanisation, à préserver le drainage des terres agricoles ainsi que les mares, dans la mesure où elles constituent un exutoire à ces derniers.

La prise en compte de l'ensemble des enjeux, économiques, sociaux, et environnementaux, qui conditionnent l'agriculture est un facteur essentiel de sa durabilité. Afin de trouver la meilleure coordination entre les politiques menées sur ces thèmes par les différents acteurs, il est apparu nécessaire de disposer, au niveau régional, d'une réflexion sur une vision partagée de l'agriculture durable, conciliant efficacité économique et performance écologique.

C'est l'objet du Plan Régional d'Agriculture Durable (P.R.A.D.), inscrit dans le Code Rural et de la Pêche Maritime par l'article 51 de la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010.

L'élaboration du P.R.A.D. d'Ile-de-France a été conduite en concertation avec les différents acteurs concernés, au premier rang desquels la profession agricole.

Le diagnostic, appuyé sur les chiffres récents du recensement agricole de 2010, a permis de mettre en évidence les atouts et les faiblesses de l'agriculture francilienne, mais aussi d'identifier des menaces et des opportunités, de manière à construire un plan d'actions, qui constitue le coeur du P.R.A.D..

Le P.R.A.D. d'Ile-de-France a été arrêté par un arrêté préfectoral du 7 novembre 2012.

La commune de Roissy-en-Brie souffre d'un manque de dynamisme économique. Son taux d'emploi (0,47) est particulièrement faible, très en dessous de la moyenne départementale, alors que la commune bénéficie d'atouts importants : présence d'infrastructures routières et ferroviaires, proximité de Marne-la-Vallée, réserves foncières importantes.

De même l'offre commerciale apparaît très en deçà des besoins d'une commune de 20.000 habitants. L'effort doit porter autant sur la revitalisation des commerces dits de proximité dans le cadre d'opérations immobilières nouvelles que sur une offre de moyennes surfaces qui permettrait de réduire l'échappée de la population vers des destinations extérieures à la commune.

4 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

4.1 LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET LES RESEAUX

4.1.1 La desserte routière

Le territoire de Roissy-en-Brie est traversé ou bordé d'infrastructures routières qui drainent un trafic important.

Trois types de transit sont identifiés au regard du réseau viaire existant :

- ☐ un transit régional,
- ☐ un transit intercommunal,
- ☐ un transit inter quartier.

4.1.1.1 Le trafic régional

La *Francilienne* (RN 104) génère un trafic régional. Elle fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 19 mai 1999 concernant la réalisation de travaux relatifs à son élargissement à 2 X 3 voies.

L'agglomération est limitée à l'ouest par la liaison inter ville nouvelle (LIVN) ou "Francilienne", reliant principalement les villes nouvelles de Marne-la-Vallée et Melun-Sénart. Son accès ne peut se faire qu'à partir de deux échangeurs, l'un situé au nord-ouest de la commune, au niveau de la Route Départementale 361, l'autre au sud-ouest, au niveau de la Route Départementale 21.

De ce fait, elle est concernée par les difficultés de circulation aux heures de pointe rencontrées sur le tronçon de la Francilienne située entre l'autoroute A4 et la RN4.

Le projet d'élargissement à 2 x 3 voies pour lequel la commune a émis un avis favorable, sous réserve que ce dernier tienne compte d'un aménagement futur à 2x4 voies, vise donc à améliorer la capacité de la voirie et les dispositifs d'échanges avec les autres infrastructures routières.

Les incidences du projet d'élargissement sur le présent document se traduisent par l'inscription sur les documents graphiques d'un emplacement réservé de 1.900 m² au profit de l'Etat, afin de permettre l'acquisition des terrains par ce dernier.

4.1.1.2 Le trafic local

Le trafic local désigne le réseau routier de transit intercommunal mais également inter quartiers.

Trois voies départementales drainent de façon prépondérante le trafic local.

La Route Départementale 21 :

La R.D. 21 relie, dans la partie sud-ouest de la commune, la Francilienne à Roissy-en-Brie Elle traverse ensuite la zone agglomérée et le passage à niveau de la voie ferrée de Roissy-en-Brie en direction de Pontcarré.

La R.D 21 est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 contre le bruit. Dans une bande de 30 mètres et 100 mètres depuis l'axe de la voie, les constructions doivent répondre aux normes d'isolation acoustiques et phoniques en vigueur.

Une enquête de circulation effectuée en Janvier 1994 et Janvier 1997 a montré que le flux de circulation entre ces deux périodes censitaires a doublé (environ 1.000 véhicules / heure), notamment dans le sens Francilienne - centre de Roissy-en-Brie. Pour le moment, le transit en direction de la Francilienne ou de Roissy-en-Brie ne pose aucune difficulté du fait de l'aménagement de giratoires au dimensionnement approprié. Un seul problème de circulation est enregistré à hauteur du passage à niveau où des ralentissements sont fréquents. Un comptage effectué en 2009 élève le trafic moyen journalier annuels à 14.800 véhicules.

La Route Départementale 361 :

Elle relie Roissy à la Francilienne, au nord-ouest de la commune, et Roissy à Ozoir-la-Ferrière dans sa partie Sud-Est.

La RD 361 ou "Avenue de la Malibran" connaît un trafic de plus en plus dense ; sa fréquentation a plus que doublé entre 1994 et 1997 notamment dans le sens Francilienne -Centre de Roissy du fait qu'un bon nombre de véhicules transitent par Roissy pour se rendre à Pontcarré ou Ozoir.

La RD 361 est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 contre le bruit. Dans une bande de 30 mètres depuis l'axe de la voie, les constructions doivent répondre aux normes d'isolation acoustiques et phoniques en vigueur.

Le principal "point dur" dans la fluidité du trafic se situe au carrefour de la Place de Colwin - Bay qui permet de sortir ou d'emprunter la Francilienne. Le giratoire est saturé aux heures de pointe et le débit de l'avenue de la Malibran est ralenti par la présence de feux tricolores trop nombreux. Ainsi, près de 350 véhicules à l'heure empruntent le tourne à gauche de la RD 361 pour atteindre la Francilienne et occasionnent un trafic trop dense. (trafic janvier 1997).

La Route Départementale 35 :

Elle traverse, suivant un axe Nord-Sud, l'espace boisé situé à l'Est de la commune.

Eloignée de la Francilienne, elle supporte un trafic moins dense que la RD 21 ou la RD 361. En 1994, près de 200 véhicules à l'heure ont pu être enregistrés.

La RD 35 est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 contre le bruit. Dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de la voie, les constructions doivent répondre aux normes d'isolation acoustiques et phoniques en vigueur.

D'une manière générale, les poids lourds empruntent la RD 471, en passant par Pontcarré. Mais les Routes Départementales 35 et 361 (cf carte hiérarchie des voies) supportent, par ailleurs, un trafic de transit des poids lourds important. Il s'agit notamment des trafics rejoignant la Route Nationale 4 depuis la Francilienne et inversement. Cela entraîne des nuisances dans la traversée de l'agglomération et perturbe les circulations sur ces mêmes voies.

La création d'un boulevard urbain sud de contournement est prévue, afin de désengorger la RD 361, d'alléger le trafic sur la RD 21 et donc de dévier du centre ville les flux de transit Francilienne - Nationale 4 et inversement. Cette voie permettra également de relier entre elles les futures zones d'activités de la commune de Roissy-en-Brie (aménagement du secteur Sud) à la Francilienne.

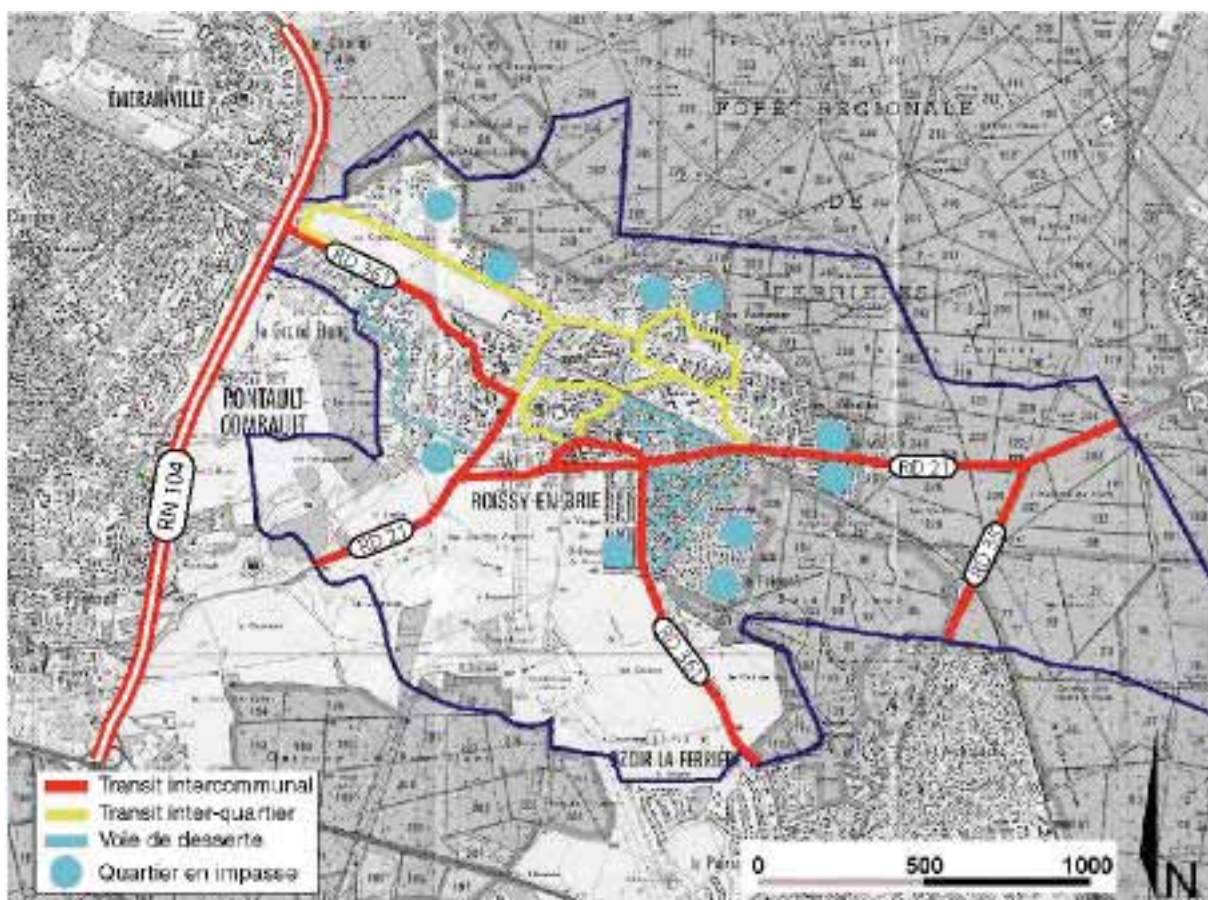
Les dessertes inter quartiers ont été dans leur grande majorité aménagées au cours de la construction des grands ensembles. Leur maillage en boucle permet de rejoindre aisément les différents quartiers de la ville. Toutefois, leur tracé se trouve parfois interrompu, ce qui est le cas, aujourd'hui, des Grands-Champs.

Certains carrefours assurant une bonne fluidité de la circulation dans Roissy-en-Brie rencontrent des problèmes d'engorgement. Il s'agit plus particulièrement :

- ☐ de la place de Colwyn-Bay (RD 361)

- du giratoire de la rue J.-Ferry et Boismortier : les bus de transport scolaire ne peuvent passer du fait du stationnement anarchique des véhicules.
- de la Place des Anciens-Combattants d'Afrique du Nord : le carrefour est sous dimensionné pour une circulation aussi dense. Ce problème deviendra encore plus crucial lors de l'aménagement de la zone des Grands-Champs. Il est donc prévu d'élargir le giratoire
- du carrefour des rues de la Liberté et Rouget-de-Lisle dont le dimensionnement et la configuration ne sont pas conformes. (son élargissement est prévu par un emplacement réservé).
- de la Place Barmstedt qui rencontre un important problème de saturation du trafic lors des heures de rentrées et sorties scolaires.

Le passage à niveau de la voie ferrée pose également un problème de traversée notamment du point de vue de la sécurité (collège Eugène-Delacroix à proximité).



Hierarchie des voies

4.1.2 Les transports en commun

4.1.2.1 La desserte ferroviaire

L'agglomération est traversée d'Est en Ouest par une voie ferrée assurant les liaisons Paris-Bâle, mais aussi la desserte banlieue par le R.E.R. Eole à partir de la Gare Haussmann-Saint-Lazare en direction de Tournan-en-Brie ou par le train à partir de la Gare de l'Est en direction de Coulommiers.

Le trafic ferroviaire comporte :

- Un train toutes les 15 minutes en heure de pointe du matin et du soir,
- Un train toutes les 30 minutes en heures creuses.

La voie S.N.C.F. est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 contre le bruit. Dans une bande de 300 mètres depuis l'axe de la voie, les constructions doivent répondre aux normes d'isolation acoustiques et phoniques en vigueur.

En site urbanisé, la voie ferrée est traversée par seulement trois passages : deux tunnels et un passage à niveau. Elle apparaît, ainsi, comme un obstacle majeur à l'unification de la ville.

Des études sont en cours pour envisager la suppression de ce passage à niveau qui coupe la RD 21.

L'arrivée d'Eole n'a pas permis d'améliorer la fréquence des trains, le viaduc de Nogent constituant un goulet d'étranglement qui empêche le doublement de la ligne.

En revanche, la nouvelle gare Magenta (proche de la Gare de l'Est) est desservie par tous les trains, lesquels s'arrêteront systématiquement à Noisy-le-Sec en heures creuses. Désormais, les voitures sont à deux niveaux et une information du trafic, en temps réel, a été mise en place par écran vidéo.

La S.N.C.F. envisage également la mise à 4 voies de la ligne PARIS-BALE entre Pontault-Combault et Gretz-Armainvilliers.

De plus est prévu la réalisation de la tangentielle ferrée.

La construction d'un point d'échange multimodal (transport en commun routier/ferré) sur le tracé de la tangentielle facilite le rabattement vers les gares.

Un projet de déplacement du terminus de la ligne « E » du R.E.R., de Villiers-Plessis-Tréville à Roissy-en-Brie, est en cours d'étude. Ce projet vise à mieux répartir les voyageurs entre les trains afin de décharger les trains de Tournan, à doubler la fréquence de la desserte des gares de Pontault-Combault-Emerainville et de Roissy-en-Brie, à supprimer le stationnement de 5 minutes lié au dépassement des trains par des trains sans arrêt notamment à la gare de Roissy-en-Brie. Les aménagements prévus comprennent la création d'une 3^{ème} voie entre les gares de Villiers-Plessis-Tréville et de Pontault-Combault-Emerainville, la création de 2 voies supplémentaires en arrière du terminus de Roissy-en-Brie pour permettre le retournement des trains.

L'accent est mis sur l'aménagement de parkings autour de la gare et l'amélioration des transports collectifs routiers vers la gare, ce qui permet un renforcement du recours aux modes collectifs.

4.1.2.2 Les transports collectifs routiers

Les transports collectifs routiers sont principalement organisés en fonction des migrations alternantes de la population active travaillant à l'extérieur de la commune.

Les lignes intra-communales :

Les quatre lignes existantes servent au rabattement des usagers, des quartiers d'habitat vers la gare SNCF le matin, et en sens inverse le soir. Ces lignes ne fonctionnent qu'aux horaires de pointe jusqu'à 8 h 30 le matin et à partir de 17 h 30 le soir, et leurs horaires sont calqués sur ceux des trains, surtout en direction de Paris.

- La *ligne 03*, assure à partir de la gare, les déplacements à travers les différents quartiers de Roissy-en-Brie.
Elle se subdivise en 4 sous-lignes, dont une intercommunale. Elle assure essentiellement une desserte aux heures de pointe, le matin et le soir, du lundi au vendredi.
- La *ligne du "Grand-Etang"* dessert depuis la gare, les quartiers de la Marlière, de la Fresnaie, du Grand-Etang, du Bois-Briard, de la Pierrerie, et des Aulnes, en passant par la zone industrielle des 50 Arpents.
- La *ligne de "la Pinsonnière"* permet de se rendre dans les quartiers du Nord de la gare, de la Pinsonnière, du Pommier-Picard, et de la Renardière à partir de la gare S.N.C.F.
- La ligne *"Le Prieuré"* relie la gare à l'hôtel de ville, en passant par les quartiers La Fayette, la résidence Ascott, la Forge et le vieux pays, puis dessert les quartiers de l'Avenir, du Bois Prieur, de l'Espérance, et du Verger.

Les lignes intercommunales :

La *ligne 03* relie également au départ de la gare SNCF, Roissy-en-Brie à Pontcarré en passant par le quartier des Jondelles. Elle assure une desserte aux heures creuses, le matin et le soir, uniquement les jours de la semaine.

La *ligne 09* assure, du lundi au vendredi, la liaison Roissy SNCF - Pontault SNCF avec arrêts à la zone industrielle des 50 Arpents.

La *ligne 01* transporte les enfants scolarisés depuis la gare de Roissy à Pontcarré. Elle fonctionne du lundi au vendredi, ainsi que le samedi matin.

La *ligne 05* transporte également les enfants scolarisés du lundi au samedi, en reliant le lycée de Roissy (Charles-le-Chauve) à Pontault-Combault.

L'ensemble de ces lignes est exploité par la Société A.M.V. (Autocars de Marne-la-Vallée).

Le réseau SIT'BUS :

Ce réseau est complété par un réseau de bus urbain, le réseau SIT'BUS.

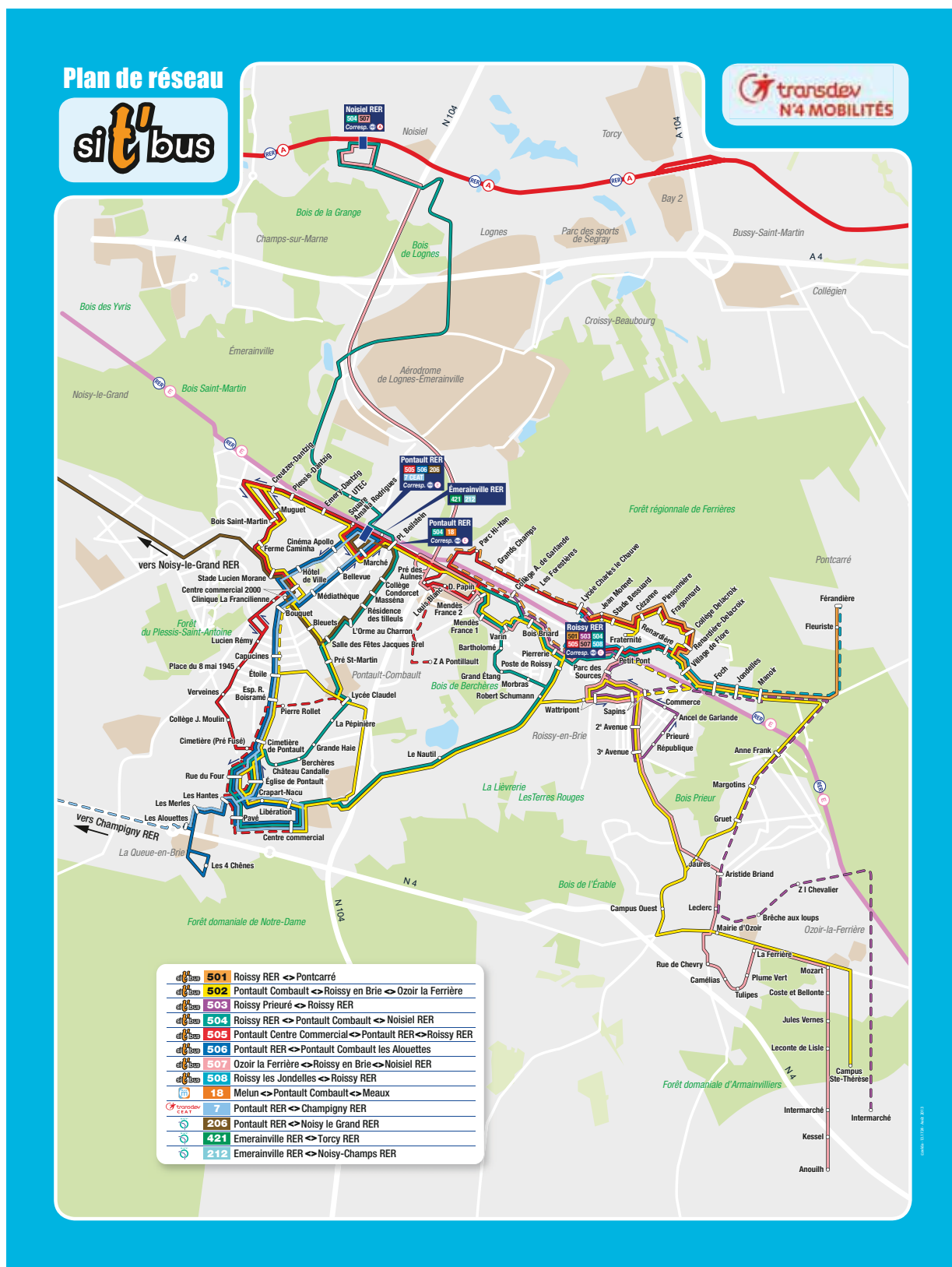
Ce réseau dessert les communes d'Ozoir-la-Ferrière, Pontault-Combault, et Roissy-en-Brie. L'architecture du réseau et le niveau de desserte ont très peu changé depuis la mise en place du service en 2005.

Le territoire roisséen est actuellement desservi par 7 lignes de bus :

- 501 : Roissy-R.E.R. <> Pontcarré
- 502 : Pontault-Combault <> Roissy-en-Brie <> Ozoir-la-Ferrière
- 503 : Roissy-Prieuré <> Roissy-R.E.R.
- 504 : Roissy-R.E.R. <> Pontault-Combault <> Noisiel-R.E.R.
- 505 : Pontault-Centre-Commercial <> Pontault-R.E.R. <> Roissy-R.E.R.
- 507 : Ozoir-la-Ferrière <> Roissy-en-Brie <> Noisiel-R.E.R.
- 508 : Roissy-les-Jondelles <> Roissy-R.E.R.

Les deux lignes principales sur le territoire roisséens sont les lignes 503 et 505.

L'ensemble des lignes a été restructuré en 2017. Les incitations à l'usage des modes collectifs passe par la création de liaisons douces et la création d'un garage à vélo sécurisé.



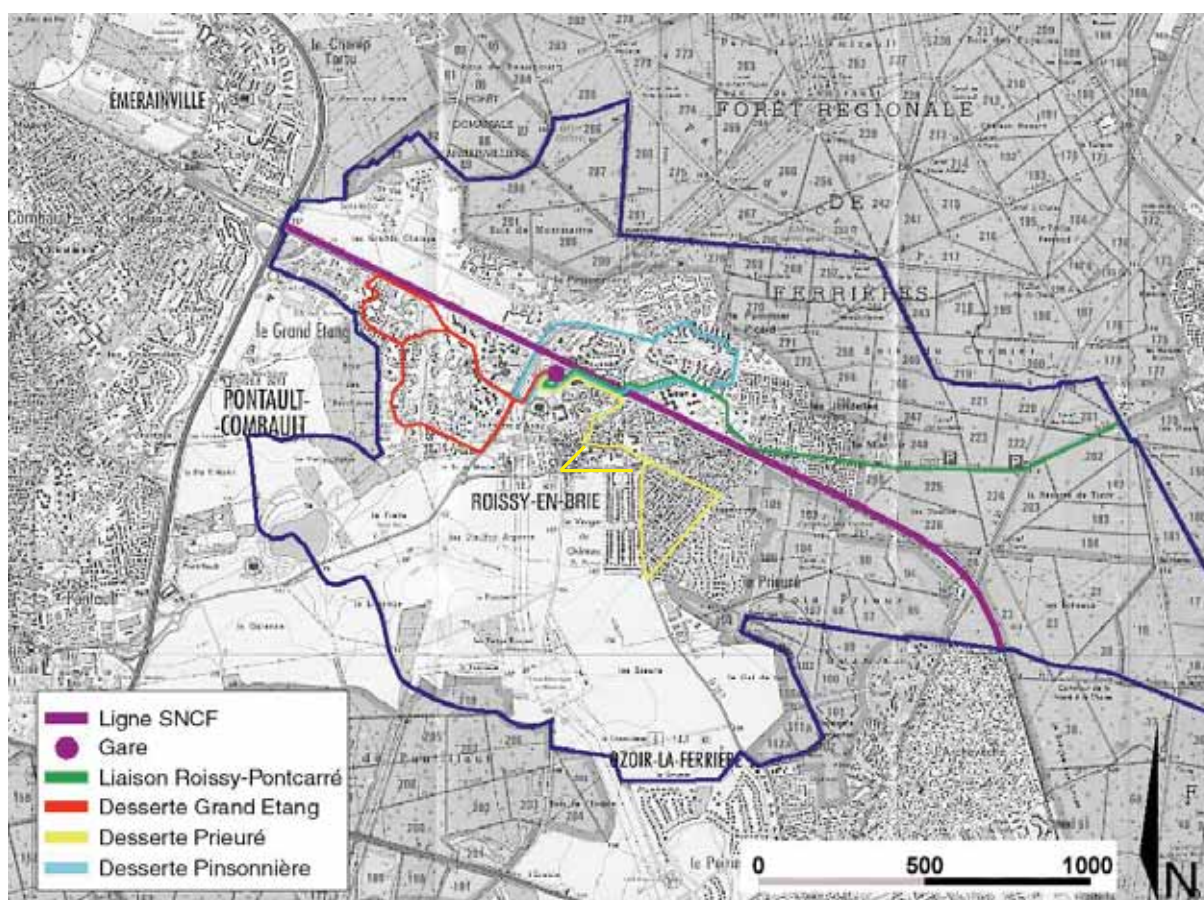
L'étude de transport du S.I.E.P. Frange Ouest :

De l'avis de techniciens (source : SIEP Frange Ouest, Etude de déplacement 1997-1998, rapports n° 1, 2, et 3, cabinets IDF Conseil et ISIS), **les besoins en déplacements intra-communaux à Roissy-en-Brie sont relativement bien couverts**².

La desserte bus est bien structurée pour les rabattements sur la gare, ainsi que pour le réseau urbain constitué.

Le réseau urbain de Roissy-en-Brie assure une bonne partie des déplacements domicile - travail. Ce dernier réalise 8,70 % de part de marché de déplacements (source INSEE, STP 1997), ce qui est convenable, mais pourrait être accru par des aménagements qualitatifs apportés au réseau (fréquence, maillage, niveau de desserte).

Bien que le réseau de transport en commun soit relativement bien développé, y compris en ce qui concerne le transport des scolaires, un rôle plus important pourrait être joué par ce dernier pour les déplacements extra - scolaires (loisirs, activités du mercredi et du samedi après-midi).



Transports en commun

4.1.3 Le stationnement

Outre les emplacements liés aux habitants des lotissements, d'importants parkings desservent les habitations collectives et les centres commerciaux. Du fait des migrations alternantes, ceux-ci offrent de

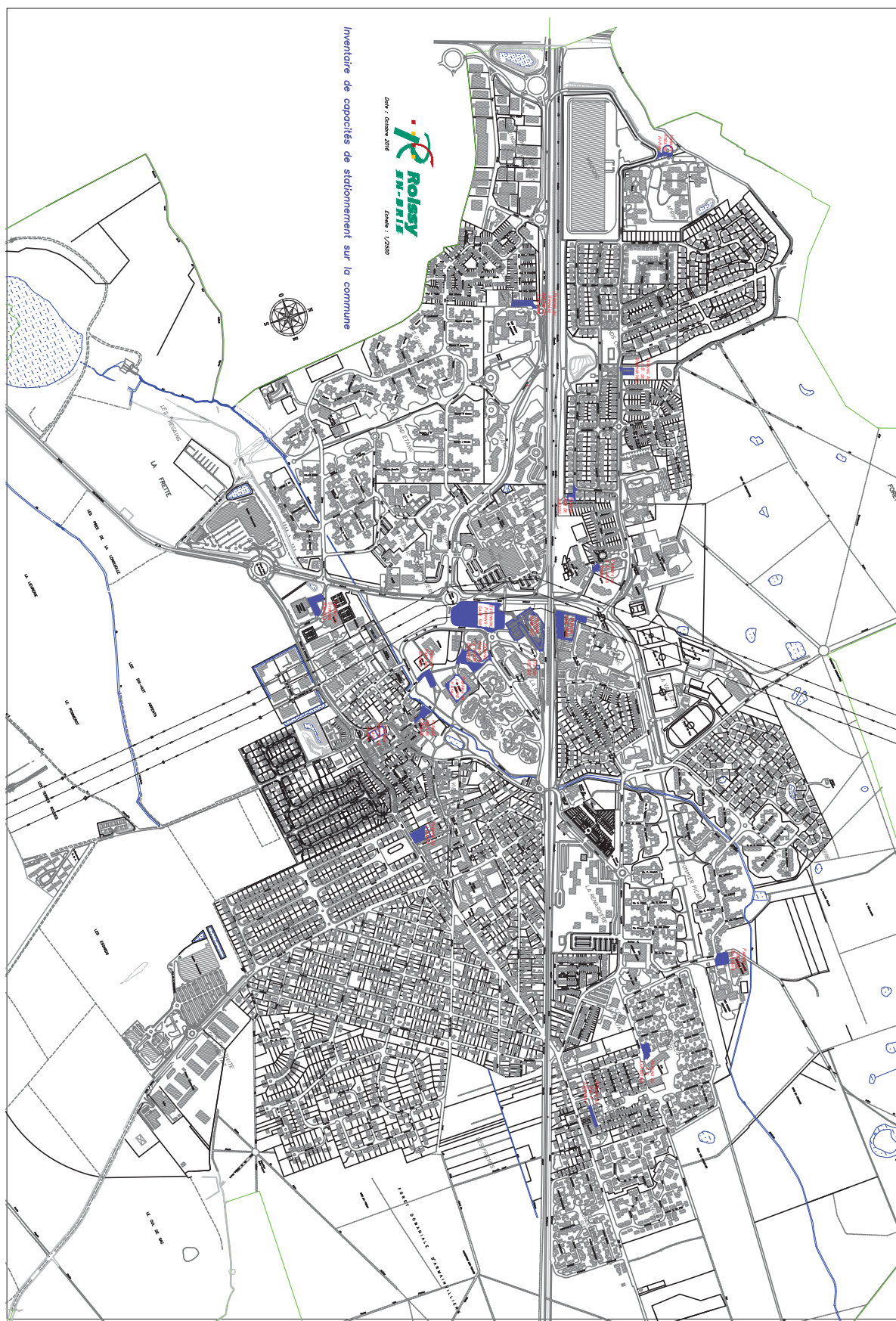
² . Une étude plus récente a été réalisée en 2015, décrivant la part du réseau urbain de Roissy-en-Brie assurant les déplacements domicile-travail.

nombreuses places libres dans la journée et se remplissent en soirée. Le phénomène s'inverse sur le parc de stationnement régional (PSR) de la gare SNCF, celui-ci n'étant pas intégré à l'urbanisation.

Au total, on recense dans les divers parkings existants :

PARC PUBLIC	ZONE DU P.L.U.	DOMAINE	NOMBRE DES PLACES	MUTUALISATION ACTUELLE
Mairie	UA a	Privé communal, ouvert au public	62	Desserte de la mairie et des commerces
Gare-Nord	UD	Privé communal, ouvert au public	174	Desserte de la gare
Gare Sud	UD	Privé communal, ouvert au public	200 + 20 pour vélos	Desserte de la gare
Station Veligeo	UD	Privé communal, ouvert au public	40 pour vélos	Desserte de la gare
Gare Sud (extension)	UD	Privé communal, ouvert au public	300	Desserte de la gare
Parc des Sources	UD	Privé communal, ouvert au public	33	Desserte du parc des Sources, de la ferme d'Ayau, et des services techniques
Eglise	UA c	Public communal, ouvert au public	30	Desserte du parc des Sources, de la ferme d'Ayau, et de l'église
Place Beaurin	UA c	Privé communal, ouvert au public	26	
Hi-Han	Na	Privé communal, ouvert au public	S.d.	Desserte du Hi-Han, de l'A.P.R.I.M., et de la forêt
Ferme d'Ayau	UD	Privé communal, ouvert au public	102	Desserte de la Ferme d'Ayau et de la gare
M.P.E.	UD	Privé communal, ouvert au public	74	Desserte de la M.P.E. et de la gare
Gymnase du Rû du Moulin de la Forge	AU c	Privé communal, ouvert au public	52 + 24 pour vélos	Desserte du gymnase
Ecole Alphonse-de-Lamartine	UB b	Privé communal, ouvert au public	28	Desserte de l'école et du quartier des Jondelles
Collège Eugène-Delacroix	UC a	Privé communal, ouvert au public	39	Desserte du collège et de la forêt
Collège Jules-Verne	UC a + UD	Public communal, ouvert au public	27	Desserte du collège et du quartier des Tonnelles
Collège Anceau-de-Garlande	Nc	Privé communal, ouvert au public	20 + 5 pour vélos	Desserte du collège et de l'espace Sidney
Collège Anceau-de-Garlande	UC a	Privé communal, ouvert au public	14	Desserte du collège et du gymnase, et du quartier des Cinquante-Arpents
Avenue du Maréchal-Franchet-d'Esperey	UB b	Public communal, ouvert au public	31	Desserte du quartier des Jondelles
Avenue Joseph-Bodin-de-Boismortier	UE b	Privé communal, ouvert au public	16	Desserte de la Z.A.C. des Grands-Champs
Rue de Jussieu	UE b	Privé communal, ouvert au public	15	Desserte de la Z.A.C. des Grands-Champs

Soit un total d'environ de 1 283 places de stationnement aménagées dans les parkings ouverts au public, auxquelles s'ajoutent les places au long des voies.



Ces parcs sont publics et mutualisés, dans la mesure où ils accueillent les véhicules des usagers des équipements comme ceux des quartiers riverains, le jour et la nuit³.

Les principaux parcs du domaine communal privé sont ouverts au public, mais utilisés essentiellement par les gens des quartiers voisins ; leur mutualisation est donc relative. Ces parcs ne possèdent pas de capacité de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques (bornes de charge).

Un parc à vélos pour 40 unités, dont 4 à assistance électrique, est prévu au sud de la gare, dont le parc accueille déjà 20 emplacements dédiés. 24 emplacements dédiés existent près du gymnase Nelson-Mandela, et 5 devant l'espace Sidney. Ces emplacements dédiés, qui équipent peu à peu les principaux équipements publics, sont à croiser avec le schéma de principe des circulations douces, élaboré conjointement par la Communauté d'Agglomération et la Commune de Roissy-en-Brie.

Globalement, les réponses aux besoins de stationnement public sont satisfaisantes.

4.1.4 Les chemins cyclables et piétonniers

Le réseau piétonnier

Sur le plan quantitatif, Roissy-en-Brie est relativement bien doté en voies piétonnières. Mais le réseau est en fait constitué de plusieurs réseaux internes à chaque quartier qui ne sont pas, ou peu, connectés entre eux, même lorsqu'ils semblent bien développés comme au Grand-Etang ou au Pommier-Picard par exemple.

Les chemins non aménagés indiquent clairement quels sont les tronçons à réaliser en priorité. Ils correspondent aux trajets empruntés par les usagers dans un but pratique, pour se rendre sur un site en particulier.

Hormis les réseaux de quartier, les principales pistes existantes sont :

- Un cheminement d'environ 1 800 mètres linéaires, partant du Pommier-Picard, il passe devant la Maison du Temps Libre, traverse le Parc des Sources, les terrains situés derrière les tennis couverts et rejoint la Poste avant d'aboutir à l'avenue du Grand-Etang ;
- Un chemin d'environ 600 mètres linéaires, dit "Chemin Blanc", qui traverse le quartier du Grand-Etang ;
- Les avenues Jean-Monnet et de la Malibran.



Le réseau cyclable

Le réseau cyclable est constitué de la piste en site propre qui part de l'Avenue Paul-Cézanne, longe l'avenue Jean-Monnet, l'avenue de la Malibran, et rejoint Pontault-Combault, ainsi que la bande cyclable qui relie la piscine intercommunale au rond-point de l'avenue du Moulin en longeant la R.D. 21.

³ . Les principaux parcs sont donc les parcs centraux, ceux de la Mairie, de la gare, des Sources, de l'Eglise, de la place Beaurin, et du Hi-Han.

Dans le cadre de l'opération des Grands-Champs, une piste cyclable a été aménagée le long d'une partie de l'avenue Joseph-Bodin-de-Boismortier. Elle permet de relier ce quartier au boulevard Jean-Monnet.



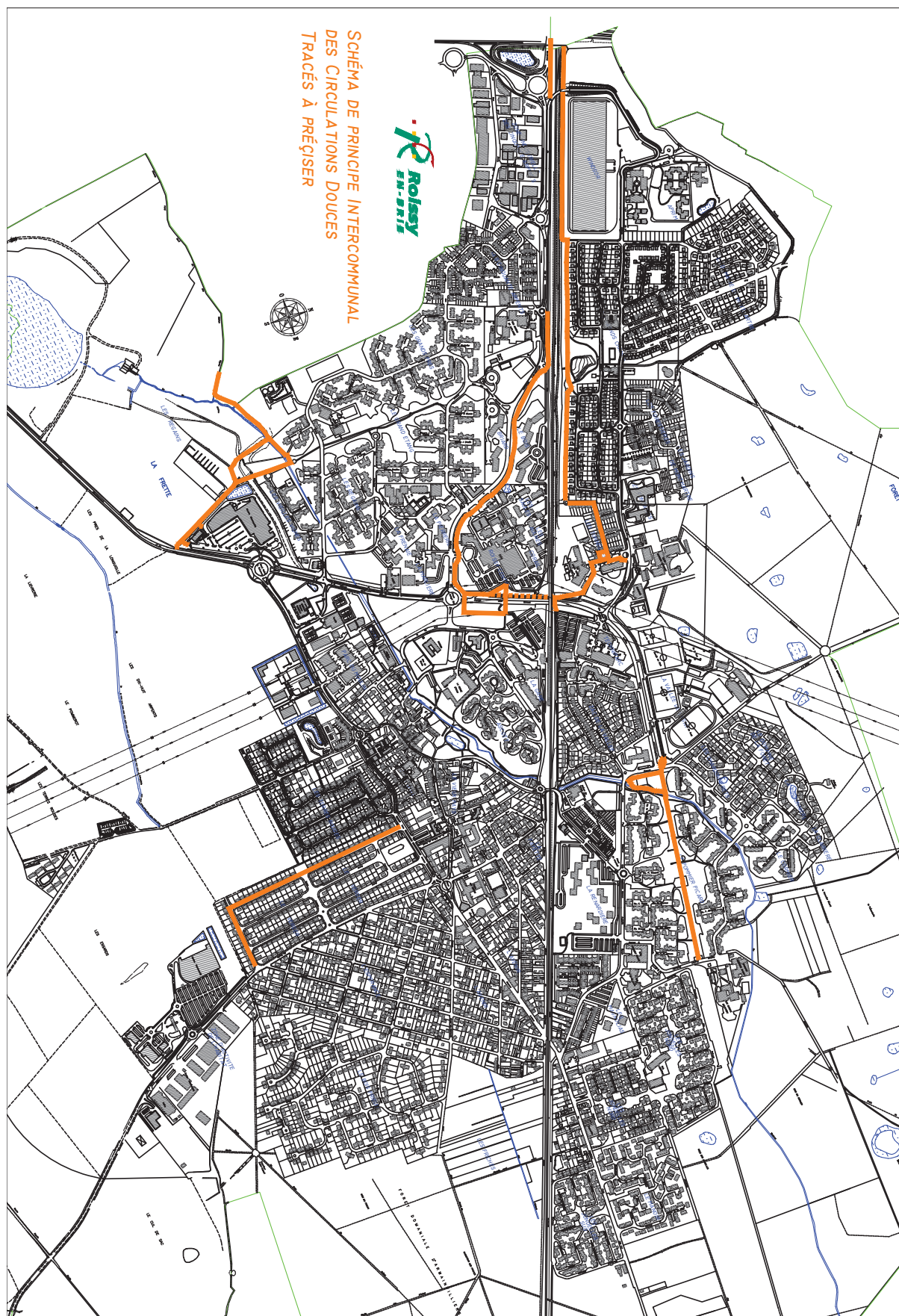
Le 13 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne déclare d'intérêt communautaire « l'étude et la réalisation de circulations douces ».

En 2015, les études engagées ont débouché sur un nouveau document, le Schéma Intercommunal des Circulations Douces (S.I.C.D.) de la Brie Francilienne. Divisé en trois volets, ce document présente des projets d'aménagements territorialisés, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne, de la ville de Pontault-Combault, et de la ville de Roissy-en-Brie.

En ce qui concerne la commune de Roissy-en-Brie, huit grands projets ont été soumis au comité de pilotage du S.I.C.D..

La priorisation des pistes d'actions a été entièrement réalisée par les élus communaux et/ou communautaires de Roissy-en-Brie. Un projet a été l'objet de modifications, donnant la hiérarchisation suivante :

1. La suture du chemin rural n° 5 via la rue Paul-Valéry et l'avenue Jean-Monnet,
2. La suture du chemin rural n° 5 via la rue Paul-Valéry et l'avenue Joseph-Bodin-de-Boismortier,
3. Le réaménagement du boulevard de la Malibran,
4. L'amélioration des conditions d'accès à la Gare R.E.R. de Roissy-en-Brie, par l'accès nord à la passerelle dédiée aux modes doux,
5. L'amélioration des conditions d'accès à la Gare R.E.R. de Roissy-en-Brie, par l'accès sud à la passerelle dédiée aux modes doux,
6. L'aménagement d'une voie verte dans le quartier du Pommier-Picard,
7. La suture entre la Première Avenue et la R.D. 361,
8. La suture entre le quartier du Grand-Etang et la R.D. 21.



4.1.5 Les chemins ruraux

Les chemins ruraux existants sur le territoire de la commune formaient autrefois un réseau de voies cohérent et organisé à travers les bois. Ceux qui subsistent aujourd'hui sont essentiellement des chemins forestiers, plus ou moins utilisés. Ils sont perturbés par la coupure que constitue la voie ferrée.

Le territoire communal est traversé par les 7 chemins ruraux suivants :

- n°1 d'Emerainville
- n°2 dit des Vieilles Vignes
- n°3 dit de la Patrouille
- n°5 d'Emerainville à Roissy
- n°6 dit Grande roue royale
- n°7 dit ancien chemin de Lagny
- n°31 dit des Boujards

4.1.6 Les chemins de grande randonnée

Le territoire comporte deux chemins de grande randonnée, le GR 14 et le GR des forêts et des vallées briardes. Le GR 14 traverse la commune d'Est en Ouest au Nord de Roissy, dans la forêt de Ferrières. Le GR des forêts et des vallées briardes est un élément du PDIPR qui s'applique à Roissy-en-Brie.



4.1.7 Les réseaux d'assainissement

La commune de Roissy-en-Brie est couverte par un zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007.

4.1.7.1 Les eaux usées et unitaires

Le Schéma Directeur d'Assainissement établit un zonage qui permet de définir, pour les eaux usées les secteurs où l'assainissement est de type collectif ou non collectif.

L'essentiel du réseau communal est séparatif (90 %). Quelques quartiers sont cependant reliés au collecteur unitaire : les lotissements de l'Espérance et de l'Avenir et le quartier La Fayette.

Le collecteur unitaire possède un exutoire du bassin d'orage sur le site de l'ancienne station d'épuration reconvertie en bassin d'orage de 1 240 m³.

L'ensemble du réseau d'eaux usées possède 4 stations de relèvement.

L'émissaire principal de la commune est le collecteur du S.M.A.M., parallèle au cours du Morbras.

Il est raccordé à la station d'épuration de Valenton depuis le début d'année 1998. Ce réseau est dimensionné de façon à permettre de relier l'urbanisation future du secteur sud de la commune à ce réseau.

Le réseau est affermé par la Société Française de Distribution d'Eau (S.F.D.E.). La Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne (C.A.P.V.M.) a la compétence pour la gestion et l'extension des réseaux collecteurs des eaux usées, ainsi que pour l'étude, la réalisation et la gestion des équipements nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des réseaux d'assainissement.

L'assainissement des eaux usées et unitaires est caractérisé par :

- 9 km de réseaux unitaires (en voie de passer en séparatif),
- 31 km de réseau d'eaux usées.

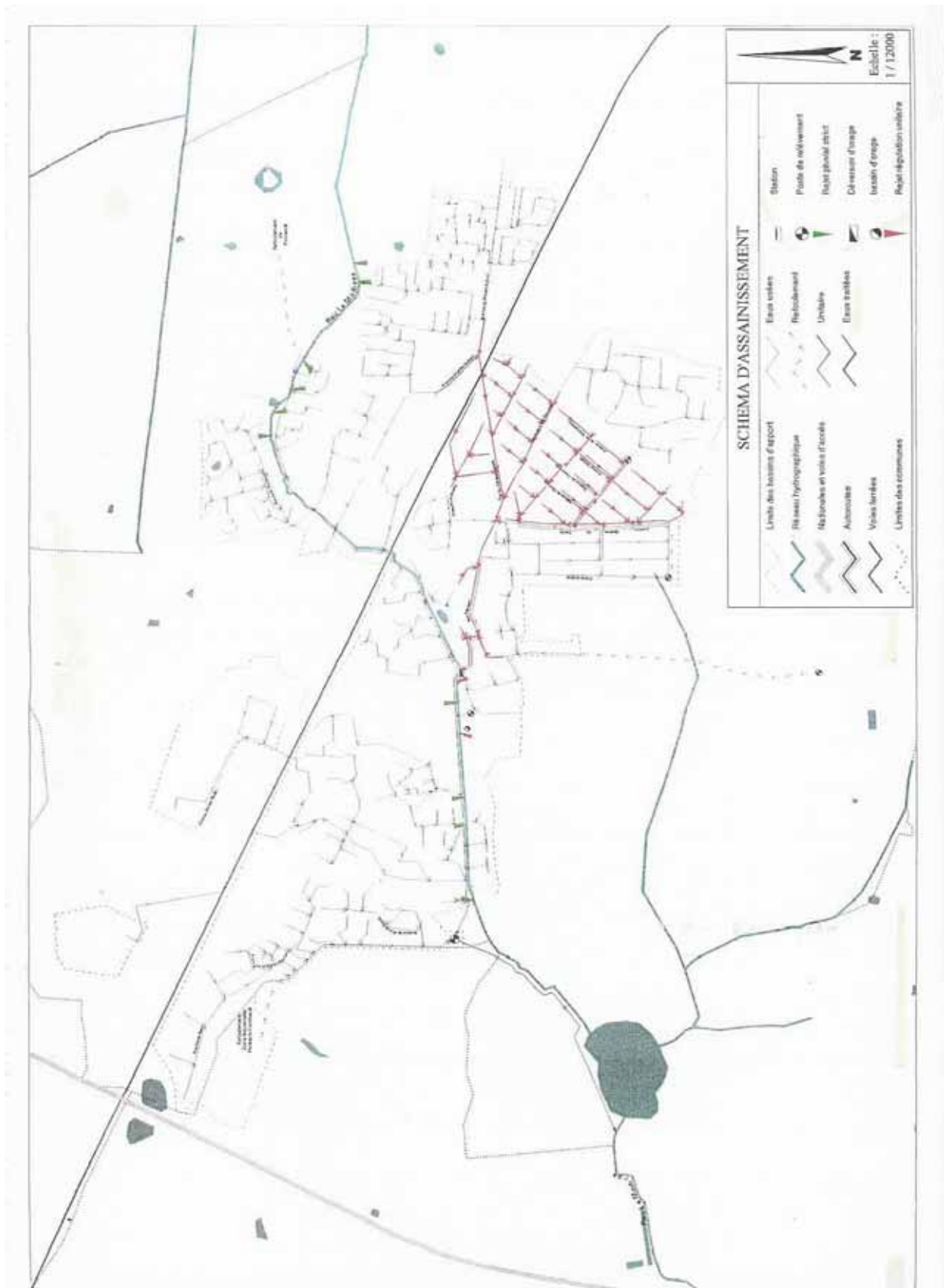
4.1.7.2 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont rejetées directement dans le Morbras. Il est à noter la présence d'un bassin de retenue d'eaux pluviales dans le lotissement de la Pinsonnière. Un bassin de stockage des eaux du réseau unitaire en cas de pluie a été réalisé sur le site de l'ancienne station d'épuration. Au total 45 exutoires débouchent dans le Morbras.

A la suite du contrat de bassin signé en 1997 entre le S.M.A.M., les communes de Pontault-Combault, Pontcarré et Roissy-en-Brie, un programme pluriannuel a été entamé pour supprimer les branchements parasites d'eaux usées sur les réseaux d'eaux pluviales. La délivrance du certificat de conformité sur un permis de construire est désormais subordonnée à la délivrance de la conformité assainissement. De plus, des objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel ont été fixés, afin qu'à terme le Morbras atteigne ces derniers.

La commune a entrepris un important effort en matière d'assainissement. Outre le contrat de bassin du Morbras-Amont, déjà évoqué, la commune est liée depuis le début d'année 1998 au réseau d'assainissement de la station de Valenton. Ce réseau est dimensionné de façon à permettre de relier l'urbanisation future du secteur Sud de la commune à ce réseau.

L'assainissement des eaux pluviales est caractérisé par 28 km de réseaux.



Le réseau comporte quatres bassins de retenue des eaux pluviales :

- 1 dans le lotissement de la Pinsonnière,

- 2 dans le domaine de Montmartre,
- 1 au sud de la rue de Lamarck dans le domaine des Grands-Champs.

Le règlement issu du zonage d'assainissement est rappelé dans chacune des zones du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

4.1.8 Les réseaux d'adduction d'eau potable

Les ressources en eau potable de la commune proviennent de l'usine régionale de traitement d'eau potable d'Annet-sur-Marne. Le stockage est réalisé dans deux réservoirs, un réservoir surélevé de 1.500 m³ situé au centre du pays et un réservoir semi-enterré de 2.500 m³ situé au Nord de l'agglomération.

Le réseau est complet, maillé, de section suffisante pour les besoins actuels et à venir et est en bon état pour environ 90 %.

A moyen terme il convient de prévoir un renforcement de la sécurité d'alimentation du fait de l'existence d'une seule conduite entre l'adduction communautaire ANNET-TORCY et la ville de ROISSY-en-BRIE, en se raccordant, par exemple, via le réseau de la ville d'OZOIR, à la liaison inter régionale « SEINE-AMONT-MARNE » en cours d'étude.

4.1.9 La collecte et le traitement des déchets ménagers

La Commune de Roissy-en-Brie fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de TOURNAN (S.I.E.T.O.M.) qui a la compétence juridique de la collecte et du traitement des déchets sur la commune.

Depuis le 1er août 1998 la collecte, le transport et le traitement des déchets ménagers et des encombrants sont confiés à la SEPUR, dans le cadre du contrat du SIETOM de Tournan-en-Brie.

Un point d'apport volontaire a été créé par la commune, notamment des papiers, cartons, ferrailles, encombrants ménagers, branchages, gravats, sur le site de l'ancienne station d'épuration. Pour l'année 2003, 856 tonnes de terre et gravas, 996 tonnes de déchets tout venant, 342 tonnes de déchets verts, 11 tonnes de cartons, et 57 tonnes de ferraille ont été ainsi récupérées.

L'implantation de cinq déchetteries est prévue sur le secteur du SIETOM de Tournan-en-Brie. L'une d'entre elle devrait se réaliser sur le territoire de la commune de ROISSY-EN-BRIE, sur le site de l'actuel point d'apport volontaire.

4.1.10 Le réseau électrique

Le 30 juin 1994, le Conseil Municipal a accepté le projet de concession pour le service public de la distribution d'énergie électrique présenté par E.d.F.. Ce projet précise que le concessionnaire participera, sous forme de contribution annuelle, au financement de travaux dont l'autorité concédante sera maître d'ouvrage et destinés à l'amélioration esthétique des ouvrages. En outre, hors et en agglomération, les nouvelles canalisations seront souterraines, ou posées suivant la technique des

réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, selon un pourcentage minimal de la longueur totale construite par le concessionnaire.

4.1.11 Le réseau câble

L'UPC a installé un réseau câblé sur la commune de Roissy-en-Brie. Ce réseau est connecté avec les communes de Pontault-Combault et Marne-la-Vallée.

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009, relative à la lutte contre la « fracture numérique », a introduit dans le C.G.C.T. un article L.1425-2 qui permet l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (S.D.T.A.N.) au niveau d'un ou plusieurs départements, ou même d'une région.

Cet article L.1425-2 dispose que « *les schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique recensent les infrastructures et les réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent, et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné* ».

Le Conseil Général de Seine-et-Marne a donc engagé la démarche de l'élaboration d'un S.D.T.A.N.. Ce document a été adopté en décembre 2010.

L'objectif de développement des communications numériques est un enjeu important dans l'attractivité d'une commune, comme la réduction des inégalités entre les territoires. L'orientation soutenue consiste donc à appliquer – et à accompagner – le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N.), adopté par le Conseil Général en décembre 2010 :

- ☐ Assurer la cohérence des réseaux d'initiative publique, et anticiper le futur projet F.T.T.H. (*fiber to the home*) ;
- ☐ Aménager un territoire équilibré et solidaire, et accompagner la mutation des réseaux actuels vers le très haut débit ;
- ☐ Assurer la concurrence entre les services et garantir un réseau neutre et mutualisé.

4.1.12 Les besoins répertoriés

4.1.12.1 La desserte routière

Aussi, et malgré une bonne desserte routière, la commune connaît certains dysfonctionnements qui nuisent à son équilibre :

- le problème du franchissement du passage à niveau (R.D. 21) en milieu urbain n'est pas résolu. Or, ce dernier est à l'origine du ralentissement des flux de circulation Francilienne-Pontcarré et inversement. Il est indispensable de réfléchir à un aménagement important de cet équipement par la réalisation d'ouvrages de franchissement. En 1998, une convention a été signée entre la SNCF et la commune de Roissy-en-Brie afin que soient réalisées les études préliminaires portant sur la faisabilité de l'opération.
- l'absence de boulevard Sud de contournement, induit un trafic important dans les parties agglomérées de la ville et renforce les nuisances. Cet ouvrage permettrait de canaliser les flux de circulation Francilienne-Ozoir et inversement. La réalisation de cet ouvrage est prévue au P.L.U.. Le tracé sera à préciser.

La RD21 est classée dans le réseau structurant de niveau 3 au schéma départemental d'orientation routière.

Les besoins en déplacements intercommunaux domicile - travail sont importants :

La desserte interurbaine est très faiblement assurée par les bus. Certaines liaisons de voisinage manquent : c'est le cas avec Pontault-Combault (par exemple vers la clinique ou le centre commercial). Les besoins en déplacements domicile-travail entre Ozoir et Pontault via Roissy représentent 66 % des besoins internes recensés par le Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP). Une ligne pourrait, dans ce cadre, assurer la desserte des zones industrielles.

La situation est plus complexe pour les besoins en déplacements d'axe Nord-Sud : il n'existe que très peu d'échanges domicile-travail entre Roissy et les communes limitrophes du Sud (coupure de la R.N. 4), notamment avec Melun-Sénart.

Les échanges vers Marne-la-Vallée concernent 13,3 % des actifs roisséens travaillant hors du SIEP (17,6 % pour l'attraction inverse).

Les liaisons vers le Val-de-Marne (deuxième destination en importance après Paris) pourraient être retravaillées (création / renforcement). Faute de desserte appropriée, il est probable que les personnes effectuant ce type de déplacement utilisent leur voiture et se retrouvent dans les encombrements de la Francilienne. Une ligne pourrait à partir d'Ozoir, voire de Gretz, desservir Roissy-en-Brie, Pontault-Combault, puis rejoindre la R.N. 19 à Boissy-Saint-Léger avant d'arriver à Créteil.

Le projet de Tangentielle Est

Si ce projet se réalise, et que la tangentielle passe par Roissy-en-Brie, le réseau local de transport en commun devra être modifié pour assurer des rabattements vers la nouvelle gare d'interconnections. Cette dernière devra bénéficier d'une capacité de stationnement adaptée aux nouveaux besoins et devra permettre le rabattement de tous les modes de transport. Le réseau cyclable apportera un complément indispensable à l'aménagement de ce pôle intermodal.

Le rabattement d'Ozoir-la-Ferrière vers Roissy-en-Brie, avec démarrage possible depuis Gretz, devra être effectué.

En plus des rabattements, de nouvelles dessertes intercommunales pourraient être créées (voir ci-dessus).

Si le projet de tangentielle Est se réalise, et que ce dernier est limité à Torcy, une ligne Pontault-Combault (secteur R.N. 4), Roissy-en-Brie, Torcy, devra être créée pour assurer les correspondances.

Si le projet de la Tangentielle ferrée n'aboutit pas, le réseau de transport en commun subira vraisemblablement des modifications de structure, et pourra se voir complété par des relations de voisinage ou interurbaines manquantes si des structures intercommunales peuvent servir de support. Le réseau cyclable complètera le dispositif en place.

Indépendamment de la réalisation de la Tangentielle, il convient de réfléchir à ces améliorations.

Dans le cadre d'un dossier technique commandé par le Conseil Général, le bureau d'étude SOFRERAIL a proposé (1994/1995) un tracé différent de celui présenté dans le S.D.R.I.F. (identifié il est vrai en « tracé à préciser »).

La variante retenue, qui présenterait le plus de potentialités en clientèle d'usagers et – relativement – le moins de nuisances, prévoit un itinéraire traversant Roissy-en-Brie pour rejoindre la francilienne à son carrefour avec la R.D. 21, puis un tracé longeant la Francilienne jusqu'à Sénart. Les gares envisagées le sont à Roissy-en-Brie, Pontault-Combault, Lésigny, et Brie / Servon.

Cet itinéraire, logique par rapport à la desserte des populations et la nécessité de protéger le plateau de Brie, nécessite cependant que soient pris en compte, quant aux principes d'aménagement, plusieurs facteurs sensibles :

Sur un plan général :

- La conception globale de l'épine dorsale Francilienne (route et fer, qui sera constituée, tant sur le plan des ouvrages que sur celui de l'utilisation des infrastructures par les usagers (répartitions ou reports de trafic entre le fer et la route, besoins en aires de stationnement...)) ;
- La coordination de ce chantier avec ceux concernant le « découdage » de la Francilienne et son élargissement au Sud de la R.N. 4 de manière à éviter la répétition, à quelques années d'intervalle, d'un impact important pour les milieux naturels et humains.

4.1.12.2 La voie SNCF

En site urbanisé, la voie ferrée est traversée par seulement trois passages, deux tunnels et un passage à niveau. Elle apparaît, ainsi, comme un obstacle majeur à l'unification de la ville.

Des études sont en cours pour envisager la suppression de ce passage à niveau qui coupe la R.D. 21.

La S.N.C.F. envisage également la mise à 4 voies de la ligne PARIS-BALE entre Pontault-Combault et Gretz-Armainvilliers.

4.2 LES EQUIPEMENTS PUBLICS

4.2.1 Description des équipements

Les structures scolaires

A la rentrée scolaire 2002 – 2003, la commune de Roissy-en-Brie comptait 7 écoles maternelles et primaires réparties en 38 classes maternelles soit 1007 élèves et 64 classes primaires regroupant 1.554 élèves.

A cela s'ajoutent deux collèges et un lycée : 1556 élèves sont répartis dans les 66 classes des collèges et 1.782 élèves dans les 58 classes du lycée.

Bien que le nombre d'élèves par classe soit relativement élevé au lycée, il n'est pas envisagé, pour le moment, d'extension de cet établissement. Deux préfabriqués ont toutefois été installé sur le site par la Région.

Les aménagements de la Z.A.C. des Grands-Champs et de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge auront, cependant des incidences sur les capacités d'accueil des équipements existants. Ces dernières seront prises en compte à l'occasion de l'arrêt de la carte scolaire.

Les écoles préélémentaires et élémentaires

Répartition des effectifs des écoles maternelles: Rentrée 2004-2005

Etablissements	Nombre d'élèves	Nombre de classes
Les Sapins	184	7
Lamartine	111	4
Pommier-Picard	139	5
Pierre et Marie Curie	87	3
Le Grand Etang	101	4
La Pierrerie	232	9
Jules-Verne	171	6
TOTAL	1025	38

(Source: Mairie de Roissy-en-Brie)

Répartition des effectifs des écoles primaires: Rentrée 2004-2005

Etablissements	Nombre d'élèves	Nombre de classes
Les Sapins	340	13
Lamartine	156 +9	6 + 1 CLIS perfectionnement
Pommier-Picard	227	9

Pierre et Marie Curie	105	5
Le Grand Etang	171	7
La Pierrerie	302 +10	12 + 1 classe d'adaptation
Jules-Verne	352	13
TOTAL	1653	65 + 2 CLIS dont 1 d'adaptation

(Source: Mairie de Roissy-en-Brie)

Les établissements d'enseignement du second degré

Répartition des effectifs des collèges: Rentrée 2004-2005

Etablissements	Nombre d'élèves	Nombre de classes
CES Anceau-de-Garlande	735	26 + 8 classes SEGPA
CES Eugène-Delacroix	718	28
TOTAL	1453	62

(Source: Mairie de Roissy-en-Brie)

Répartition des effectifs du lycée: Rentrée 2004-2005

Etablissements	Nombre d'élèves	Elèves roisséens
Lycée Charles-le-Chauve	1840	666
TOTAL	1840	666

(Source: Mairie de Roissy-en-Brie)

Les services public

La commune de Roissy-en-Brie est dotée de nombreux équipements administratifs nécessaires à son fonctionnement :

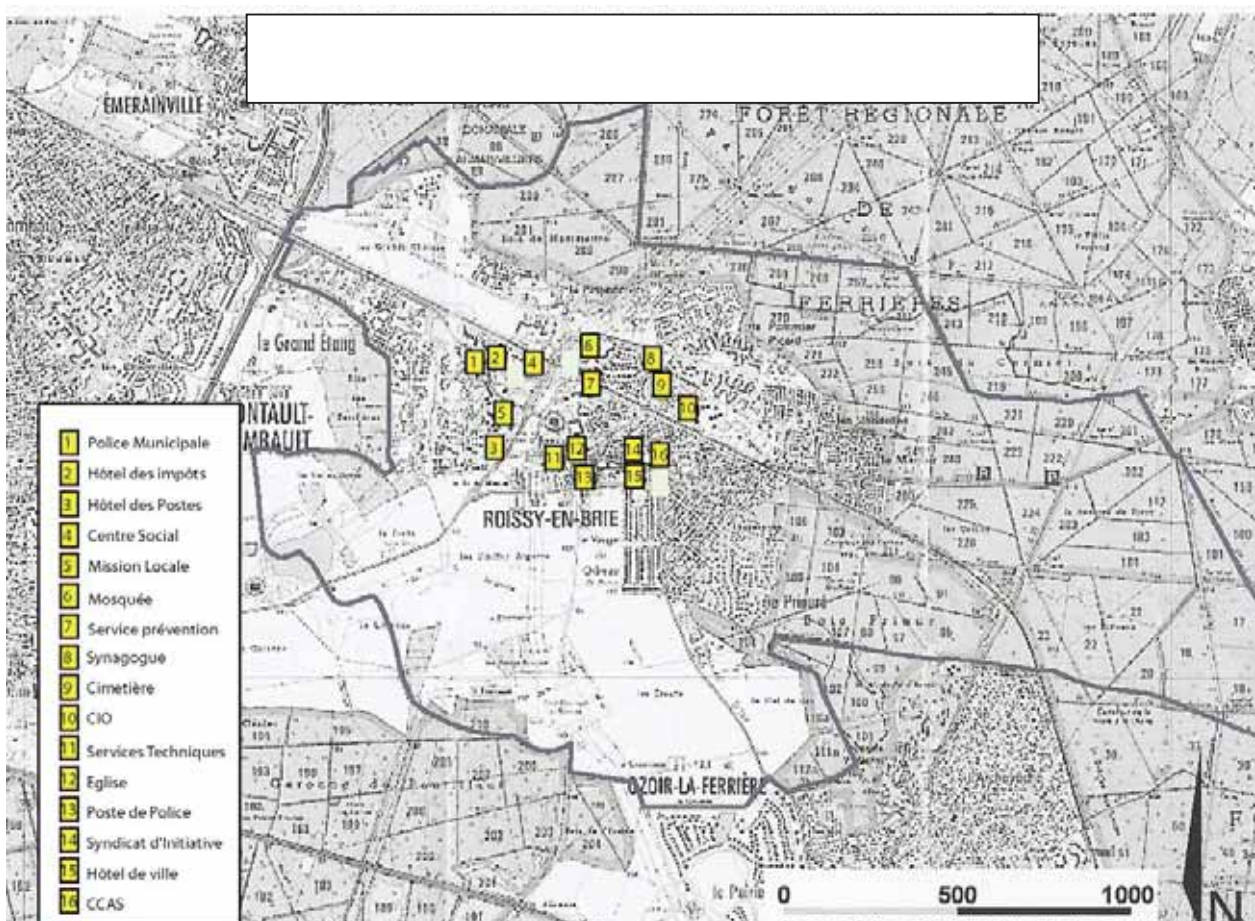
- l'hôtel de ville et ses annexes techniques
- un bureau de poste et son annexe
- une gare SNCF
- une antenne ANPE, Un Centre d'Information et d'Orientation (CIO) et une mission locale (bâtiment CAMPOS)
- un centre de police municipale
- un poste de Police Nationale
- un Hôtel des Impôts
- Le Centre Social de la ferme d'Ayau, le CCASS, et le Syndicat d'initiative (déjà cités)

Les équipements culturels et cimetière

Deux lieux de culte existent sur le territoire communal. Ils se composent de :

- l'église catholique de St-Germain-l'Auxerrois
- Le Centre Communautaire Synagogue

Un cimetière a été aménagé sur Roissy-en-Brie. Sa capacité est de 250 places, ce qui ne couvre pas les besoins de la commune à terme.



Les équipements culturels

La vie culturelle de Roissy-en-Brie rayonne autour d'un pôle principal.

Le centre culturel de la Ferme d'Ayau. Ce pôle culturel central comprend :

- ☐ le petit théâtre de 80 places;
- ☐ le pub de l'Ayau pouvant recevoir 150 personnes assises ou 330 personnes debout ;
- ☐ le cinéma La Grange comportant 1 salle de 192 places;
- ☐ la Grande Halle : salle polyvalente (spectacles, expositions, réceptions) - Nombre de places : 861 places

- le conservatoire de musique recevant 878 élèves (atelier dessin : 55 élèves, danse : 152 élèves, musique : 537 élèves, théâtre : 49 élèves);
- le laboratoire de langues de 30 places et 40 élèves.
- Le syndicat d'initiative de la commune se localise dans les anciens locaux de la compagnie de théâtre Azimuts (à côté du petit théâtre)

La création d'une bibliothèque est prévue sur ce site.

- La bibliothèque municipale actuelle se situe dans les locaux du Centre Social : Nombre de volumes disponibles à l'emprunt : 15 à 20.000. Les inscriptions sont familiales et l'on recense 341 inscriptions pour l'année 1997 contre seulement 267 en 2003.

- La Maison du Temps Libre.

- Le syndicat d'initiative de la commune se localise dans la Mairie principale.

Les équipements sociaux et de santé

Les maisons de quartier et les centres de loisirs

Secteur Jeunesse

Deux structures d'accueil sont présentes sur le territoire de la commune. Elles sont situées dans le quartier des 50 Arpents, de la Renardière, et accueillent par structure, une moyenne de 30 enfants et jeunes âgés de 11 à 18 ans.

Secteur enfance

Des centres d'accueil périscolaires et des centres de loisirs sont utilisés par des enfants âgés de 3 à 14 ans :

- 14 centres périscolaires sont ainsi localisés dans les groupes scolaires maternels et primaires (Sapins, Lamartine, Pommier-Picard, Pierre-et-Marie-Curie, Grand-Etang, La Pierrerie, et Jules-Verne). Ils accueillent environ 380 enfants par jour.
- 4 centres de loisirs fonctionnent les mercredis et les vacances scolaires pour accueillir environ 220 enfants âgés de 3 à 12 ans. Ils sont localisés :
 - à la Maison du Temps Libre
 - au groupe scolaire de la Pierrerie primaire
 - au groupe scolaire de la Pierrerie maternel
 - au groupe scolaire Pierre-et-Marie-Curie.

Le club collège destiné aux enfants de 11 à 14 ans. Il fonctionne le mercredi et les vacances dans le préfabriqué des sapins et peut accueillir environ 25 jeunes.

Les centres de loisirs, à l'exception de la MTL fonctionnent également dans les locaux scolaires. Mais tous les enfants ont besoin de sortir du cadre scolaire dans lequel ils sont toute l'année. Il existe des besoins en locaux spécifiques pour accueillir les effectifs des quatre centres de loisirs.

Les centres d'action sociale

Le *Centre Communal d'Action Sociale* (CCAS) : situé dans la ferme de Wattripont, face à la mairie. Ce centre accueille sur entretien toute famille désirant bénéficier d'une aide sociale (aide médicale, R.M.I., aide ménagère, etc...).

Le *Centre Social de la Ferme d'Ayau* : situé avenue de la Malibran et son annexe localisée sur le quartier de la Renardière (appartement social), permettent l'exercice de plusieurs activités : Aide aux devoirs pour les primaires et les secondaires, cours d'alphabétisation pour adultes, ateliers de couture et de cuisine, animations pour enfants et adolescents ainsi que des manifestations ponctuelles de quartier.

Le Centre Social réalise également un soutien logistique auprès d'associations par le prêt en location de salles (de façon ponctuelle ou plus régulière) et par l'aide au montage de projet.

Les locaux du Centre accueillent également de nombreuses permanences : antenne de la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.), Planification, Centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI), conseiller conjugal, puériculture, vaccination, dépistage, sécurité sociale, vestiaires Croix Rouge, appui social individualisé, écrivain public. Certains services municipaux tels que le service - emploi, la halte garderie et la bibliothèque y ont aussi leur siège.

Le centre social permet également la réalisation de permanences d'associations : Vestiaire Croix Rouge, tremplin SOS solidarité (pour trouver une activité salariée de courte durée), labo photo, vie libre (lutte contre l'alcoolisme), association GEFORM (cours de français).

L'appartement social propose des ateliers couture, réparation de vêtement usagés et cuisine.

- Le *Centre d'Hébergement et de réinsertion sociale de la Renardière* (CHRS): accueil sur entretiens de toute famille en difficulté ne pouvant accéder au logement par ses propres moyens.

- *La Brèche* : Equipe de prévention spécialisée qui intervient auprès des jeunes en grande difficulté et auprès de leur famille. Lieu de médiation.

- *La Mission Locale* : intervention en matière d'emploi et de formation des jeunes de 16 à 25 ans.

- L'unité d'action sociale, la *D.A.S.S.M.A.* (Conseil Général) : protection de l'enfance, aide sociale généraliste à la famille, et médecin de la santé publique.

- *la maison de l'habitat* : association située dans les locaux du CCAS, ce centre enregistre toute demande d'habitation et étudie tout problème de logement des Roisséens avec entretiens individualisés.

Les équipements petite enfance

Une halte garderie et une crèche familiale accueillent 15 enfants en même temps, âgés de moins de 5 ans. La crèche familiale à domicile concerne 120 enfants en 2002. La halte garderie permet de recevoir 15 enfants en même temps.

La maison de la petite enfance comprend 3 services : une halte garderie, une crèche familiale et le relais assistances maternelles. Le relais assistances maternelles est un lieu d'information pour les parents et les futurs parents, les assistantes maternelles indépendantes et les futures candidates au métier d'assistantes maternelle, lieu d'échanges et un lieu d'animation pour les enfants accompagnés de leur assistantes maternelle ou de leur parents.

La crèche familiale est prévue pour répondre aux besoins déjà existants sur la commune. Elle regroupe 40 assistantes maternelles et 120 enfants. Il est envisagé de porter sa capacité d'accueil à 140 enfants.

La halte garderie a une capacité d'accueil de 20 enfants en même temps, plus 5 places de mini-crèche. Il est prévu un fonctionnement en continu. La structure est fermée pendant les vacances scolaires et le mercredi.

Le centre de loisirs est destiné à accueillir 20 à 25 enfants âgés de 3 à 5 ans qui pourront utiliser les espaces communs.

Les équipements de santé

En matière de prévention, des centres de planification, puériculture et de protection maternelle et infantile (PMI) accueillent les Roisséens dans le cadre des consultations gratuites.

Un centre d'hygiène alimentaire et d'alcoologie (C.H.A.A.), un centre médico-psychologique et un centre d'orthopédie et de matériel médical sont présents sur la commune.

Un centre médico-sportif réside également sur le territoire communal.

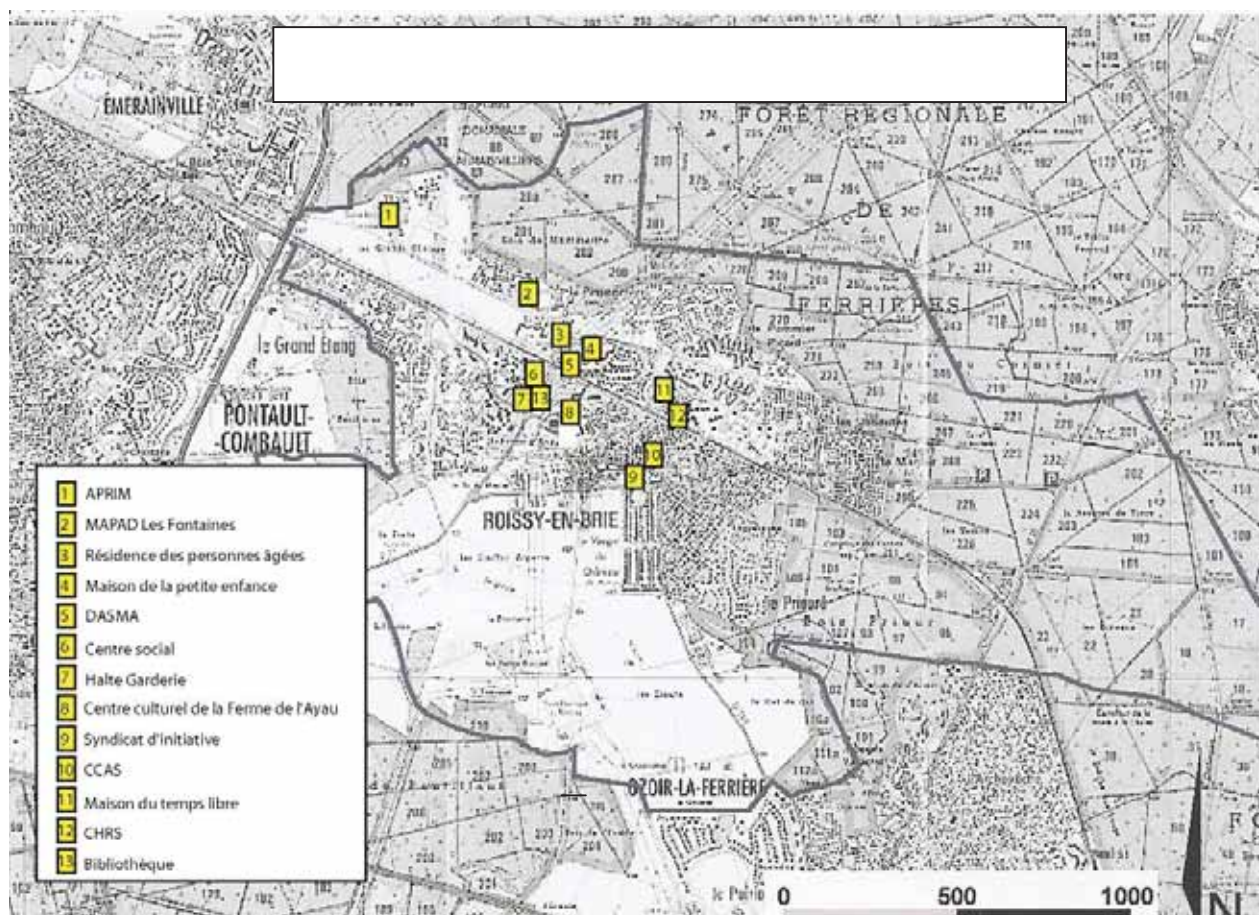
L'association pour la Réadaptation des Infirmes Mentaux, l'APRIM, se situe rue J.-Bodin-de-Boismortier.

Les équipements et services pour personnes âgées

- Une *résidence pour personnes âgées* a été construite sur Roissy-en-Brie. Elle se compose d'un centre de soins et de cure médicalisée pour personnes âgées (Les Fontaines). Elle dispose de 120 lits ainsi que d'un service de soins à domicile, d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) de 63 lits (Les Vignes) et d'une maison de retraite de 80 studios (La Villa Heureuse).

- Le *CCAS de Roissy-en-Brie* comporte :

- Un *foyer restaurant* qui accueille jusqu'à 70 personnes et propose de multiples activités aux retraités de Roissy.
- Un *service d'aide-ménagères du CCAS*, mis à la disposition de personnes à mobilité réduite et qui intervient pour tout ce qui concerne la vie quotidienne.
- Une *service d'aide ménagère du CCAS* mis à la disposition de personnes à mobilité réduite et qui intervient pour tout ce qui concerne la vie quotidienne.
- Une aide au 3^{ème} âge qui permet à toute personne âgée de 65 ans et plus de bénéficier de prestations gratuites.



Les équipements de sports et de loisirs

La commune de Roissy-en-Brie demeure relativement bien équipée en établissements sportifs. Elle compte 2 salles couvertes, 4 terrains de sports, et 3 gymnases.

Les équipements les plus représentatifs sont :

- la piscine intercommunale : la plongée sous-marine et les ballets nautiques y sont également pratiqués.
- le COSEC Georges-Chanu : sports de combat, basket-ball, handball, gymnastique, gymnastique rythmique et sportive.
- 1 complexe sportif : Paul-Bessuard.
- 3 gymnases : Charles-le-Chauve, Anceau-de-Garlande, et des Sapins.
- 1 salle spécifique au tennis de table.
- 1 terrain de tir à l'arc.
- 1 complexe tennistique Club-House.
- 2 courts de tennis découverts et 4 courts couverts.
- 1 cercle hippique.
- 1 terrain de pétanque.
- 1 terrain de boules lyonnaises.
- 1 salle de bridge et d'échec.
- 1 piste d'athlétisme.

Le football :

Sur le site du complexe sportif Paul-Bessuard la commune dispose d'un terrain d'honneur avec tribune et vestiaires ainsi que trois terrains d'entraînement.

Chaque groupe scolaire bénéficie d'un plateau d'éducation physique. La commune dispose donc de 6 plateaux d'évolution simples (P.E.S.).

Le tir à l'arc :

Il est pratiqué en salle au gymnase Anceau-de-Garlande en hiver. Aux beaux jours, il est pratiqué au complexe Paul-Cézanne qui dispose d'un champ de tir spécifique avec cibles distantes de 90, 60, et 30 mètres.

L'espace Sydney :

Cet espace comprend un terrain de basket-ball, un terrain de handball, ainsi qu'une aire de pétanque.

La plaine de jeux aménagée pour les enfants :

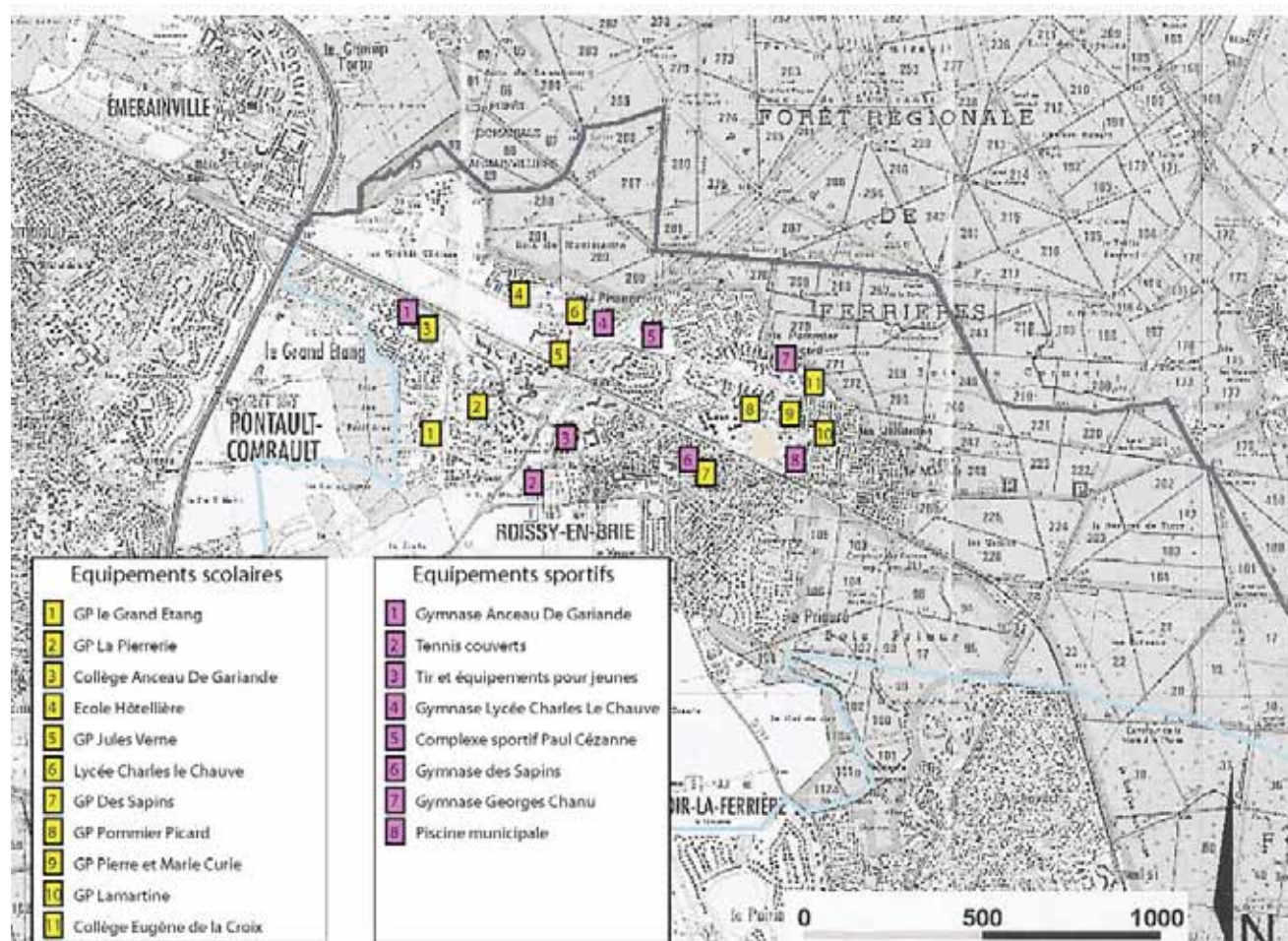
Deux plaines de jeux sont actuellement aménagées : l'une dans le quartier du Pommier-Picard, l'autre à la Marlière.

Le skate park :

Equipelement pour jeunes récemment réalisé.

La base de loisirs :

Il est projeté la réalisation d'une base de loisirs autour du plan d'eau du Morbras.



4.2.2 Les besoins répertoriés

Les équipements de sports et de loisirs

Chaque groupe scolaire bénéficie d'un plateau d'éducation physique. La commune dispose donc de 6 plateaux d'évolution simples (P.E.S.).

La collectivité a l'intention de continuer cette politique de construction de P.E.S. à proximité des établissements scolaires.

Les jardins familiaux représente un projet communal qui permet une insertion de la population dans son milieu naturel tout en valorisant son environnement. Ce projet peut voir le jour sur le terrain de la Frette.

Les équipements culturels

Le centre culturel de la Ferme d'Ayau : Ce pôle culturel central accueille la médiathèque Aimé-Césaire.

Les équipements sociaux et de santé

Les centres d'accueil périscolaire fonctionnent dans les préaux des écoles. Il pourrait être remédié à cette situation à l'occasion d'extension des bâtiments en question.

Une partie des effectifs du centre de loisirs de la Pierrerie maternel a été accueillie dans la maison de la petite enfance. Mais les enfants ont tous besoin de sortir du cadre scolaire dans lequel ils sont toute l'année. Il existe des besoins en locaux spécifiques pour accueillir les effectifs des quatre centres de loisirs.

Les équipements culturels et cimetière

Un nouveau cimetière est prévu afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2004.

5 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

5.1 SITUATION

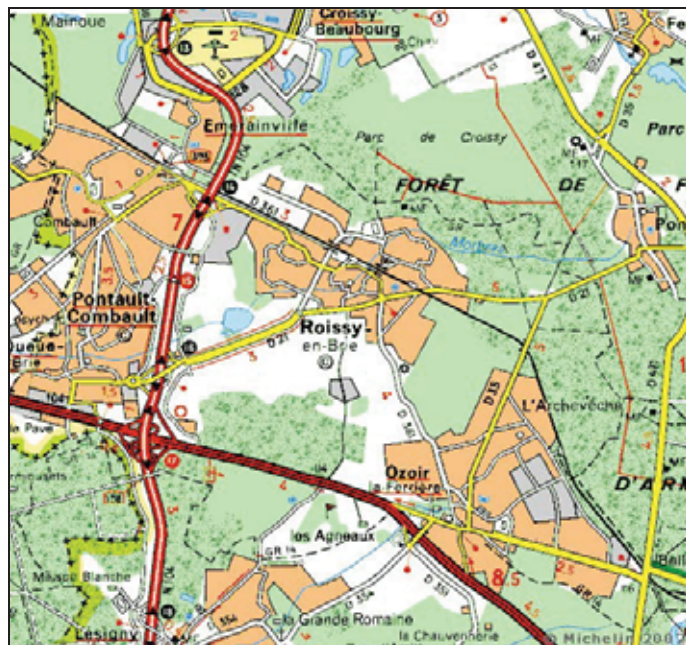
Du plan administratif, la commune de Roissy-en-Brie appartient au département de la Seine-et-Marne. Elle s'inscrit dans les limites de la région d'Ile-de-France.

Chef lieu de Canton, elle se place au sud de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, en frange ouest du département. Elle se situe à environ 25 km à l'est de Paris, à l'extrémité ouest du plateau de la Brie, au contact de la ceinture verte et de la couronne urbanisée parisienne.

La ville est accessible par la RN 104, « la Francilienne », au moyen de l'échangeur nord en bordure de voie ferrée, et au sud par l'échangeur de Pontault-Combault sur la RD 21.

Les communes limitrophes sont :

- Pontault-Combault
- Ozoir-la-Ferrière
- Pontcarré
- Croissy-Beaubourg

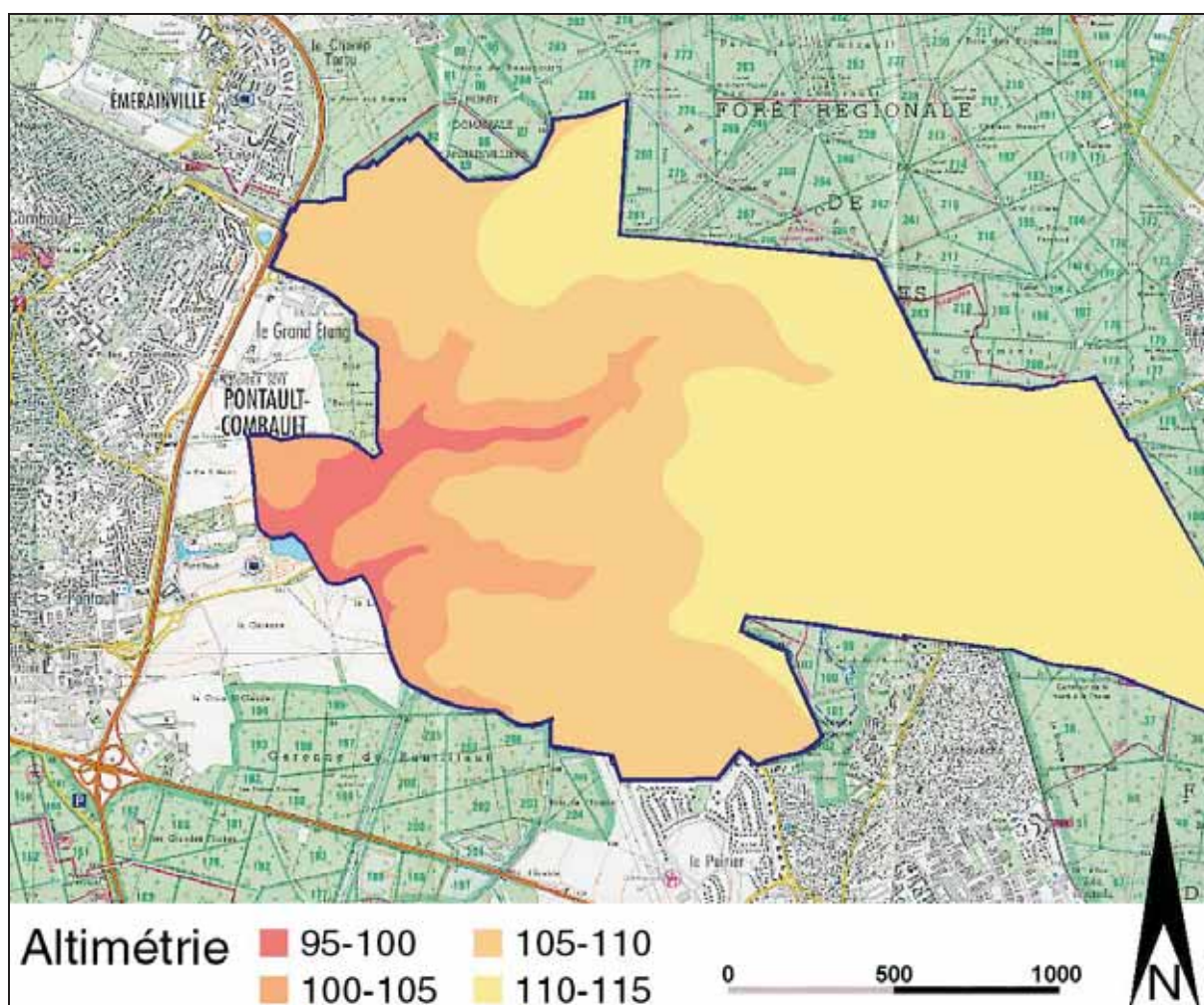


5.2 SITE ET TOPOGRAPHIE

La commune se situe à l'ouest du plateau de la Brie. Le relief est peu prononcé. On note une pente moyenne sur l'ensemble du territoire de 3,2‰.

Elle occupe une position géographique attractive sur le plateau de la Brie, à la limite des massifs boisés de la ceinture verte de l'Ile-de-France (forêts de Ferrières et d'Armainvilliers - Bois Notre-Dame). La ceinture verte a pour vocation le maintien d'un maximum d'espaces non urbanisés et constitue une priorité régionale depuis plus de 10 ans. Elle ferme les extensions de l'urbanisation sur les flancs nord et est.

L'ensemble du territoire est fermé par des limites naturelles fortes qui l'isolent des agglomérations voisines.



5.3 SUPERFICIE

D'une superficie de 1.365 hectares, le territoire communal est limité par :

- au nord, la forêt régionale de Ferrière,
- à l'ouest, le bois des Berchères et la Francilienne,
- au sud, l'espace agricole et la R.N. 4,

- à l'est, la forêt régionale de Ferrière.

Sa superficie est légèrement supérieure à la moyenne des communes du département (soit 1.151 hectares). Par contre, son territoire est plus petit que la moyenne des communes à l'échelle nationale (1.500 hectares).

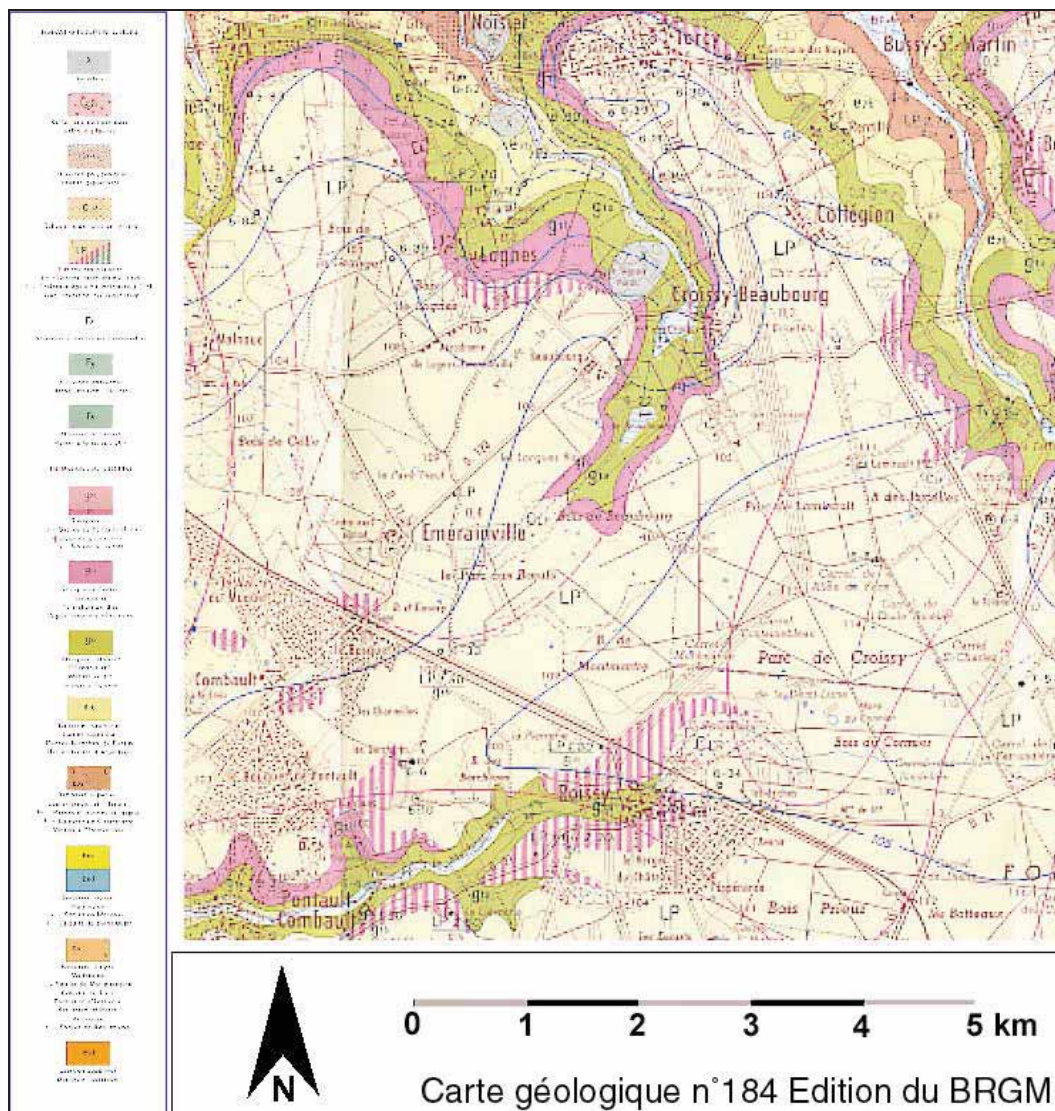
Les données INSEE indiquent que 19 693 personnes ont été recensées en 1999 à Roissy-en-Brie, soit une densité de 1 442,7 habitants au km².

Cette densité démographique est supérieure à celle du département (201,8 habitants au km²).

5.4 GEOLOGIE

Les caractéristiques géologiques de la commune de Roissy-en-Brie sont assez homogènes.

Les assises du substrat géologique, constitué de couches sédimentaires successives, présentent un faible pendage relativement régulier vers le nord.



Nous pouvons dénombrer **6 strates géologiques** composant le sous-sol Roisséen :

Sur le plateau, *les horizons géologiques à l'affleurement* sont constitués de limons. D'une épaisseur de 1 à 2 mètres, ils couvrent les argiles à Meulière et les calcaires de Brie.

Constitués de complexes argileux et de sable dans leur partie supérieure, les limons se transforment, en profondeur, en argile parsemée de fragments de meulières, résultant de la décalcification des calcaires de Brie.

Sols bruns lessivés neutres, riches et propices aux grandes cultures, les limons nécessitent cependant un drainage.

Dans le vallon du Morbras, les horizons géologiques à l'affleurement sont constitués d'alluvions modernes, de marnes vertes mises à jour par l'érosion et de colluvions provenant de remaniements superficiels dans le haut du vallon.

Le *calcaire de Brie* recouvert par les limons, est un horizon perméable qui n'affleure pas sur le territoire de la commune de Roissy-en-Brie. D'une épaisseur moyenne de 5 mètres, il est constitué d'une succession de lits marno-calcaires entrecoupés de niveaux argileux.

Les *marnes vertes de Romainville* représentent une couche imperméable d'une épaisseur d'environ 6 à 7 mètres. Elles sont très nettement dominées par les éléments argileux.

Les *marnes blanches de Pantin* et les *marnes bleues d'Argenteuil* sont des terrains imperméables et leur épaisseur varie de 15 à 20 mètres. Déposées à la fin de l'Eocène, ces couches géologiques ont plus de 33 millions d'années.

Le *calcaire de Champigny* est un horizon perméable formé par un calcaire d'origine lacustre. Il s'étend sur 15 à 40 mètres de profondeur (34 m au niveau du bourg).

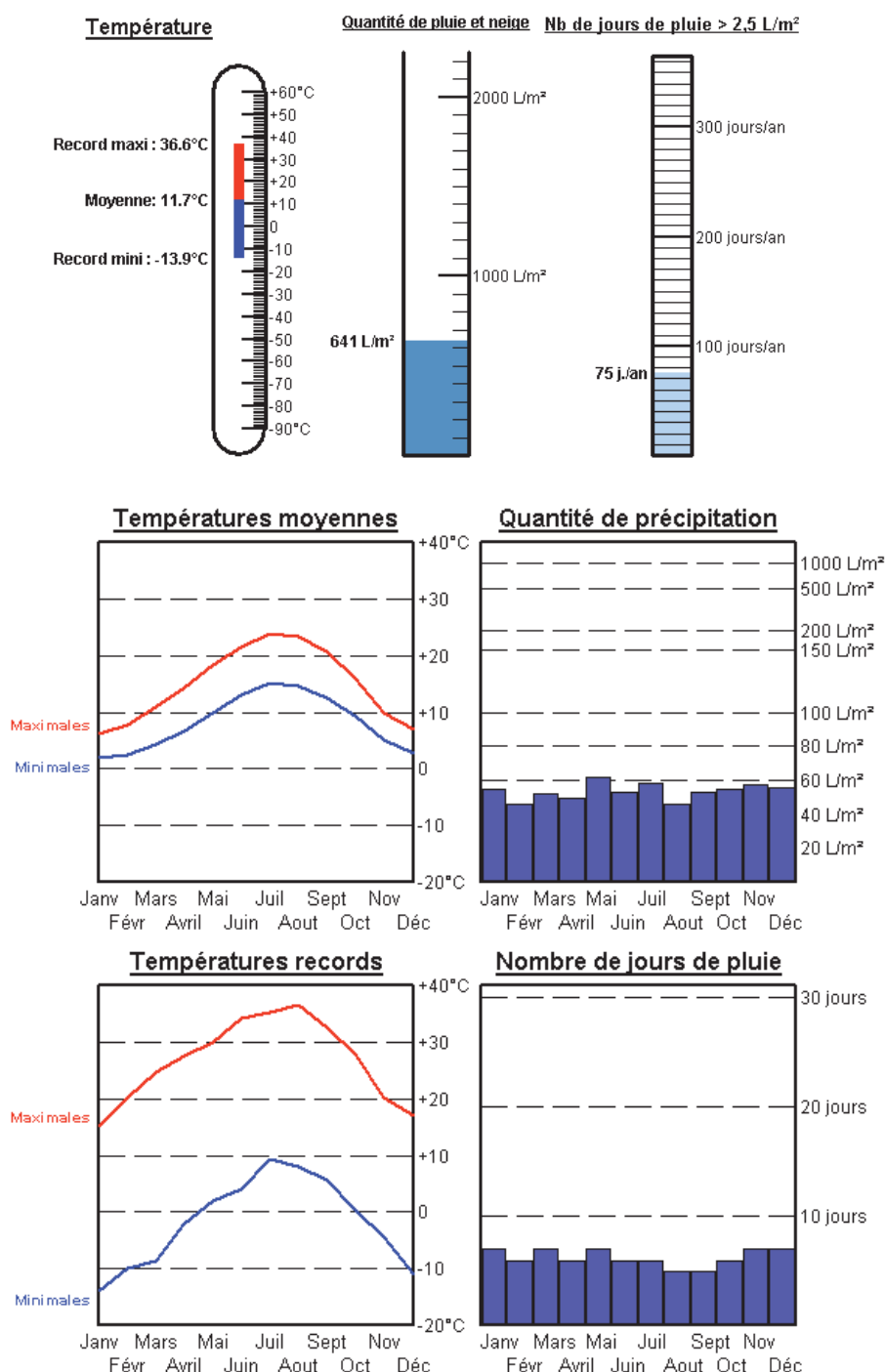
Les *marnes à pholadomytes* constituent une strate imperméable d'une épaisseur moyenne de 2 mètres. Elles se situent sous le calcaire de Champigny.

5.5 CLIMAT

Le climat de Roissy-en-Brie est un climat de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin parisien.

Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année et la moyenne des températures montrent un maximum en juillet à 19,2°C et un minimum en janvier de 4°C

Les vents dominant sont en fréquence et en force principalement orientés sud-ouest et dans une moindre mesure nord et nord-est.



Sources : Station météorologique de Melun-Villaroche.

5.6 L'EAU SUR LE TERRITOIRE

5.6.1 Hydrographie

Le territoire communal est entièrement situé sur le bassin versant du Morbras, principal cours d'eau de Roissy-en-Brie, il prend sa source à Pontcarré et se jette dans la Marne à la hauteur de Bonneuil-sur-Marne.

Il est le principal cours d'eau de la commune et draine une grande majorité du territoire.

On note deux rus au sud (la Patrouille et la Longuiolle) qui sont des affluents du Morbras, ils drainent le sud du territoire Roisséen.

L'extrémité Sud de la commune est collectée par le ru de la Ménagerie qui se dirige ensuite vers Ozoir-la-Ferrière.

Outre les cours d'eau, des fossés de drainage complètent le paysage hydrologique de Roissy.

Ceux de la forêt de Ferrières, du Bois-Prieur, s'écoulent dans le Morbras, ceux du Bois de Notre-Dame s'écoulent dans le ru de la Patrouille.

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Morbras (S.M.A.M.) regroupe les communes de Roissy-en-Brie, de Pontault-Combault, et de Pontcarré. Son périmètre s'étend sur un linéaire d'environ 9,3 km et un bassin versant de 55 km².

Par arrêté Interpréfectoral n° 99/38 pris en date du 8 janvier 1996, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux délimite le périmètre du SAGE dit de "Marne-Confluence". Le S.M.A.M. est chargé de représenter les 3 communes au sein du SAGE et de participer aux travaux de la commission locale de l'eau.

5.6.1.1 Le cours du Morbras

Sur la commune de Roissy-en-Brie, la pente moyenne du lit du cours d'eau est de 2,8°/oo, le débit d'étiage est proche de 5 l/s dans la partie amont et de 10 l/s à l'amont de la retenue. Cette augmentation du débit d'étiage est certainement due à une alimentation diffuse par la nappe des calcaires de Brie au niveau du contact avec les marnes.

Les débits de crue de pointe calculés à l'aval de la commune sont pour un temps de retour :

- ☐ de 10 ans : de 3 m³/s,
- ☐ de 100 ans : de 6 m³/s,
- ☐ de 1000 ans : de 23 m³/s.

L'imperméabilisation des terrains en zone urbanisée a accru les apports instantanés d'eaux pluviales qui rejoignent le Morbras et la Longuiolle par le réseau d'écoulement souterrain.

Dans la partie aval de la commune, un bassin de retenue, l'Etang du Coq, a été aménagé afin d'écarter la crue décennale d'hiver par un débit de fuite de 2 m³/s. Ainsi la commune de Pontault-Combault est protégée des crues de fréquence décennale. Un déversoir de sauvegarde de la digue permet le franchissement du débit de crue décennale (20 m³/s).

Il apparaît donc que la gestion des débits de pointe est problématique sur la commune. Pour ces raisons, un débit de fuite de pointe de 1 l/s/ha des zones nouvellement aménagées a été fixé de façon réglementaire, afin que la situation ne se détériore pas à l'avenir.

La qualité des eaux :

L'objectif de qualité fixé dans le cadre du Schéma de Qualité des Eaux de Seine-et-Marne est de classe 2. Cet objectif n'a pas été atteint : la campagne de mesures de juillet 1993 a conduit à classer le Morbras et ses affluents hors classe.

Localisation	Débit l/s	T°C	O2mg/l	ph	Conductivité NS/cm	DBO5 Mg/l	DBO5 Mg/l	NH4 MgN/l	NTK MgN/l	NO3 MgN/l	PO4 MgP/l
Amont Roissy	6	13,4	9,6	8,6	193	<2	20	<0,04	2,5	0,61	0,45
Aval Bourg	30	15,8	5,2	7,9	827	<2	10	0,16	3,0	7,99	0,3
Amont Bassin de retenue	36	15,3	3,5	8,0	943	<1	20	2,3	4,0	3,43	0,8
Amont Longuiolle	9	18,1	5,8	8,3	780	<2	8	1,2	4,0	1,73	0,2
Confluence Longuiolle- Patrouille	10	16,4	9,1	8,2	613	<3	10	<0,04	3,0	5,01	0,15
Patrouille		14,3	8,2	8,1	753	5	75	<0,04	3,5	1,2	0,1

Les valeurs observées témoignent d'une forte perturbation du cycle de l'azote et d'une teneur en phosphates excessive.

Les mesures effectuées en 1989 et 1990 indiquaient que la qualité physico-chimique du cours d'eau était médiocre. Il existait des pointes de pollution organique. La plus grande partie de l'azote était déjà sous forme ammoniacale. Ces valeurs sont en principe incompatibles avec la vie piscicole.

Cette médiocre qualité physico-chimique de l'eau du Morbras entraîne une qualité biologique du cours d'eau très mauvaise. L'indice biologique global normalisé (IBGN-AFNOR NF T90-350) n'excède pas 5/20.

Rappelons que les indices biotiques, à la différence des mesures physico-chimiques qui reflètent la qualité de l'eau à un instant donné, donnent une intégration de la qualité moyenne du cours d'eau. En effet, la faune benthique est un révélateur de tous les événements (pollution chronique et accidentelle).

Les sédiments du Morbras sont contaminés par des métaux lourds (manganèse, zinc, plomb, cuivre, cadmium, sélénium) et des micro polluants (hydrocarbures et produits phytosanitaires)...

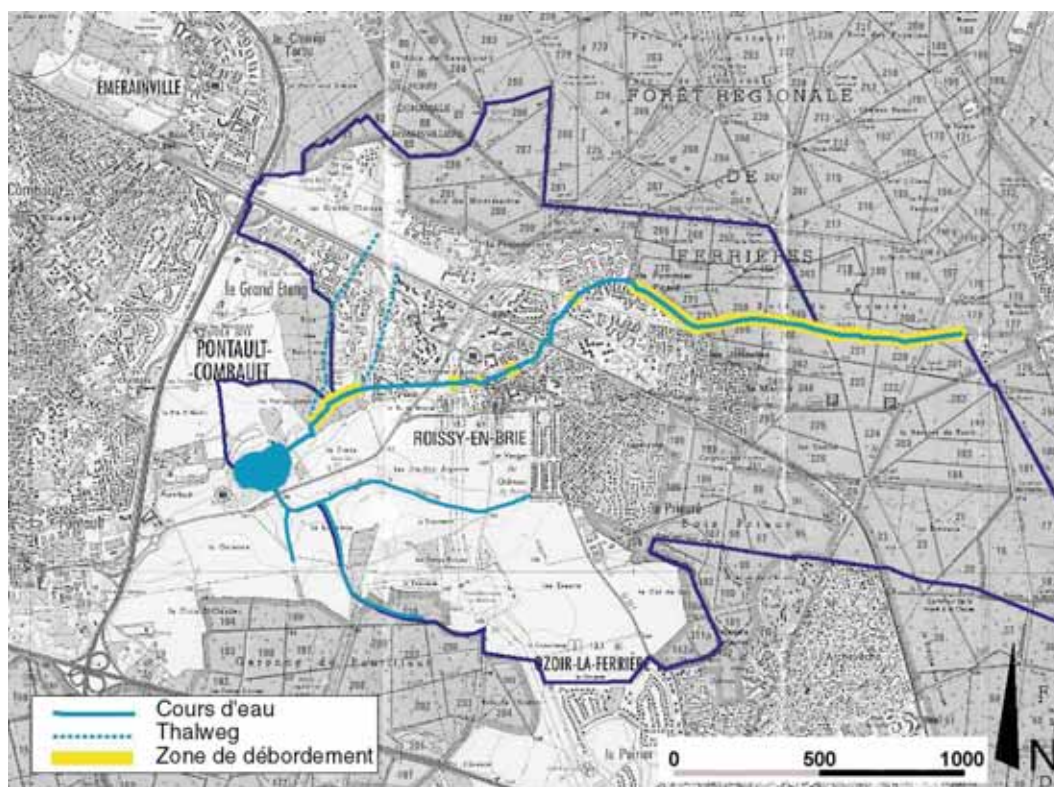
La structure compétente pour protéger l'environnement sur tout le bassin versant du ru du Morbras et de ses affluents est le S.M.A.M.. A ce titre, il peut étudier, réaliser et gérer toute structure évitant les risques de pollution. Un schéma Directeur d'assainissement est en cours d'élaboration, qui comprend des objectifs en matière de qualité des eaux. La commune considère que la lutte contre la pollution des eaux constitue un des ses objectifs prioritaires.

5.6.1.2 Les inondations

Le Morbras a, de tout temps, connu des débordements qui inondaient les terres sur une cinquantaine de mètres de large le long de son cours.

Ces phénomènes ont été aggravés au début du siècle par le drainage des terres agricoles et aujourd'hui l'imperméabilisation des terrains.

L'étude menée par le bureau PROLOG Ingénierie pour le compte du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement du Morbras (S.M.A.M.) a mis en évidence des zones de débordement du Morbras dans la traversée du territoire de la commune pour des crues de fréquence décennale. Ces zones sont essentiellement localisées dans la forêt de Ferrières et dans le bois à l'amont de la retenue. Mais aussi dans le bourg au niveau des Services Techniques, du Parc des Sources et à l'amont de la voie ferrée. Ces débordements sont très localisés et de courte durée et n'excèdent jamais 10 mètres à compter de la ligne médiane du lit de la rivière.



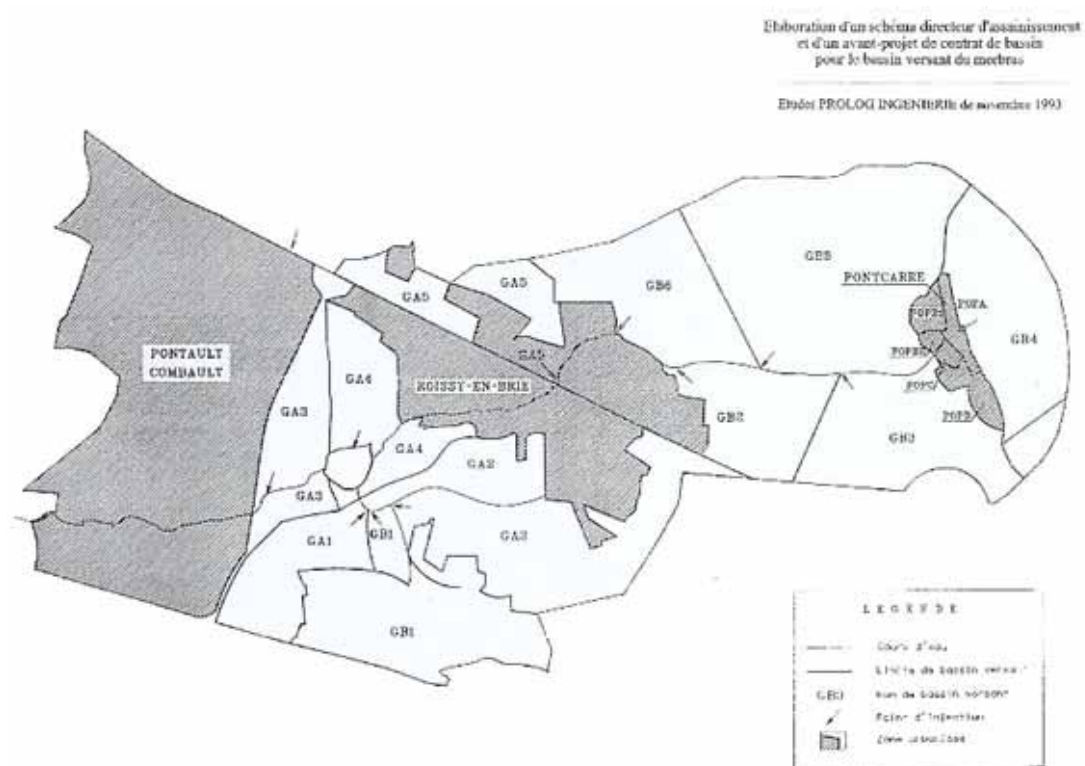
Hydrologie

Un projet de régulation du débit de pointe dans la traversée du bourg est en cours, il sera basé sur le renforcement des zones de débordement du Morbras dans la forêt de Ferrières.

Ainsi la réduction des apports provenant de la Forêt de Ferrières permettra de limiter les débordements à l'aval. Ces derniers seront alors circonscrits :

- ☐ à l'intérieur du Parc des Sources, dont les capacités d'écêtement des débits devaient être conservées à l'identique ;
- ☐ à l'aval de l'avenue du Grand-Etang à Roissy, dans la zone marécageuse située dans le Bois des Berchères et qui se poursuit jusqu'au plan d'eau.

Au sein du P.L.U., les secteurs concernés par la zone de débordement du Morbras, sont l'objet de prescriptions particulières.



5.6.2 Hydrogéologie

La succession de couches imperméables et perméables dans l'horizon géologique a donné naissance à de nombreuses nappes phréatiques superposées. Certaines d'entre elles ne sont que temporaires.

La zone de contact entre les marnes vertes et les limons du plateau est à l'origine de sources plus ou moins temporaires dont la localisation est difficile. Ces sources sont les exutoires naturels de la nappe phréatique des calcaires de Brie.

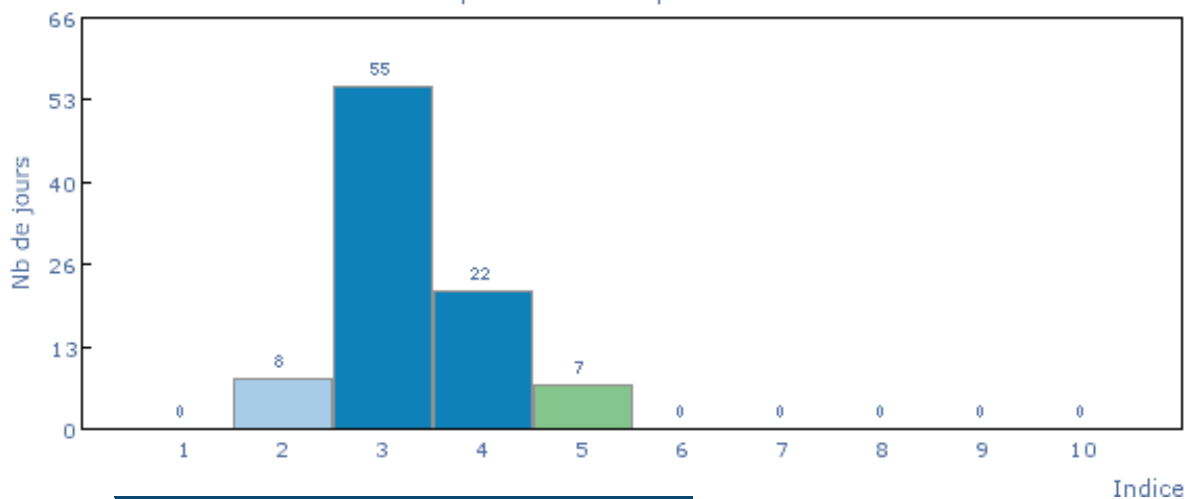
Les calcaires de Champigny sont le siège d'une nappe phréatique très importante longtemps exploitée pour l'alimentation en eau potable de la commune. Cette couche aquifère est protégée par les marnes des pollutions provenant de la surface. La vulnérabilité de la nappe est donc faible.

Il n'y a plus de station de pompage sur la commune. Le puits du château d'eau n'est plus exploité. L'eau potable de la commune provient de l'usine des eaux d'Annet-sur-Marne.

5.7 LA QUALITE DE L'AIR

D'une façon générale l'air sur la commune de Roissy-en-Brie est d'un bon niveau. Elle bénéficie des vents présents sur le plateau et des masses boisées avoisinantes.

Historique de l'indice pour l'année 2002



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
1	0	0%
2	8	2,19%
3	55	15,07%
4	22	6,03%
5	7	1,92%
6	0	0%
7	0	0%
8	0	0%
9	0	0%
10	0	0%

Signification des indices	
1	Très bon
2	Très bon
3	Bon
4	Bon
5	Moyen
6	Médiocre
7	Médiocre
8	Mauvais
9	Mauvais
10	Très Mauvais

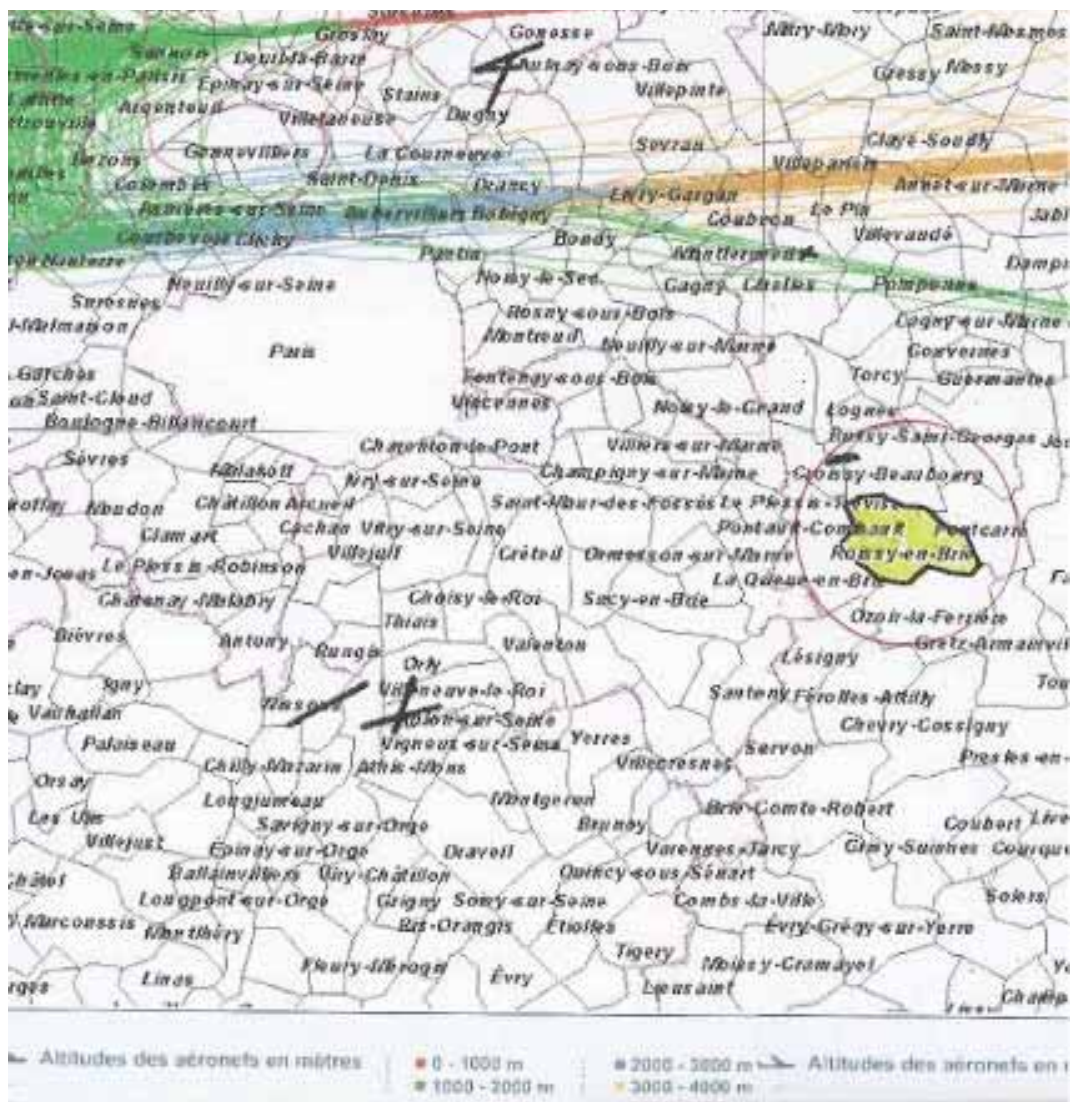
5.8 LE BRUIT À ROISSY-EN-BRIE

5.8.1 Le bruit lié aux aéroports de Paris

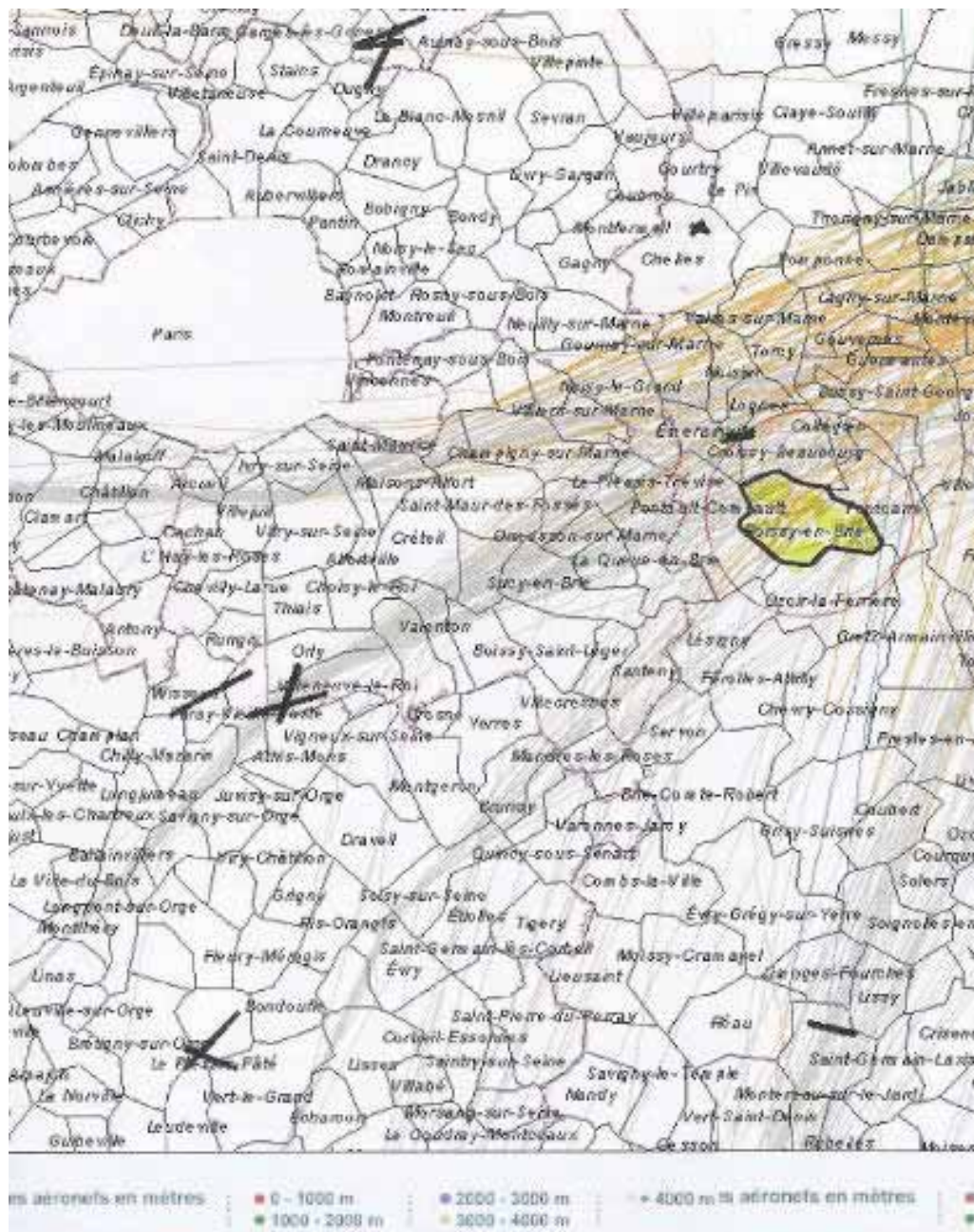
Le bruit est un élément que les Aéroports De Paris (A.D.P.) peuvent le moins réguler. En revanche, il est surveillé par A.D.P. en collaboration avec l'ACNUSA. Les résultats sont régulièrement communiqués aux riverains et aux autorités locales.

Pour l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle : A titre indicatif, le bruit global relevé sur 24 heures en 2001 est de 76.7 db, il était de 100 db en 1997.

La commune de Roissy-en-Brie n'est pas survolée par des avions pour l'atterrissage sur les aéroports de Paris.



Elle est survolée en revanche par les avions dans le sens des départs depuis les aéroports de Paris, mais ces derniers sont censés avoir une altitude minimale de 4.000 mètres.



Le projet de réorganisation de la circulation aérienne :

- Par vent d'ouest :

En Seine-et-Marne, le flux actuel de 200 avions venant du sud-est est maintenu, le couloir C venant de Combs-la-Ville ajoute 210 avions à 900 avions à 900 m d'altitude au nord-est de Brie-Comte-Robert pour virer à gauche vers l'ouest entre Tournan-en-Brie et Ozoir-la-Ferrière. C'est la zone la plus chargée de nuisances sonores de l'ensemble du projet.

- Procédure par vent d'est :

Pas de changement aux dispositions antérieures.

L'aérodrome de Lognes-Émerainville, peu fréquenté, est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.), approuvé par un arrêté préfectoral (DAE_1_URB_8) du 1 juillet 1985. L'aérodrome est toutefois éloigné du territoire de Roissy-en-Brie, qui n'entre pas dans son périmètre.

5.8.2 Le plan de prévention du bruit dans l'environnement

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a élaboré un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.), tel que prévu par le Décret n° 2006-361 du 24 mars 2006. Ce plan s'inscrit dans la continuité de l'évaluation cartographique de l'environnement sonore, réalisée par le Conseil Général de Seine-et-Marne et approuvée par le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie le 2 février 2009 et par le Conseil Municipal de Pontault-Combault le 24 mars 2009⁴.

Le P.P.B.E. présente, dans un premier temps, le territoire étudié, les sources concernées du bruit, les enjeux et les objectifs liés à ce plan, ainsi que les conditions de son élaboration.

Le P.P.B.E. a pris appui sur :

- Les éléments de diagnostic issus de la cartographie de l'environnement sonore ;
- La réalisation d'un diagnostic acoustique relatif aux zones de dépassements ;
- La connaissance des actions engagées et prévues, en matière de réduction du bruit, par l'agglomération et par chaque commune ;
- Une interaction avec les services et partenaires.

Le P.P.B.E. liste les actions de la C.A.B.F., en collaboration avec les communes, sur les thématiques suivantes :

- La réduction du bruit dans les zones à enjeux en collaboration avec les gestionnaires ;
- La préservation et la mise en valeur des zones calmes ;
- L'anticipation de l'évolution de l'environnement sonore ;
- L'amélioration de la connaissance du bruit sur le territoire.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne a été arrêté par une délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2013.

⁴ . La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), constituée le 1 janvier 2010, a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne (cf. la note de la page 46).

5.9 L'AGENDA 21 DE ROISSY-EN-BRIE

L'Agenda 21 est un programme d'actions à l'échelle locale pour mettre en place une politique de développement durable. Il constitue à la fois une traduction opérationnelle de l'engagement de la collectivité en faveur du développement durable, mais aussi un véritable projet stratégique, interrogeant l'ensemble des politiques publiques de la collectivité et l'ensemble de ses pratiques (y compris la gouvernance interne et partenariale), en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration continue.

Le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T.) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Le P.C.E.T. renforce le volet « Energie-Climat » de l'Agenda 21.

Le décret n° 2011-829 du 11 juillet 2011 rend obligatoires la réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (B.E.G.E.S.) et la mise en place d'un P.C.E.T., pour les communautés d'agglomération de plus de 50 000 habitants. La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a couplé ces démarches avec celle de l'Agenda 21.

Ces démarches complémentaires visent des objectifs et proposent des actions destinées à atteindre ces objectifs. Tous et toutes ne concernant pas directement l'aménagement du territoire. Mais certaines concernent directement ce thème :

- Objectif 4 : Préservation des espaces naturels et agricoles :
 - o Action 8 : Préserver les continuités écologiques sur le territoire :
 - Mesure concrète 1 / Etudier ce qui pourrait être la réalisation d'un véritable maillage écologique de tout le territoire intercommunal à partir des espaces existants ; s'appuyer sur les continuités d'intérêt régional définies par le S.R.C.E., mais en repartant d'un travail cartographique S.I.G., si possible « à la parcelle », car le S.R.C.E. n'est pas assez précis (cartographie exploitable au 1 : 100 000 et ne pouvant pas faire l'objet de zoom pour interprétation) ;
 - Mesure concrète 2 / Engager des actions favorables à la biodiversité à l'occasion des projets d'aménagement, de construction ou de requalification de l'espace public ;
 - Mesure concrète 3 / Le travail sera intégré dans les P.L.U. (P.A.D.D., cartographie) / P.L.U.i. en cohérence avec les schémas des collectivités riveraines .
 - o Action 9 : Favoriser la découverte du patrimoine naturel :
 - Mesure concrète 1 / Organiser des ballades thématiques de type « découverte de la biodiversité en ville » (via des professionnels associatifs et appel à projet local) et réaliser un support pédagogique pour une visite du parcours de façon autonome (diffusion aux centres de loisirs, écoles...) ;
 - Mesure concrète 2 / Réaliser une liste des essences locales et végétations remarquables, non invasives et supports au changement du climat (résistantes aux nuisibles, à l'augmentation des températures...) ; annexer ce document aux documents d'urbanisme communaux ;
 - Mesure concrète 3 / Conjuguer une signalétique « cheminements doux » et accessibilité aux principaux espaces verts et naturels du territoire y compris accessible pour les P.M.R..
 - o Action 10 : Garantir l'équilibre développement urbain / préservation des zones naturelles et agricoles :
 - Mesure concrète 1 / Réaliser dans le cadre du P.C.E.T. les diagnostics de gaz à effet de serre et de vulnérabilité du territoire intercommunal et de la population intercommunale face au changement climatique pour évaluer les impacts des *scenarii* d'urbanisme au moment de la rédaction des P.A.D.D. et les orientations d'aménagement (document d'orientation et d'objectif [D.O.O.]) du S.Co.T. et partie réglementaire des P.L.U./ P.L.U.i.) ; ventiler au niveau communal les bilans des émissions des gaz à effet de serre (B.E.G.E.S.), les objectifs stratégiques et opérationnels, ainsi que le

programme des actions ; étudier l'impact des orientations d'aménagement inscrites dans les documents de programmation sur la vulnérabilité au changement climatique des populations, milieux et activités ; intégrer des mesures et préconisations d'adaptation dans les règlements et documents de planification du territoire ; accentuer la sensibilisation et le renouvellement urbain en centre-ville et près des gares pour répondre à la demande en logements croissante ;

- Mesure concrète 2 / Formation des élus et des services ressources ;
- Mesure concrète 3 / Dans le cadre du P.L.U.i., réaliser un diagnostic / étude qui présente les enjeux climatiques liés au réchauffement ainsi qu'une analyse de la vulnérabilité du territoire ou synthétiser les études existantes et les compléter le cas échéant ; réaliser un schéma de secteurs par commune pour délimiter les zones d'expansion du tissu économique et les espaces naturels et agricoles à conserver.

□ Objectif 7 : Efficacité énergétique dans les bâtiments, réduire nos consommations :

o Action 12 : Favoriser la végétalisation du territoire (toits-terrasses, jardins, etc.) :

- Mesure concrète 1 / Intégrer dans les P.L.U. et le futur P.L.U.i. des mesures relatives à la végétalisation du tissu urbain notamment par les articles 10 et 13 via une évolution des emprises au sol en cas de végétalisation de toitures-terrasses ou pour le maintien obligatoire des toitures végétalisées existantes en cas de travaux ou de réhabilitation ; intégrer un coefficient de biotope dans les règlements d'urbanisme en travaillant sur un pourcentage de végétaliser sur les espaces libres ; intégrer la notion d'espaces verts protégés, d'espaces libre protégés (espace à dominante minérale protégé pour sa fonction urbaine : cadre de vie, équilibre écologique...), espaces libres à végétaliser ou à libérer pour améliorer le paysage local ; diminuer la part des surfaces imperméabilisées dans tous les nouveaux projets de construction ; permettre aux habitants de pouvoir végétaliser sur l'espace public en faisant appel à leur contribution pour recenser les lieux qui pourraient accueillir de la végétalisation au plus près de chez eux (mobilier urbain, murs, espaces délaissés) ;
- Mesure concrète 2 / Mettre en œuvre une cartographie de végétalisation du territoire avec une sectorisation des zones urbanisées en identifiant les quartiers à valoriser et ceux présentant une végétalisation insuffisante et à renforcer ;
- Mesure concrète 3 / Définir une charte des espaces plantés : préconisations par secteur urbanisable pour le choix des arbres selon leur développement, le choix des arbustes et massifs, intégrer une gestion plus respectueuse du biotope en interdisant les intrants .

□ Objectif 5 : Limiter les impacts du changement climatique du territoire :

o Action 13 : Définir un plan de prévention des risques climatiques :

- Mesure concrète 1 / Réaliser un diagnostic des risques encourus sur le territoire ;
- Mesure concrète 2 / Identifier les schémas directeurs cibles des E.P.C.I. et les actions mise en place sur le territoire par tous les acteurs pour définir un plan global – associer les publics sensibles dans la réalisation de ce plan – planifier la diffusion de campagne d'information tous publics .

□ Objectif 7 : Efficacité énergétique dans les bâtiments : réduire nos consommations :

o Action 15 : Inciter les propriétaires à rénover leur logement dans une optique de réduction des consommations d'énergie ;

- Mesure concrète 1 / Développer une plateforme territoriale de rénovation de l'habitat en relation avec les dispositifs nationaux à venir ; accentuer le conseil afin de promouvoir les travaux de rénovation et développer les outils financiers ;
- Mesure concrète 2 / Pérenniser la convention de partenariat avec la C.M.A. 77 et développer la même action avec la C.C.I. (cf. fiche action 11) ;
- Mesure concrète 3 / Sensibiliser les travailleurs sociaux en leur mettant à disposition des formations et des outils ciblés à leurs besoins et à destination des ménages en difficultés (cf. fiche action 11) ; développer la sensibilisation et l'information des utilisateurs à la sobriété énergétique ;
- Mesure concrète 4 / Trouver une association locale permettant de mettre en œuvre des actions auprès des copropriétés et faciliter la mobilisation des outils financiers existants ;

- Mesure concrète 5 / Diffuser sur les équipements publics les plus fréquentés de la C.A.B.F.⁵ et des communes et internet la plaquette d'information spécifique type ADEME : les aides financières 2015, faire réaliser des travaux chez soi, réussir une rénovation performante, isoler chez soi....ainsi qu'une liste des professionnels du B.T.P. en Seine-et-Marne (cf. projet de l'agenda 21 plan climat du conseil départemental).

⁵ . La Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne est substituée à la C.A.B.F..

6 L'ORGANISATION ET LA PERCEPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

6.1 STRUCTURE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

Roissy-en-Brie appartient à l'entité paysagère de la Brie française. En bout de plateau, avec une altitude moyenne de 107 mètres, le relief est inexistant avec une pente moyenne 3,2°/‰.

La monotonie du plateau est rompue en partie nord par la vallée du Morbras dans laquelle s'est installé le premier village.

Les perceptions de la commune sont très peu nombreuses. En effet, celle-ci est enserrée dans un carcan de contraintes et de limites qui ferment le paysage et occulte les points de vues : les masses boisées, forêt de Ferrière et bois de Berchère, la « Francilienne », la voie ferrée.

Les quelques perceptions existantes se font depuis les R.D. 21 et 361, en provenance de Pontault-Combault et en provenance d'Ozoir-la-Ferrière.

Ce sont des perceptions de ville marquées par l'apparition d'une limite franche, arbustive, entre le domaine agricole et le domaine urbain. Des points de repère fort marque l'entité urbaine : le château d'eau et le complexe de la Renardière.

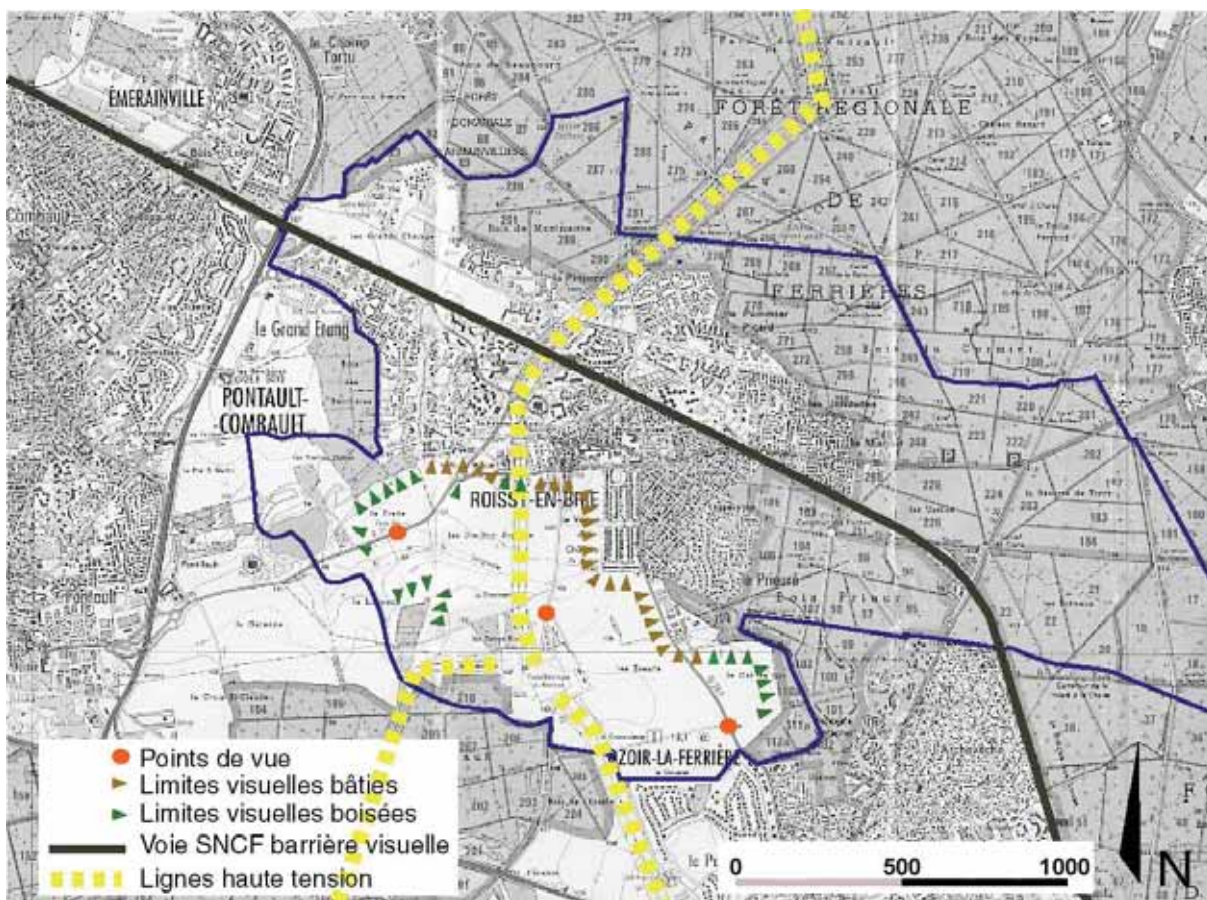
Au sein même de l'urbanisation ces éléments sont des éléments signal permettant de se situer sur le territoire.

Le paysage de Roissy-en-Brie se compose d'une topographie douce et d'un bâti varié, ainsi que d'une présence forte d'un élément naturel : les bois.

Les perceptions d'ensemble sont difficiles et souvent obstruées par un bâti très présent. Les principaux point de vue se situent sur le plateau agricole sur la partie sud de la commune.



Une nouvelle perception se fait depuis le nouveau pont enjambant la ligne SNCF en provenance du centre hospitalier. On surplombe l'espace d'un instant l'ensemble de la commune. Il en apparaît un paysage urbain dense et chaotique.

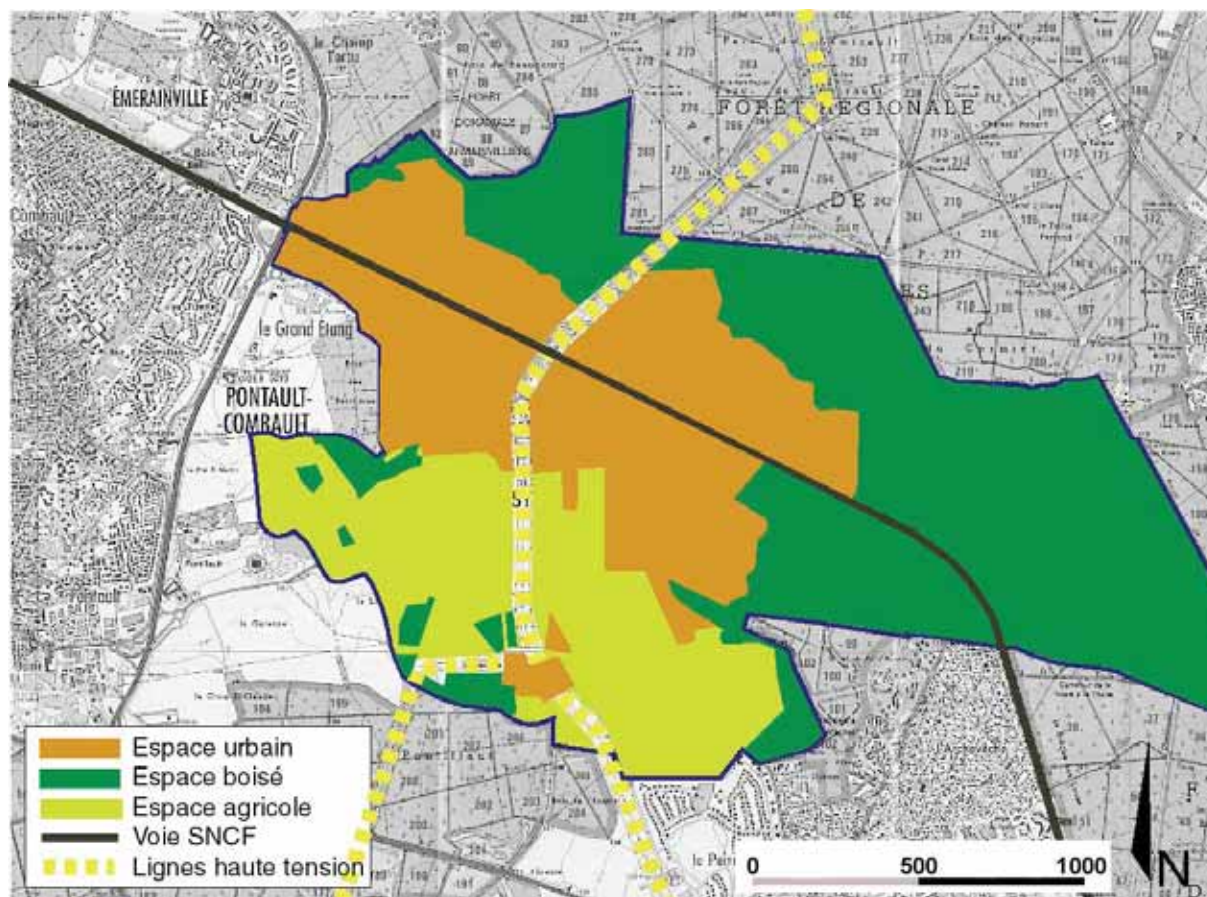


Limites visuelles



On dénombre trois grands types d'espaces sur le territoire :

- l'urbanisation,
- les espaces boisés,
- les espaces agricoles.



Occupation du sol

D'un espace en grande partie ouvert au début du siècle, le site a évolué vers un espace fermé, constitué de bâti et de forêt. Il reste quelques champs, témoins de l'activité agricole qui sont des espaces ouverts, mais aujourd'hui réduits, limitant les perceptions des communes.

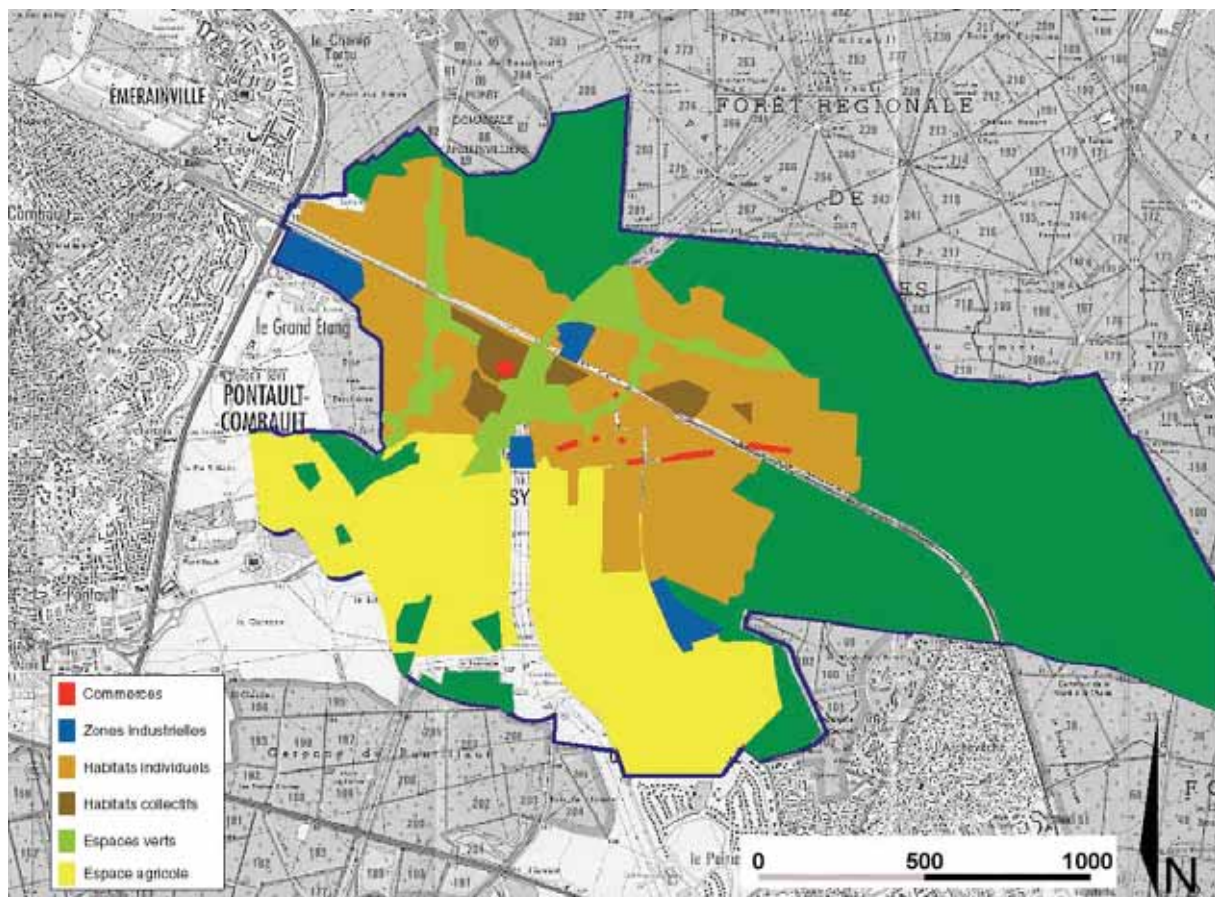
Ces espaces cultivés, apparaissent aujourd'hui des espaces tampons entre deux urbanisations et peuvent être traduits comme des « clairières urbaines ».

Au sein de l'urbanisation différentes entités apparaissent :

- les zones d'habitats, décomposées entre les collectifs et l'individuel ancien et récent.
- les zones d'activités,
- la voie ferrée,
- les lignes haute tension et le domaine EdF.

La ville présente un aspect vert, avec un espace non bâti sous l'emprise des lignes haute tension, associé à l'ensemble des parcelles privatives et à l'écran que forme la forêt.

Soumise à des contraintes fortes la ville est découpée en quatre parties délimitées par la voie SNCF et les lignes haute tension. Elle est organisée d'éléments posés les uns à côté des autres et ne présente aucune unité.



L'occupation du sol

On peut dénombrer plusieurs entités paysagères :

La vieille ville	Ensemble homogène par les couleurs et les matériaux composant le bâti, ainsi que par la hauteur des bâtiments situés à l'alignement des voies. Celui-ci regroupe des commerces de proximité et les principaux édifices publics. Situé dans une cuvette, c'est un espace fermé où le Morbras marque son passage.
La Renardière	Ensemble urbain de logements collectifs. Il dénote du reste de la ville par son architecture de blocs posés côte à côte reliés entre eux par des espaces de stationnements. Par sa situation altimétrique et la typologie des bâtiments, ce secteur est visible depuis l'ensemble du territoire communal.
Les zones industrielles	Située aux extrémités de l'urbanisation, on y trouve un bâti hétérogène et une multitude de panneaux publicitaires.
Les extensions pavillonnaires	Coincées entre la forêt et les infrastructures, les extensions pavillonnaires de la commune se retrouvent dans un espace verdoyant. Elles sont constituées d'un bâti varié et ont chacune leur identité propre. Elles participent à ce même ensemble par leur situation géographique et topographique qui les associent à un même territoire.

La forêt régionale de Ferrières	Cet espace de forêt marque le territoire au nord et à l'est de la commune. Il délimite l'urbanisation de Roissy-en-Brie.
Les lignes hautes tension	Contrainte majeure du territoire communal, elles découpent le territoire en deux parties. Sous leur emprise un espace vert ressenti comme un « no man land » qui ne se pose pas comme un élément de liaison.
La ligne SNCF	Forte contrainte, elle isole l'ensemble de l'urbanisation nord de la commune. Ligne droite, franchissable en trois points, elle apparaît comme une tranchée au sein du territoire.

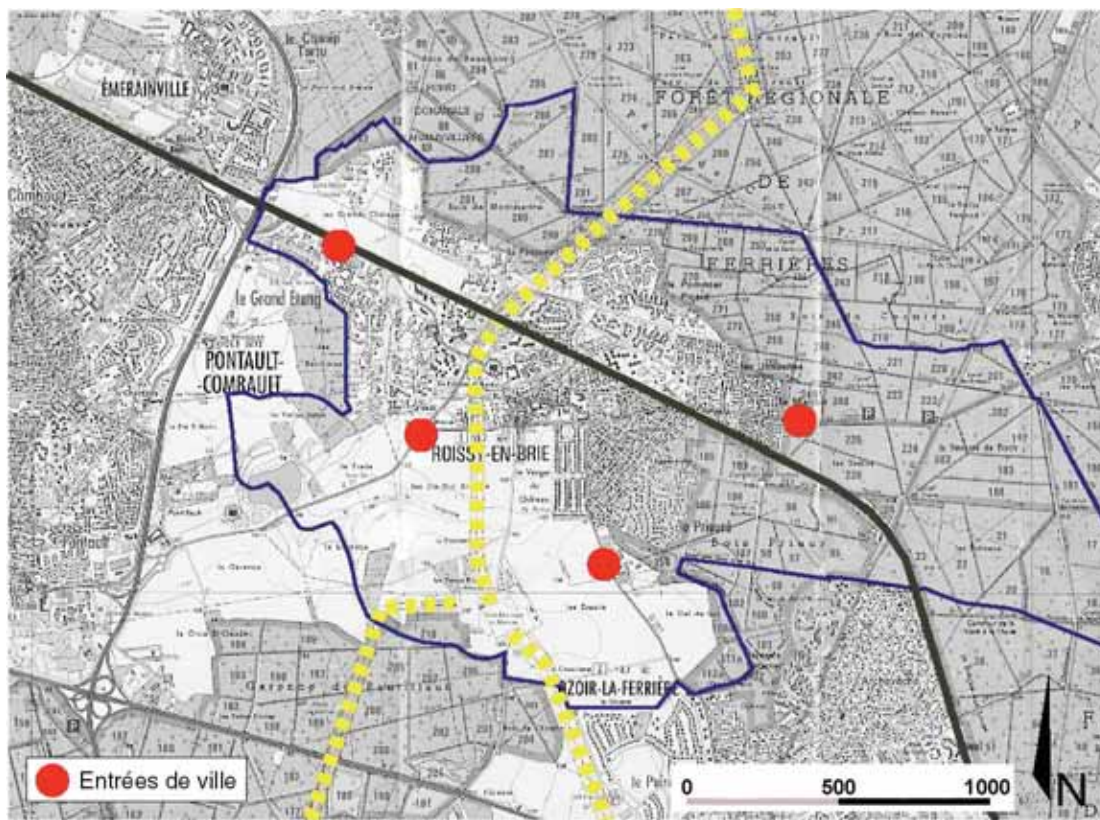
La ligne haute tension : fracture au sein de l'urbanisation.



La voie SNCF : une rupture de la continuité bâtie franchissable en des points bien définis :



Une autre perception du territoire est importante, il s'agit des entrées de ville.



Emplacement des entrées de ville

6.1.1 Les entrées de ville

« La notion d'entrée de ville s'est perdue au XIX^{ème} siècle avec la disparition des enceintes fortifiées et des barrières d'octroi. Les extensions urbaines se sont développées le long des axes d'entrée de villes. Cette évolution s'est considérablement accentuée ces 20 dernières années avec l'apparition des surfaces et enseignes commerciales périurbaines se traduisant par un "effet de vitrine". De ce constat est né l'idée de requalifier les entrées de ville. »

A Roissy-en-Brie, 4 entrées de ville principales sont recensées.

□ *L'entrée Nord-Ouest de la RD 361 : entre zone d'activités et voie ferrée*



L'entrée Ouest de la R.D. 361 s'effectue entre la zone des 50 Arpents et la voie ferrée. Le paysage est composé, côté gauche, du ballast et des poteaux d'électrification, doublé par la voie d'accès et de bouclage du centre hospitalier, situé en élévation et marquant un événement vertical, et côté droit, de l'arrière de la zone d'activités, et d'une enfilade de panneaux publicitaires.

Le bâti ne participe guère au paysage jusqu'à l'arrivée sur le Bois-Briard qui marque l'entrée véritable de la ville.

Le large espace de l'avenue de la Malibran est cependant insuffisamment structuré et constitue davantage une juxtaposition de bandes circulables et engazonnées qu'un boulevard urbain.

□ *L'entrée Sud-Ouest de la RD 21 : un "no man's land"*



Cette entrée, symbolisée par le rond-point de la R.D. 21 avec l'avenue Jean-Monnet, n'est pas encadrée par le bâti. Elle s'ouvre sur la vaste étendue engazonnée des lignes à haute tension, avec au premier plan les pylônes EDF, sur fond de bâtiments fermant partiellement l'horizon.

L'entrée Sud-Ouest actuelle est un vide.



□ *L'entrée Sud-Est de la RD 361 : zone industrielle et pavillonnaire*



L'arrivée de la route d'Ozoir-la-Ferrière est marquée par la zone industrielle. Son manque de qualité architecturale déprécie l'image de la ville.

L'entrée réelle se situe au niveau du lotissement du Verger.

□ *L'entrée Nord-Est : des Hameaux aux Faubourg*



Cette entrée est à l'image d'une ville calme de province, discrètement dissimulée derrière les haies taillées et bien ordonnées du hameau du Manoir. Il faut attendre d'arriver à la supérette pour découvrir un cadre bâti discontinu à l'image d'un faubourg inachevé.

6.2 L'OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol regroupe trois grands espaces :

- l'urbanisation,
- les espaces boisés,
- les espaces agricoles.

6.2.1 Rappel historique de l'urbanisation

Une commune rurale :

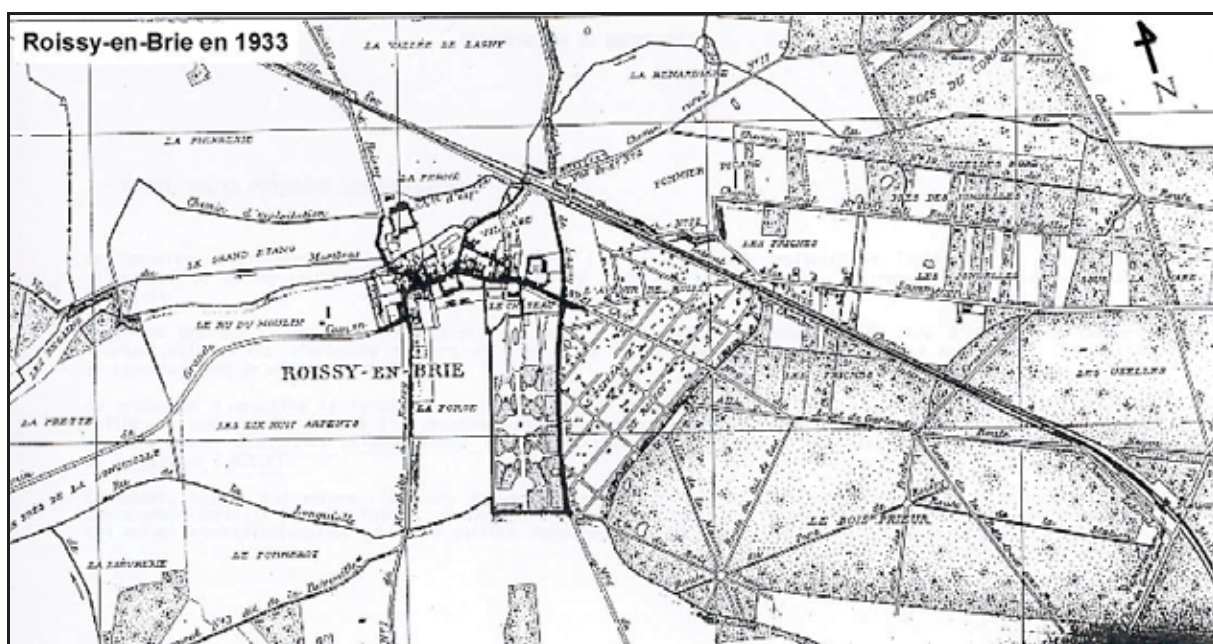
L'urbanisation de Roissy-en-Brie est un processus long commencé depuis le moyen-âge. Le village primitif, installé sur la rive Sud du Morbras, s'est étendu le long d'une rue principale. La forêt, occupation initiale, c'est vue défrichée pour accueillir de l'agriculture. Vocation première de ce village, cette activité sera la principale jusqu'au 19^{ème} siècle.

Les premières voies de communication sont des chemins de chasse, puis des liaisons avec les villages voisins. Le château est bâti au 17^{ème} siècle, avec l'aménagement de son parc, il viendra marquer une évolution nouvelle dans le paysage traditionnel de culture.

Au 19^{ème} siècle, avec la réalisation du chemin de fer en 1857, la commune est divisée en deux, et isole le nord du territoire entre bois et voies ferrées. Cette coupure constituera au 20^{ème} siècle un obstacle durable au développement des quartiers Nord.

Le train, facteur de développement, ne sera pas un atout pour Roissy-en-Brie, la commune ne bénéficiant pas d'un arrêt propre. La commune demeurera donc une commune rurale jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle.

Jusqu'en 1920, la population oscilla entre 450 et 500 habitants. Les vieilles maisons rurales, construites en pierres meulières et recouvertes de tuiles, sont devenues peu à peu les résidences d'une population non agricole. Jointives, elles s'ouvrent à l'arrière sur de petits jardins ou des cours.



Les premiers lotissements apparaissent :

Les premiers quartiers pavillonnaires apparaissent vers 1924, mais c'est à partir de 1930, que l'on assiste à un vrai développement avec la création d'une halte ferroviaire sur le territoire communal.

Cette halte du Chemin de fer à hauteur du passage à niveau des Friches (route de Pontcarré), va accélérer le processus d'urbanisation. S'opère alors l'amorce de développement du centre commerçant, vers le passage à niveau, le long de l'Avenue du Général-Leclerc.

Expansion de la commune :

A partir des années 1960, sous l'impulsion de la demande et de la hausse des prix du foncier, les fermiers sont incités à vendre leurs terrains. On assiste alors aux extensions urbaines avec la réalisation de nouveaux lotissements pavillonnaires.

- lotissements du Verger (1959)
- quartier Lafayette (1969).

La création des Z.A.C. :

Les premiers grands ensemble collectifs apparaissent vers 1970. Sous l'impulsion de l'Etat qui cherche à répondre aux besoins sans cesse croissant de demande de logements de la région parisienne.

Facilitées par le faible morcellement parcellaire de l'espace rural, deux vastes zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) se créent à partir des années 1970. Cet ample mouvement d'urbanisation va modifier considérablement la composition urbaine de la commune.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation de la "*Z.A.C. du Stade*", se sont édifiés les secteurs d'habitations suivants :

Habitations individuelles : - Le Bois-Montmartre (1971),
 - Le Pommier-Picard (1971),
 - Le Grand-Etang (1971),
 - La Résidence Ascott (1971).

Habitations collectives : - La Renardière (1970),
 - Le Bois-Briard (1973),
 - La Pierrerie (1973).

La seconde Z.A.C., dite "*de la Ferme d'Ayau*", regroupe les secteurs d'habitations suivants :

Habitations collectives : - La Fresnaie (1977),
 - La Marlière (1977),
 - Roissy-Gare (1979).

Conjointement à ces aménagements d'envergure modifiant complètement le paysage roisséen, d'autres lotissements sont apparus à la périphérie de la zone agglomérée : Les Jondelles, le Manoir, le Bois Prieur.

Un nouvel obstacle s'oppose à la continuité des zones bâties : les lignes à haute tension qui traversent le territoire du Nord au Sud et déterminent une nouvelle partition de la ville entre l'Est et l'Ouest nouveau.

Une gare (l'actuelle gare) est créée à proximité, et remplace la halte ferroviaire du passage à niveau.

Dans le même temps, sont réalisées les opérations de Roissy-Gare et du centre d'Ayau, comprenant le centre commercial Intermarché.

Une seconde zone commerciale s'ouvre au Sud du territoire Roisséen, sur la route d'Ozoir.

Entre-temps, le projet de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée vient d'être lancée mais la ville de Roissy-en-Brie, bien que limitrophe, n'est pas incluse dans son périmètre.

A la fin des années 70, Roissy compte 13 204 habitants.

« Ville dortoir », la municipalité constate un fort déséquilibre entre le nombre de résidents et le nombre d'emplois existant sur la commune. Est alors décidée la réalisation de zones d'activités.

Dans les années 80 :

La Z.A.C. "de la Ferme d'Ayau" se poursuit :

Habitations collectives :

- Corail (1980),
- Les Aulnes (1980),
- Les Saules (1986).

Habitations individuelles :

- La Pinsonnière (1983),
- Les 50 Arpents (1984),
- Les Tonnelles (1987),
- Les Forestières (1989).

C'est au cours de cette seconde opération que la zone d'activités des « 50-Arpents » a été réalisée à l'entrée ouest de la ville. Elle a fait l'objet d'une demande de Z.A.C. spécifique.

La Z.A.C. de la Vallée est lancée en 1987. elle comprend notamment un programme d'habitations individuelles et d'habitations collectives.

Au début des années 80, un constat est établi : il existe un déséquilibre entre le nombre de résidents et le nombre d'emplois existant sur la commune.

Une nouvelle zone d'urbanisation est ouverte à l'activité dans le secteur des Grands-Champs, mais trop enclavée, elle n'accueillait qu'une association.

En 1990, 18.697 habitants étaient recensés à Roissy-en-Brie.

Dans les années 90 :

En 1990, les opérations de la Z.A.C. de la vallée se poursuivent et permettent de créer 339 logements.

En 1990 est lancée la troisième opération des Saules, qui prévoit la réalisation de 29 logements.

En 1993 est créé le Programme d'Aménagement d'Ensemble du Domaine Montmartre qui prévoit la création de 150 logements, essentiellement sous forme pavillonnaire.

En 1994 est lancée l'opération de restructuration du secteur de la Mairie qui comporte un programme de 290 logements collectifs, dont l'ensemble est réalisé à ce jour.

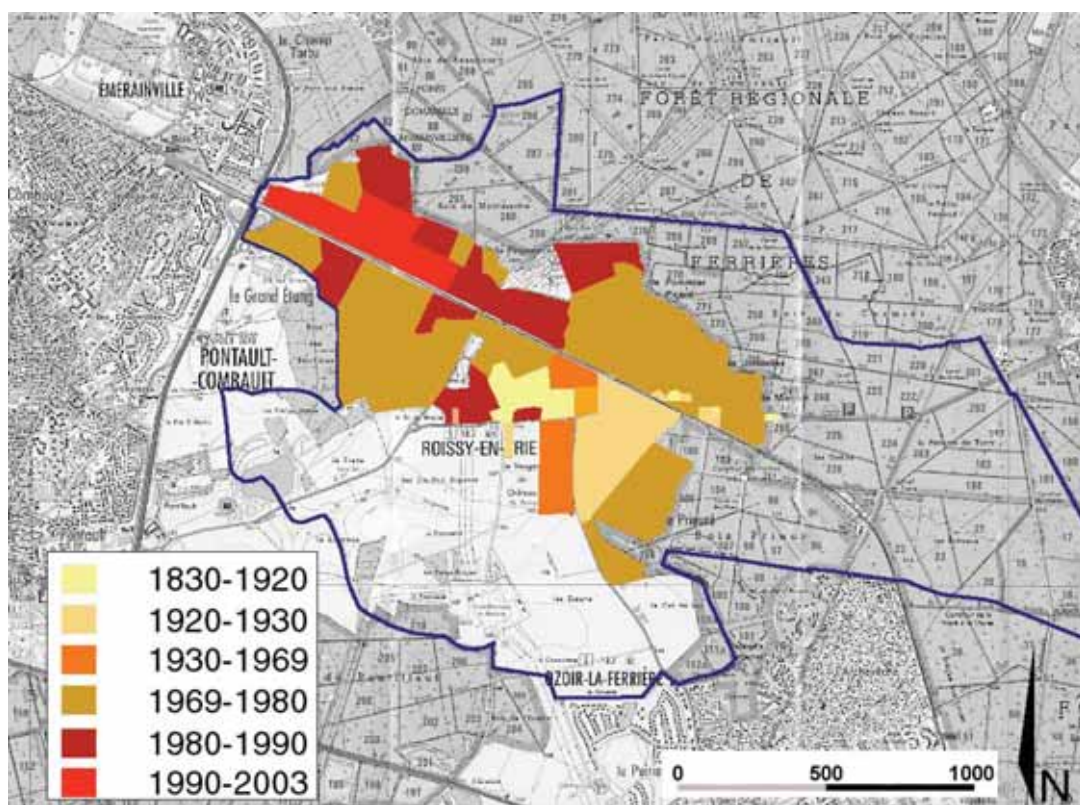
D'autres opérations, de tailles plus modestes et réparties sur le territoire de la commune, ont permis de créer environ 86 logements, à la fois en collectifs et en individuels (*source : commune de Roissy-en-Brie, fichier des permis de construire, au 31/12/1998*).

A l'exception de la Z.A.C. des Grands-Champs, dont le Programme d'Aménagement de Zone a été approuvé le 30 septembre 1999, l'achèvement, sur le territoire communal, de la totalité des Z.A.C. a été constaté par délibérations successives du Conseil Municipal.

Depuis l'année 2000 :

En 2000 sont lancés les travaux de la Z.A.C. des Grands-Champs qui prévoient la construction de 282 logements individuels et de 51 logements collectifs.

Aujourd'hui, le développement urbain marque une pause, ce qui offre l'opportunité de définir une nouvelle stratégie urbaine au sud du territoire communal.



Dates de construction

6.2.2 L'urbanisation aujourd'hui

L'urbanisation de Roissy-en-Brie est isolée des communes voisines par des frontières bien délimitées :

- la forêt de Ferrières, au nord et à l'est,
- le bois de Berchères à l'ouest, complété par la « Francilienne »,
- le domaine agricole au sud.

Elle se caractérise par un fort morcellement de son territoire, résultante de son histoire.

Deux contraintes majeures participent à ce découpage en quatre parties :

- la voie ferrée
- la ligne haute tension

A l'intérieur de ces 4 sous-ensembles se distinguent de nouvelles divisions produites par des vagues successives d'urbanisation.

Ces divisions urbaines fonctionnent de façon autonome et constituent isolément des ensembles urbains désignés et facilement identifiables.

A chacune de ces divisions correspond un archétype urbain, constante de l'architecture et de l'urbanisme de la région parisienne, parmi lesquelles on retrouve :

- le centre historique,
- les quartiers pavillonnaires,
- le pavillonnaire diffus,
- le pavillonnaire urbain,
- les quartiers d'habitation collective,
- les zones d'activités.

Le centre historique :

Il est constitué par l'ancien village rural. Il s'étend sur 4 rues qui sont :

- la rue Pasteur,
- la rue de l'église,
- la rue de la Gare d'Emerainville,
- la rue Pierre-Curie.

La partie la plus ancienne se situe autour de l'église.

Le village est encadré par trois grands corps de ferme, véritables forteresses briardes :

- la ferme d'Ayau à l'Ouest,
- la ferme de Wattripont à l'Est.

La structuration du bâti est celle d'un village briard traditionnel. Le parcellaire, produit de siècles d'histoire, est très morcelé. La continuité bâtie est la règle essentielle: chaque nouvel élément vient s'accoler au précédent pour finalement composer l'espace public : rue, cour ou place du village.

L'espace public est donc conçu comme un lieu fermé:

- la rue est un espace linéaire fermé sur deux côtés,
- la place est fermée sur 3 ou 4 côtés,
- la cour est un espace semi-public à l'image de la rue ou de la place.

L'exploitati
publics, ru
cours intér
Jadis exclu
n'enregistr

L'arrière de
La largeur
souvent en
Les mairo



une hiérarchisation des espaces, allant des lieux
par des espaces intermédiaires constitués par les
parfois par un porche surmonté de constructions.
bles, puis fréquentées par des artisans, ces cours

anche, sont occupés par des jardins potagers.

i. Les parcelles ont une profondeur variant le plus

un rez-de-chaussée et d'un étage, surmonté d'un

Du passé rural de Roissy-en-Brie ne sont conservés que quelques monuments historiques. Mais ces derniers représentent des repères importants pour la population Roisséenne. Il s'agit plus particulièrement:

- d'une ferme Briarde ,
- de l'église du XII^{ème} siècle ,
- de la mairie installée dans l'ancien château

□ *Les fermes briardes*

Organisées autour de grandes cours carrées intérieures, distribuant l'ensemble des bâtiments et dépendances, des unités de productions se distinguaient par leur taille et leur emplacement des autres constructions villageoises.

Ainsi les fermes d'Ayau et de Wattripont étaient sensiblement à l'écart du village, et marquaient ses deux extrémités. Seule la ferme Sassinot était intégrée au centre de l'agglomération. De celle-ci ne demeure plus que la maison de Maître qui a été conservée.

Aujourd'hui la ferme d'Ayau abrite les principaux équipements culturels de la commune. Ses bâtiments, intégrés dans le Parc des Sources, offrent par l'unité des matériaux de construction, un pendant à l'église, en parfaite harmonie dans le cadre végétal.

Honnis l'ancienne maison de maître, les bâtiments existants de la ferme Sassinot ne présentaient pas de valeur patrimoniale. L'intérêt architectural résidait essentiellement dans le travail de charpentes. L'ensemble bâti présentait cependant, dans sa composition, un intérêt urbanistique : front bâti implanté à l'alignement de la rue Pasteur, retour en équerre du long pan de toiture perpendiculaire à la rue, délimitation d'une cour intérieure accessible par deux passages au Nord et au Sud.

□ *L'église*

L'église représenta jusqu'au 19ème siècle le centre religieux et politique du village.

Elle est aujourd'hui l'élément principal de la composition urbaine de la commune formée autour du Parc des Sources, avec la Ferme d'Ayau. Elle est également l'édifice le plus haut du centre historique.

□ *La mairie*

La mairie est installée dans l'ancien château de Roissy depuis 1959.

Le château ouvrait au sud sur un parc, à l'emplacement actuel du lotissement du Verger.

Un projet de restructuration du secteur de la mairie est en cours de réalisation, destiné notamment à faire participer davantage le bâtiment à l'espace public. La première tranche de cette opération est déjà réalisée et il convient de prévoir son achèvement.

Un marché forain se tient deux fois par semaine dans les nouveaux bâtiments situés en face de la Mairie.

La mairie et l'église constituent aujourd'hui deux pôles institutionnels, marquant les deux entrées du centre historique de Roissy.

COURS COMMUNES



COUR JOB

COUR LESCURES



6.2.3 Les quartiers pavillonnaires

On distingue deux grandes catégories de quartiers pavillonnaires :

- le pavillonnaire diffus,
- le pavillonnaire dense.

L'habitat pavillonnaire diffus constitue une composante fondamentale du paysage de la commune.

Il se caractérise par un tissu lâche, formé de maisons isolées ou jumelées, à faible continuité bâtie. Deux générations de ce type d'habitat sont perceptibles à Roissy-en-Brie :

- Les opérations groupées ou maisons « clés en main »

Il s'agit notamment des quartiers "le Manoir", "le Bois-Prieur" (1970), "la Pinsonnière" (1981).

- Les lotissements libres

Il s'agit notamment des lotissements "l'Avenir", "l'Espérance" (créés en 1924), "le Verger" (1959) et "La Fayette" (1967).

6.2.3.1 Caractéristiques des lotissements libres

□ *"L'Avenir" et "l'Espérance"*

Ces quartiers correspondent aux premiers lotissements pavillonnaires créés dans la commune. Organisés sur une trame orthogonale, le long de grandes rues rectilignes, ils déterminent des îlots rectangulaires d'une surface moyenne de plus d'un hectare. Les rues ont une largeur de 8 mètres.

La surface des parcelles varie le plus souvent entre 400 et 800 m². La largeur standard des petites parcelles est de 12 m. Les maisons sont édifiées avec un recul moyen de 4 à 6 m. par rapport à l'alignement. Elles s'appuient généralement sur l'une des limites latérales.

Composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée et d'un comble aménagé, l'architecture des maisons est banalisée et compte peu dans le paysage de la rue.



□ *"Le Verger"*

Le lotissement du Verger s'apparente aux précédents par ses rues rectilignes et la surface des îlots.

Construit sur l'ancien parc du château, il en a cependant gardé la trame et fait apparaître de ce fait une volonté de structuration urbaine. Une hiérarchie des voies s'établit. Leur largeur varie de 14 à 25 mètres.



A l'inverse des quartiers de l'Avenir et de l'Espérance, les rues sont plantées d'arbres taillés.

D'une surface moyenne de 400 m², les parcelles sont plus larges (16 m.) mais moins profondes. Généralement moins en retrait de l'alignement (2 à 4 m.), les maisons offrent une plus grande continuité bâtie, et comptent davantage dans le paysage de la rue.

□ *"La Fayette"*

Le quartier La Fayette occupe une surface résiduelle entre la voie ferrée, le centre historique et l'avenue du Général-Leclerc.

Ses voies, d'une largeur moyenne de 8 mètres, sont moins longues et moins orthogonales. Les parcelles ont une surface de 300 à 400 m².

6.2.3.2 *Caractéristiques des opérations groupées*

□ *"Le Manoir"*

Le quartier du Manoir est une relecture du modèle anglo-saxon. Les maisons sont réparties sur de larges surfaces engazonnées, représentant une moyenne de 500 à 600 m² par maison. Les voies d'une largeur de 7 m sont sinueuses et varient les angles de vue.

A l'inverse des lotissements précédents, les voies se terminent en impasse et prennent un caractère semi-privatif, favorisant l'appropriation des habitants. Le réseau routier est complété par un cheminement piétonnier paysager traversant le hameau. L'espace public devient une valeur ajoutée à la propriété individuelle.

Quatre ou cinq modèles de maisons sont reproduits sur l'ensemble de l'opération. Composées d'un simple rez-de-chaussée ou d'un rez-de-chaussée plus comble, elles sont implantées en léger retrait de la voie, et sont à moitié cachées par les clôtures.

Il ressort de l'ensemble une unité de paysage. Le quartier fonctionne comme une entité autonome ignorant la ville.



□ *"Le Bois-Prieur"*

Le Bois-Prieur présente des caractéristiques analogues avec des parcelles moyennes de 800 à 1000 m², des largeurs de voies entre 7 et 10 m. Les maisons sont jumelées pour des largeurs de parcelles de 18 m. Nous sommes dans un domaine à caractère très résidentiel, dans lequel l'élément végétal domine sur le bâti.



□ *"La Pinsonnière"*

La Pinsonnière est une opération se situant dans la lignée des deux précédentes, avec une densité un peu plus forte, soit des parcelles de 400 m² par maison.

Avec le secteur pavillonnaire diffus, est introduit le principe de zonage uni fonctionnel.

6.2.3.3 *Caractéristiques du pavillonnaire dense*

Le pavillonnaire dense s'apparente à un mode d'habitat collectif horizontal. Il constitue une autre composante très importante du paysage de Roissy-en-Brie.

Il est le produit d'opérations groupées. Il se caractérise par un parcellaire étroit, des maisons accolées en bandes et une continuité bâtie.

Moins consommateur de terrain et d'infrastructure, ce mode d'habitat continue à se développer sous la dénomination de "maisons de ville", en référence à la maison villageoise.

Plusieurs quartiers présentent cette configuration, les plus anciens et les plus importants sont :

□ *"les Jondelles"* lancé en 1969

Implantées autour d'une vaste coulée verte piétonnière, les parcelles sont desservies par un réseau viaire périphérique. Elles ont une surface moyenne de 300 m² pour une largeur de façade de 12 mètres. L'ensemble fonctionne en autarcie et la voirie secondaire constitue un espace semi-privatif.

□ *"Ascott"* (1970)

C'est l'opération pavillonnaire la plus remarquable de Roissy. Implantée au cœur du centre historique dans le parc des Sources, elle réussit par une architecture discrète et de qualité, une parfaite intégration au site.

□ *le "Pommier-Picard"* (1972) et *"le Grand-Etang"* (1973).

Ces deux opérations sont conçues suivant les mêmes principes que les Jondelles. Le caractère urbain de la voie publique est très affirmé par la prépondérance du bâti sur le végétal. Il est desservi cependant par une architecture répétitive et un traitement de voirie assez pauvre.



"Les Tonnelles", "les Forestières," et "la Vallée"

Ces dernières opérations marquent en partie l'abandon des squares des cités-jardins et font apparaître une tendance à la densification au profit de la maison de ville.

Celle-ci se traduit par des parcelles de 6 à 8 mètres de largeur pour des surfaces de l'ordre de 200 m². La densité du bâti apporte un caractère urbain à la voie publique. A l'image de la rue villageoise, elle redevient un espace fermé et encadré.



6.2.4 Les quartiers d'habitations collectives

L'habitat collectif n'occupe qu'une infime partie du territoire urbanisé de Roissy-en-Brie. Mais par le volume et la hauteur de ses constructions, il constitue un élément de structuration important du paysage.

On distingue à Roissy, outre le centre historique, deux quartiers d'habitations collectives :

- le quartier de la Renardière,
- l'ensemble construit au croisement de la voie ferrée et des lignes à haute tension, partant du Bois-Briard jusqu'à la Vallée.

6.2.4.1 Le quartier de "la Renardière"

Le quartier de la Renardière construit à partir de 1972, est caractéristique de l'urbanisme des années 60.

Des barres et des tours de 7 à 16 niveaux dominent un environnement bâti jusqu'alors au ras du sol. Les immeubles sont répartis sur un terrain largement dégagé. Le sol est occupé par les surfaces de parkings, et les espaces engazonnés.

Cette rupture d'échelle se traduit notamment par la perte de perception visuelle de proximité et la dématérialisation de l'espace public qui n'est plus délimité par le bâti.



6.2.4.2 Les nouveaux quartiers collectifs

Au milieu des années 70, de nouvelles opérations d'habitat collectif sont lancées au sud de la voie ferrée avec les résidences du Bois-Briard, des Saules, des Aulnes, Corail, de la Pierrerie, de la Marlière, et de la Frênaie.

Avec la création de la gare en 1979, une nouvelle impulsion permet le lancement du secteur de la gare et de la Z.A.C. de la Vallée.

Fortes des leçons tirées de la première génération d'immeubles collectifs, ces résidences présentent des caractéristiques sensiblement différentes :

- des bâtiments moins élevés, de 3, 6 à 8 étages,

- une volonté marquée de reconquête des espaces publics, par des aménagements extérieurs, cheminements piétonniers, pistes cyclables, etc.,
- l'aménagement de locaux commerciaux dans certains rez-de-chaussée,
- recherche de continuités bâties et composition d'espaces semi-privatifs sous forme de patios et de cours intérieures,
- mise en scène d'une entrée de ville avec les bâtiments du Bois Briard encadrant en entonnoir l'avenue de la Malibran.

L'ensemble donne l'image d'une ville - jardin, dans lequel le bâti participe au paysage urbain, au même titre que le traitement au sol des surfaces largement engazonnées, des cheminements piétonniers et des pistes cyclables.

L'impression de tissu distendu disparaît partiellement dans le quartier de la Vallée au nord de la gare. Ce quartier peut être considéré comme une relecture de la rue Haussmanienne. Le résultat est d'une totale incongruité.

L'ensemble de cette zone d'habitation collective partant du Bois-Briard jusqu'aux immeubles de la Vallée constitue aujourd'hui un nouveau centre dans la commune en contrepoint du centre historique dont il est totalement coupé.

Son développement se heurte à la présence des grosses infrastructures, voie ferrée, et lignes à haute tension qui le sectionnent en trois tronçons.



6.2.5 Les zones d'activités

4 zones d'activités existent sur Roissy-en-Brie :

- la 1ère a été créée sur la route d'Ozoir à la sortie de l'agglomération
- la 2ème, la plus importante, est la zone des 50 Arpents sur la RD 361, également en sortie de l'agglomération.
- les 2 dernières, plus récentes, sont de taille réduite ; elles sont plus centrales bien que confinées dans le "*no man's land*" des lignes à haute tension, l'une au Sud sur la route de Pontault, l'autre à la Vallée au Nord de la voie ferrée.

Ces 4 zones vivent en quasi autarcie et ignorent le reste de la ville.

Ce parti d'aménagement inverse la position logique des espaces d'accueil et des espaces de services :

- ☐ les espaces d'accueil des bâtiments sont tournés vers l'intérieur de la zone,
- ☐ les espaces de service se retrouvent en périphérie de celle-ci.

Il en résulte une perception de la zone, vue de l'extérieur, négative sur des espaces peu soignés : c'est le cas des 50 Arpents sur la RD 361.

6.2.6 Le foncier

Les principaux propriétaires fonciers sont l'Etat et les collectivités locales :

- Etat : environ 216 hectares.
- Collectivités territoriales et établissements publics : environ 526 hectares, dont 93 hectares appartiennent à la commune.

Plus de la moitié du foncier sont détenus par des propriétaires publics ou parapublics.

La politique foncière concerne surtout la moitié Sud de la commune sur laquelle se situent les enjeux d'urbanisation future. La commune a arrêté la création d'un périmètre de Z.A.C. du Ru du Moulin-La-Forge. Inscrite au présent document, elle est l'enjeu du développement de la commune.

6.2.7 Les espaces boisés

Les superficies boisées se trouvent au nord et à l'est.

La commune de Roissy-en-Brie est marquée par l'importance des massifs boisés qui occupent pratiquement 45 % du territoire. Ces zones boisées ne sont pas classées en forêt de protection⁶. Il n'existe sur le territoire de la commune, aucune réserve naturelle, aucun arrêté de biotope et aucune réserve biologique domaniale.

La richesse écologique des massifs forestiers d'Armainvilliers, de Ferrières, bois de Notre-Dame, et de La Grange, a conduit à les inscrire à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique (ZNIEFF).

Roissy-en-Brie est concernée par 3 Z.N.I.E.F.F. :

- la Z.N.I.E.F.F. de type 2 n° 47 (ex n° 1182 + 1215) dite "Forêt d'Armainvilliers" pour son intérêt faunistique et "Parc de Croissy" pour son intérêt écologique".
- la Z.N.I.E.F.F. de type 2 n° 48 dite "Bois Notre-Dame et de La Grange".
- la Z.N.I.E.F.F. de type 1 n° 2415-001, 2415-002, 2415-003.

Les Z.N.I.E.F.F. sont des inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. Outil de connaissance, elles ne constituent pas des servitudes en elles mêmes. Selon la circulaire du Ministre de l'environnement du 14 mai 1991: "une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique".

D'après la Direction Régionale de l'Environnement (D.I.R.E.N.) de l'Ile de France, le bois de Notre-Dame et de La Grange se présente comme un ensemble remarquable à chênes pédonculés et sessiles. Il présente de nombreuses mares et des landes xérophiles, acidophiles à faciès forestier. Outre son intérêt botanique, ce site est remarquable pour sa faune herpétologique.

La forêt d'Armainvillier est définie comme un massif boisé important, aménagé et ouvert au public, en périphérie de l'agglomération parisienne. La forêt, gérée par l'O.N.F., n'est pas menacée.

Les forêts de Notre-Dame et de Ferrières ainsi que les bois Prieur, des Berchères, des Terres-Rouges, et de La Lièverie constituent les "poumons verts" de la commune.

Deux effets négatifs ont été décelés:

- ☐ effets d'opacification des lisières par l'urbanisation qui privatisent quelquefois leur accès,
- ☐ urbanisation qui tourne le dos à ces masses boisées générant parfois un *no man's land* en lisière.

⁶ . Depuis l'approbation du P.L.U., le massif de l'Arc Boisé du Val-de-Marne a été classé parmi les « forêts de protection », par un décret du 25 mai 2016, ainsi que le bois des Berchères et le bois du S.M.A.M..

Au demeurant, la création d'un espace tampon présente également des effets positifs très importants en évitant notamment l'effet de rupture. Dans le cadre des futures urbanisations, ces aspects négatifs seront toutefois, et dans la mesure du possible, évités.

Les forêts de Ferrières et d'Armainvilliers présentent les caractéristiques des massifs boisés croissants sur des formations sableuses contaminées en argile ou présentant des horizons plus argileux.

Leur aspect est caractéristique des taillis denses sous futaie plus ou moins dispersée à sous étage buissonnant discret ou nul.

Les principaux arbres peuplant ces forêts sont des feuillus. Les formations appartiennent pour la majorité d'entre elles à la catégorie des Chênaie - Charmaies. La strate arborée est dominée par le chêne pédonculé, le charme, le merisier. La gestion forestière favorise le développement du chêne pédonculé. La strate arbustive réduite est caractérisée par l'aubépine, le troène, le noisetier. La strate herbacée se caractérise par la présence de Brachypodes des bois, Laîche des bois, la fougère mâle, la méringie trinervée, l'epipactis pourpre (*Epipactis purpurata*), et la cardamine impatiente (*Cardamina impatiens*).

La flore

La flore recensée sur la commune n'a pas révélé de grande originalité, seulement trois espèces sont données comme assez rares en Ile-de-France : la renoncule aquatique, le plantain nain, et le jonc des chaisiers.

L'herpétofaune

La salamandre, le triton alpestre, le triton crêté (*Triturus cristatus*), le triton palmé (*Lissotriton helveticus*), le triton ponctué (*Lissotriton vulgaris*), la grenouille de Lessona (*Pelophylax lessonae*), sont eux aussi assez rares en Ile-de-France, et sont protégés.

L'avifaune

Les espèces nicheuses rares ou assez rares en Ile-de-France sont la buse variable, le hibou moyen duc, l'épervier d'Europe, la fauvette babillarde, la mésange noire, le rouge queue à front blanc et la bécasse des bois.

La faune mammalienne

La martre (*Martes martes*) est le seul mammifère considéré comme rare en Ile-de-France.

A cette valeur patrimoniale conférée par la présence d'espèces rares, une valeur est aussi apportée par la richesse en espèces. Cette biodiversité est un excellent indicateur biologique de la qualité des milieux.

Les haies ne sont pas très nombreuses sur le territoire de la commune. Dans l'absolu, il n'existe qu'une seule haie d'origine rurale le long de la patrouille, à laquelle il faut ajouter un bosquet sur le plateau agricole au sud.

La liaison entre les bois de la Lièvrerie et des Berchères est certainement moins importante.

Mais elle est indispensable si l'on veut préserver la diversité actuelle du bois des Berchères. Ce dernier est de dimension trop réduite pour permettre le maintien des espèces présentes actuellement, s'il était totalement isolé et enclavé.

Au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F), le bois des Berchères apparaît entouré par des espaces urbanisés, urbanisables et partiellement urbanisables.

Bois privé totalisant 24 hectares, le bois des Berchères s'inscrit dans une zone où la concurrence entre les divers types d'occupation du sol est intense. La pression sur les milieux naturels est donc forte.

Sur la base des inventaires présentés dans les études environnementales de ce site, il apparaît que le bois des Berchères a été par le passé très riche en ce qui concerne la faune. Aujourd'hui encore ce bois garde un intérêt écologique assez fort. Une station de la *cardamine impatiente*, plante rare, a ainsi été repérée dans ce bois.

Mais le bois des Berchères comporte trop de carences pour accueillir une population de grands mammifères ou pour jouer un rôle efficace d'abri. D'ailleurs, ce dernier est de dimension trop réduite pour permettre le maintien de telles espèces.

Cependant, il est indispensable d'assurer l'intégrité du bois des Berchères.

Renforcer et constituer les lisières boisées :

Les lisières du bois des Berchères et surtout de la forêt Notre-Dame se détachent sur le plateau agricole. Elles animent le paysage et contribuent à une meilleure identification de ces espaces naturels. Leur préservation est indispensable.

Trois structures linéaires traversent l'agglomération et pourraient jouer un rôle biologique. Ces liaisons sont la trouée du gazoduc et celles des lignes de haute tension, mais surtout le cours du Morbras. Ces liaisons ne sont actuellement que potentielles car discontinues et occupées partiellement par de l'agriculture.

La charte forestière de l'Arc Boisé approuvée par la délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2004 :

Les « forêts de l'Arc Boisé du Val-de-Marne » accueillent deux millions de visiteurs par an. Elles constituent le premier site touristique de ce département. En prise directe avec la ville, ces espaces fragiles sont convoités : ils représentent des enjeux multiples d'ordre social, économique, environnemental recouvrant des intérêts parfois contradictoires.

La charte forestière prévoit une liaison biologique entre le bois des Berchères et la forêt domaniale de Notre Dame. Le P.A.D.D. et les différents documents du P.L.U. prévoient d'ailleurs cette liaison.

6.2.8 Le patrimoine végétal urbain

Ces massifs boisés sont complétés par des entités plantées qui participent à l'urbanisation et favorisent la continuité des bois sur l'entité bâtie. De ce fait, la commune présente un aspect arboré grâce aux nombreux espaces plantés comme les placettes, les alignements le long des rues (cimetière, quartier du Verger), les cheminements piétonniers, le long du Morbras et surtout le Parc des Sources.

Mais ces plantations doivent être considérées comme un patrimoine en devenir. Ces arbres, pour beaucoup d'entre eux, sont des essences à courte durée de vie. Pour les autres, la méthode d'élagage choisie, très sévère, entraînera une réduction de la durée de vie.

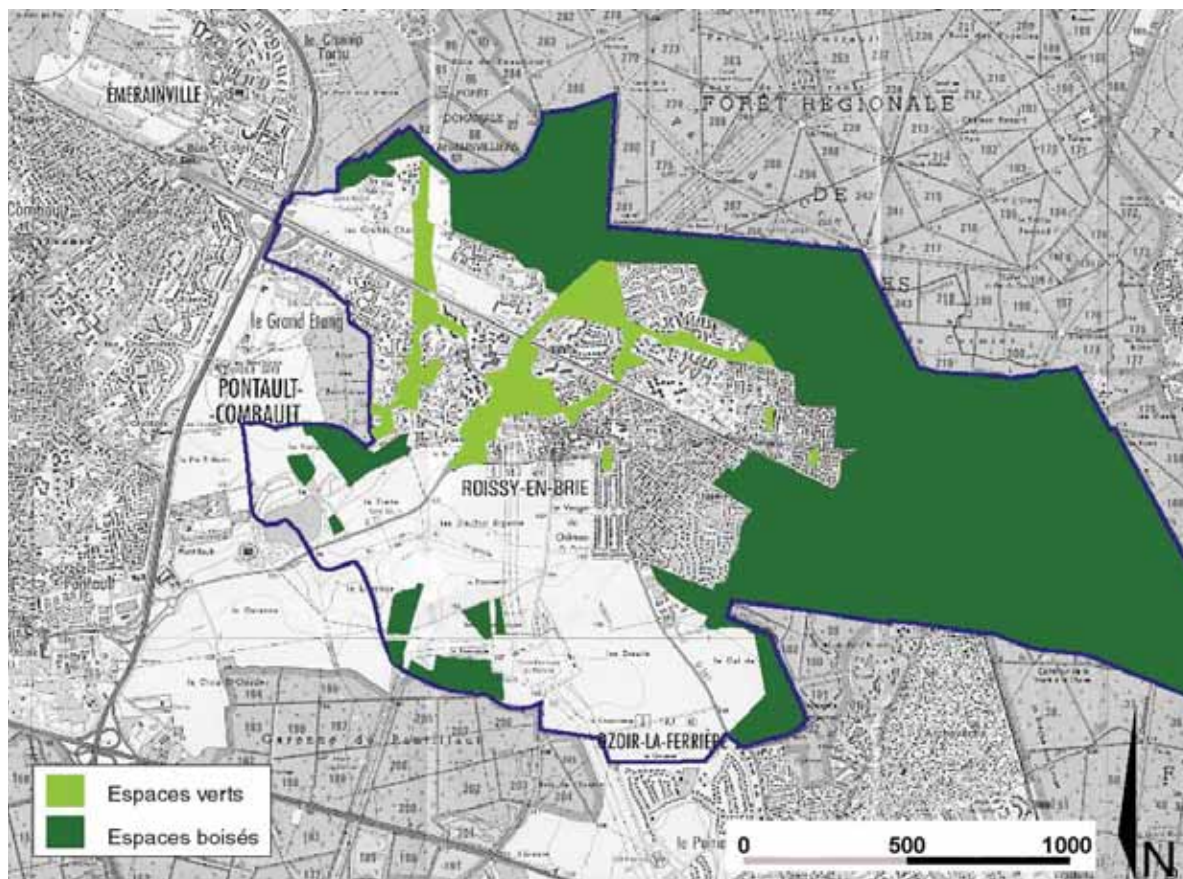
Ainsi, certains vieux arbres présents dans le centre du bourg et dans le quartier de la friche sont d'ores et déjà perdus.

Dans ce bilan, il faut signaler le cas particulier du quartier du Bois-Prieur, où l'on trouve de très nombreux beaux arbres provenant de la forêt, ce qui donne un caractère très particulier au quartier.

Un programme de gestion et de plantation est envisagé pour permettre la création d'un riche patrimoine arboré.

Globalement, la commune de Roissy-en-Brie comptabilise cinq parcs et jardins (la mare aux Casseroles, le Parc des Sources, le parc de la Ferme d'Ayau, le parc de la Mairie, l'aire de jeux de la Marlière). Et si nous ajoutons les espaces verts liés aux équipements sportifs, scolaires, l'aménagement des carrefours et des ronds points, les 200 jardinières, les alignements d'arbres, les massifs de fleurs et d'arbustes, les 10 hectares paysagers de la Z.A.C. des Grands-Champs, la commune comprend pratiquement 80 hectares d'espaces verts, ce qui représente environ 39 mètres carré disponibles par habitant, et ce non compris le patrimoine naturel.

Ce résultat se révèle exceptionnel pour une commune proche de la banlieue parisienne qui s'investit en faveur de la protection de l'environnement et du fleurissement de la ville (participation aux concours des villes fleuries).



Espaces verts et boisés

6.2.9 L'espace agricole

Les espaces agricoles sont situés sur les limons des plateaux. Ils sont fragmentés en parties de dimensions notables et appuyés sur des espaces forestiers.

L'agriculture pratiquée est celle des grandes cultures (céréales, betteraves, colza ou tournesol).

Ces milieux sont fortement appauvris par l'usage des engrais et produits phytosanitaires. Du point de vue biologique, ils possèdent pour seul intérêt d'être une zone tampon de connexion entre d'autres milieux plus riches.

Les espaces à vocation agricole sont maintenus autant que possible et protégés. Mais ceux-ci sont appelés à se réduire progressivement sur la commune pour laisser place à une urbanisation nouvelle telle que voulue par le Schéma Directeur d'Ile de France.

6.2.10 La bio-diversité

6.2.10.1 La flore

La flore rurale

Les espaces cultivés sont des milieux à la faible biodiversité, compte tenu des techniques culturales mises en œuvre (labours, amendements, traitements...).

La flore rurale, à Roissy-en-Brie, est donc une flore caractéristique des espaces agricoles exploités.

Les cultures sont essentiellement tournées vers les céréales, les oléagineux, et les protéagineux : Le blé, le maïs, le colza, le tournesol...

Ainsi, la diversité floristique y est principalement limitée à quelques espèces adventices (« les mauvaises herbes »), sur les lisières des massifs boisés ou dans les champs laissés en jachère. Ces espaces représentent néanmoins des lieux d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales.

La flore forestière

Les massifs boisés sont les principaux réservoirs de biodiversité, tant floristique que faunistique, de l'espace naturel de Roissy-en-Brie.

Ces massifs sont composés d'essences communes en Ile-de-France : Des hêtres, des chênes, des acacias, des châtaigniers et des marronniers...

Seules trois essences sont données comme assez rares en Ile-de-France (cf. *supra*), repérées dans les abords du Morbras.

La faune

À Roissy-en-Brie, la faune est représentée par les espèces typiques de la faune rurale.

Si les terres cultivées n'abritent qu'une faune réduite, les lisières des massifs boisés et les champs laissés en jachère sont aussi des lieux d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales, notamment certains oiseaux et quelques mammifères. Ils permettent le développement de quelques espèces d'intérêt cynégétique, tels les perdrix, les faisans, les lapins et les lièvres.

Seules trois espèces de l'hépétofaune et sept espèces de l'avifaune sont données comme assez rares en Ile-de-France (cf. *supra*)

Ainsi, les études effectuées en 1992 par ECOSPHERE recensaient de l'ordre de 260 espèces végétales supérieures, 21 espèces de mammifères, 7 espèces de batraciens, et 63 espèces d'oiseaux nicheuses.

La biodiversité communale est une réalité et le reflet d'une continuité de milieu très intéressante.

Les politiques publiques

La Ville de Roissy-en-Brie a décidé de mettre en œuvre dans les trois années à venir des actions dans les domaines suivants, touchant à la bio-diversité :

Préserver le vivant et sa capacité à évoluer

Préserver le patrimoine arboré

- ☐ Maintenir ou augmenter le nombre des arbres en remplaçant tout arbre abattu par un nouveau sujet d'essence locale, sur place si possible,
- ☐ Privilégier les plantations d'alignement d'essences locales variées plutôt que monospécifiques.

Préserver et aménager des haies favorables à la biodiversité

- ☐ Préférer des essences locales (prévoir les dimensions finales des arbres pour éviter un entretien trop fréquent),
- ☐ Garder des haies vives, non taillées.

Préserver et conserver des espaces accueillants pour la faune et la flore

- ☐ Prendre en compte la biodiversité dans le cas de travaux ou de ravalements (protection des arbres, saison de reproduction et de nidification...).

Limiter l'éclairage nocturne

- ☐ Eviter tout éclairage direct du ciel nocturne ;
- ☐ Eteindre ou diminuer l'éclairage public nocturne ;
- ☐ Supprimer l'éclairage public des voies de circulation hors l'agglomération.

Végétaliser durablement

- ☐ Elever la hauteur de tonte des gazons d'ornement (au moins 10 cm) et éviter les gazons monospécifiques.

Préserver et restaurer des espaces relais et corridors écologiques

- ☐ Préserver les linéaires verts et naturels existants le long des infrastructures.

Réaliser des chantiers à faibles nuisances

- ☐ Adopter la charte du chantier à faibles nuisances de la Région d'Île-de-France (ou atteindre la cible 3 du référentiel HQE ou de tout autre référentiel équivalent en référence au projet PREDEC).

Assurer un usage durable et équitable de la biodiversité

Lutter contre l'usage des pesticides en milieu urbain

- ☐ Engager une réduction de l'usage de pesticides et former les agents aux pratiques alternatives.

Lutter contre la pollution due aux nitrates en milieu urbain

- ☐ Engager une baisse de l'usage des engrais chimiques (arrêt partiel, réduction des quantités...) ;
- ☐ Limiter l'épandage d'engrais chimiques sauf sur quelques espaces à fortes contraintes (terrains de sport) ;
- ☐ Limiter l'épandage d'engrais chimiques sur l'ensemble des espaces ;
- ☐ Limiter l'amendement organique aux seuls espaces qui le nécessitent.

Investir dans un bien commun, le capital écologique

Développer les compétences en lien avec la biodiversité en interne

- ☐ Sensibiliser l'ensemble du personnel à la biodiversité.

Développer, partager et valoriser les connaissances

Former les décideurs et les techniciens aux enjeux, aux moyens d'actions et politiques publiques liées à la biodiversité

- ☐ Organiser des formations en interne à l'attention des décideurs et des techniciens ;
- ☐ Organiser des visites de terrain, pour les décideurs et les techniciens, montrant la mise en place d'actions exemplaires.

Susciter l'envie d'agir pour la biodiversité

Informer et sensibiliser à la biodiversité

- ☐ Participer activement aux journées de campagne sur la protection de l'environnement (la journée mondiale de la biodiversité, journée des zones humides, Fête de la nature...).

Sensibiliser aux pratiques de jardinage collectif et individuel favorable à la biodiversité

- ☐ Diffuser le guide du jardin écologique (mis à disposition par Natureparif).

Enfin, par sa délibération du 21 novembre 2016, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie, a décidé d'adhérer à la Charte Régionale de la bio-diversité et des milieux naturels.

7 LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le tableau et l'histogramme ci-dessous représentent la variation des divers modes d'occupation des sols (M.O.S.⁷), entre 2008 et 2012, i.e. depuis la dernière modification du P.L.U., sur le territoire de Roissy-en-Brie :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	608,23	0,00	0,00	608,23	0,00
2 Milieux semi-naturels	91,60	0,00	0,70	92,30	0,70
3 Grandes cultures	188,50	-5,49	0,00	183,01	-5,49
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	8,43	0,00	0,17	8,60	0,17
Espaces agricoles, forestiers et naturels	896,76	-4,62	0,00	892,14	-4,62
6 Espaces verts urbains	63,28	-1,01	0,32	62,59	-0,69
7 Espaces ouverts à vocation de sport	8,70	0,00	0,00	8,70	0,00
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,50	0,00	0,00	0,50	0,00
9 Cimetières	1,48	0,00	0,00	1,48	0,00
10 Autres espaces ouverts	22,35	-7,25	1,93	17,03	-5,32
Espaces ouverts artificialisés	96,32	-8,26	2,25	90,31	-6,01
11 Habitat individuel	228,10	0,00	0,35	228,44	0,35
12 Habitat collectif	23,21	0,00	0,00	23,21	0,00
13 Habitat autre	0,51	0,00	0,00	0,51	0,00
14 Activités économiques et industrielles	40,92	0,00	1,45	42,36	1,45
15 Entrepôts logistiques	3,68	0,00	0,00	3,68	0,00
16 Commerces	2,88	0,00	0,83	3,71	0,83
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Sport (construit)	3,37	0,00	0,00	3,37	0,00
19 Equipements d'enseignement	12,27	0,00	0,00	12,27	0,00
20 Equipements de santé	3,43	-0,44	0,98	3,98	0,55
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	4,68	0,00	0,00	4,68	0,00
23 Transports	40,42	0,00	3,11	43,53	3,11
24 Carrières, décharges et chantiers	6,54	-6,28	10,62	10,88	4,34
Espaces construits artificialisés	369,99	-1,34	11,97	380,63	10,63
Total	1 363,07	-14,22	14,22	1 363,07	0

⁷ . Le mode d'occupation des sols (M.O.S.), élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France (I.A.U.R.I.F.), est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Etabli avec une périodicité d'environ 5 ans, le M.O.S. découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories, 24 en ce qui concerne les thèmes étudiés à XXX. Cependant, les espaces multi-fonctionnels [les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple) requièrent une analyse plus fine.

La hausse des espaces construits artificialisés est de 10,63 hectares sur une base de 360,99 hectares lors de la dernière modification du P.L.U., soit une hausse de 2,9 %.

Sur la même période, entre 2008 et 2012, la population globale a cru de 2,48 %. Le nombre des logements a cru de 4,36 %.

Pourtant, le nombre de personnes par ménage reste très élevé au regard d'autres communes du département : 2,88 personnes en 2007, 2,86 personnes en 2012.

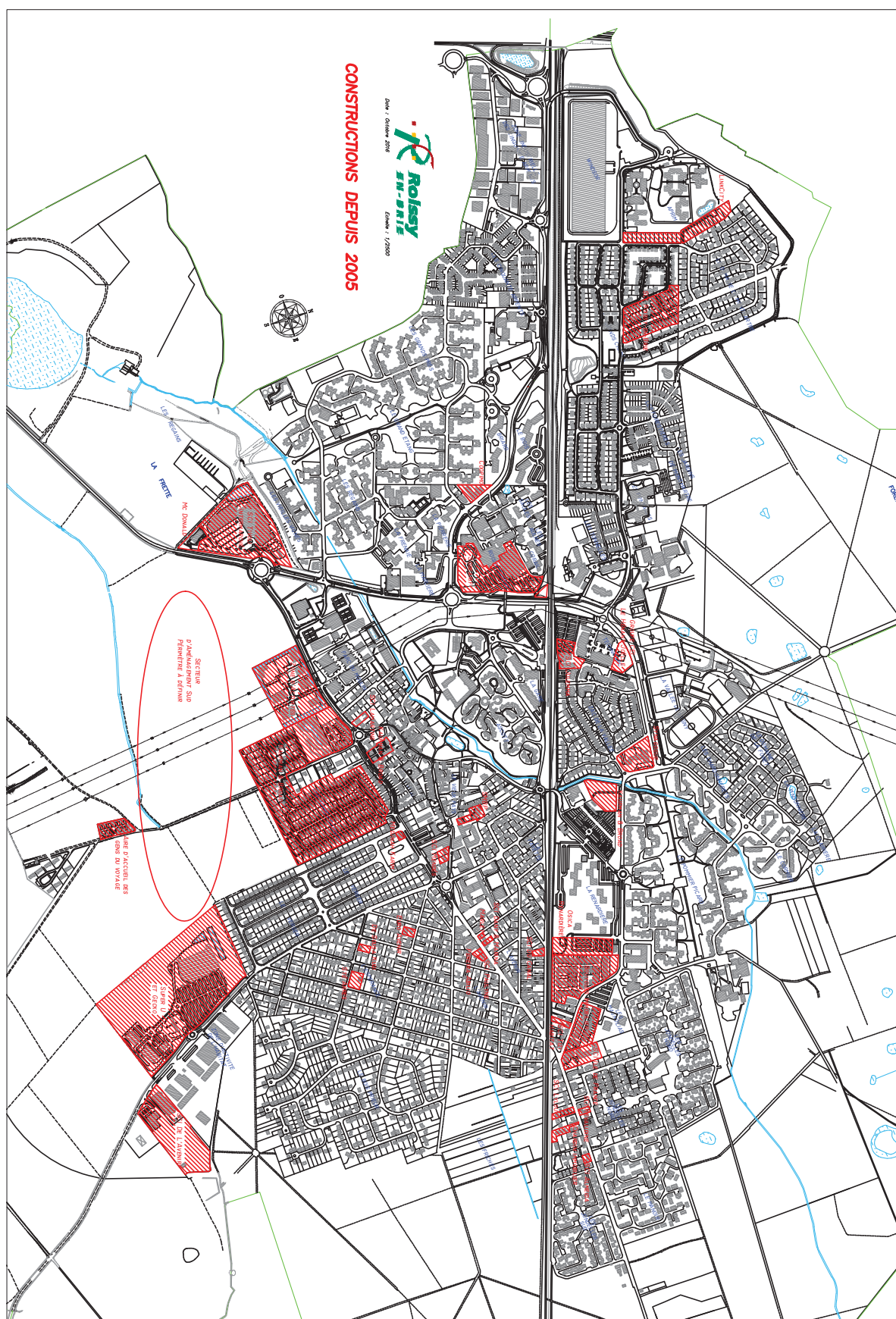
L'effet du desserrement reste donc faible à Roissy-en-Brie, et la hausse paradoxale du nombre des logements (supérieure à celle du nombre des habitants) s'explique par la hausse sensible du nombre des logements vacants, de 193 en 2007 à 262 en 2012, ce qui témoigne du vieillissement du parc des logements.

Le tableau ci-dessous détaille les opérations réalisées – et achevées - depuis l'approbation du P.L.U. par la délibération du 16 décembre 2004 :

PROJET		ZONE DU P.L.U.	DATE DU P.C.	SUPERFICIE DU TERRAIN	D.A.A.C.T.
Aire d'accueil des gens du voyage		AUv et 2 AUv, pour partie		4 366 m ²	30/04/2007
22 av. du Mal.-Foch	4 pavillons	UAa	11/06/2002 31/10/2002	1 184 m ²	30/04/2005
Av. Charles-Vaillant	108 logements + 50 pavillons	UBf	20/09/2002 10/02/2004 26/08/2004 01/12/2005	21 966 m ²	Totalité : 01/12/05
Avenue du Maréchal-Foch	4 pavillons	UAa	11/06/2002 11/10/2002	1 184 m ²	30/04/2005
Av. Charles-Vaillant	128 logements + 75 pavillons	UBf	20/09/2002 26/08/2004 15/07/2005 01/08/2006	31 303 m ²	Logements : 01/02/2006 Commerce : 31/03/06 Totalité : 04/08/2006
Impasse des Friches	4 pavillons	UAa	24/08/2005 14/11/2006	1 471 m ²	21/11/2006
15 av. des Sapins	6 logements	UBa	06/09/2005	648 m ²	03/09/2007
12 av. du Général-Leclerc	6 Logements	UAa	06/02/2006 28/02/2006 13/11/2007	440 m ²	23/11/2007
Z.A.C. des Grands-Champs	10 pavillons	UEb	23/11/2006	3 166 m ²	08/11/2010
Z.A.C. des Grands-Champs	16 pavillons	UEb	23/11/2006	4 486 m ²	08/11/2010
Z.A.C. des Grands-Champs	22 pavillons	UEb	23/11/2006	5 990 m ²	08/11/2010
3 avenue du Maréchal-Foch	79 logements	UAa et UBb	07/03/2007 28/06/2011	5 199 m ²	05/08/2011
10 avenue du Général-Leclerc	5 logements	UAa	11/05/2009	469 m ²	31/07/2011
5 rue Charles-Vaillant	6 logements locatifs	UAa	19/06/2009 14/09/2010	800 m ²	Achevé
16 avenue de la	6 logements	UBa	15/01/2010	864 m ²	Achevé

Reine			21/07/2010		
30 Première Avenue	29 logements	UAc	17/03/2010 29/09/2010	3 104 m2	16/05/2012
13 avenue du Général-Leclerc	7 logements	UAa	23/03/2010 01/06/2010	785 m2	Achevé
Boulevard Malibran	38 logements	UD	22/07/2011 12/08/2014	2 913 m2	10/12/2014
Mairie de Roissy	29 logements	UAa	22/05/2015	2 414 m2	08/10/2015
8 route de Pontault	11 logements	UAc	29/09/2011 16/04/2013 03/09/2013	1 000 m2	30/01/2014
40 avenue du Maréchal-Foch	6 logements	UBb	05/04/2012	532 m2	20/03/2014
16 avenue de Mulhouse	7 logements	UBa	29/05/2012	785 m2	
11 bis avenue du Général-Leclerc	3 logements + commerces	UAa	16/06/2013	227 m2	
11 Première Avenue	4 logements	UBa	29/05/2013 07/01/2014	511 m2	
Z.A.C. Kaufman & Broad				245 000 m2	Z.A.C. presque achevée.
	196 pavillons et 30 logements collectifs	AUa	11/05/2005	32 804 m2	01/11/2007
Intermarché, rond-pont Maurice-Schuman	Hypermarché	Aux	16/03/2012 25/06/2012, 21/07/2014 07/05/2015	50 590 m2	01/06/2015
Mc Donald's, rond-pont Maurice-Schuman	« Restaurant »	Aux	09/04/2013 10/10/2013	3 050 m2	Achevé, DAACT non déposée.
Rue du Moulin	Gymnase	AUc	16/09/2011	15 922 m2	Construit

Le schéma ci-dessous situe les principales opérations ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré depuis l'approbation du P.L.U. par la délibération du 16 décembre 2004 (les sites de l'ancien Intermarché, de la pharmacie, et du bâtiment du Hénant, figurant sur la carte, ne sont toutefois pas encore construits) :



Compte tenu de la politique menée en faveur du développement de la ville sur elle-même, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. prévoit, pour répondre aux besoins en logements, de favoriser le renouvellement urbain, de maîtriser l'urbanisation dans la partie sud de la commune, avec un rééquilibrage entre l'emploi et l'habitat, de développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée, et de revitaliser le centre ancien.

En 1999, la population de la commune de Roissy-en-Brie était de 19 693 habitants (source INSEE).

Au 1^{er} janvier 2015, la population communale était de 22 626 habitants (source INSEE).

En 1999, le parc total était de 6 807 logements (source INSEE).

Au 22 mai 2015, le nombre de logements était de 8 334 (source INSEE).

En 16 ans, ont été construits sur la commune 1 577 logements pour un objectif minimum de 1 260 logements, répartis entre le renouvellement urbain (1 227 logements) et les extensions urbaines (196 logements), permettant d'atteindre 22 706 habitants au 1^{er} janvier 2015, pour un objectif de 21 000 habitants.

Le tableau des surfaces du rapport de présentation du P.L.U. montre que, pour permettre la réalisation de ces objectifs, le P.L.U. a donné la priorité au renouvellement urbain et aux nouveaux quartiers au sein du tissu urbanisé : Au moins 1 227 logements soit (88 % du nombre des nouveaux logements) par le renouvellement urbain, 196 logements (12 % du nombre des nouveaux logements) dans la Z.A.C. Kaufman & Broad.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptait 1 715 logements sociaux, soit 22 % de son parc.

En revanche, l'offre dans les zones d'activités est saturée (surtout en ce qui concerne les lots importants), ce qui limite les possibilités d'implantation ou d'agrandissement. Cette offre ne permet pas d'accueillir de nouvelles zones d'activités constituées de lots d'une certaine dimension.

Par ailleurs, il ne subsiste plus de foncier disponible où développer de nouvelles zones d'activités dans le tissu urbain existant.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités sont bâties et accueillent ainsi le parc d'activités de la Forge (la zone AUXe), les grandes surfaces commerciales (Super U et Intermarché dans la zone Aux).

Depuis 2004, sur les 1 365 hectares que compte la commune, 18,65 hectares ont été construits ou sont prévus de construire au sein du tissu bâti (selon le fichier des permis de construire de la commune), 34 hectares ont été construits sur les terres agricoles inscrites dans des zones à urbaniser, dont 17 hectares de zones de commerces et d'activités, 10,8 hectares de logements (dans la Z.A.C. Kaufman & Broad), et 3 hectares d'équipements de services (l'aire d'accueil des gens du voyage) et de loisirs (le gymnase). A quoi s'ajoute l'espace vert de la Z.A.C..

A ce jour, seuls la zone de la Frette, destinée aux activités de loisirs (3,60 hectares dans la zone AUXb), et les jardins familiaux (1,80 hectares dans la zone Nj), ne sont pas aménagés.

A l'avenir, seules les zones à urbaniser « strictes » de la commune, inscrites au P.L.U., seront susceptibles d'accueillir d'autres zones d'activités ou des opérations de logements importantes.

Les surfaces cultivées restantes à court terme du projet représentant environ 225 hectares, et le projet protégeant 185 hectares de terres cultivées, réparties à la fois dans la zone agricole et dans la zone naturelle, le P.A.D.D. limite à 37,5 hectares la consommation des espaces agricoles et naturels au terme du plan.

8 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Des prescriptions nationales et des prescriptions particulières communiquées par les services du Préfet de Seine-et-Marne et intéressent le territoire de Roissy-en-Brie.

La Commune de Roissy-en-Brie ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être compatible, directement ou indirectement, avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

8.1 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX D'URBANISME

8.1.1 Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (S.D.R.I.F.)

L'aménagement de la Région Ile de France repose sur des principes qui ont conduit à l'élaboration du S.D.A.U. de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976.

Ce S.D.R.I.F. a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret du 26 avril 1994.

Au terme d'une nouvelle mise en révision et d'une procédure de près de dix années, le nouveau Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) a été arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le S.D.R.I.F. est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par le Schéma Directeur, poursuit six objectifs majeurs d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et la « *structuration des pôles de centralité* » ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région, le renforcement de l'accessibilité aux services et aux équipements, et la diminution de la « *dépendance à l'automobile* » ;
- Le renforcement de « *l'articulation des infrastructures de transport métropolitain* » ;
- La construction de 70 000 logements par an ;
- Et la création de 28 000 emplois par an .

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de Roissy-en-Brie dans les « *espaces urbains à optimiser* », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « *limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* ».

Le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de Roissy-en-Brie des contraintes d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement et, d'une part la préservation et la valorisation des espaces boisés et des espaces naturels dans la partie occidentale de la plaine de la Brie (les aplats verts), d'autre part la préservation des espaces agricoles au sud des espaces urbanisés (l'aplat bistre) ;
- L'aménagement d'un espace de loisirs autour de l'étang du Morbras (l'aplat vert clair), et la protection de ce dernier (l'aplat bleu) ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés, et la « *mobilité du potentiel d'urbanisation* » autour de la gare de Roissy-en-Brie (un « *site multimodal territorial* »), selon les principes ci-dessus résumés ;
- La délimitation d'un « *secteur à fort potentiel de densification* » (la « *pastille* » brune) autour de la gare ;
- La délimitation de quatre « *secteurs d'urbanisation préférentielle* » (les « *pastilles* » orange) dans le secteur des Prés de Longuiolle ;
- La préservation de deux corridors écologiques, ou de deux « *liaisons vertes* », entre le bois des Berchères et la forêt domaniale d'Armainvilliers, et entre cette dernière et la forêt Notre-Dame.



(Source : S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

Enfin, l'orientation 3.6. du S.D.R.I.F. indique : « *L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation* ».

8.1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) identifie les trames verte et bleue à l'échelle régionale.

Le S.R.C.E. d'Ile-de-France, dont un 'premier jet' a été publié en décembre 2012, a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 26 septembre 2013, puis « adopté » par un arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à Roissy-en-Brie :

La carte projetée des composantes de la trame verte et de la trame bleue à Roissy-en-Brie met en évidence des continuités écologiques existantes, avec des points de fragilité notamment sur le cours du Morbras :



- ☐ Le réservoir de bio-diversité de la forêt ;
- ☐ Un corridor fonctionnel des prairies, friches, et dépendances vertes, du nord-ouest au sud-est ;
- ☐ Un cours d'eau intermittent, le Morbras ;
- ☐ Un point de fragilité sur les milieux humides aux abords du Morbras.

Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte bleue à Roissy-en-Brie :



- ☐ Le traitement des coupures de réservoirs de bio-diversité notamment au droit de la voie ferrée ;
- ☐ Une « connexion multitrame » à préserver ou à restaurer à l'est ;
- ☐ Un corridor alluvial « multitrame » à préserver ou à restaurer au long du cours du Morbras.

Le maintien ou la remise en état de ces continuités écologique peut être mise en œuvre, dans le P.L.U. de Roissy-en-Brie, par :

- ☐ L'identification, par le document graphique, d'éléments à protéger, à valoriser, ou à requalifier ;
- ☐ La délimitation, dans les zones urbaines et à urbaniser, des espaces non bâtis nécessaires au maintien de ces continuités écologiques ;
- ☐ La délimitation des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques ;
- ☐ Des règles imposant dans les zones urbaines une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur les unités foncières (le coefficient de biotope), éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la nature et de la biodiversité dans les espaces agglomérés.

La protection de l'ensemble de ces espaces, et notamment le développement de la « couronne verte » autour des espaces urbanisés ou urbanisables, permet de restaurer les différentes continuités écologiques présentes sur le territoire communal.

8.1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)

Par sa délibération du 23 novembre 2005, le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (S.M.E.P.) a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie.

Un premier projet du S.Co.T. a été arrêté par une délibération du Conseil Syndical du S.M.E.P., du 7 décembre 2010. Du fait de l'inopposabilité du S.D.R.I.F. de 2008, arrêté et adopté par des délibérations du Conseil Régional, mais pas encore approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, un second projet du S.Co.T. a été arrêté par une délibération du 22 décembre 2011. A l'issue de la consultation des personnes publiques, et de l'enquête publique, le S.Co.T. de la Frange Ouest du Plateau de la Brie a été approuvé par une délibération du Conseil Syndical du S.M.E.P., du 27 novembre 2012.

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) décline les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et fixe les règles du S.Co.T. avec lesquelles, dans chacune des communes, les règles du P.L.U. doivent être compatibles.

Exprimés par le P.A.D.D. et détaillées par le D.O.G., les objectifs du S.Co.T. sont :

- Renforcer les capacités d'accueil de nouvelles entreprises et donner des perspectives ambitieuses de développement au territoire ;
- Favoriser un développement équilibré de l'habitat en produisant 785 logements par an, et diversifier l'offre de logements ;
- Améliorer les déplacements en programmant de nouveaux renforcements de voiries, et poursuivre le partenariat avec le S.T.I.F., la Région, et le Département, afin de renforcer l'offre en transports collectifs ;
- Protéger et valoriser les paysages du territoire en conservant les ouvertures entre les zones urbaines, en proposant une amélioration des franges urbaines et des entrées de villes, et en favorisant la création de liaisons douces et l'ouverture au public de sites naturels ;
- Préserver les espaces naturels et le mettre en valeur ;
- Protéger les ressources naturelles et prendre en compte les différents risques et nuisances.

En particulier, le D.O.G. prescrit la production de 85 logements par an, donc de 850 logements en 10 ans (290 logements dans le tissu urbain existant, et 560 dans des extensions urbaines). La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier que le pavillonnaire devra être plus importante dans les opérations d'aménagement (cf. D.O.G., pp. 40 et 41).

La ville de Roissy-en-Brie est un des quatre pôles structurants (avec celles de Brie-Comte-Robert, de Pontault-Combault, et d'Ozoir-la-Ferrière). Ces pôles doivent accueillir 83 % des nouveaux logements, diversifier l'offre des logements, accueillir la majorité des nouvelles entreprises, développer l'urbanisation dans la continuité des espaces construits existants, favoriser la densification (cf. D.O.G., p. 9)... Et proscrire le cloquage des milieux agricoles (cf. D.O.G., p.12).

Le développement économique doit viser les activités tertiaires, les activités à haute valeur ajoutée, « l'économie résidentielle », les activités liées à l'environnement, les activités mettant en valeur le patrimoine, les activités touristiques, au détriment de l'activité logistique (cf. D.O.G., p. 13).

La capacité d'accueil du lycée de Roissy-en-Brie doit être renforcée, ainsi que celle du Nautil (cf. D.O.G., p. 14).

L'accès au centre de Roissy-en-Brie devra être traitée comme un « boulevard urbain », avec deux « points d'accroche » (cf. D.O.G., p. 15). Le passage à niveau n° 8, sur l'avenue du Général-Leclerc, devra être supprimé (cf. D.O.G., p. 20).

Dans les « secteurs d'urbanisation préférentielle » du S.D.R.I.F., la densité devra être supérieure à 35 logements par hectare (cf. D.O.G., p. 32), ailleurs adaptée au tissu existant.

En tout état de cause, les besoins en foncier pour des opérations mixtes ne pourra excéder 27 hectares, et 10 hectares pour des opérations purement économiques (cf. D.O.G., p.p. 48 et 55)

La révision du S.Co.T., qui n'a pas été « Grenellisé », est suspendue à la création de la future intercommunalité.

Présenté par le Préfet de Région, le 28 août 2014, le projet du Schéma Régional de Coopération Intercommunale d'Ile-de-France propose de regrouper, dans le cadre de la mise en œuvre de la « Loi M.A.P.T.A.M. » du 27 janvier 2014, les Communautés d'Agglomération de Marne et Chantierine, de

Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, de la Brie-Francilienne, de Marne-et-Gondoire, ainsi que le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (S.A.N.) du Val d'Europe, dans une nouvelle intercommunalité.

Lors de la Commission Régionale de Coopération Intercommunale, du 12 février 2015, a été adopté un amendement visant à exclure de cette – trop vaste - intercommunalité nouvelle les Communautés d'Agglomération de Marne-et-Gondoire et le S.A.N. du Val d'Europe.

Par un arrêté du 27 novembre 2015, le Préfet de Seine-&-Marne a, malgré les avis défavorables de certaines collectivités, dont la Commune de Roissy-en-Brie par une délibération du 29 juin 2015, forcé la fusion de la C.A. de Marne-et-Chantereine, la C.A. de Marne-la-Vallée-Val-Maubuée, et la C.A. de la Brie Francilienne.

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne. Cette nouvelle C.A. accueille 225 159 habitants sur un territoire de 9.590 hectares.

La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne, ayant – formellement – disparu, n'est donc plus membre du S.M.E.P..

La Commune de Roissy-en-Brie ayant par la force des choses quitté le Syndicat Mixte chargé de l'élaboration et du suivi du S.Co.T., celui-ci n'est plus opposable. L'article. L.143-14, § 2, dispose en effet : « *Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale se retire du syndicat mixte pour la compétence d'élaboration, de suivi, et de révision du [S.Co.T.], la décision de retrait emporte [la] réduction du périmètre du [S.Co.T.] et [l']abrogation des dispositions du schéma sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale retiré [...]* ». Le retrait du S.M.E.P. entraîne donc l'abrogation du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Frange Ouest du Plateau de la Brie pour le territoire de la Commune de Roissy-en-Brie.

8.1.4 Le P.L.H. de la Brie Francilienne

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par la loi du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1991 (la « Loi d'Orientation pour la Ville »), par la loi du 13 août 2004, par la loi du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement », puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ». Un P.L.H. est obligatoire dans les Communautés Urbaines, les métropoles, les Communautés d'Agglomération, les Communautés de Communes, compétentes en matière d'habitat, regroupant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

L'article L.151-44 précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat, sauf lorsque le P.L.U. est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale ou par une commune membre d'un E.P.C.I. non compétent en matière de P.L.U..

L'élaboration du Programme Local Intercommunal de l'Habitat (P.L.H.) de la Brie Francilienne a été précisée par une délibération du Conseil Communautaire de la Brie Francilienne, du 21 septembre 2010.

Sur la base du diagnostic, le projet, détermine plusieurs orientations :

- ☐ L'orientation n° 1 : Améliorer la réponse aux besoins en logement de la population locale tout en veillant à accueillir de nouveaux habitants ;
- ☐ L'orientation n° 2 : Veiller à l'évolution du parc social existant tant sur le patrimoine que sur les équilibres sociaux ;

- L'orientation n° 3 : Accompagner et suivre l'évolution du parc privé existant .
- L'orientation transversale : Assurer le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat.

Compte tenu de la disparition, effective au 1 janvier 2016, de la Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne⁸, ces orientations ont été déterminées à partir des objectifs « souhaités » par l'Etat dans le cadre de son Porté à Connaissance, en 2011, à savoir la production de 345 logements par an⁹. Ces objectifs chiffrés seront infléchis à la hausse ou à la baisse dans le cadre du futur P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne.

Pour la commune de Roissy-en-Brie, la construction de 129 logements par an sur les 6 prochaines années devrait permettre un maintien d'une croissance démographique assez importante (environ 0,8 % par an). Elle correspond sur 10 ans à un peu moins d'une centaine de logements par an.

En outre, la construction de 75 logements sociaux en 2017, 2018, et 2019, et de 83 en 2010 et 2021, permettra de maintenir la part des logements sociaux dans le parc communal (22,1 %).

Le diagnostic du projet a été validé, et le document d'orientation du P.L.H. de la Brie Francilienne adopté, par une délibération (2015_12_8_24) du Conseil Communautaire, du 8 décembre 2015.

8.1.5 Les Plans de Déplacements Urbains d'Ile de France

Le Plan des Déplacements Urbains [de la Région] d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.), approuvé le 15 décembre 2000, a été révisé par une délibération du 19 juin 2014.

Le P.D.U.I.F. définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Il fixe des objectifs, il établit une méthode et une organisation, il détermine les principaux chantiers à mener, il prévoit des financements.

Les mesures proposées ont pour but d'améliorer les transports collectifs, de favoriser les modes de déplacements "doux" - vélo et marche à pied - et ainsi de diminuer le trafic automobile.

LA DÉFINITION DES BESOINS

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés au P.D.U.I.F. révisé sont :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contre les nuisances environnementales générées par les transports ;

⁸ . La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.), constituée le 1 janvier 2010, a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne (cf. la note de la page 46).

⁹ . Avec une répartition de 63 % de l'objectif, soit 216 logements pour la ville de Pontault-Combault, et de 37 % de l'objectif, soit 129 logements pour la ville de Roissy-en-Brie.

- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e. la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel) ;
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les déplacements entre la « petite couronne » et la « grande couronne » et dans la « grande couronne ») ;
- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises.

Le P.D.U.I.F. fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Les actions à mettre en œuvre pendant la période concernée ont l'ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable.

Afin de respecter et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre avant 2020, le P.D.U.I.F. vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes alternatifs (la marche et le vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

LES ORIENTATIONS

Pour atteindre ces objectifs, il fixe une stratégie d'actions articulées en neuf « défis » :

- Le « défi » n° 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche, et du vélo.
- Le « défi » n° 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Le « défi » n° 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements.
- Le « défi » n° 4 : Donner un « nouveau souffle » à la pratique du vélo.
- Le « défi » n° 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Le « défi » n° 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Le « défi » n° 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Le « défi » n° 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du P.D.U.I.F..
- Le « défi » n° 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les « défis » 1 à 7 concernent les conditions des déplacements, et les « défis » 8 et 9 les comportements.

8.1.6 Les projets d'intérêt général sur le territoire communal

La Francilienne a fait l'objet d'un décret de Déclaration d'Utilité Publique en date du 19 mai 1999 déclarant les travaux relatifs à l'aménagement de la RN 104 entre l'autoroute A 4 et (échangeur de Val-Maubuée) et la RN 4 à Pontault-Combault.

La Francilienne jouxte l'extrémité Nord du territoire de la commune de Roissy-en-Brie ; elle est raccordée à cette infrastructure régionale par la R.D. 21 et la R.D. 361. De ce fait, elle est concernée par les difficultés de circulation aux heures de pointe rencontrées sur le tronçon de la Francilienne entre l'autoroute A 4 et la RN 4. Le projet d'élargissement à 2x3 voies vise donc à améliorer la capacité de la voirie et les dispositifs d'échanges avec les autres infrastructures routières

Un arrêté Préfectoral du 21 janvier 1998 déclare Projet d'Intérêt Général sur les communes de Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Emerainville, Croissy-Beaubourg, et Lognes, le projet d'aménagement de la R.N. 104 entre l'autoroute A 4 et la R.N. 4. Ce projet, qui correspond à l'emplacement réservé n° 1, est également inscrit en tant que P.I.G. sur les documents graphiques du P.L.U.

Le présent document tient compte des lignes haute et très haute tension existantes et du projet de reconstruction des lignes à 400 KV et 225 KV MORBRAS-VILLEVAUDE, déclaré d'utilité publique le 13 janvier 1998.

8.1.7 La Charte Forestière de l'Arc Boisé

Les forêts de l'Arc Boisé du Val de Marne accueillent deux millions de visiteurs par an. Elles constituent le premier site touristique de ce département. En prise directe avec la ville, ces espaces fragiles sont convoités : ils représentent des enjeux multiples d'ordre social, économique, environnemental recouvrant des intérêts parfois contradictoires.

C'est pourquoi l'Office National des Eaux et Forêts (ONF) et le Conseil Général du Val de Marne ont initié une Charte Forestière de territoire en périphérie de massif.

Cette démarche s'appuie sur la loi d'orientation forestière de 2001, axée sur une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux de la forêt : élus, associatifs, gestionnaires de forêts, professionnels du plein air et des loisirs. Les enjeux de la Charte consistent à garantir l'intégrité de la forêt, à renforcer la biodiversité et privilégier la variété des paysages, à connaître, protéger et valoriser le patrimoine historique, naturel et paysager, à mieux répondre aux attentes du public, à concilier milieu naturel et paysage et à informer la population sur la gestion de la forêt.

Après la phase d'élaboration, les signataires s'engageront à respecter les principes de la Charte pour la mise en œuvre de leurs projets : expansion urbaine, équipements touristiques, accueil du public, création de voies cyclables vers la forêt, etc.

La troisième « Charte Forestière du Territoire de l'Arc Boisé », portant sur la période 2015-2020, a été signée le 14 décembre 2015 par les collectivités locales, les partenaires institutionnels, les propriétaires des domaines boisés, les associations.

La commune de Roissy-en-Brie, étant partiellement inscrite dans le périmètre de l'Arc Boisé, est un partenaire de la Charte Forestière (Source : www.valdemarne.fr).

La troisième Charte Forestière de l'Arc Boisé cible trois domaines d'intervention : Une meilleure protection du massif de l'Arc Boisé et de ses continuités écologiques ; une gestion durable des forêts ; un accueil du public, respectueux de l'espace naturel.

■ Protéger mieux le massif de l'Arc Boisé et ses continuités écologiques :

- ☐ Renforcer la protection des espaces boisés et naturels dans le massif, les lisières, et à proximité :
 - ☐ Finaliser la procédure de classement parmi des forêts de protection,
 - ☐ Poursuivre les acquisitions foncières par l'A.E.V.,
 - ☐ Etudier le classement de plusieurs espaces parmi les espaces naturels sensibles,
 - ☐ Echanger sur l'intégration de la problématique des lisières dans les documents d'urbanisme ;
- ☐ Restaurer les continuités écologiques :
 - ☐ Réaliser des études foncières, techniques, et financières, en vue de la réalisation du « passage à faune » au-dessus de la route nationale 19, entre Grosbois et La Grange,
 - ☐ Réaliser une étude sur la restauration de la continuité écologique au-dessus de la nationale 4, dans la forêt de Notre-Dame, en Seine-&-Marne,
 - ☐ Réaliser une étude opérationnelle et des travaux en vue de l'adaptation de la passerelle au-dessus de la route nationale 4,
 - ☐ Elargir la liaison entre les massifs de Grosbois et de Notre-Dame ;
- ☐ Améliorer les connaissances écologiques du massif, pour construire une vision globale des enjeux écologiques :
 - ☐ Réaliser un état des lieux de la flore et des habitats à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,

- ☐ Réaliser un état des lieux de la faune à l'échelle de l'Arc Boisé et définir un programme d'actions,
- ☐ Mettre en place un comptage et un suivi des chauves-souris sur le site de l'« Ouvrage du Moment ».

■ Une gestion durable des forêts :

- ☐ Conduire une gestion forestière concertée et respectueuse des enjeux écologiques :
 - o Echanger régulièrement, entre les gestionnaires forestiers et les signataires, relativement à la gestion forestière, au sein d'un groupe de travail dédié,
 - o Elaborer des plans d'aménagement des forêts de Notre-Dame, La Grange, et Grosbois, en concertation avec les signataires ;
- ☐ Améliorer la communication vers les communes, associations, et usagers, à propos des coupes :
 - o Informer les partenaires sur les programmes de marquage et de coupe ;
- ☐ Valoriser, préserver, et restaurer les mares forestières et les landes humides de la forêt de Notre-Dame :
 - o Mettre en œuvre un plan de gestion des mares de la forêt de Notre-Dame,
 - o Etudier et mettre en œuvre un plan de restauration des landes humides de la forêt de Notre-Dame,
 - o Favoriser la commercialisation locale du bois ;

■ Accueillir le public dans le respect de l'espace naturel :

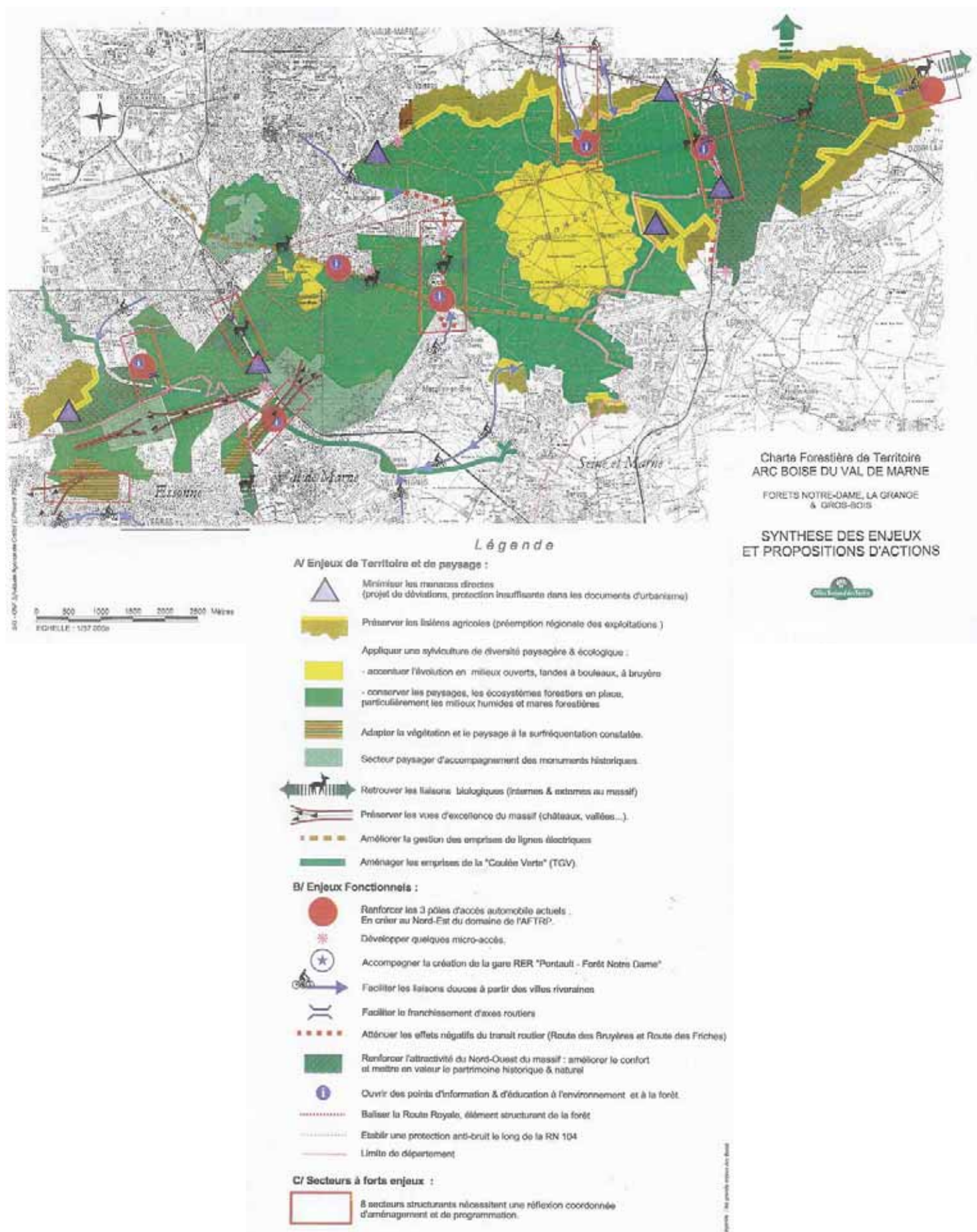
- ☐ Faciliter l'accès en forêt pour tous :
 - o Mettre en place un groupe de travail sur les accès au massif par des circulations douces,
 - o Améliorer l'accessibilité du futur parcours Tégéval dans l'Arc Boisé,
 - o Aménager la liaison entre le chemin des Roses et la forêt de Notre-Dame,
 - o Créer un sentier accessible aux 4 handicaps OU prêter un matériel adapté ;
- ☐ Lutter contre les dépôts sauvages en forêt et dans les lisières :
 - o Animer un groupe de travail entre les collectivités sur la question des déchets ;
- ☐ Assurer la sécurité de tous les usagers du massif :
 - o Pérenniser le financement de la brigade équestre sur l'ensemble de l'Arc Boisé ;
- ☐ Informer et sensibiliser sur les usages de la forêt, la gestion forestière, et l'environnement :
 - o Organiser la fête de l'Arc Boisé,
 - o Mettre en place un groupe de travail sur les animations auprès du grand public, des scolaires, et des entreprises,
 - o Organiser la cyclo-randonnée dans la forêt de Notre-Dame,
 - o Développer l'application pour smartphone de l'O.N.F. sur différentes thématiques,
 - o Mettre à jour et enrichir le contenu de l'application « P.A.N. [Parcours Appli' Nature] » de l'A.E.V. en forêt de Grosbois ;
- ☐ Communiquer sur les outils d'accueil du public :
 - o Communiquer sur les animations notamment avec l'édition annuelle du dépliant,
 - o Mettre à jour la carte du massif.

Application sur la commune de Roissy-en-Brie :

Par arrêté n°95 DAE EXP 038 du 15 décembre 1995, le Préfet de Seine-et-Marne a déclaré cessible, au profit de l'Etat (Ministère de l'Agriculture et de la Forêt), les parcelles de terrain nécessaires à l'aménagement d'une liaison boisée entre les forêts domaniales de Notre-Dame et d'Armainvilliers sur le territoire des commune de Roissy-en-Brie et d'Ozoir-la-Ferrière.

D'une superficie d'environ 70 hectares, cette bande de terre fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement de la part de l'ONF, en concertation avec les collectivités. Le principe du maintien d'un espace ouvert au sein de la liaison reste d'actualité. Ce principe devra être compatible avec la nécessité de retrouver les liaisons biologiques (internes et externes au massif), de faciliter les liaisons douces et de renforcer les pôles d'accès automobiles existants. L'affirmation du principe d'une liaison inter-forets en cet endroit justifie le classement en espace boisé de ce croissant de terre.

La commune a le projet de demander le classement en espace naturel sensible cette zone verte entre le Bois des Berchères et la forêt Notre-Dame.



Par ailleurs, un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (P.R.I.F.) est en cours d'élaboration sur les terres agricoles.

Les P.R.I.F. protègent des espaces naturels d'intérêt régional : L'Agence des Espaces Verts (A.E.V.) acquiert ainsi, pour le compte de la Région d'Ile-de-France et avec le concours de la S.A.F.E.R. et de l'A.F.T.R.P., des espaces verts particulièrement intéressants sur le plan écologique, mais menacés par la croissance urbaine. Associée à plusieurs partenaires, le Museum d'Histoire Naturelle, le Centre Ornithologique d'Ile-de-France, l'Office pour les Insectes et leur Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux... L'A.E.V. aménage et assure l'entretien et la surveillance des sites, la régulation des espèces, la gestion des terres agricoles (Source : www.aev-iledefrance.fr).

Par ailleurs, par une délibération du 30 juin 2008, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie a sollicité, auprès de l'A.E.V., l'extension du P.R.I.F. de Ferrières sur les espaces boisés de l'enclave de la forêt d'Arminvilliers.

Enfin, le massif de l'Arc Boisé du Val-de-Marne a été classé parmi les « forêts de protection » par un décret du 25 mai 2016. Ce régime concerne un ensemble boisé de plus de 3 000 hectares, sur 3 départements et 16 communes. La « forêt de protection » comprend environ 550 hectares à vocation écologique, et plus de 400 mares. Il accueille chaque année plus de 3 millions de visiteurs.

Créé en 1922 pour assurer la protection des forêts de montagne, ce statut est étendu depuis 1976 aux forêts péri-urbaines et aux forêts nécessaires à la conservation de la biodiversité ou à l'implantation d'équipements de loisirs.

La forêt classée parmi les « forêts de protection » est soumise à un régime forestier spécial qui interdit le défrichement et les constructions, et restreint la circulation des véhicules. Le classement emporte une servitude nationale d'urbanisme.

8.2 LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

8.2.1 La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 Décembre 2000.

La Loi de **Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.)** : article 4 : les **Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U)** (article L.123-1 à L.123-20)

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents (opposables au tiers) dont les objectifs sont les suivants :

1- **Exposer le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et de **préciser les besoins** répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipement et de services.

De présenter le **projet d'aménagement et de développement durable**. Ce document a une valeur réglementaire. Le projet n'est pas nécessairement exhaustif, mais il est obligatoire, même s'il fait preuve d'immobilisme.

2- **Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire
- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser
- la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
- la définition des règles concernant l'implantation des constructions.

3- **Etre compatibles avec les dispositions** des **Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)**, les **Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.)**, les **Plans de Déplacements Urbains (P.D.U.)**.

4- **Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines**, ce qui consiste à :

- interdire les constructions ou installations,
- réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

5- **Intégrer les Zones d'Aménagement Concerté** (suppression des P.A.Z. : **Plans d'Aménagement de Zone**).

8.2.2 La loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003

La Loi Urbanisme et Habitat a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U.. La Loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision qui donnaient lieu à un abondant contentieux. La Loi UH ouvre de nouveaux droits au communes et confirme les grands objectifs de la loi Montagne : concilier développement et protection.

La commune pourra fixer une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ».

La Loi UH permet au P.L.U. de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti.

Afin de résoudre le problème de financement des réseaux, la Loi UH a créée la « participation pour voiries et réseaux ».

8.2.3 La loi GRENELLE II du 12 juillet 2010

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite la Loi « GRENELLE II », a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U., dont les principales sont :

- ☐ L'obligation de dresser le bilan de la consommation des espaces agricoles et de fixer des objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- ☐ L'ajout d'un volet relatif à la programmation aux Orientations d'Aménagement, et leur caractère obligatoire ;
- ☐ La possibilité de délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (S.T.E.C.A.L.) dans les zones naturelles et agricoles ;
- ☐ La limitation des aires et du nombre des places de stationnement, notamment dans les secteurs proches des infrastructures de transports collectifs ;
- ☐ La recherche de performances énergétiques renforcées...

8.2.4 La loi A.L.U.R. du 24 mars 2014

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite la Loi « A.L.U.R. », a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U., dont les principales sont :

- ☐ L'obligation de dresser le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur 10 ans ;
- ☐ L'obligation d'analyser les capacités de densification des espaces urbanisés ;
- ☐ L'obligation de dresser un inventaire des capacités de stationnement et de la possibilité de mutualiser les espaces dévolus au stationnement ;
- ☐ L'inopposabilité des articles 5 (les caractéristiques des terrains et 14 (le coefficient d'occupation des sols) ;
- ☐ L'introduction d'un coefficient de biotope...

Certaines novations de la loi A.L.U.R. ont elles-mêmes été modifiées ou complétées par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dite la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation, et la forêt.

8.2.5 L'ordonnance du 23 septembre 2015

Enfin, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a restructuré et renuméroté le Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par l'article 171 de la Loi A.L.U.R. : « [...] *Le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions résultant de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet* [...] ».

Dans les faits, rares sont les articles dont, à l'occasion de cette clarification « à droit constant », le contenu est demeuré stable...

8.2.6 Prise en compte de la loi d'orientation sur la ville, de la loi relative à la diversité de l'habitat, et de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et ses ressources.

Equilibre du bassin de vie et d'habitat

La recherche de l'équilibre doit se concevoir à une échelle intercommunale et, au-delà de l'aspect central du logement, doit prendre en compte toutes les composantes du concept habitat : équipement et services, loisirs, vie sociale, paysages, communication, emploi.

Diversité des besoins et de l'offre

La notion de diversité repose sur la prise en compte des situations de l'ensemble des habitants dans toutes leurs spécificités pour permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

Mixité des populations

La notion de mixité affirme la nécessité d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat et favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou réduire tout phénomène de ségrégation qu'il ait pour origine l'âge des populations, leurs ressources ou toute autre cause.

Sur le territoire communal :

Au 1er Janvier 1999, le nombre de logements sociaux de Roissy-en-Brie était de 1 544 logements, ce qui représente 24 % des résidences principales et répond aux objectifs de la Loi d'Orientation sur la Ville qui fixe un taux de 20 % des logements aidés.

8.2.7 La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006

La loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

La « Loi sur l'Eau » a créé deux nouveaux outils de gestion des eaux, adaptables aux bassins concernés : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) ; le S.A.G.E. décline le S.D.A.G.E. au niveau d'un sous-bassin et propose des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales.

8.2.7.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de « Seine-Normandie » a été approuvé – révisé – par un arrêté du préfet coordonnateur du bassin du 1 décembre 2015.

Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Le S.D.A.G.E. 2016-2020 met en œuvre huit « défis » :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;

Au travers du S.Co.T., ou directement, le P.L.U. doit être compatible avec le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie.

8.2.7.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Marne-Confluence

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, relative à l'eau et aux milieux aquatiques, a renforcé la portée juridique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), créé par loi du 3 janvier 1992, en lui adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (P.A.G.E.) et un Règlement, opposable aux tiers. Le S.A.G.E. fixe donc des objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la gestion de la ressource en eau, organise la répartition de la ressource en eau entre les différents usages (industriels, agricoles...), répertorie les milieux aquatiques sensibles et définit les conditions de leur protection, détermine les actions de protection de l'eau ainsi que de lutte contre les inondations.

Le territoire de Roissy-en-Brie appartient au bassin de la Marne et entre dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de Marne-Confluence. Le territoire du S.A.G.E. représente un bassin versant cohérent, centré sur la partie aval de la Marne, dans sa confluence avec la Seine ; il est caractérisé par des atouts, à préserver et à valoriser, mais aussi des faiblesses à résorber pour améliorer le diagnostic.

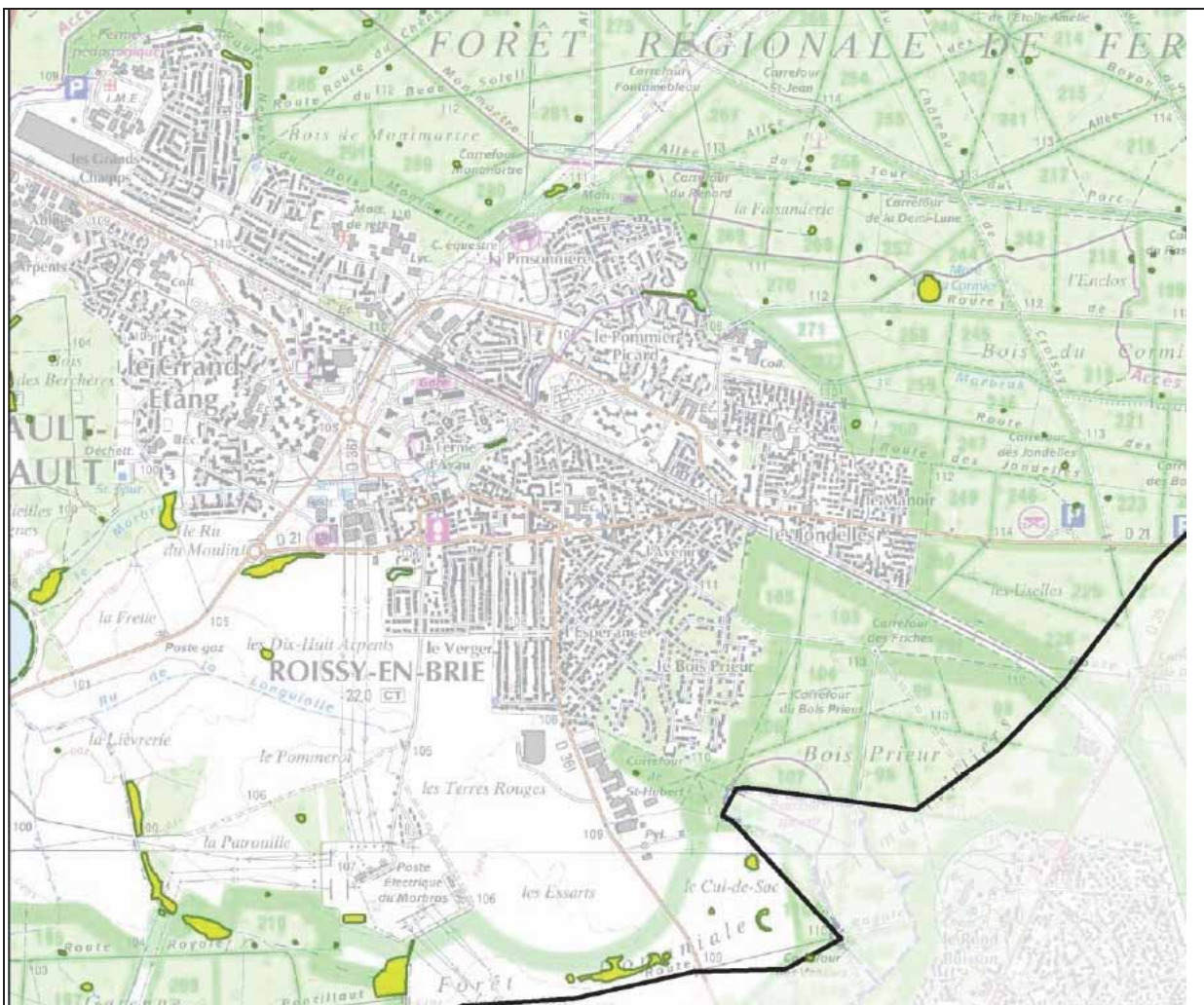
Elaboré à l'initiative des acteurs locaux, les élus, les aménageurs, les acteurs économiques, les usagers de l'eau, les associations, etc., le S.A.G.E. vise treize objectifs, relatifs à la ressource en eau, aux milieux aquatiques, et aux usages, identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire :

- ☐ Le partage de la voie d'eau sur la Marne ;
- ☐ L'aménagement des berges et les bords de la Marne, comme des espaces de ressourcement, de sports et de loisirs diversifiés, et de liens sociaux ;
- ☐ La redécouverte, « au sens d'un autre regard », des affluents de la Marne et de leurs berges ;

- ☐ La compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques et humides qui les supportent ;
- ☐ La reconquête écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- ☐ La protection et la restauration des continuités écologiques et des zones humides sur le territoire, ainsi que leur aménagement ;
- ☐ Les identités paysagères, leur mise en valeur, et le développement de la notion d'appartenance au territoire ;
- ☐ La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, en ce qui concerne la qualité des eaux ;
- ☐ La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, en ce qui concerne l'assainissement et les rejets dans les milieux naturels ;
- ☐ Le retour de la baignade dans la Marne et le maintien de la qualité des rivières par temps de pluie ;
- ☐ La durabilité de l'offre quantitative et qualitative d'eau potable ;
- ☐ L'acceptation et l'adaptation du territoire au risque d'inondation ;
- ☐ La diminution du ruissellement et de ses impacts.

Le S.A.G.E. de Marne-Confluence est en cours d'étude. Le diagnostic en a été validé par la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.), par une décision du 21 mars 2013 ; le projet du S.A.G.E., constitué du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (P.A.G.D.) et du Règlement, en a été arrêté par la C.L.E., par une décision du 18 décembre 2015.

L'article 3 de ce dernier (« encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides »), dans sa partie graphique, repère et protège plusieurs zones humides sur le territoire de Roissyen-Brie.



Comme pour le S.D.A.G.E., le P.L.U. devra être compatible, au travers du S.Co.T., ou directement, avec le S.A.G.E. de Marne-Confluence, lorsque celui-ci sera opposable¹⁰.

8.2.7.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres

Le territoire de Roissy-en-Brie appartient aussi au bassin de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'Yerres met en œuvre des grandes orientations :

- ☐ Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;
- ☐ Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, en particulier vis à vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- ☐ Maîtriser les ruissellements et améliorer la prévention des inondations dans la basse vallée ;
- ☐ Améliorer la gestion qualitative de la ressource en eau ;

Le S.A.G.E. de l'Yerres a été approuvé par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

Comme pour le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. de Marne-Confluence, le P.L.U. doit être compatible avec le S.A.G.E. de l'Yerres au travers du S.Co.T., ou directement.

8.2.7.4 La protection des captages

Sur l'urbanisme, les incidences de la Loi sur l'Eau sont diverses. Les plus importantes sont :

L'alimentation en eau potable : La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté du Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3 janvier 1992.

Ces périmètres sont retranscrits en servitudes.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- Un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

8.2.7.5 Le Schéma d'Assainissement

Sur l'urbanisme, les incidences de la Loi sur l'Eau sont diverses.

L'assainissement : les communes de plus de 2000 habitants ont l'obligation de collecter et de traiter les eaux usées, en mettant en place une filière complète d'assainissement selon un échéancier.

¹⁰ . Par ailleurs, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie, par sa délibération du 14 décembre 2015, a approuvé la charte du développement durable dans le cadre de la politique de l'eau du Département de Seine-&Marne.

L'application sur la commune :

La commune de Roissy-en-Brie est couverte par un zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007. Ce dernier définit un zonage d'assainissement déterminé en fonction de l'intérêt technique, économique et environnemental des projets concernant les eaux usées et les eaux pluviales.

Le zonage permet de définir pour les eaux usées, les secteurs de type collectif et non collectif.

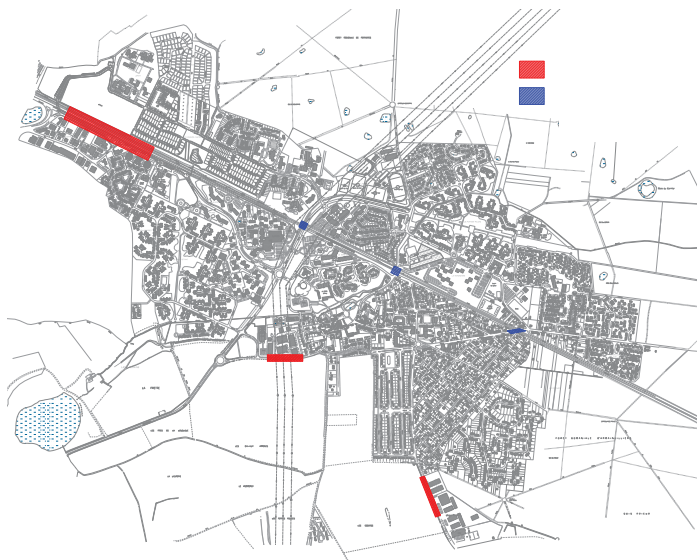
Le zonage permet de définir pour les eaux pluviales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

8.2.8 La loi relative à la publicité et aux enseignes

La loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes s'inscrit directement dans un objectif de « protection du cadre de vie » et tente en fait de concilier la liberté de l'affichage avec la protection d'opinion. La loi comporte une réglementation nationale que peuvent compléter les règlements locaux.

La commune de Roissy-en-Brie dispose d'un règlement local de publicité, approuvé par arrêté du Maire n°482/89 et exécutoire en date du 13 mars 1990.



Trois zones de publicité ont été ainsi créées sur le territoire de la commune (carte ci-dessus) :

- une zone (Z.P.A) qui autorise la publicité hors agglomération,
- une zone (Z.P.R.1) qui restreint la publicité,
- une zone (Z.P.R.2) qui comprend tout ce qui n'est pas inclus dans la zone Z.P.A. et la Z.P.R.1.

La municipalité veillera au respect de la loi n° 79-1150 du 29 septembre 1979 qui interdit la publicité hors agglomération et particulièrement à l'entrée sud de Roissy-en-Brie, entre le chemin des Vieilles-Vignes et le rond-point Robert-Schuman.

8.2.9 Prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrées de ville (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Durant ces trente dernières années, les entrées de ville ont souvent fait l'objet d'implantations anarchiques (principalement commerciales), sans souci d'aménagement, des prescriptions urbanistiques et d'intégration dans la ville.

Pour maîtriser ce phénomène urbain, la loi du 2 février 1995 (article 52) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace : un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation.

Le principe d'inconstructibilité ne s'applique pas si les dispositions du plan d'occupation des sols prévoient des conditions d'intégration paysagères et architecturales de l'urbanisation le long de ses voies.

L'urbanisation de ces secteurs doit être étudiée et motivée aux regards de cinq critères : la qualité architecturale, l'urbanisme et le paysage, les mesures prises aux regards des nuisances et de la sécurité.

Ces mesures législatives ont également pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de villes. Elle visent à limiter l'urbanisation le long des axes routiers, sans continuités avec les villes et incitent les collectivités locales à mener une réflexion d'urbanisme avant leur aménagement.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans les plans d'urbanisme une telle réflexion, les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

La commune n'est concernée par aucune route, hormis la Francilienne. Cependant les espaces dans la bande concernée ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

Cependant, une entrée de ville sera retraitée dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. de La Forge-du-Moulin. En provenance de Pontault-Combault par la R.D. 21, il est envisagé un traitement qualitatif de part et d'autre de la voie par l'implantation d'alignements de hautes tiges. Ceux-ci encadrent la voie et dirigent les flux sur le rond point irriguant les différents accès à la ville. L'espace de transition entre le futur bâti et l'espace agricole est traité par l'aménagement d'une bande verte, inscrite en espace boisé classé, elle marquera dans un premier temps un front végétal vis-à-vis des cultures, puis participera aux coulées vertes dans un second temps. La limite de l'urbanisation étant le boulevard de contournement inscrit à long terme.

8.2.10 La Loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages

La loi paysage du 3 janvier 1993 vise à assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Elle prévoit notamment l'identification et la délimitation des quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Cette loi implique une précision dans le projet architectural des conditions d'insertion dans l'environnement et de l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et abords.

En application de ces dispositions, les espaces naturels de Roissy nécessitant une protection et une mise en valeur ont été identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

La plupart des zones sont protégées par un classement approprié (Na) avec une réglementation adéquate. L'urbanisation maîtrisée de la commune, ne pourra en rien affecter le devenir de ces espaces verts. Leur évolution sera plutôt conduite vers une mise en valeur et un accroissement de la qualité du site offert aux habitants.

Le Schéma Directeur de l'Ile de France impose que « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrites »

Sur le territoire de la commune de Roissy-en-Brie, en dehors des sites urbains constitués, la protection des lisières s'applique dans la zone Na de la Z.A.C. des Grands-Champs et dans la zone Nc au Sud du territoire.

De nombreuses actions et réalisations, plus ponctuelles, ont été également menées par Roissy-en-faveur :

- du fleurissement de la ville (concours floraux),
- de la réglementation de la publicité et des enseignes,
- de la collecte des déchets, avec un point d'apport sur la commune.

Les terrains naturels classés en Nc correspondant à des parcs urbains ou paysagers, à des grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public, où sont admis les équipements publics légers liés au sport et à la détente. Cette disposition contribue à la protection des paysages.

8.2.11 *La Loi du 31 décembre 1992, relative à la protection contre le bruit*

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. C'est le bruit des transports qui est le plus fortement ressenti, même si ce n'est pas celui qui engendre le plus de plaintes spontanées, étant souvent considéré comme une fatalité.

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret n° 95- 22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995 ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique, adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996).

Parallèlement à ce dispositif qui s'adresse aux constructions, des plans de résorption des situations de gêne sonores existantes (« points noirs bruits ») sont mis en place par les pouvoirs publics.

L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1CV 048 du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre :

- La voie ferrée Paris Est / Mulhouse et la nationale 104 ont été classées en voies de type I : elles présentent un niveau de nuisances sonores importantes dû à leur intensive fréquentation.
- La départementale 35 et un tronçon de la RD 21 ont été classés en voie de type 3.
- La RD 361, la Première Avenue, et un tronçon de la RD 21 ont été classés en voie de type 4.

8.2.12 La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. En particulier l'article 20, qui impose, qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. La commune de Roissy-en-Brie, qui prévoit un maillage complet de son territoire par un réseau cyclable, intègre cette disposition.

La loi aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.

Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants).

La commune considère que la maîtrise de l'énergie dans les bâtiments communaux et pour les ouvrages publics constitue un des ses objectifs prioritaires.

Depuis, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») a instauré les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air, et de l'Energie (S.R.C.A.E.). Ces schémas visent, dans chaque province, à définir les orientations et les objectifs en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique, et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (S.R.C.A.E.) d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France, du 23 novembre 2013, puis « arrêté » par un arrêté du Préfet de Région, du 14 décembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques concernant la réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il définit les trois grandes priorités régionales concernant le climat, l'air, et l'énergie :

- ☐ Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- ☐ Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés à l'horizon 2020,
- ☐ La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (les particules fines, le dioxyde d'azote).

8.2.13 La Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, du 15 juillet 1975, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995

La loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée dispose que les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 1^{er} juillet 2002. Au delà de cette date, ne pourront être autorisés que les centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral du 4 février 2004 portant approbation du plan départemental révisé, d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine-et-Marne prévoit, en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.

Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés peut être consulté :

En préfecture de Seine-et-Marne, direction des actions interministérielles, bureau installations classées – carrières, rue des Saints Pères – 77010 MEUN CEDEX.

En sous préfecture de Fontainebleau : 37 rue Royale – 77300 FONTAINEBLEAU.

Conformément à la loi de 1992, les 5 objectifs essentiels sont :

- ☐ Prévenir ou réduire la nocivité des déchets ;
- ☐ Organiser le transport et le limiter en distance et en volume ;
- ☐ Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir de déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- ☐ A compter du 1er Juillet 2002, ne plus accueillir en décharge que des déchets ultimes ;
- ☐ Assurer l'information du public.

Le plan organise le schéma d'ensemble des actions à mener dans la gestion des déchets ménagers (ordures ménagères, y compris les déchets industriels et commerciaux banals) encombrants, déchets verts, déchets ménagers spéciaux et assimilés (autres déchets affectés dans le cadre du service de la collectivité, déchets produits par les activités de la commune, d'artisanat ou d'industrie).

Le plan organise la Seine-et-Marne en 4 secteurs dont la Brie Occidentale (région de Lagny-sur-Marne - Tournan-en-Brie) qui concerne la ville de Roissy-en-Brie.

Pour chaque secteur, le plan définit une filière complète de tri / valorisation matière (réemploi, recyclage) et agronomique (compost) / valorisation énergétique / stockage en centre d'enfouissement technique (décharge).

Collecte et valorisation : Les grands principes

- ☐ *Tri à la source et valorisation matière* : développement de la collecte sélective en porte à porte ou par points d'apport volontaire en déchetteries à développement et points de proximité notamment des papiers, cartons, verres, voire ferrailles, métaux non ferreux et plastiques.
Dans ce cadre, le SIETRM de Lagny-sur-Marne a signé un contrat "site pilote" avec ECO-EMBALLAGE, l'objectif étant de valoriser 75 % des emballages ménagers à terme.

- ☐ *Valorisation agricole* : par compost obtenu à l'usine du SIETOM de Tournan-en-Brie à partir d'ordures ménagères grises.
- ☐ *Valorisation énergétique par incinération des ordures ménagères* à l'usine de St Thibault des Vignes qui alimente en chaleur l'hôpital de Lagny-sur-Marne ainsi qu'un industriel et produit de l'électricité pour sa consommation propre.
- ☐ *Valorisation matière des mâchefers* en travaux publics après éventuelle maturation.
- ☐ *Stockage en Centre d'Enfouissement Technique des déchets ultimes* à l'horizon 2002.

Installations

Collecte

- ☐ Points d'apport volontaire de proximité.
- ☐ Un réseau d'au moins 5 déchetteries à ouvrir au public dont 5 à créer notamment sur le secteur du SIETOM de Tournan-en-Brie, dont une sur le territoire communal.
- ☐ Une station de transit intégrée à l'usine de St Thibault des Vignes.

Traitement

Le traitement des ordures ménagères est effectué à l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (U.T.O.M.) du SIETOM de Tournan-en-Brie à Ozoir-la-Ferrière. L'exploitation de l'UTOM est assurée par la société Génériss (groupe CGEA).

A titre d'exemple, L'UTOM a reçu en 2001 environ 53 000 tonnes d'ordures ménagères, 4700 tonnes de verre et 2700 tonnes d'emballages.

La plus grande partie des ordures ménagères est traité sur place sous la forme de compostage, le reste étant incinéré ou envoyé en décharge.

Stockage

- ☐ Centre d'enfouissement technique de classe 2 : Claye-Souilly ou bien site si possible en commun avec les secteurs Centre Ouest et Est et Sud.
- ☐ Centre d'enfouissement technique de classe 1 à Villeparisis.

Sur le territoire communal

Situation administrative

La Commune de Roissy-en-Brie fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Tournan (S.I.E.T.O.M.) qui a la compétence juridique de la collecte et du traitement des déchets sur la commune.

Ramassage

Depuis le 1er août 1998 la collecte, le transport et le traitement des déchets ménagers et des encombrants sont confiés à la SEPUR, dans le cadre du contrat du SIETOM de Tournan-en-Brie.

A Roissy-en-Brie, les ordures ménagères sont ramassées deux fois par semaine et les emballages recyclables une fois par semaine.

Les emballages ménagers recyclables et les journaux-magazines seront triés à Tournan-en-Brie, mais les ordures ménagères continueront d'être traitées à Ozoir-la-Ferrière.

Le ramassage des objets encombrants "monstres" est assuré 1 fois par mois par la SEPUR. Les encombrants du SIETOM sont enfouis en C.E.T. de classe 2 à Isles-les-Meldeuses ou à Soignolles.

Le SIETOM est désormais un syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères.

La collecte des toxiques est assurée par un service offert aux habitants par la ville avec l'aide du Conseil Général, dénommé Opération Kangourou, dont le camion stationne tous les mois à 3 endroits de la ville.

Depuis le 1^{er} février 2000, un système de collecte sélective en porte à porte (verre, cartons, plastiques, métal et type " tétrapac"), complété par apport volontaire en colonnes (verre et papier) sur quatorze points de la commune, a été mis en place par le S.I.E.T.O.M.

Chaque foyer dispose de deux bacs, l'un pour le verre, l'autre pour les emballages. Les emballages ménagers recyclables sont acheminés jusqu'à un centre de tri où ils sont isolés par catégories avant de pouvoir être repris par des filières de recyclage. Le centre de tri du S.I.E.T.O.M. sera construit d'ici cinq ans sur la commune de Tournan-en-Brie (contrat terres vives). Les ordures ménagères seront traitées à cette même usine.

Un point d'apport volontaire a été créé par la commune, notamment des papiers, cartons, ferrailles, encombrants ménagers , branchages, gravats, sur le site de l'ancienne station d'épuration. Pour l'année 2001, 560 tonnes de terre et gravas, 1405 tonnes de déchets tout venant, 470 tonnes de déchets verts, 12 tonnes de cartons et 50 tonnes de ferraille ont été ainsi récupérées.

Traitement

Il est prévu 5 déchetteries intercommunales sur le territoire du SIETOM. Une est déjà en fonctionnement sur la commune de Gretz-Armainvilliers. Deux autres sont en cours de construction sur les communes d'Ozoir-la-Ferrière et d'Evry-Gregé. Deux autres sont prévues sur les communes de Fontenay-Trésigny et de Roissy-en-Brie. L'exploitation de L'U.T.O.M. est assurée par la Société Génériss (groupe C.G.E.A.).

L'U.T.O.M. reçoit chaque année plus de 50 000 tonnes d'ordures ménagères dont 92 % ont été compostées en 2003. Dans le cadre des orientations prises par le S.I.E.T.O.M., L'U.T.O.M. devra s'agrandir par l'adjonction d'une filière supplémentaire de compostage.

Les projets de modernisation de l'usine sont actuellement à l'étude. L'incinération est arrêté depuis fin 2000.

La création d'un point d'apport volontaire a été effectuée à Roissy-en-Brie, notamment des papiers, cartons, verres, plastiques, gravats, végétaux et huiles usagées, sur le site de l'ancienne station d'épuration.

8.2.14 La loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990 sur le logement

Dans son article 28, la loi du 31 mai 1990 stipule que les communes de plus de 5000 habitants doivent prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire et réserver des terrains à cet effet.

En l'absence d'aire de stationnement, le maire ne peut interdire le stationnement des caravanes sauf circonstances exceptionnelles, pour une durée inférieure à 2 jours et supérieure 15 jours.

La ville de Roissy-en-Brie est concernée par cette disposition législative.

Par une délibération n° 280/96 du 14 Février 1996, la Commune de Roissy-en-Brie a créé un Comité consultatif dit des "Gens du Voyage", chargé de proposer un projet technique et financier d'une aire agréée de stationnement.

Par délibération du 27 Septembre 1996, la Commune a approuvé le projet d'aménagement d'une aire d'accueil de 20 emplacements, sur un terrain d'une surface d'environ 8.000 m², situé à l'angle de la route de Monthéty et du chemin de la Patrouille.

Ce projet d'aménagement est conforme au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 février 2003.

8.3 LES SERVITUDES ET CONTRAINTES

8.3.1 Les principales servitudes d'utilité publique

Le territoire de Roissy-en-Brie est soumis à plusieurs servitudes d'utilité publiques.

Les servitudes d'utilité publiques concernant le territoire communal sont présentées dans l'annexe jointe au présent dossier. Toutefois, la liste des servitudes peut être rappelée ci-après :

A1	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier.
A7	Protection des forêts de protection.
EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales.
EL11	Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations.
I3	Canalisations de distribution et transport de gaz.
I4	Etablissement des canalisations électriques.
INT1	Voisinage des cimetières.
PT2	Zones de garde de la station hertzienne de Roissy-en-Brie EDF.
PT3	Zones de protection de la station hertzienne de Roissy-en-Brie EDF.
SUP 1, 2, 3	Abords des canalisations de distribution et transport de gaz.
T1	Servitudes relative au chemin de fer.
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement.

Une servitude d'utilité publique, relative à une canalisation de transport de matières dangereuses, a été ajoutée par un arrêté du 20 mai 2010 (en d'autres termes, les servitudes SUP 1, 2, & 3, ont été ajoutées à la servitude I 3, mais ont le même objet) : La servitude I 3 est renforcée par les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006, sur la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, et de produits chimiques, et par celles de la circulaire du 4 août 2006. La présence de cette canalisation entraîne des contraintes dans ses abords, destinées à préserver la sécurité des personnes dans leurs alentours.

8.3.2 Les contraintes :

8.3.2.1 Les sites archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, valisée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980, protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et l'extrait du décret n° 86-192 du 5 février 1986 s'appliquent. De plus, les lois n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En conséquence, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux notamment), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
6, rue de Strasbourg - 93200 SAINT-DENIS

Cela dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Par ailleurs, cette même direction nécessite d'être saisie lorsque les projets envisagés se situent dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région ou qui portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par le préfet.

Un certain nombre d'espaces méritent par leur qualité une attention particulière pour leur préservation et / ou leur ouverture au public. C'est le cas des espaces indiqués ci-après.

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé les sites suivants sur la Commune de Roissy-en-Brie :

n° du site	Lieu-dit	Description	Degré de protection
1	Mare du Cormier	Habitat du Haut-Moyen-Age - Vestiges d'une chapelle	1
3	La Frette	Site néolithique et protohistorique, villa gallo-romaine	1
4	La Patrouille	Habitat médiéval, présence d'une ferme du XVII ^e siècle	1
5	La Gruerie	Ancienne paroisse abandonnée, habitat médiéval	1
	Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois et ses abords	Ancien cimetière	1

Les lieux-dits "La Patrouille" et "La Gruerie" constituent des zones archéologiques potentielles non localisées. Degré de protection 1 : application du décret n° 86.192 du 5 février 1986

Certaines opérations, par leur nature, rendent nécessaire l'intervention des services archéologiques. C'est le cas pour toute création de zone d'aménagement concerté, comme pour l'ensemble des opérations de lotissement. Cette intervention est également obligatoire pour les travaux liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² qui affectent le sol de plus de 0.50 mètres. Enfin, l'ensemble des travaux affectant le sous-sol, portant sur un terrain d'au moins 3 000 m² et soumis à autorisation, déclaration préalable ou étude d'impact sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Le Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France demande :

- a) pour l'ensemble des sites de Roissy-en-Brie l'application du décret n° 86-192 du 5 février 1986
- b) qu'en annexe du rapport préliminaire de présentation, soient indiqués l'adresse du Service Régional de l'Archéologie, ainsi que les textes législatifs à la protection du patrimoine archéologique en France
- c) que la délimitation des zones archéologiques et des périmètres de protection soit reportée sur le plan des contraintes et des servitudes avec un symbole permettant de les identifier.

Les Mares du Cormier et de la Gruerie sont classées en zones Na et Nc au P.L.U. Le site de la patrouille est identifié par un indice « e » (couloir des lignes à haute et très haute tension). Le site de la Frette se situe en majeure partie en zones Aa et Aub.

Des champs d'expansion des crues sont préservés et aménagés dans des zones humides délimitées sur les plans de zonage. Ces zones humides peuvent se remplir pour des événements de faible fréquence de retour annuel ou semestriel. Elles sont dimensionnées pour jouer leur rôle d'événements exceptionnels.

L'augmentation et la création de volumes de stockage temporaires dans le bois de Ferrières permettent de réduire les risques de débordement du lit mineur, le long du Morbras.

Un cours d'eau fonctionnant naturellement connaîtra toujours des fluctuations de débits et des débordements du lit mineur, indispensable à son bon fonctionnement écologique. La plupart des terrains concernés par ces débordements sont affectés à des espaces verts et propriété communale. C'est pourquoi le P.L.U. prévoit l'inscription sur les plans de zonage les limites du secteur du débordement du Morbras où seuls sont autorisés les extensions mineures et les aménagements des bâtiments existants, dans la mesure où ils ne font obstacle au libre écoulement des eaux.

8.3.2.2 Les sites potentiellement sensibles

Territoires soumis à des risques d'inondations :

Le long du cours d'eau, en partie nord, la commune est soumise aux risques de débordement du Morbras.

Il s'agit d'un risque non engendré par l'homme, mais que ces ouvrages peuvent aggraver ou déplacer.

8.3.2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique (ZNIEFF)

La richesse écologique des massifs forestiers d'Armainvilliers, de Ferrières, bois de Notre-Dame et de La Grange, a conduit à les inscrire à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique (ZNIEFF).

Les Z.N.I.E.F.F. sont des inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. Outil de connaissance, elles ne constituent pas des servitudes en elles mêmes. Selon la circulaire du Ministre de l'environnement du 14 mai 1991 : « une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique ».

Roissy-en-Brie est concernée par 5 Z.N.I.E.F.F. : 2 Z.N.I.E.F.F. de type 1 et 3 Z.N.I.E.F.F. de type 2.

Z.N.I.E.F.F. de type I :

- Mare de la Patrouille n° 2415-001,
- Mare n° 2415002

Z.N.I.E.F.F. de type II :

- Forêt régionale de Ferrière n° 77146021
- Forêt d'Armainvilliers n° 1182
- Bois Notre-Dame et de La Grange n° 1703

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Les Z.N.I.E.F.F. de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

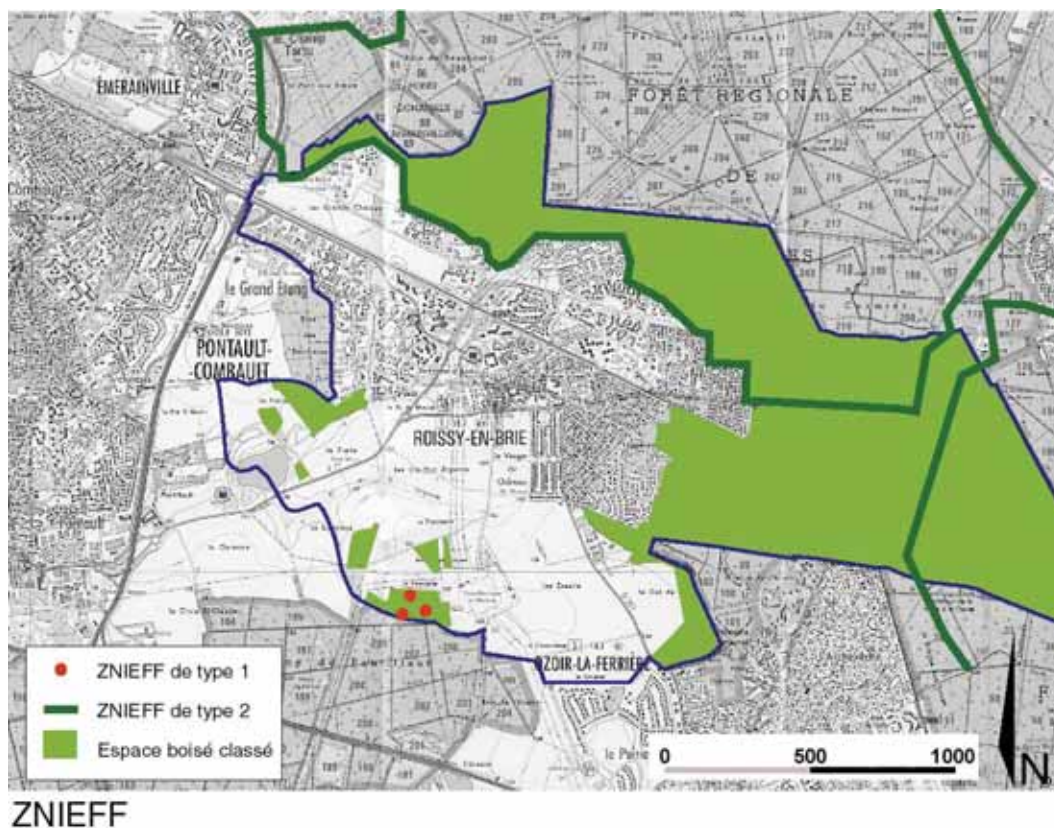
Une espèce végétale considérée comme déterminante pour les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique de l'Ile-de-France (ZNIEFF) est présente sur le site d'étude: il s'agit de l'*Euphorbe à larges feuilles (Euphorbia platyphyllos)*. Cette espèce est considérée comme déterminante de type A, c'est-à-dire comme une des « espèces des milieux anthropiques, qui ne sont valides comme déterminantes que pour des stations botaniques remarquables, abritant régulièrement au moins deux espèces de la liste considérée ».

Au vu des résultats des inventaires, ces conditions ne sont pas remplies puisque aucune autre espèce végétale déterminante de ZNIEFF n'a été notée lors de cette étude sur la zone concernée, déjà élargie par rapport au périmètre d'étude sensu-stricto.

Deux éléments restent à prendre en compte à cet égard :

- la présence d'une autre espèce déterminante de Z.N.I.E.F.F. sur une parcelle située à 1 km au nord-ouest du site et du Bois des Berchères, dans un contexte écologique de plaine agricole très similaire. Il s'agit de la *Falcaire commune (Falcaria vulgaris)*, espèce protégée en Ile-de-France, signalée par l'étude d'impact de la Z.A.C. de Pontillaut (Ecosphère, 1992). Cette espèce se rencontre dans les friches sur sol assez sec en général, ce qui est souvent le cas des bordures de champs dotées d'un fossé.
- la possibilité de présence d'autres espèces déterminantes de Z.N.I.E.F.F. sur le site. Ces espèces font partie de la flore potentiellement présente sur la mouillère de la partie sud du site d'étude.

Sans réunir les conditions d'éligibilité au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique de l'Ile-de-France, le site présente donc un petit intérêt à égard, certainement diminué par la dominance des activités agricoles peu favorables maintien des espèces végétales remarquables des friches et délaissés de bordures champs.



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Aucune espèce végétale protégée ou/et présentant un intérêt particulier n'a été observée sur le périmètre d'étude et ses abords.
- Aucune espèce réellement rare et représentative d'un milieu naturel remarquable niveau régional n'a été observée.
- Toutefois une espèce considérée comme très rare dans la région et « détermina conditionnelle » de ZNIEFF a été observée dans la parcelle bordant le bols des Berchères. Le site et ses bordures ne sont pas d'un intérêt nul ; de ce fait ils conservent des potentialités en matière de flore remarquable qui ne peuvent être évaluées sur un seul cycle de végétation : il s'agit en particulier de plantes susceptibles de se développer dans la mouillère (mare temporaire de champ), située en limite sud du périmètre d'étude *sens stricto*, et dont l'apparition dépend principalement des conditions pluviométrique annuelles.

Les 13 espèces dont les statuts de rareté dépassent le niveau commun sont donc :

- Des espèces plus ou moins naturalisées (3 cas) ;
- Des espèces qu'on rencontre le plus souvent comme adventices dans les cultures, les jachères, ou, à défaut, dans les friches, sur des délaissés - ces plantes sont souvent désignées par le terme « mauvaises herbes » des cultures (7 cas) ;
- Des espèces liées à des sols humides qui peuvent être partiellement inondés une partie de l'année, éventuellement à cause d'un compactage, par exemple en entrée de parcelle (1 cas) ; des espèces de zones où la végétation est clairsemée, comme les pelouses ou les friches à végétation basse (3 cas).

Dans l'ensemble, les espèces rare et représentatives de milieux naturels remarquables de la région (pelouses calcicoles, prairies inondables, boisements alluviaux...) ne sont pas présentes sur le périmètre d'étude.

L'attention doit néanmoins se porter sur la présence des deux espèces classées comme assez rare et très rare: .

- L'Euphorbe à larges feuilles (*Euphorbia platyphyllos*) est une espèce annuelle, généralement adventice, des champs cultivés sur un sol à pH généralement basique et frais, ce qui correspond parfaitement à l'endroit où elle a été observée sur le site d'étude, à l'angle nord-est de la parcelle Ouest, à proximité du talus la séparant de la route et du rond-point de la RD 21.

Deux ou trois pieds de cette Euphorbe élégante s'étaient développés à cet emplacement resté sans végétation vivace importante du fait de la mauvaise implantation de la jachère de trèfle et ray-grass.

- Le Plantain des marais trouvé ici sur la couronne externe d'immersion d'une petite dépression située dans une parcelle agricole (lieu-dit le verger du Château) en limite externe du périmètre d'étude sensu-stricto.

La présence de cette espèce indique que cette dépression est en eau assez longuement entre l'hiver et le printemps, au moins les années humides. Cela pourrait signifier que d'autres espèces remarquables - dont des espèces protégées à l'échelle régionale, voire à l'échelle nationale - pourraient se trouver à cet endroit.

Les conditions climatiques et notamment la pluviométrie de l'hiver déterminent l'éventuel développement de ces espèces remarquables, qui peuvent rester présentes sous la forme de graines enfouies dans le sol pendant plusieurs années avant de réapparaître. La durée des investigations menées ici ne permet pas de formuler un diagnostic plus précis que la présomption de la présence d'autres espèces remarquables, dont des espèces légalement protégées, sur cette mouillère. Celle-ci n'abritait lors de notre passage qu'un cortège assez classique d'adventices des cultures ayant profité du moins bon développement du colza sous l'effet de l'humidité pour s'implanter en nombre.

8.3.2.4 Les lisières de forêt

Dans un but de protection forestière en Ile-de-France, il est instauré une bande de 50 mètres dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée en lisière des bois de plus de 100 hectares. Cette règle n'est pas applicable dans les espaces appelés « sites urbains constitués ».

L'ensemble de ces sites urbains constitués doivent être définis en concertation avec les services de l'Etat (DDE et DDAF).

Le territoire communal est peu concerné par cette règle. En effet, l'ensemble du bâti présent en bordure de la forêt de Ferrières présente des caractéristiques urbaines claires : une densité de construction, une volumétrie, des voies de desserte, et une certaine ancienneté définissant ainsi clairement, sur les plans et la photo aérienne, le site urbain constitué. La règle des lisières est cependant applicable aux franges de l'urbanisation, au sud du territoire, où se trouvent de vastes terrains libres de toute construction.

8.3.2.5 Le Plan de Prévention des Risques

Celui-ci est en élaboration.

Arrêté du 2 février 1995 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle et relatifs au risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le périmètre d'étude englobe l'ensemble du territoire de la commune.

Ce plan de prévention des risques a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2001 DAI 1 URB n° 119 du 11 juillet 2001.

Cependant, par un courrier du 28 septembre 2016, le Préfet a annoncé la « déprescription » de l'arrêté du 11 juillet 2001..

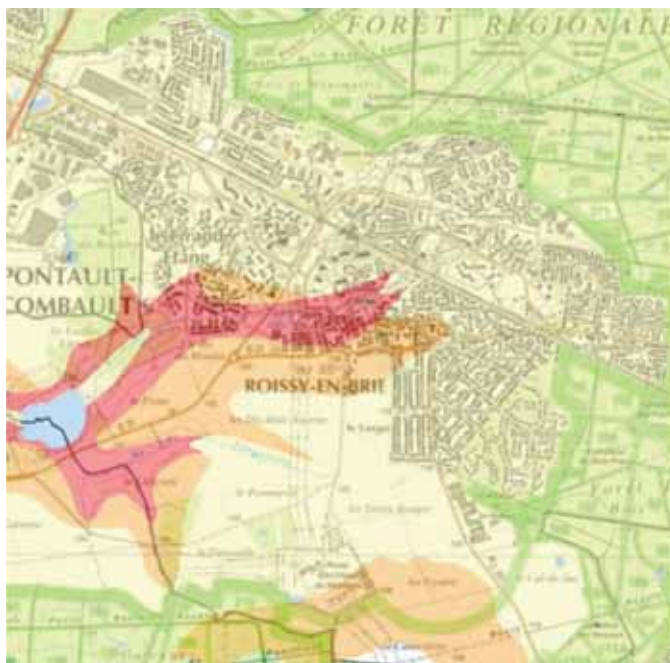
La commune est également soumise à un risque de feu de forêt. Ce risque est à prendre en compte dans une bande de 100 mètres autour de la zone boisée.

8.3.2.6 Les argiles

La strate des marnes vertes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

Ces précautions sont l'objet de l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 123 du 3 février 2006, complété par l'arrêté préfectoral 07/DAIDD/ENV n° 059 du 6 mars 2007, et par l'arrêté préfectoral 2012/DDT/SEPR n° 269, relatif au zonage sismique.



Légende de la carte : En rouge, les zones à aléa fort ; en beige, les zones à aléa moyen ; en jaune, les zones à aléa faible.

8.3.2.7 Les risques d'exposition au plomb

L'arrêté Préfectoral n° 00 DDASS 06 SE du 2 juin 2000 a classé l'ensemble du département de Seine-et-Marne en zone à risque d'exposition au plomb. En vertu de l'article 2, un état des risques d'accessibilité au plomb de moins d'un an doit être annexé à toute promesse de vente ou d'achat d'un immeuble affecté en tout ou partie d'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948.

8.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. DU « RU DU MOULIN-LA-FORGE »

8.4.1 La prise en compte du patrimoine naturel, la faune et la flore

Pour compenser la disparition d'une partie des terres agricoles mitoyennes du bois des Berchères et favoriser le maintien de communications fonctionnelles entre les massifs forestiers, une zone tampon de 20 mètres en bordure du bois contribuera à la compensation.

De manière générale il convient de :

- Respecter les impositions contenues dans le S.D.R.I.F à la création d'un corridor de circulation de la faune.
- Isoler le bois de Berchères des nuisances diverses liées à l'urbanisation nouvelle et sensibiliser les usagers.
- Déplacer de manière appropriée la station d'Euphorbe à larges feuilles, espèce très rare en Ile de France et assurer sa conservation.
- Réaliser les travaux de défrichements en dehors des périodes à risque pour les espèces protégées.
- Mettre hors d'atteinte les zones naturelles sensibles pendant les travaux.

8.4.2 La réalisation d'une prospection archéologique

Il convient de consulter le Conservateur Régional de l'Archéologie et adaptation des réseaux aux réseaux existants pour un diagnostic préventif du site, en cohérence avec les mesures compensatoires pour la faune et la flore.

8.4.3 La réalisation et la mise en œuvre d'une charte paysagère sur l'ensemble de la Z.A.C.

Il convient de :

- Réaliser et mettre en œuvre une charte paysagère pour le site, dotée d'un cahier des charges « végétal »
- Définir dans la charte les modalités d'intégration paysagère du nouvel ensemble dans l'existant et la nouvelle entrée de ville.
- Prendre en compte dans la charte les éléments valorisants actuels.

8.4.4 Le maintien de la qualité du sol et du sous-sol

Afin de maintenir la qualité du sol et limiter les risques de pollution des sous-sol, il convient de :

- Gérer la terre végétale d'une manière adaptée à sa conservation et à sa réutilisation in situ ;

- Inscrire dans le règlement de la zone, la réalisation de dispositif de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement afin de prévenir la contamination du sol, du sous-sol, et des cours d'eaux de surfaces.

8.4.5 La rédaction d'un cahier des charges « chantier vert »

Il convient de :

- Mettre en place un cahier des charges de « Chantier vert » pour les travaux ;
- Concevoir un calendrier et un zonage des travaux avec des zones mises en défense pour la faune et la flore.
- Utiliser des solutions techniques qui permettent de diminuer la production de déchets et de réduire la pollution des sols et des eaux.
- Utiliser des solutions techniques qui permettent de réduire les nuisances sonores.
- Fixer les horaires de chantier en concertation avec les habitants.
- Limiter l'emprise du chantier sur l'extérieur.

8.4.6 La collecte, le traitement, et la gestion des eaux pluviales

Afin de maîtriser les risques de pollution liés au ruissellement, deux types de système doivent être mis en place :

- des bassins de retenue,
- des systèmes d'infiltration des eaux pluviales propres.

De manière générale, il convient de :

- Intégrer le réseau de drainage agricole resté en place dans le dispositif de collecte.
- Préserver l'alimentation en eau du réservoir situé en lisière interne du bois des Berchères.

8.4.7 Le maintien de l'agriculture

Il convient d'intégrer aux aménagements paysagers les contraintes de circulation des engins agricoles.

8.4.8 La prise en compte de la cible énergie

La qualité environnementale d'un aménagement est sa capacité à satisfaire aux exigences de confort, de santé et de qualité de vie de ses occupants et aussi sa capacité à préserver l'environnement et les ressources naturelles.

Dans cette démarche de qualité environnementale, le choix d'un chauffage au gaz naturel a été retenu sur l'ensemble de la Z.A.C. En effet, c'est l'énergie primaire la plus écologique en terme de gaz à effets de serre et de gaz acidifiants (phénomènes de pluies acides)

Les besoins en eau chaude sanitaire seront couverts à 60 % grâce à l'énergie solaire par le biais de capteurs intégrés sur les toits des maisons.

L'éclairage des espaces publics sera assuré par les lampes à Sodium Haute Pression qui consomment peu d'énergie et qui ont une longue durée de vie.

9 LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U. ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

9.1 *LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.*

La dernière révision du P.O.S. de Roissy-en-Brie a été approuvée le 17 mars 2000.

Depuis plusieurs années, la volonté de la municipalité est de freiner l'urbanisation à vocation exclusive d'habitat. A contrario, les élus cherchent à favoriser le développement économique, à donner à la ville une réelle cohésion urbaine et sociologique.

La ville de Roissy-en-Brie a ainsi adopté en conseil municipal du 11 juin 1996 un schéma de développement et d'aménagement qui fixe les grandes lignes de l'urbanisation à l'horizon 2015 sur la commune, en compatibilité avec les orientations définies par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France et le Schéma Directeur du SIEP de la Frange Ouest. Ce schéma est repris par le Plan Local d'Urbanisme et le PADD :

Ce schéma s'appuie sur cinq objectifs prioritaires :

- 1. Rééquilibrer l'emploi par rapport à l'habitat.** Cet objectif vise à sortir Roissy de son statut peu enviable de ville-dortoir, et favoriser ainsi un développement plus harmonieux de la ville.
- 2. Renforcer la cohésion entre les différents quartiers** en améliorant les liaisons routières, cyclistes et piétonnes et en requalifiant les espaces publics pour les rendre plus structurants.
- 3. Revitaliser le centre ancien de Roissy-en-Brie** afin de pérenniser sa fonction de centre institutionnel et commerçant.
- 4. Diversifier le type et l'offre d'habitat**, de manière à mieux répondre aux besoins de logement de toutes les catégories de population, et notamment des jeunes et des personnes âgées.
- 5. Améliorer le cadre de vie de la population** en diversifiant l'offre d'équipements et de services sur la commune et en valorisant le patrimoine paysager et environnemental sur l'ensemble de son territoire.

La traduction spatiale de ces objectifs conduit à organiser, par ordre de priorité :

- La densification du vieux Roissy et de l'avenue du Général-Leclerc en logements, services et commerces, déjà amorcée par l'opération Roissy-Centre et qu'il faut poursuivre au fur et à mesure des opportunités.
- L'aménagement du secteur des Grands Champs, par une offre diversifiée en activités, services, commerces et en habitat de moyenne et faible densité.
- L'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la commune par tranches successives, s'intégrant dans un projet global d'aménagement à terme, notamment pour ce qui concerne les équipements et les infrastructures.

Et en accompagnement de cette urbanisation nouvelle :

- La mise en œuvre d'un plan de circulation et de cheminements sur l'ensemble du territoire communal.
- la création d'une couronne "verte" ceinturant partiellement l'urbanisation et, à terme, la constitution d'un véritable maillage des espaces verts au sein de la commune en diversifiant leur aspect (ouverts, plantés...) et leur mode de gestion.

La Municipalité ne souhaite ni un développement rapide de la commune qui induirait des besoins plus importants en matière d'équipement public, ni une transformation radicale du tissu urbain. L'objectif du léger accroissement de la population de 1999 a donc été retenu par la Municipalité.

La transformation du P.O.S. en P.L.U. est l'occasion de mieux traduire les ambitions des élus, de mieux prendre en compte les attentes des habitants et de mieux intégrer les grands enjeux de développement durable.

En fonction du diagnostic développé dans le rapport de présentation et des grandes caractéristiques de la commune, **le Projet de Développement et d'Aménagement Durable s'est articulé autour de plusieurs grands principes :**

▫ **Un principe d'équilibre :**

- un maintien démographique,
- un renforcement de la dynamique économique,
- une maîtrise de l'urbanisation,
- retrouver un équilibre entre emploi et habitat.

▫ **Un principe d'excellence :**

- une préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité qui le qualifie
- une mixité urbaine et sociale,
- le maintien de la structure commerciale et du niveau d'équipement,
- la revitalisation du centre ancien de Roissy-en-Brie,
- la maîtrise des déplacements et l'amélioration de la desserte interne,
- la prise en compte des contraintes et risques naturels.

▫ **Un principe de qualité :**

- **préserver, valoriser et favoriser la qualité des espaces urbanisés.**
- Valoriser les espaces non urbanisés ;
- Préserver les grands espaces agricoles ;
- Tenir compte des risques naturels ;
- Préserver la ressource en eau.

Face à chacun de ces principes, la Municipalité a défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable plusieurs grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.

9.2 RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.

- Tout d'abord, le projet a pour objectif de conforter un espace de centralité. Redonner une nouvelle dynamique en densifiant le centre historique et l'avenue du Général Leclerc avec du logement, des commerces et des services, ainsi qu'une recomposition de l'espace plus qualitatif avec des mobiliers urbain propre à la ville. La densification de cet espace se fera avec la suppression du passage à niveau et la mise en œuvre d'un souterrain.
- Cette position centrale et sa forme relativement compacte, devra être confortée et préservée par des règles favorisant une régénération de l'existant sur lui-même en lui donnant la possibilité d'évoluer.
- Favoriser des projets de recomposition urbaine permettant la liaison de toutes les composantes de la ville.
- Ensuite, renforcer la diversité de l'offre en activités, services, commerces et habitat sur les espaces en devenir.
- Ouvrir progressivement à l'urbanisation le Sud du territoire en s'intégrant dans un projet global d'aménagement prenant en compte l'ensemble des déplacements et du maillage des équipements et des infrastructures.
- En s'orientant sur les franges de l'urbanisation, on trouve **une ceinture verte, naturelle ou boisée** permettant de contenir l'urbanisation et de préserver un cadre de vie de qualité pour les espaces bâtis existants ou à créer.

Enfin, la présence d'un **vaste espace boisé périphérique** renforce l'idée « d'écrin naturel » pour le bâti de Roissy et crée une véritable coupure avec les espaces construits des communes voisines.

9.3 LES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN OEUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures, tant spatiales que réglementaires. Certaines d'entre elles ont été reprises du Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 2000, d'autres correspondent à des traductions spatiales et réglementaires nouvelles.

9.3.1 Le principe d'équilibre

9.3.1.1 Le renouvellement urbain :

Le développement urbain s'est traduit jusqu'à ce jour par un étalement successif de lotissements réalisés cote à cote, contraint dans ses formes par la ligne haute tension, la voie ferrée et les boisements.

La stratégie de renouvellement urbain souhaitée par la collectivité et inscrite dans la perspective de développement durable a pour objectif de conforter un espace urbain central cœur de ville dans une forme relativement compacte. Pour cela, il est nécessaire de favoriser un développement concentrique au travers le comblement des espaces encore disponibles, la densification et l'urbanisation des espaces vacants dans le noyau historique et l'avenue du Général-Leclerc, ainsi que les espaces adjacent immédiat autour de la mairie, la rue Pasteur et la ferme Sassinot. Il s'agit de permettre la requalification d'espaces déjà bâtis et la densification de l'existant, et d'améliorer le traitement des espaces publics.

9.3.1.2 La maîtrise de l'urbanisation :

Le projet général d'aménagement de Roissy-en-Brie prévoit une utilisation économe et équilibrée de l'espace ainsi qu'une maîtrise de l'expansion urbaine.

La commune a pour objectif de limiter autant que possible la consommation des espaces naturels environnants. La volonté d'urbaniser de façon raisonnée permet de respecter le principe d'équilibre entre le développement urbain et la valorisation d'un cadre naturel fort.

De plus, la préservation de ces espaces, véritables poumons verts, est la garantie d'une meilleure qualité de vie. Et, cette notion « d'écrin naturel » pour l'urbanisation de Roissy-en-Brie crée une véritable coupure avec les espaces construits des communes voisines.

Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation prend en compte l'ouverture progressive des zones d'extension afin de permettre le maintien de l'activité agricole dans l'attente de l'urbanisation.

En conséquence, toutes les zones d'urbanisation future ont été examinées, pour être adaptées aux besoins des populations (habitat, activité...) et pour répondre aux projets de la commune.

En parallèle, les dispositions réglementaires doivent être étudiées, pour adapter les densités et permettre une gestion économe de l'espace.

9.3.1.3 Un habitat diversifiée et équilibrée :

D'ici à 2015, les besoins quantitatifs dans le domaine de l'habitat ont été estimés entre 700 et 1 260 logements. Cet objectif doit permettre une légère croissance de la population communale lui permettant de franchir la barre des 21 000 habitants.

Cet effort de construction prends en compte :

- La diversité notamment par la construction de petits logements susceptibles d'accueillir une population de jeunes ménages et de personnes âgées.
- La qualité en préservant l'habitat ancien de centre bourg dans sa typologie et morphologie, en favorisant l'idée de conserver un fort caractère vert à la commune, et en inscrivant les futures opérations dans un maillage espaces verts/espaces publics.

9.3.1.4 Limiter les déplacements :

Le projet favorise une irrigation importante des circulations sur le territoire que ce soit d'une part, en confortant les axes structurants à l'échelle intercommunale et en valorisant les différentes entrées dans le bourg ou d'autre part, en permettant les circulations douces pour les piétons et les cycles.

Contenir l'étalement urbain va dans le sens d'un rééquilibrage des modes de déplacements sur le territoire communal et la lutte contre les déplacements automobiles excessifs¹¹.

La gestion de la circulation automobile et la maîtrise de l'ensemble des besoins de déplacement sur la commune passent par :

- ☐ Le maintien d'une hiérarchisation du réseau viaire,
- ☐ La création de nouvelles voiries au sein des principales zones d'extension et leur raccordement sur le réseau existant,
- ☐ La définition d'espaces plus sensibles en entrée de bourg et sur lesquels un traitement particulier doit être réalisé lors de l'urbanisation future de ces zones,
- ☐ La mise en valeur du réseau existant de cheminement piéton et son développement par la création de continuités et compléments au réseau actuel.

9.3.2 Le principe d'excellence

9.3.2.1 Favoriser le développement économique :

Face au déséquilibre entre emploi et activités, un des objectifs majeurs du projet de développement est d'assurer le développement des activités économiques et de viser à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes mais aussi d'en accueillir de nouvelles.

Pour répondre à cet objectif, les activités, les commerces en centre-ville sont confortés et des espaces en zone Sud sont envisagés pour l'accueil de zone d'activités commerciales ou industrielles. Dans le même objectif, une création d'extension est envisagée pour la zone d'activité le long de la RD 361.

9.3.2.2 Pérenniser l'agriculture :

L'agriculture constitue une activité économique à part entière.

Le projet communal favorise la préservation de l'agriculture en limitant et maîtrisant les extensions urbaines.

Tout au long de son élaboration, cette préoccupation se traduit par la définition de principes d'extensions urbaines et la préservation de plaines agricoles homogènes situées au Sud du territoire communal en liaisons avec les espaces des communes limitrophes.

9.3.2.3 Revitalisation du centre ancien :

La volonté est de confirmer la revitalisation du centre ancien de Roissy-en-Brie et assurer sa liaison avec les secteurs proches. Pour se faire, il s'agit de poursuivre les opérations de restructuration du

¹¹ Le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne, par sa délibération du 8 décembre 2015, a validé le Schéma Intercommunal des Circulations Douces (S.I.C.D.). La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne.

vieux bourg, d'affirmer notamment par les traitements des espaces publics, la vocation centrale du secteur de la mairie et de favoriser, à l'aide des circulations douces, la création de liaisons entre le centre ancien et les quartiers environnants.

Les éléments bâtis qui subsistent constituent la mémoire patrimoniale des origines rurales et agricoles de Roissy-en-Brie. A ce titre, et indépendamment de la valeur patrimoniale des éléments bâtis pris individuellement, le village doit être préservé, dans sa composition organique. Il ne s'agit pas de figer son évolution et de tenter de préserver à tous prix le bâti existant, mais plutôt de permettre sa régénération par des règles de construction identiques à celles qui ont permis son édification.

Les règles de construction seront plus conformes à la préservation de l'organisation traditionnelle du bâti dans le village : moins de hauteur sur rue, davantage d'implantations jusqu'en fond de parcelle.

Le secteur de la Mairie doit être considéré comme un espace périphérique à ce noyau ancien, et sa restructuration engagée renforcera l'attrait de la rue Pasteur.

9.3.2.4 Renforcement de la cohésion entre les différents quartiers :

Le renforcement de la cohésion entre les différents quartiers passe par un développement des liaisons piétonnes et cyclables, de même que les transports en commun et les liaisons routières.

Il s'agit d'effacer en partie le poids des infrastructures qui découpent le territoire communal en quatre parts. Pour cela, il est envisagé un passage souterrain sous la ligne SNCF, avec un réaménagement complet du secteur. L'axe Général-Leclerc constitue le prolongement premier du vieux village. Son évolution est aujourd'hui conditionnée par la suppression préalable du passage à niveau n° 8. Les études en cours ont fourni l'opportunité pour renforcer le lien entre la partie Nord et Sud de la voie ferrée. A terme, l'avenue du Général-Leclerc devra évoluer de façon à constituer un axe plus urbain, c'est à dire à la fois plus dense, plus diversifié (habitat, commerces, services) et plus qualitatif dans la composition de l'espace public : voirie, stationnement, mobilier urbain, intégration des lignes électriques...

Un passage de franchissement de la voie SNCF pour les piétons-cycles devra permettre de relier le quartier des Grands-Champs avec le quartier Sud-Ouest.

De même, il est envisagé des coutures et des liaisons sous les lignes haute tension, voir des liaisons visuelles renforçant l'appartenance des espaces de part et d'autre de cette ligne à une même entité.

9.3.2.5 Améliorer et valoriser les équipements :

Le niveau d'équipement de Roissy-en-Brie est globalement satisfaisant.

En complément de cette amélioration, l'effort portera sur la réalisation de nouveaux équipements qui participeront, au delà de leur utilité propre, à la recomposition du tissu urbain actuel.

Il s'agit principalement de l'aménagement des bureaux de la Mairie au-dessus du marché et de la construction d'une bibliothèque municipale qui complètera la gamme d'équipements du complexe culturel de la Ferme d'Ayau.

Sont également prévus:

- l'extension du gymnase Anceau-de-Garlande ;
- l'extension du cimetière et la création d'un cimetière paysager ;
- la création d'une maison de quartier dans la Z.A.C. des Grands-Champs ;
- la création d'un gymnase et d'une maison de quartier dans la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge ;
- la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'implantation d'une DASSMA a proximité du centre d'accueil d'urgence ;
- le réaménagement du point d'apport volontaire.

Les occupations du sols autorisées dans la zone N présenteront obligatoirement un caractère de réversibilité au niveau du tracé suggéré des grands projets d'infrastructure de l'Etat.

La municipalité exprime sa volonté forte de mener une politique de maîtrise de l'énergie pour l'ensemble de ses bâtiments et ouvrages communaux.

9.3.3 Le principe de qualité

9.3.3.1 Préserver, valoriser la qualité des espaces urbanisés :

La qualité urbaine participe de façon primordiale à l'attractivité du territoire communal. Elle est développée afin de lutter contre la déqualification des espaces urbains.

Elle consiste à une prise en compte des extensions de l'urbanisation avec le déplacement des entrées de ville, et les liaisons inter quartiers. Egalement, avec une continuité des efforts de qualification des voiries déjà engagés dans la ville, en protégeant et en développant les liaisons piétonnières ; en entretenant les alignements le long des voies, en reliant ces espaces verts entre eux mais aussi avec la plaine agricole via la couronne verte ;

9.3.3.2 Valoriser les espaces non urbanisés :

Les espaces non urbanisés correspondent à des espaces variés et divers, marquant profondément le paysage communal.

On trouve :

- ☐ **Les espaces naturels et de loisirs** qui comprennent des espaces présentant un intérêt paysager et écologique et ayant ou participant à une vocation récréative pour la population. Ils correspondent principalement à ce que l'on appelle la « couronne verte » qui encadre le territoire urbain et qui est reliée par le réseau de cheminements piétonniers aux zones de vie de l'agglomération. Les espaces sportifs, de loisirs et les terrains des jardins familiaux intègrent cette trame.
- ☐ **Les espaces agricoles**, participant à la fois à la richesse économique et à l'intérêt paysager du territoire.
- ☐ **Les espaces boisés classés**, délimités précisément au sein de la zone urbaine mais aussi de la plaine agricole. Ils correspondent à des espaces boisés et des haies disséminés sur le territoire qui participent activement à la qualité des paysages. Les bosquets disséminés sur les terres agricoles, qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage seront conservés. De plus, les lisières de forêt sont protégées par une bande inconstructible de 50 mètres protégeant cette limite naturelle à l'urbanisation.

9.3.3.3 La protection des lisières de forêt

La délimitation des lisières de forêt pour la protection des massifs de plus de 100 hectares, et le report dans le Plan Local d'Urbanisme, de la **zone de protection de cinquante mètres le long de la lisière en dehors des sites urbains constitués** s'impose pour une mise en compatibilité du P.L.U. avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

L'ensemble de ces sites urbains constitués a été défini en concertation avec les services de l'état (DDE et DDAF).

Peu de zones sont aujourd'hui concernées sur le territoire communal, celui-ci étant en majeure partie urbanisé. Dans le règlement, les règles prescrivent que dans des bande de 50 mètres au sud de l'urbanisation, et dans une bande de 30 mètres autour du bois des Berchères, aucune nouvelle construction ne pourra être édifiée.

Définition de la zone de protection des lisières de forêt :

La méthodologie qui a été appliquée pour la délimitation de la bande de protection des lisières de forêt comporte les trois phases :

1 – Repérage de la limite de forêt à partir de la photo aérienne de 1990 :

Une première analyse de la photo aérienne au 1 / 5000 a permis de repérer la lisière des boisements à prendre en considération.

Les massifs de plus de 100 hectares ont été repérés et les boisements situés à moins de 30 mètres de ces massifs y ont été rattachés.

Autour de ces massifs boisés de plus de cent hectares, une bande de 50 mètres a été portée au plan.

2 – Repérage des sites urbains constitués:

Les sites urbains constitués correspondent au territoire urbain repérable notamment à partir de la carte établie pour l'analyse de l'occupation du sol et présentée plus avant dans le présent rapport.

Les sites urbains constitués correspondent aux secteurs bâtis de façon continue et suffisamment dense. Les sites urbains constitués sont desservis par les réseaux.

A l'intérieur de ces sites urbains, la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt n'est pas applicable.

La zone d'activités au sud du territoire communal est un site urbain constitué ; la bande de protection des lisières de forêt ne s'y applique pas.

– Détermination de la zone d'application de protection des lisières de forêt

La superposition de

- la bande de 50 mètres dessinée autour des massifs de plus de cent hectares
- et des sites urbains constitués de la commune,

a permis de porter au plan la zone de protection des lisières (de 50 mètres située en dehors des sites urbains constitués) dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Cette bande est reportée au plan de zonage sous forme d'une trame spécifique.

Le règlement du P.L.U. spécifie que dans cette bande toute nouvelle urbanisation est proscrite.

La municipalité souhaite, à terme, classer en Espace Naturel Sensible (ENS) la liaison verte comprise entre le bois des Berchères et la forêt de Notre-Dame.

10 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce Rapport de Présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distincts :

- **Des zones « urbaines »**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Des zones « naturelles et forestières »**, qui correspondent aux secteurs que les collectivités locales souhaitent protéger en raison de l'activité agricole, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- **Des zones « à urbaniser »**

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le P.L.U prévoit d'autre part les emplacements réservés, pour la réalisation des équipements futurs, cohérents avec le développement de la commune.

10.1 LES ZONES URBAINES

10.1.1 La zone UA

La zone UA correspond à une zone urbaine à densité élevée, affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une telle zone.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu dense correspondant à une urbanisation ancienne de Roissy-en-Brie.

Dans cette zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements collectifs, les activités de bureaux, de services et de commerces.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : L'extension, la démolition des bâtiments remarquables repérés au document graphique n° 3.1., les affouillements et exhaussements du sol sauf

s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les excavations et remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UA.2, les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, au sens des articles R.421-19 et R.421-23, al. 16, du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, la création de hangar agricole, les installations liées à l'élevage, les constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m², l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées¹², délimités respectivement par un tireté orange et par un tireté bleu sur le document graphique, couvrent partiellement la zone UA : Dans le premier périmètre, les prescriptions sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces, dans le second un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 25 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ou au label BBC.

Dans le secteur UAc : dans le cône de vue sur le clocher de l'église, toute construction est interdite.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Dans l'objectif de protection de la qualité du patrimoine et des caractéristiques architecturales dans la zone, le maintien des murs de clôtures en maçonnerie pleine est recherché.

Par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone, le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est imposé. Toutefois, afin de permettre la réalisation de constructions répondant aux critères des modes de vie actuels, la possibilité d'édifier une nouvelle construction avec une marge de reculement de 6 mètres par rapport aux voies est retenue. La règle prévoit également quelques souplesses pour créer des ruptures dans la continuité de l'alignement et ce, nonobstant la marge de reculement de 6 mètres citée ci-dessus. Dans ce cas, la continuité visuelle de l'alignement par un mur imposée permet d'assurer la pérennité des caractéristiques particulières du tissu ancien.

Au Sud de la RD 21, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à 6 mètres de ce dernier.

La continuité du bâti est le plus souvent observée dans la zone dense du centre ancien. C'est pourquoi l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter un minimum égal à 1,90 mètres, ce qui correspond au retrait des servitudes de vue du code civil.

¹² . Au titre de l'article L.151-16, le règlement du P.L.U. peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, et voies, dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Au titre de l'article L.151-28, al. 3, le règlement du P.L.U. peut autoriser, dans les zones urbaines ou urbanisables, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive [...]. Le document graphique peut identifier et délimiter les secteurs dans les zones urbaines ou urbanisables où, en application du 3° de l'article L.151-28, ces constructions bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur..

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 2.50 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres par rapport au sol naturel, soit R+2. Dans le secteur UAc, correspondant au secteur de ligne de vue, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + 1 étage.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.

□ **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

□ **Les matériaux autorisés** pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile de ton vieilli

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée) ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

□ **Les clôtures** : Afin d'assurer la continuité visuelle bâtie à l'alignement des voies, le règlement impose des clôtures en maçonnerie pleine maçonnerie pleine ou ajourée en pierre apparente ou recouvert sur chaque paroi d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont en adéquation avec les caractéristiques de l'existant. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2¹³ du code de l'urbanisme.

¹³ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte. Pour les constructions à usage de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera réalisé une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial ou de services, par tranche inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement.

Pour les constructions à usage artisanal, par tranche inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement.

Pour les hôtels, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de planter les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface.

10.1.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitation, aux commerces et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu à densité moyenne de Roissy-en-Brie. Zone résidentielle, elle a vocation à le rester. Il s'agit de conserver ses atouts et de les conserver.

Comme dans la zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UB.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les constructions à usage d'entrepôt et de stockage, le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées¹⁴, délimités respectivement par un tireté orange et par un tireté bleu sur le document graphique, couvrent partiellement le secteur UB f : Dans le premier périmètre, les prescriptions sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces ; dans le second un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 25 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ou au label BBC.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

L'article 3 de la zone est modifié afin de parler de voie et non plus de rue et ainsi de se référer au code de l'urbanisme et notamment à l'intitulé de l'article 6 du règlement du P.L.U. qui fait référence aux voies et emprises publiques.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 m.

Les constructions à l'alignement sont autorisées dans le secteur UBf qui comprend de l'habitat, des commerces et des équipements de quartier desservant les Magnolias - la Renardière et l'entrée sud de la commune.

Les constructions et leurs garages situées sur le boulevard Marivaux peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives lorsque la façade est supérieure à 17 mètres, sur les limites séparatives ou latérales ou en retrait lorsque la longueur de la façade est inférieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade, 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres.

Dans le secteur UBf, les extensions et les constructions nouvelles doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, il sera exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres par rapport au sol naturel, soit 4 niveaux habitables ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété en UBa, 45 % en UBb, 30 % en UBc, et 45 % en UBf.

¹⁴ . Cf. *supra*.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent avoir une pente inférieure à 35°.

□ **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes.

□ **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile de ton vieilli ou d'ardoises pour les bâtiments principaux

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

□ **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Roissy-en-Brie : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.75 mètres en bordure des voies.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont également en adéquation avec les caractéristiques de l'existant ; elles pourront être constituées de maçonneries pleines. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.2 mètres.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2¹⁵ du code de l'urbanisme.

¹⁵ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions à usage de logements locatifs, financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1¹⁶ du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.

10.1.3 La zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à des groupes d'habitations et aux équipements et activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone a fait l'objet de réalisations d'opérations groupées dans le cadre de zones d'aménagement concerté à présent achevées (Z.A.C. du Stade par délibération du Conseil Municipal du 16/12/96, Z.A.C. d'Ayau par délibération du Conseil Municipal du 14/02/96). Son caractère doit être préservé.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de faible densité de Roissy-en-Brie.

Pour l'ensemble de la zone ne seront autorisés que les aménagements et extensions limitées des constructions existantes. Dans le secteur UCb, qui correspondant à la "Résidence Ascott", l'aspect extérieur des constructions devra impérativement être conservé.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UC.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des

¹⁶ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, toute construction autre qu'à usage d'habitation, les pergolas ne répondant aux conditions fixées dans l'article UC.2, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Dans le secteur UCa, qui correspond à la zone de débordement du Morbras, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants, les clôtures, sont interdits s'ils font obstacle au libre écoulement des eaux.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Afin de permettre de maîtriser les extensions des constructions existantes dans le secteur UCb, les vérandas d'une superficie maximale de 25 m² sont autorisées à condition qu'elles soient implantées uniquement sur la façade arrière de la construction. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat est autorisée dans la limite de 12 m².

Afin d'éviter la réalisation de garages en arrière de parcelles, l'implantation de ces derniers ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum. Ce retrait est repoussé à 15 mètres le long de la limite légale du chemin de fer.

Les constructions doivent respecter les servitudes de vue du code civil par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en retrait des limites séparatives est imposée lorsque la longueur de façade est supérieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade et de 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de construction annexe d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions ne devra pas être supérieure au niveau le plus haut de la construction initiale.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les couleurs de matériaux** de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

□ **Les clôtures** devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,75 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ¹⁷, et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

10.1.4 La zone UD

La zone UD correspond à une zone centrale à vocation mixte réalisée pour l'essentiel dans le cadre de zones d'aménagement concerté aujourd'hui achevées.

Il n'est pas envisagé de densifier les zones d'habitat collectif réalisées dans le cadre de ces Z.A.C.. Cependant, les espaces résiduels ou interstitiels méritent d'être requalifiés de façon à créer davantage de liens entre les quartiers et mieux exprimer le caractère de centralité de la zone, notamment en y développant les équipements collectifs et les services.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément au décret n°95-20 du 9 janvier 1995 relatif à l'isolement acoustique.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de faible densité de Roissy-en-Brie.

Les utilisations du sol telles que les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités à l'exception des installations classées soumises à autorisation, la création d'installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone. les ensembles de constructions groupées, les constructions et extension d'équipements publics et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, la réalisation de places de stationnement couvertes sont admises.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou

¹⁷ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale hors œuvre excède 15 m², toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce, délimité par un tireté orange sur le document graphique couvre partiellement la zone UD : Les prescriptions y sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces.

Dans le cône de vue sur le clocher de l'église toute construction est interdite.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum. Ce retrait est repoussé à 15 mètres le long de la limite légale du chemin de fer.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres en cas de toiture terrasse ou 10,5 mètres à l'égout du toit en cas de toiture à pente. Dans tous les cas, le nombre de niveaux de construction est limité à 4, soit R + 3 ou R + 2 + C.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente.

□ **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes.

□ **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

□ **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Roissy-en-Brie : composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries ajourées, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés. Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.123-1-2¹⁸ du code de l'urbanisme.

Le règlement impose aux constructeurs des places de stationnement en fonction du type d'occupation de la construction :

- ☐ Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- ☐ Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.
- ☐ Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera créé une place pour une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- ☐ Pour les constructions à usage commercial, il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- ☐ Pour les restaurants et cafés, il sera créé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme¹⁹, et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

¹⁸ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

¹⁹ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

10.1.5 La zone UE

Il s'agit de la zone d'aménagement concerté des Grands-Champs (Z.A.C. des Grands-Champs par délibération du conseil Municipal du 30/09/99).

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants, la zone se décompose en trois secteurs :

- Un secteur UEa à vocation de logement collectifs.
- Un secteur UEb à vocation de logements individuels.
- Un secteur UEc à vocation d'équipement public.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en accord avec sa vocation : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UE.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les activités artisanales, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Dans le secteur UEb, les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en accord avec sa vocation de logements individuels, tels que les restaurants, les commerces, les stationnements en sous-sol, et les activités artisanales nuisantes.

Le règlement prévoit la possibilité de reconstruction des bâtiments déjà existants détruits par sinistre dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. Seul dans le secteur UEb, un retrait de 4 mètres minimum est imposé pour les constructions principales et 5 mètres pour les garages afin de pouvoir stationner un véhicule en dehors de l'espace public.

Pour permettre un entretien aisé des équipements autorisés, une bonne défense incendie, et des espaces extérieurs tampon suffisants entre leur bâti et les logements, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 4 mètres dans les secteurs UEa et UEc et 2.5 mètres dans le secteur UEb, à vocation de logements individuels.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage dans le secteur UEa,

- 10 mètres au faîtage dans le secteur UEb,
- 15 mètres au faîtage pour les équipements publics dans le secteur UEc.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente.

Les équipements collectifs pourront avoir des toitures à quatre versants.

□ **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

□ **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, et permettre une perception en rapport avec des équipements publics, le règlement préconise les clôtures végétales en façade accompagnées ou non d'un grillage plastifié verts sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit en bois de type croisillon ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximales de 1,60 mètres, soit constituées d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum surmonté de lattes verticales en bois ou PVC.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.60 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

- Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place au minimum couverte.
- Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, il est imposé un local vélo et voiture enfant. Sa surface correspond à 0.5 m² par logement avec un minimum de 10 m².
- Pour les constructions à vocation de bureau et de service, il est exigé une surface de stationnement équivalente à 40% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à vocation de commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale pour les locaux à vélos est supprimée.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

10.1.6 La zone UF

Il s'agit d'une zone à usage d'habitation réalisée dans le cadre d'un lotissement (Domaine de Montmartre). Celui-ci terminé cherche à conforter l'existant et pérennisant ses occupation du sol et en renforçant les protections vis-à-vis de la forêt et des espaces limitrophes.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent à celles qui sont en rapport avec son occupation actuelle : Les constructions à usage d'habitation, les ensembles de constructions groupées et les équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone, qui peuvent générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UF.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les commerces et les activités industrielles, toute construction, à l'intérieur de la zone de 30 mètres qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain. Il est interdit d'entreposer ou d'installer tout bien meuble ou immeuble, provisoire ou non, fixe ou non sur cette même zone, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m².

Afin de préserver l'environnement, toute construction, à l'intérieur de la zone de 30 mètres de protection de la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain, est interdite ainsi que d'entreposer ou d'installer tout bien meuble ou immeuble, provisoire ou non, fixe ou non sur cette même zone.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Ce retrait permet de pouvoir stationner un véhicule devant la construction en dehors de l'espace public.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi hauteur avec au minimum 3 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au faîtage. Cette hauteur est baissée à 3.5 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, afin de ne pas contrarier l'implantation d'équipements publics dans la zone, si leurs caractéristiques techniques l'imposaient, il a été décidé de ne pas réglementer leur hauteur.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

□ **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente. Aucune ouverture de type « Vélux » ne sera admise en façade sur rue.

□ **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

□ **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, et permettre une perception en rapport avec des équipements publics, le règlement préconise les clôtures végétales en façade accompagnées ou non d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit en bois de type croisillon ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit constituées d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum surmonté de lattes verticales en bois ou PVC.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.60 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de profession libérale, un minimum d'une place de stationnement supplémentaire sera à aménager sur la parcelle.

Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

Le règlement rappelle qu'à l'intérieur de la zone de 50 m. qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du lotissement, il est interdit d'apporter toute modification de la structure paysagère. Il est notamment interdit de défricher, couper tout arbre ou arbuste préalablement planté par l'aménageur ou les propriétaires successifs.

10.1.7 La zone UG

Il s'agit d'une zone comprenant un poste de transformation électrique et des logements de fonction du personnel EDF.

Justifications des règles adoptées :

Cette zone est réservée aux activités d'E.D.F. Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec les activités d'E.D.F et qui peuvent générer des désagréments pour l'exploitation du site tels que : les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UG.2, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme, les constructions liées à l'activité du poste du Morbras.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de surface de plancher.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre une bonne défense incendie et un entretien aisé, un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé.

Le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes afin de préserver le caractère verdoyant de la commune.

10.1.8 La zone UX

Cette zone correspond à plusieurs zones d'activités existantes telles que :

- La zone d'activités des 50 Arpents
- La zone d'activités du Moulin
- Le techniparc de la vallée
- La zone d'activités de l'habitat
- La zone d'activité des Grands-Champs

Il s'agit de les conforter et de les renforcer en leur donnant la possibilité d'évoluer et de se développer.

Cette zone comprend également le passage des lignes à haute et très haute tension.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone réservée aux activités artisanales industrielles, tertiaires, de commerces non alimentaires, de services et d'hôtellerie toutes autres constructions non liées à ces activités, sont interdites.

Afin de préserver le caractère actuel des zones d'activités, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies.

Les nuisances sonores sont prises en compte dans le règlement puisque ce dernier impose l'édification des constructions avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer et 150 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne.

Afin de respecter l'environnement, les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives. La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs UX et Uxe l'implantation en contiguïté d'un bâtiment existant en limite séparative est autorisée.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

La hauteur des constructions liées aux activités est limitée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit. Cette hauteur est baissée à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités existantes.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, les prescriptions à l'article 11 du règlement prévoient que les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives et que les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes.

En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Le règlement impose une esthétique générale des constructions en s'harmonisant avec les couleurs de la forêt de Ferrières(dans la gamme des verts et des bruns). Seuls les éléments de menuiserie, les entourages de portes et éventuellement portes elle-même, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement, et d'assurer la meilleure desserte possible.

Ainsi, le règlement prévoit que les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques, et que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Il précise qu'à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un arbre de haute tige à raison de 100 m² de surface de stationnement.

Dans le secteur de la Z.A.C. des Grands-Champs le règlement impose un traitement paysager dans les marges de recul de la Francilienne (150 m) et de la lisière forestière (50 m), et sur les talus anti-bruit le long de la voie ferrée.

Afin de favoriser l'insertion des aires de stationnement dans le paysage, le règlement impose la plantation :

- d'un arbre pour quatre places de stationnement,
- de haies destinées à masquer le parking

Les essences végétales des plantations seront choisies de préférence dans la liste de la charte végétale.

10.2 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

10.2.1 La zone A

La zone A correspond aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la protection des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique, écologique et paysager des exploitations agricoles.

Justifications des règles adoptées :

Dans l'ensemble de la zone A, afin de préserver son caractère naturel et agricole, y est seulement autorisée la construction des ouvrages d'infrastructure, des installations nécessaires à l'activité agricole et forestière, des équipements publics ou d'intérêt général dans le cas où leur implantation ne peut trouver place dans les zones urbaines, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Y sont interdits le remblai et l'assèchement des zones humides, les lotissements, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les installations classées non liées à l'activité agricole.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

La commune de Roissy-en-Brie est couverte par un plan départemental des carrières, c'est pourquoi, les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans toute la zone A.

Afin de permettre une protection des espaces boisés, le règlement interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares.

Afin de permettre le libre passage des engins d'entretien et de lutte contre l'incendie une distance de 8 mètres devra être respectée entre chaque construction.

Dans un souci du respect du paysage la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout des toitures des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur cadre naturel, le règlement rappelle que les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

10.2.2 La zone N

La zone N n'est pas équipée et constitue un espace naturel que le règlement protège en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- ☐ le secteur Na correspondant aux bois et forêts où la protection est totale,
- ☐ Le secteur Nc, correspondant à des parcs urbains ou paysagers, à des grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public. La délimitation du secteur Nc est cohérent avec le Schéma Directeur d'Ile de France. Le secteur Nc contient un cône d'inconstructibilité reporté sur les plans de zonage.
- ☐ Le secteur Ns, correspondant au complexe sportif Paul Cézanne, destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général et notamment ceux liés au sport, loisir, détente et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- ☐ Le secteur Ne, correspond à un secteur naturel au Sud du territoire dans le couloir de lignes à haute et très haute tension.
- ☐ Le secteur **Nj**, correspond au terrain des jardins familiaux.

Justifications des règles adoptées :

Dans l'ensemble de la zone N, afin de préserver son caractère naturel, y est seulement autorisée la construction et l'aménagement d'équipements publics et d'intérêt général.

Dans le secteur Na des bois et forêts, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs sont interdits dans tous les secteurs sauf dans le secteur Nj.

Dans le secteur Nc et NCe : dans le cône de vue sur le clocher de l'Eglise toute construction est interdite.

Afin de ne maintenir le caractère naturel de la zone le règlement interdit les constructions ou les installations dans une bande de 10 m depuis l'alignement des voies.

Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ainsi qu'à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Afin de permettre une protection des espaces boisés, le règlement interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares et à moins de 20 mètres du bois des Berchères

Le retrait entre deux constructions implantées sur une même propriété doit permettre leur entretien et le passage des véhicules incendie.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le secteur Nj précise que « Les abris de jardin doivent être conçues avec l'harmonie colorée du paysage environnant, les abris de jardin réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits, les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement. »

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Le règlement impose un accompagnement paysager de ces aires de stationnement avec des végétaux à feuilles persistantes et des arbres de haute tige.

10.3 LES ZONES A URBANISER

10.3.1 La zone AU

La zone AU correspond à une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables.

Le règlement distingue trois secteurs :

- AUa correspondant à des zones d'accueil de logements,
- AUb correspondant à des zones d'accueil de logements,
- AUc correspondant au secteur d'accueil pour la réalisation d'équipements publics,
- Auv correspondant à l'air d'accueil des gens du voyage.

Ces secteurs sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation au Sud du territoire communal, sous la forme d'une Z.A.C. et/ou suite à l'élaboration du présent P.L.U.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent aux objectifs définis dans le P.A.D.D.: Renforcer la diversité de l'offre en activités, services, commerces et habitat sur les espaces au Sud du territoire en s'intégrant dans un projet global d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone, qui peuvent générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques.

Pour être constructible, le règlement rappelle qu'un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. En cas de création d'une ou plusieurs

voies de desserte celles-ci devront être aménagées avec des dimensions suffisantes et des trottoirs de part et d'autres répondant à la réglementation des personnes à mobilité réduite. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Le règlement impose un retrait de 5 mètres de l'alignement pour toutes constructions. Ce retrait est réduit à 4 mètres dans les secteurs AUa et AUb (à vocation principal d'habitat individuel), à l'exception des garages.

Afin de conserver le caractère du tissu urbain environnant, dans les secteurs AUa et AUb les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. Le retrait est imposé par le règlement au delà d'un bande de 20 mètres depuis l'alignement.

Dans un souci de respect des caractéristiques du paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport à l'égout du toit dans les secteurs AUa, AUce, et AUv, et à 15 mètres dans le secteur AUb. Cette hauteur est baissée à 2.6 mètres pour les façades couvertes par une toiture terrasse.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment les clôtures.

Elles seront composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage plastifié vert sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m ; ou en bois, de type croisillons ou en lame verticales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin de constituer un ensemble homogène, le règlement impose une hauteur totale de clôture de 1,80 mètres en bordure des voies et 1,80 mètres entre les propriétés.

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cadre d'opération groupées, les aires de stationnement devront être aménagées et paysagées de façon à participer à la récupération des eaux pluviales.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été ajouté deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

10.3.2 La zone AUX

Cette zone correspond à des activités artisanales, industrielles, tertiaires, de commerces, de tourisme et de loisirs. Le règlement distingue 3 secteurs en fonction des activités :

- **AUX** correspond au secteur des Essards et du Ru du Moulin, destinés à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et commerciales.
- **AUXb** correspond au secteur de la Frette destiné à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs en corrélation avec l'environnement naturel des lieux.
- **AUXe** correspond au secteur des lignes à haute et très haute tension destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, de commerces, de tourisme et de loisirs : Les constructions à usage d'artisanat, tertiaires et de commerces, les équipements liés au fonctionnement de la zone, l'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique, l'installation de restaurant, les établissements de sensibilisation sur les écosystèmes et les zones sensibles naturelles.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone.

Pour être constructible, le règlement rappelle qu'un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Le point 3 de l'article 3 a été modifié pour plus de clarté : « Le secteur AUXb peut aussi être desservi depuis la zone AUX, elle même desservie par le rond-point R.-Schuman. »

Le règlement impose un retrait de 10 mètres de l'alignement pour toutes constructions.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives. La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 10 mètres.

Afin de conserver le caractère du tissu urbain environnant, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface des parcelles dans les secteurs liés à l'activité artisanale et industrielle. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur à vocation de tourisme et de loisirs.

Dans un souci de respect des caractéristiques du paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment les clôtures.

Elles seront composées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,40 mètre.

Afin de constituer un ensemble homogène, le règlement impose une hauteur totale de clôture de 2 mètres.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Le règlement impose un accompagnement paysager de ces aires de stationnement avec des végétaux à feuilles persistantes et des arbres de haute tige.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été ajouté deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

10.3.3 *La zone II AU*

Cette zone correspond à zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme.

Elle contient les deux secteurs suivants :

- IIAUe qui correspond au passage des lignes très haute tension.
- IIAUv qui correspond à l'accueil des gens du voyage.

Les conditions d'urbanisation de cette zone seront édictées lors de la modification ou la révision du P.L.U.

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures
- Les affouillements ou exhaussements des sols
- L'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique
- L'aire d'accueil des gens du voyage

10.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES

P.O.S approuvé le 17 mars 2000 et modifié le 23 septembre 2002		P.L.U Modifié	
ZONES URBAINES	Superficie totale en ha	ZONES URBAINES	Superficie totale en ha
UAa	10	UAa	15.97
UAb	1		
UAc	1.3	UAc	5.70
UAd	2.8		
Total UA	15.1	Total UA	21.67
UBa	7.4	UBa	71.38
UBb	4.9	UBae	0.80
UBc	4.2	UBb	31.06
		UBc	23.40
		UBf	4.07
Total UB	16.5	Total UB	130.71
UCa	70.7	UCa	67.80
UCab	0.7		
UCb	29.5	UCb	3.90
UCc	23.4		
UCd	11.2		
Total UC	135.5	Total UC	71.70
UDa	71.7	UD	66.43
UDb	4.2	UDe	10.22
Total UD	75.9	Total UD	76.65
UE	69.7	UEa	0.50
UEb	16.6	UEb	17.30
		UEc	0.60
Total UE	86.3	Total UE	18.40
		Total UF	11.20
		Total UG	16.40
UX	21.9	UX	23.66
UXb	6.4	UXe	4.80
		UXp	0.30
		UXw	9.60
Total UX	28.3	Total UX	38.36
Total UY	13.5		
Total zones urbaines	371.10	Total zones urbaines	385.09

ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha	ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha
NDa	659.2	Na	741.71
NDb	17.4	Nae	8.70
NDc	16.2	Total Na	750.41
NDd	27.6	Nc	75.33
NDI	31.1	Nce	7.89
NDs	2.2	Total Nc	83.22
NDsb	7.3	Total Ne	8.90
Total ND	761	Ns	2.20
ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha	ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha
NCa	70.6	Nse	7.30
NCb	32.1	Total Ns	9.50
NCc	0.5	Nj	1.80
Total NC	103.2	Aa	41.48
		Ae	8.20
Total NB	16.5	Total A	49.68
		Total zones naturelles	903.51
ZONES A URBANISER	Superficie totale en ha	ZONES A URBANISER	Superficie totale en ha
		AUa	10.80
		AUc	6.60
		AUce	1.10
		AUv	0.30
		Total AU	18.80
II NAa	37.3	AUX	13.50
II NAb	20.7	AUXb	3.60
II NAc	15.6	AUXe	3.10
II NAd	37.6	Total AUX	20.20
II NAI	3.8	II AU	29.90
		II Aue	9.10
		IIAUv	0.20
Total II NA	115	Total II AU	39.20
Total zones naturelles	995.70	Total zones à urbaniser	78.20
Total COMMUNE	1366.80	Total COMMUNE	1366.80

10.5 LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

10.5.1 Les espaces boisés classés

La commune est concernée par des espaces boisés dont 667,4 hectares ont été classés au titre de l'article L.130-1²⁰ du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi environ 48 % du territoire de Roissy-en-Brie qui sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains, susceptible de compromettre la conservation de ce parc boisé.

La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Tout abattage ou coupe d'arbre est soumis à autorisation expresse. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La superficie des espaces boisés s'élevait à 666,37 hectares dans le document antérieur approuvé en 1992.

10.5.2 Emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La Municipalité a décidé de retenir 4 emplacements réservés qui ont été portés aux plans de zonage.

Ces emplacements réservés sont présentés dans l'annexe jointe au présent dossier. Toutefois, la liste des emplacements peut être rappelée ci-après :

N°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement de la RN 104	1 940 m ²	Etat
2	Voie d'accès à la zone AU	1 663 m ²	Commune de Roissy-en-Brie
3	Giratoire de la Z.A.C. de la Vallée	252 m ²	Commune de Roissy-en-Brie
4	Maison de quartier	3 500 m ²	Commune de Roissy-en-Brie

²⁰ . L'article L.130-1 est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

11 MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme ne peut résoudre l'ensemble des problèmes se posant à la commune. Son caractère réglementaire lui confère avant tout une fonction de contrôle de l'organisation de l'espace. Sa réussite implique un certain nombre d'actions complémentaires, qui concourent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La qualité urbaine d'une agglomération résulte surtout d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant.

Divers domaines font partie des priorités d'action de la Municipalité :

- ☐ La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain

Cet objectif peut être assuré de plusieurs façons :

- par le biais des constructions neuves de qualité dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'opération individuelles,
- par le contrôle exercé sur le permis de construire et par le biais d'une politique d'information et d'incitation à une meilleure qualité architecturale.
- par l'affirmation du centre urbain

- ☐ Le respect et la mise en valeur de l'environnement grâce à :

- L'entretien et la rénovation des équipements publics et de leurs abords, du mobilier urbain,
- La protection des espaces boisés par leur maintien en espaces classés.

- ☐ L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.

- ☐ Le renforcement des équipements de la commune au niveau social, scolaire, sportif.

La mise en place du droit de préemption sur la totalité des zones U et AU, pour avoir plus facilement la maîtrise foncière. Ce droit de préemption a été instauré sur les parcelles définies par un plan annexé à la délibération, sur les zones urbaines, et sur les zones à urbaniser, par une délibération du 17 décembre 1994.

12 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

12.1 ETAT ACTUEL

La commune de Roissy-en-Brie, d'une superficie de 1366 hectares, comporte essentiellement les types d'occupation du sol suivants :

- Des espaces bâtis à vocation résidentielle, d'habitat individuel de faible hauteur,
- Des espaces réservés pour l'agriculture
- Des espaces boisés,
- Des espaces réservés aux activités.

12.2 LES PROJETS ENVISAGES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs poursuivis qui se dégagent de la révision du P.L.U. de Roissy-en-Brie, visent à assurer une protection de l'environnement naturel et humain de la commune.

Toutefois, les impacts sur l'environnement peuvent être plus amplement développés :

12.2.1 *Milieu Naturel et physique*

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte du BRGM. Les données géologiques et la topographie du site ne sont pas de nature à contrarier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Les secteurs naturels et boisés sont classés en zone N, zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites.

Seules les extensions au sud du territoire se feront sur des terres n'appartenant pas au milieu urbain. Toutefois, ces extensions seront volontairement limitée. Cela en raison de la volonté de conserver un espace rural aux portes de la ville et appartenant au territoire communal. Cette limite est matérialisée par le boulevard de contournement, axe de transition entre urbain et rural sur lequel il est envisagé de stopper la ville. Ces extensions sont nécessaires pour permettre de conforter le tissu économique de la commune et permettre le maintien voir une augmentation maîtrisée de la population.

12.2.2 *Pollutions – Eau – Air – Bruits*

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas non plus de nature à dégrader la situation de la commune et de l'environnement au regard de la pollution de l'eau, de l'air ou du bruit.

Des prescriptions déterminent la réalisation de dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement afin de prévenir la contamination du sol, du sous-sol et des cours d'eau de surface par des hydrocarbures et autres polluants.

Le règlement du P.L.U., dans son article 4, reprend les principales directives du zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007.

Le zonage d'assainissement délimite :

- des zones à vocation d'assainissement collectif dans les lesquelles :
 - les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées
 - la collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.
- des zones à vocation d'assainissement non collectif dans les lesquelles les caractéristiques techniques de filières d'assainissement non collectif et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés.

Le zonage des eaux pluviales tient compte du constat hydraulique local et des contraintes particulières liées au Morbras.

12.2.3 *Milieu humain*

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme visent à préserver le cadre de vie des habitants.

La création de nouveaux logements pour assurer le maintien, voir l'augmentation maîtrisée du nombre d'habitants dans la commune se fera au sud du territoire, en partie desservie par les réseaux ou susceptibles de l'être à court terme. De même, le renouvellement urbain est envisagé avec la densification du centre.

La révision du P.L.U. n'aura pas d'impacts négatifs sur le milieu humain. Il vise, au contraire, à préserver les conditions de vie des habitants de la commune dans toutes ses composantes, à renforcer une notion de centre-ville et à ré-équilibrer la part des logements vis-à-vis de la part des emplois. Le caractère de chaque composantes et quartier de Roissy étant conforté et amélioré.

12.2.4 *Habitat*

La révision du P.L.U. n'est pas de nature à affecter les secteurs d'habitat existants. Au contraire, le projet vise à préserver la nature de l'occupation des sols existante sur le territoire communal.

12.2.5 *Paysage*

La révision du P.L.U. vise à assurer une préservation de la qualité des paysages urbains et naturels de la commune.

L'inscription en espaces boisés classés des boisements existants l'application de la bande de protection des lisières de forêt, le classement en zone N d'une grande partie du territoire communal visent notamment à assurer cette protection.

Sont également recensés, des éléments de patrimoine naturel (cardamine impatience, dans le bois des Berchères), et des éléments du patrimoine urbain, lesquels sont inscrit sur la carte des contraintes et

doivent être pris en considération pour tous projets. Ces recensement et ces protections visent également à la protection des paysages qu'ils soient urbains ou naturels.

Sur les secteurs sud, les activités agricoles sont susceptibles de se maintenir dans un premier temps. Il est donc important de veiller au maintien du système de drainage des terres ainsi qu'à la présence de dessertes agricoles pour la zone exploitante restante au fur et à mesure des projets d'urbanisation dans la périphérie du secteur Sud.

12.2.6 *Le secteur Sud et sa périphérie*

- La zone industrielle et artisanale de la route d'Ozoir

La zone industrielle et artisanale de la route d'Ozoir va s'étendre et bénéficier de l'urbanisation du secteur Sud. Cette zone à l'aspect vieillissant devrait se trouver revitalisée par l'implantation d'une zone d'activité mixte.

Une politique de réhabilitation des bâtiments existants devra être initiée, et un plan d'aménagement directeur devra être élaboré pour fédérer l'ensemble.

- Le lotissement du Verger

Ce secteur, actuellement en marge des axes de circulation, et en limite de ville, a un caractère semi-privatif. Une fois cerné par l'urbanisation, il risque de perdre un peu de sa tranquillité. Pour compenser ce risque, on limitera les connexions routières avec le secteur Sud, et l'on développera, en échange, les liaisons piétonnes.

Le développement d'une urbanisation de même nature est souhaitable en bordure de ce quartier, sous forme d'habitat individuel passant progressivement d'un type diffus à un habitat plus dense.

- La 1^{ère} avenue

Le paysage de la 1^{ère} Avenue ne devrait pas changer puisqu'elle est déjà bâtie sur sa rive Sud. Une perception du secteur Sud s'effectuera cependant au droit des quelques percées visuelles existantes.

Le prolongement d'une urbanisation de type pavillonnaire analogue à celle de la 1^{ère} Avenue est souhaitable dans ce secteur cerné sur 3 côtés par un tissu pavillonnaire (Verger, 1^{ère} Avenue, Monthéty).

La 1^{ère} Avenue ayant vocation d'axe de circulation principal pour l'agglomération, une connexion routière avec le secteur Sud est souhaitable pour le raccordement de celui-ci à la ville.

- Le centre historique

La place R.-Baurin est à l'interface du centre historique et du secteur Sud. Elle constitue par conséquent un point particulièrement sensible dans la prise en compte du paysage bâti autour du vieux centre.

L'urbanisation du secteur Sud va avoir pour effet de fermer cette place, et les bâtiments qui la borderont seront visibles de la rue Pasteur dès la sortie du virage en contrebas.

Il convient par conséquent de ne pas opposer une typologie trop différente du vieux centre dans les secteurs sud.

- La RD 21 entre la 1^{ère} Avenue et l'avenue Jean-Monnet

En marge de la ville, cet axe de liaison primaire est actuellement ouvert sur son côté Sud vers la campagne. L'urbanisation du secteur Sud aura pour effet d'intégrer cet axe au cœur de l'agglomération et le rendre par là même urbain.

De par sa nature d'axe primaire, la route de Pontault présente un potentiel de structuration important pour la ville. Il convient par conséquent d'en développer le caractère urbain et la continuité bâtie y compris sous les lignes à haute tension de manière à éviter tout effet de coupure. Cette action aura pour effet d'établir la conurbation du centre historique avec le secteur Sud-Ouest.

- La RD 21 après le rond-point de l'avenue Jean-Monnet

Comme le tronçon précédent, la RD 21 en prolongement de l'avenue Jean-Monnet est un axe majeur à fort potentiel structurant. L'urbanisation du secteur Sud va transformer cette route départementale en boulevard urbain.

La municipalité souhaite privilégier l'implantation d'équipements publics plutôt que des immeubles collectifs de part et d'autre de la RD 21 après le rond-point de l'avenue Jean-Monnet. En effet, le projet de découpage de la francilienne, la présence des lignes à haute tension, la présence de quartiers d'immeubles collectifs à proximité n'incitent pas, pour le moment à densifier davantage ce secteur.

Une implantation commerciale pourra être développée en prolongement du centre commerçant de l'avenue Jean-Monnet.

La RD 21 et l'avenue Jean-Monnet doivent réaliser la connexion urbaine du secteur Sud avec les quartiers Ouest de la ville.

- Le ru du Moulin

Afin de rééquilibrer le taux d'emploi par rapport à l'habitat, le Nord du secteur de la frette est également destiné à des activités de tourisme et de loisirs. La transition avec les maisons de ville du quartier du grand étang devra être étudiée.

Par principe et par respect du paysage, les grands nivellements de terrain seront proscrits et ce afin de tirer le meilleur parti du micro relief existant, facteur de diversité et d'harmonie.

12.2.7 *Les futures entrées de ville*

- Le déplacement des entrées de ville

L'entrée Sud-Ouest sur la RD21

L'entrée Sud-Ouest qui débouche actuellement comme nous l'avons vu sur un large espace vide, va se trouver reportée au croisement de la RD21 avec la future rocade Sud.

Cette entrée pourra être marquée par une affirmation du bâti autour du rond-point. L'entrée actuelle constituera un second franchissement et pourra devenir l'entrée du centre ville.

L'entrée Sud-Est sur la RD 361

Peu marquée actuellement à l'arrivée sur le lotissement du Verger, la future entrée Sud-Est sera en revanche nettement identifiée à la zone industrielle et artisanale agrandie et au carrefour de la RD 361 avec la rocade Sud à terme.

- Les espaces végétalisés urbains

L'urbanisation du secteur Sud devrait offrir un prolongement aux espaces végétalisés existants en site urbain.

Des axes directionnels sont définis s'appuyant sur la morphologie du site.

L'élément majeur de la composition sera constitué par la Longuiolle et son accompagnement végétal.

La rocade Sud, longeant une partie de son tracé, devra être conçue au fur et à mesure de l'urbanisation, comme un boulevard de ceinture très végétalisé, bordé en arrière plan par le bâti du parc d'activités.

D'autres axes perpendiculaires à la Longuiolle relieront la ville à la forêt au Sud, notamment le long des infrastructures gaz et lignes EDF.

- Les axes de liaisons routières

L'urbanisation du secteur Sud devrait modifier sensiblement le trafic automobile dans la ville ce qui aura des conséquences sur le paysage.

Ainsi la traversée Est-Ouest devrait être largement captée par la future rocade Sud, ce qui aura pour conséquence une diminution du trafic sur des axes comme l'avenue de la Malibran, l'avenue Charles-de-Gaulle, la rue Pasteur.

Cette évolution devrait ouvrir des opportunités pour étudier des aménagements plus urbains et moins routiers sur ces voies.

L'urbanisation du secteur Sud devrait se développer autour des 2 axes primaires constitués par la RD 21 et la rocade Sud qui en formeront l'ossature. La rocade Sud sera conçue au fur et à mesure de l'urbanisation.

Si la rocade Sud par son implantation et sa fonction aura un caractère périurbain à dominante végétale, la RD 21 à partir de son intersection avec la rocade Sud, par sa nature radiale, aura un caractère franchement urbain.

A partir de ces deux axes devra se développer le maillage secondaire de desserte des quartiers.

Dans ces conditions, la desserte directe des propriétés riveraines pourra être autorisée et même imposée sur la RD 21, alors qu'elle ne sera pas souhaitée sur la rocade Sud.

En contrepartie, le maillage secondaire desservant la zone d'activités devra être conçu de telle sorte que la rocade Sud ne soit pas exposée aux arrières de bâtiments, mais plutôt à leurs faces latérales, avec un minimum de recul sur la rocade afin d'offrir un front bâti en arrière plan du traitement végétal.

Le maillage secondaire devra se raccorder au réseau existant afin de recoller au mieux l'extension urbaine à l'agglomération actuelle.

Ainsi les voies existantes débouchant sur la route de Pontault et la 1^{ère} Avenue devront, chaque fois que cela est possible, être prolongées.

Les liaisons avec le lotissement du Verger, en revanche, seront si possible limitées afin de ne pas remettre en cause le caractère semi-privatif de ce quartier.

- Les liaisons piétonnes et cyclables

En accompagnement des espaces végétalisés, ces liaisons permettront de compléter le maillage existant et de relier de nouveaux secteurs au Sud de Roissy-en-Brie, tels que la Garenne de Pontillault, la nouvelle piscine intercommunale et la zone forestière au Sud.

Ce maillage n'exclura pas la mixité du réseau primaire constitué par la rocade Sud et la RD 21.

- Les éléments de centralité

De nouvelles centralités vont être créées avec l'urbanisation du secteur Sud. Par la force d'attraction qu'elles exerceront sur celui-ci et sur la ville, elles auront des répercussions sur les centres existants.

Les centres commerçants

Comme cela a déjà été évoqué, le centre de la route d'Ozoir est promis à un second souffle par l'adjonction d'une zone mixte d'activités.

Le centre d'Ayau et l'Intermarché pourraient également se voir renforcés par un prolongement de l'implantation commerciale sur l'avenue Jean-Monnet et la RD 21. Cette évolution peut créer un déséquilibre au détriment de l'avenue du Général-Leclerc, qu'il conviendra par conséquent de compenser par des mesures significatives, telles que :

- ☐ **l'aménagement de la voirie** et la création de places de stationnement,
- ☐ **la densification du tissu** urbain et le regroupement de parcelles,
- ☐ **l'incitation des commerçants** à moderniser et adapter leurs implantations.

Cette opération devrait être conjuguée avec le projet de création d'un passage souterrain à gabarit réduit sous la voie ferrée en remplacement du passage à niveau.

Les centres institutionnels

L'extension de l'urbanisation du secteur Sud pourrait se traduire à terme par un déplacement du centre de gravité vers l'Ouest, et l'affirmation de l'avenue Jean-Monnet comme un nouvel axe de centre-ville. Dans cette hypothèse, certains services pourraient être implantés entre l'avenue Jean-Monnet et le centre historique.

Les équipements

L'urbanisation, le long de la route de Pontault, va avoir pour effet de cerner les courts de tennis implantés à l'Ouest des lignes haute tension.

On s'efforcera, d'une manière générale, de faire participer davantage les équipements bâtis au paysage urbain, et l'on positionnera judicieusement les équipements sportifs non bâtis dans des secteurs plus végétalisés, soit en cœur d'îlots, soit en périphérie de ville, en relation étroite avec le maillage piétonnier et cyclable. Le parcours des lignes à haute tension pourra servir également à ces implantations.

12.3 LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 2004 (le P.L.U. initial), des données constatées en 2008 (le P.L.U. modifié et les M.O.S.) ou en 2010 (le recensement agricole), et les données comparables en 2018 ou 2019 (les M.O.S.).

Les sources potentielles sont :

- ☐ Les photographies aériennes successives du territoire (source : I.G.N.) ;
- ☐ Le tableau comparatif des M.O.S. (source : I.A.U.) ;
- ☐ Les données des recensements agricoles (source : Base AGRESTE) ;
- ☐ Les données des R.G.P. (source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- ☐ L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques réalisés par la C.A. ou la Ville ;
- ☐ La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- ☐ Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- ☐ Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- ☐ La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- ☐ Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE



Plan Local d'Urbanisme

P.L.U

Modifié

APPROBATION
NOTICE JUSTIFICATIVE



Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
En date du 24 NOV. 2008



Le Maire

Alain VACHERET
Maire Adjoint

chargé du Développement Urbain

So.R.E.P.A.
99, rue de Vaugirard 75006 PARIS
Tél. : 01.42.22.61.22 - Fax : 01.45.48.23.92
E-mail : sorepa@verdi-ingenierie.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
2) LES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2.1 Le Rapport de Présentation	4
2.2 Le P.A.D.D	4
2.3 Le Plan de Zonage	7
2.4 Le Règlement	10
2.4.1 La zone UA	10
2.4.2 La zone UB	11
2.4.3 La zone UC	13
2.4.4 La zone UD	14
2.4.5 La zone UE	15
2.4.6 La zone UF	16
2.4.7 La zone UG	16
2.4.8 La zone UX	17
2.4.9 La zone AU	17
2.4.10 La zone AUX	18
2.4.11 La zone IIAU	19
2.4.11 La zone A	19
2.4.12 La zone N	20
2.6 Les Annexes	21
2.6.1 Le Plan des Emplacements réserves	21
2.6.2 Le Plan des Z.A.C et des Z.A.D	21
2.6.3 Le Plan du schéma d'assainissement	22
2.6.4 Le Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales	23
2.6.5 Le Plan des contraintes	23
2.6.6 intégrer la mise a jour du plu en date du 11 juin 2005	23

PREAMBULE

Le Plan Local d'urbanisme de Roissy-en-Brie a été approuvé le 13/12/2004.

Ce P.L.U a fait l'objet d'une mise à jour le 11/06/2005.

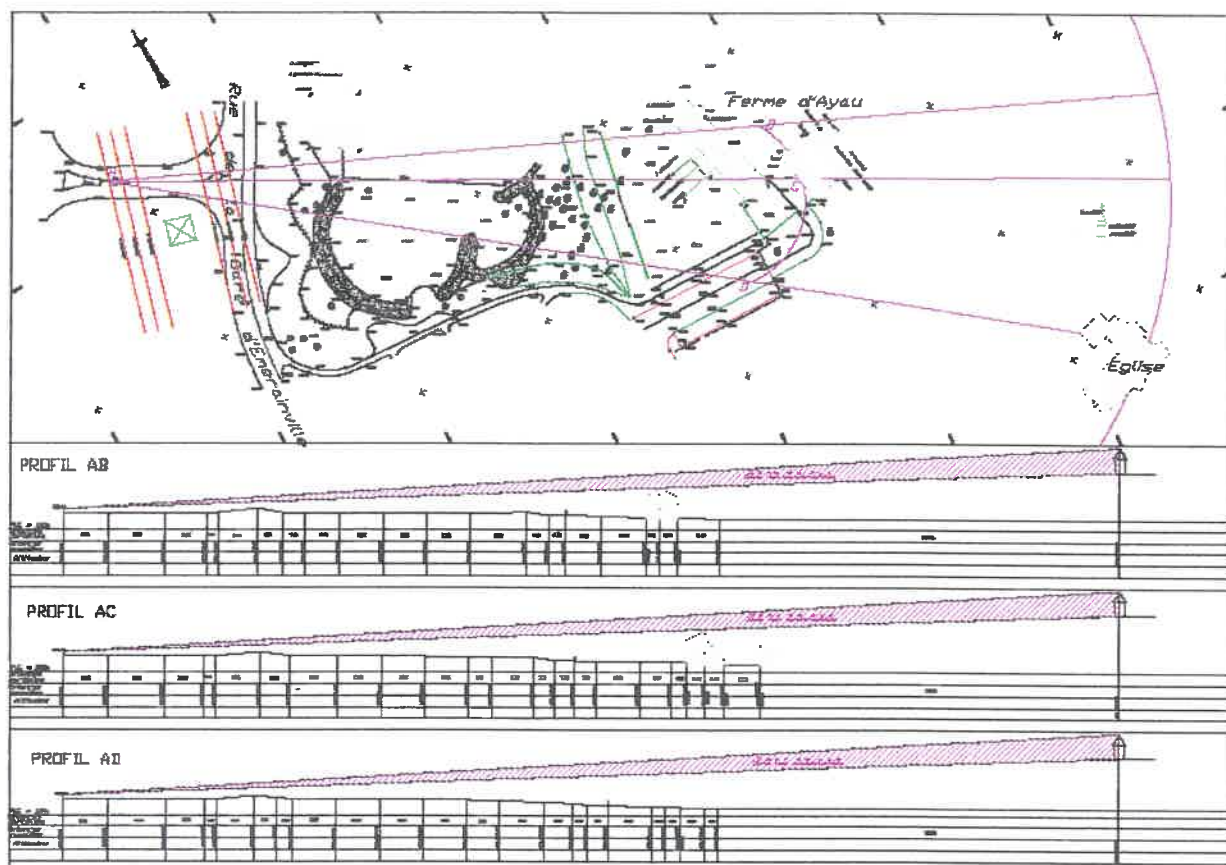
L'objet de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie s'applique à tout le territoire communal. Elle a pour but principal la mise à jour du règlement suivant les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et des nouveaux décrets et l'adaptation mineure de certaines règles d'implantation et de densité des constructions.

Conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du P.L.U envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale, n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

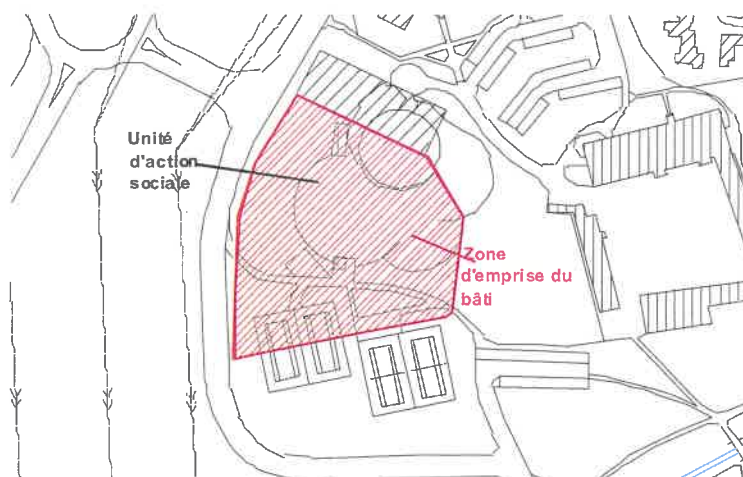
1) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

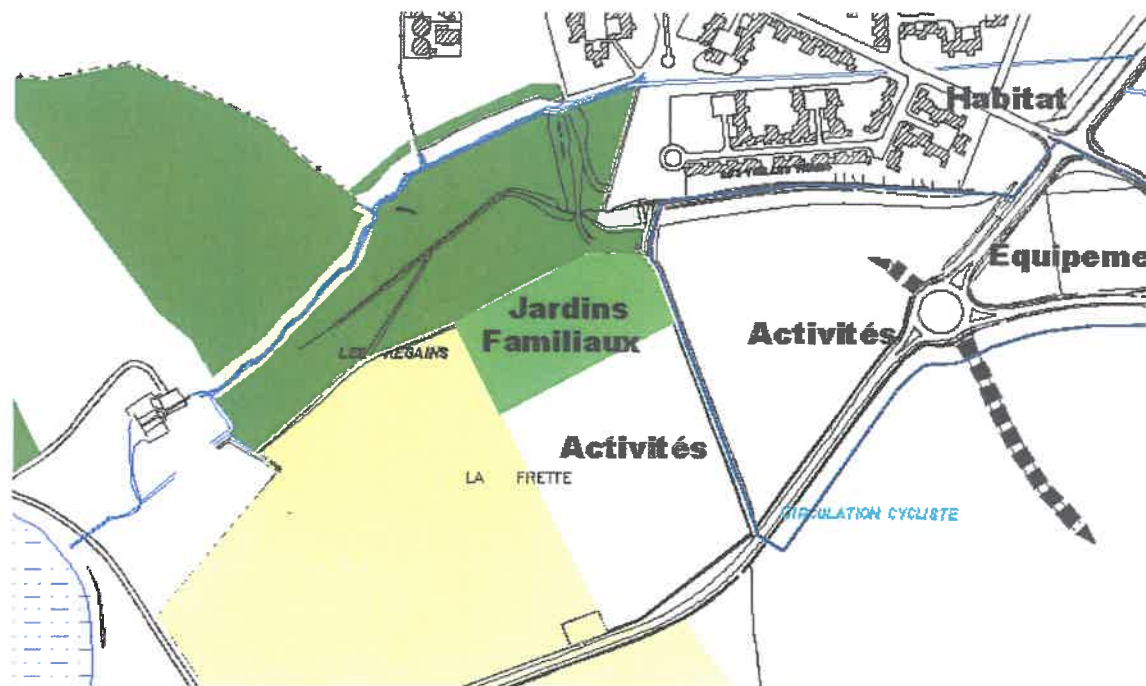
- Supprimer la Z.A.D d'état devenue caduque
- Redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'Eglise de manière à permettre la vue sur ce dernier (au plan de zonage et au plan des contraintes)
- Modifier le règlement afin de permettre :
 - l'implantation des professions libérales et des activités artisanales non polluantes, en zone AUa,
 - supprimer la marge de retrait de 75 m de part et d'autre de la RD21 et de la RD361 dans la zone AUx,
 - permettre l'implantation d'abris de jardin dans la zone UF et UCa,
 - préciser l'obligation d'avoir un accès direct par façade sur voie pour être constructible dans la zone UA,
 - préciser la souplesse des implantations en zone UA,
 - permettre l'extension des constructions existantes situées en fond de parcelle dans la zone UB,
 - imposer un emplacement pour le tri sélectif dans la zone UE,
 - simplifier la rédaction des caractéristiques des places de stationnement afin de permettre le stationnement en centre ville,
 - modifier l'article UB6 dans les secteurs UBa, UBb, UBc en permettant les constructions et leurs garages situés boulevard Marivaux dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement et ceci pour permettre les extensions,
 - faire évoluer l'article 14 de la zone UB en admettant un COS de 0,50 dans la zone UBb afin de permettre des extensions des constructions existantes.
 - intégrer à l'article 2 la notion d'autoriser sous conditions la création d'installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone en zones UC, UD, UF et UG afin de reprendre la réglementation déjà appliquée dans les autres zones.
 - Ajouter aux articles 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX, AU et AUx pour les constructions à usage d'habitation la notion de : « par logements » pour la réalisation du nombre de places de stationnement.
- Classer le nouveau terrain de la Frette en Nj afin d'y admettre les jardins familiaux.
- Classer en UCa la totalité de la parcelle n°39 de la première avenue.
- Ajouter des précisions en ce qui concerne la mise en oeuvre du boulevard urbain sud.
- Prendre en compte la réglementation du zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007 et mettre à jour le plan d'assainissement (plan 6.14) et intégrer la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme applicable le 1^{er} octobre 2007,
- Supprimer l'emplacement réservé n°4.
- Intégrer la mise à jour du PLU en date du 11 juin 2005.



Le plan de la page 20 du PADD est allégé en ne laissant apparaître que la zone d'emprise du bâti de l'unité d'action sociale.



Le projet des jardins familiaux sur le terrain de la Frette est intégré dans le P.A.D.D et fait l'objet d'un sous chapitre supplémentaire 4.16 avec pour illustration la localisation suivante en page 34 du document 2.3 « Objectifs et actions spécifiques » :



Le point 4.6 Boulevard de liaison sud, de la page 23 du PADD, est réécrit afin d'être plus explicite quant à la vocation de ce boulevard et à sa réalisation. Ainsi, les objectifs et la mise en oeuvre ont été modifiés tel le texte ci-dessous :

« Objectifs :

Le boulevard a une vocation de desserte des zones à urbaniser au sud tout en permettant les déviations de transit en dehors du centre-ville.

Mise en œuvre :

La liaison Sud dénommée « Boulevard urbain » devra être conçue au fur et à mesure de l'urbanisation, dans un contexte urbain évoluant à long terme.

Les mouvements transversaux seront aussi maîtrisés (VL, liaisons douces).

A chaque fois qu'une zone située au sud de la commune sera urbanisée, un tronçon sera créé. Il permettra la desserte des zones nouvelles et devra constituer un des éléments qui, mis bout à bout, permettra la déviation du centre-ville. Le dimensionnement de chaque tronçon devra répondre à ce double objectif : desserte-déviations. »

Sur les cartes du document 2.3 objectifs et actions du PADD (pages 8, 16, 23) montrant le boulevard urbain, il est ajouté : « boulevard urbain, tracé à préciser ».

2.3 LE PLAN DE ZONAGE

La Z.A.D d'état est supprimée des plans de zonage n°3.2 et 3.4. Cette Z.A.D, créée le 31/07/1990 est valable 14 ans. Cette dernière est donc devenue caduque et est supprimée des documents d'urbanisme.

Extrait du plan n°3.2 avant modification

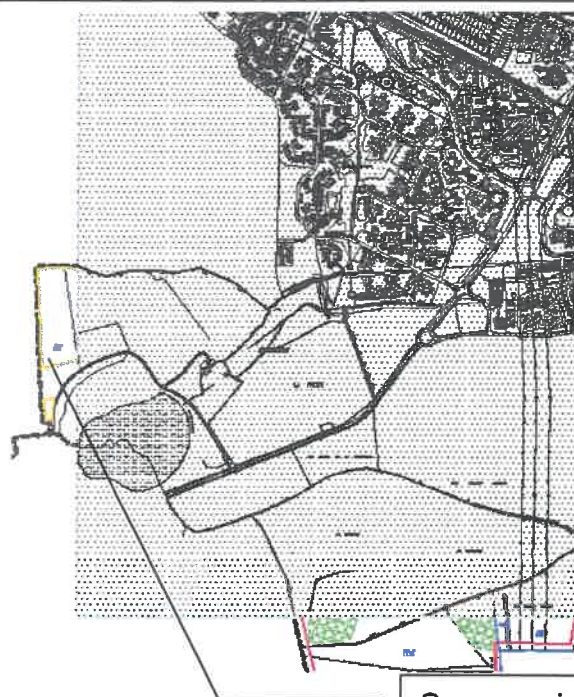


Extrait du plan n°3.2 après modification



Suppression de la Z.A.D d'état

Extrait du plan n°3.4 avant modification



Extrait du plan n°3.4 après modification



Suppression de la Z.A.D d'état

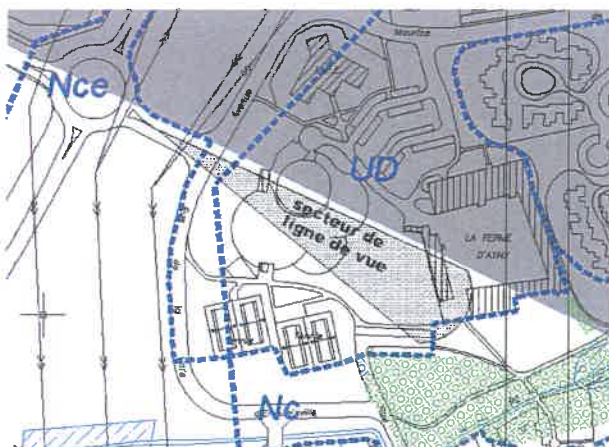
Extrait du plan n°3.2 avant modification

Extrait du plan n°3.2 après modification

Le cône de vue sur le clocher de l'Eglise est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur ce dernier. Les plans de zonage n°3.1 et n°3.2 sont donc modifiés.

Extrait des plans n°3.1 et n°3.2 avant modification

Extrait des plans n°3.1 et n°3.2 après modification



La commune ayant renoncée à l'achat de ces terrains pour la réalisation d'un parking pour le pôle d'emplois, **l'emplacement réservé n°4 est supprimé**. Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



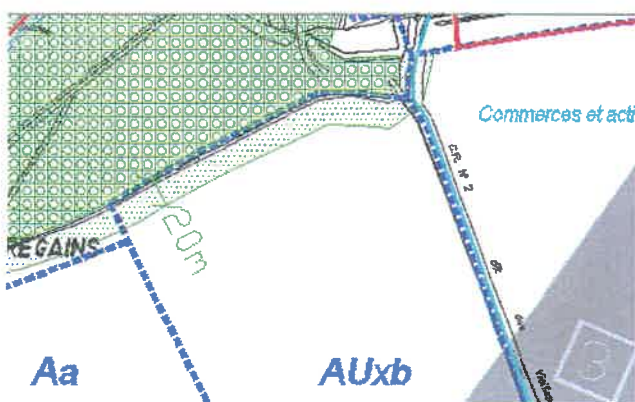
Extrait du plan n°3.2 après modification



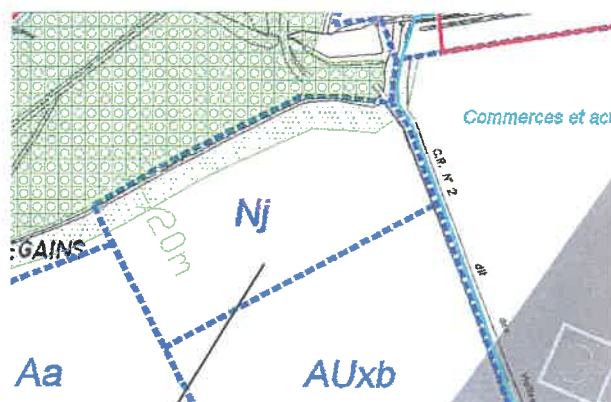
Suppression de l'ER 4
A vocation de parking pour le pôle d'emplois

Afin de pouvoir accueillir des jardins familiaux sur son territoire, la commune de Roissy-en-Brie classe une partie du terrain de la Frette en Nj. La zone Nj représente une superficie de 1800 m² qui a été déduite de la zone AUxb initiale. Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



Extrait du plan n°3.2 après modification



Modification du zonage et création
d'un secteur Nj

Une partie de la parcelle n°39 le long de la première avenue a été classée en UCa afin que la totalité de cette dernière soit inscrite dans une même zone. Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



Extrait du plan n°3.2 après modification



Modification du trait de zonage

2.4 LE REGLEMENT

Les articles 2, 3, 4 et 5 des dispositions générales ont été mis à jour par suivant la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme et la réforme du permis de construire (en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

2.4.1 LA ZONE UA

Vocation de zone : dans le secteur UAc, le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point « 3 » suivant : « Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. » a été ajouté afin de limiter la modélisation du sol naturel en centre ville.

Le point « 5 » sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravane a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point « 15 » suivant : « L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R 421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec le centre ville et les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Toute construction est interdite dans le cône de vue en UAc.

A l'article 3, sur les conditions de desserte des terrains par les voies, le point « 1 » suivant : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct par façade sur voie. » a été modifié de manière à ne plus faire référence à la rue mais à la voie. La référence à l'article 5 est également supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 6, sur l'implantation des constructions par rapport aux voies, il est précisé que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 6 mètres des voies publiques et privées. Les ruptures de continuité bâtie sont autorisées à condition qu'un mur en maçonnerie pleine ou ajourée soit édifié à l'alignement en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, a été supprimé la référence à une bande de 30 mètres. Les points « 1 » et « 2 » suivants ont été ajoutés : « Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1.9 mètres par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives latérales, un mur de clôture édifié à l'alignement doit combler la rupture visuelle de la construction avec le bâti environnant. »

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la rédaction de la règle a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante « La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. » établie un recul moyen de 4 mètres au lieu de 6, 5 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le point « 1 » suivant « L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans la paysage naturel ou urbain. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » a été ajouté de manière à garantir une qualité architecturale dans le centre ancien de Roissy-en-Brie.

A l'article 12,

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.2 LA ZONE UB

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point « 3 » suivant : « Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. » a été ajouté afin de limiter la modélisation du sol naturel en centre ville.

Le point « 5 » sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravane a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point « 15 » suivant : « L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R 421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec le centre ville et les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

L'article 3, sur les conditions de desserte des terrains, est modifié afin de parler de voie et non plus de rue et ainsi de se référer au code de l'urbanisme et notamment à l'intitulé de l'article 6 du règlement du PLU qui fait référence aux voies et emprises publiques.

La référence à l'article 5 est également supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 6, dans le secteur UBb, les constructions et leurs garages situés boulevard Marivaux peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction des points « 1, 2 et 3 » suivants : « Les extensions et les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait des limites séparatives lorsque la façade est supérieure à 17 mètres, et sur une limite séparative latérale ou en retrait lorsque la longueur de la façade est inférieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade, et 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres » a été revue de manière à permettre l'extension des constructions existantes sur les fonds de parcelle.

La nouvelle rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire et à ne plus faire référence à la marge de reculement de 20 mètres.

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le point « 1 » suivant « La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres. » a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante établit un recul moyen de 5 mètres au lieu de 6, 5 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 12, Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

A l'article 14, dans le secteur UBb, le COS passe à 0,50 de manière à permettre des extensions.

2.4.3 LA ZONE UC

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 13 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 14 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

La phrase « Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est interdite » a été supprimée de manière à tenir compte des constructions existantes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, sur les constructions admises sous conditions, dans le secteur UCa, les points « 3 et 6 » suivants : « L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 30 m². Les abris de jardin à condition que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 2,50 mètres et une surface maximale de 10 m². » ont été modifiés de manière à permettre la réalisation d'abris de jardin et l'extension des constructions existantes.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction du point « 2 » suivant « En cas de retrait, la marge de reculement devra être au moins égale à la hauteur de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres, dans le cas d'une façade, ou la moitié de la hauteur de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas d'un mur pignon. » a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. A été précisé que « l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume existantes sur fond voisin ou s'il

s'agit d'annexe. » ainsi qu'en cas de reconstruction suite à un sinistre, les constructions qui ne seront pas réalisées à l'identique pourront être implantées en limites séparatives ou en respectant une marge de retrait. »

A l'article 12, sur les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.4 LA ZONE UD

Au caractère et vocation de la zone : le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 2 suivant « les installations classées soumises à autorisation » a été ajoutée de manière à préciser le type d'installations interdites. Le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 13 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 14 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

La phrase dans le secteur de ligne de vue où toutes constructions sont interdites a été modifiée de manière à interdire toutes constructions dans le cône de vue sur le clocher de l'Eglise, inscrit au plan de zonage dans la zone UD et son sous secteur UDe.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, est stipulé le fait d'autoriser les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction du point « 1 » suivant « Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dans le cas d'une façade ou la moitié de la hauteur du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur pignon. » a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le point « 1 » suivant « La construction de plusieurs bâtiments

sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres. » a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante établit un recul moyen de 5 mètres au lieu de 6 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 12,

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.5 LA ZONE UE

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 12 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 13 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

Un point « 5 » sur les déchets urbains a été ajouté de manière à imposer un emplacement ou un local de 4 m² minimum pour le stockage des containers à tri sélectif, pour toute construction à vocation d'habitat.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement, les points « 1 et 2 » suivants : « Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place au minimum couverte. Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, il est exigé un local vélo de 0,5 m² logements » ont été modifiés de manière à ne plus faire référence à différents types d'habitat (individuels ou collectifs) car ces catégories de vocation ne sont pas reconnues par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.6 LA ZONE UF

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 12 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 13 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, dans les constructions admises sous conditions, le point « 4 » suivant : « Les abris de jardin à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m². » a été ajouté de manière à autoriser les abris de jardin.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12,

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du code de l'urbanisme.

2.4.7 LA ZONE UG

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 1 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel dans ce secteur.

Le point 9 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 10 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

2.4.8 LA ZONE UX

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 12 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les activités existantes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12,

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.9 LA ZONE AU

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 15 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 16 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

Dans les constructions interdites, le point « 1.14 » suivant : « Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AU2 - 1. » a été ajouté.

Dans le secteur AUv sont désormais autorisés à l'article 2 l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, dans les constructions admises sous conditions, le point «2» suivant : « Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales à condition qu'elles soient non polluantes et qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ni au voisinage. » a été ajouté.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 10, sur la hauteur des constructions, le point « 5 » suivant : « Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif du secteur AUc » a été ajouté de manière à ne pas restreindre les projets d'équipements sportifs envisagés dans ce secteur.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le point « 7 » suivant « La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en bordure des voies et entre les propriétés. » a été modifié de manière à unifier la hauteur de la clôture tant en bordure de voie qu'entre les propriétés.

A l'article 12, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement, les références aux logements collectifs pour le calcul des places de stationnement a été supprimée. La nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme ne permet plus de faire la distinction entre l'habitat individuel et collectif. Seul l'habitat collectif financé par des prêts aidés de l'état peut être distinct.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.10 LA ZONE AUX

A l'article 1, dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 3, le point 3 a été modifié pour plus de clarté : « Le secteur AUXb peut aussi être desservi depuis la zone AUx, elle même desservie par le rond-point R.Schuman. »

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 12,

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

A l'article 13, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, le point « 2 » suivant « Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés et paysager à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de superficie. » a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont pas classées à grande circulation.

2.4.11 LA ZONE IIAU

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 1, 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été ajoutés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

L'article 6 sur les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies, a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont pas classées à grande circulation.

2.4.11 LA ZONE A

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées. Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'Assainissement le 14 mai 2007.

L'article 6 sur les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies, a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont plus classées à grande circulation.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

2.4.12 LA ZONE N

Vocation de zone : le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

Un secteur Nj a été ajouté au règlement en cohérence avec le plan de zonage modifié. Il a pour but l'accueil des jardins familiaux et des jardins d'insertion sur le terrain de la Frette. Les modifications apportées au règlement permettent l'aménagement de cet espace.

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées. Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs sont interdites dans tous les secteurs sauf dans le secteur Nj.

Toute construction est interdite dans le secteur Nc et le sous secteur Nce.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le secteur Nj précise que « Les abris de jardin doivent être conçues avec l'harmonie colorée du paysage environnant, les abris de jardin réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits, les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement. »

2.6 LES ANNEXES

2.6.1 LE PLAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

4	Parking pôle emplois	991 m2	Commune de Roissy-en-Brie
---	----------------------	--------	---------------------------

La commune ayant renoncée à l'achat de ces terrains pour la réalisation d'un parking pour le pôle d'emplois, **l'emplacement réservé n°4 est supprimé**. L'emplacement réservé pour la maison de quartier devient donc le nouveau n°4. Cette correction a été apportée au document 6.13 des emplacements réservés.

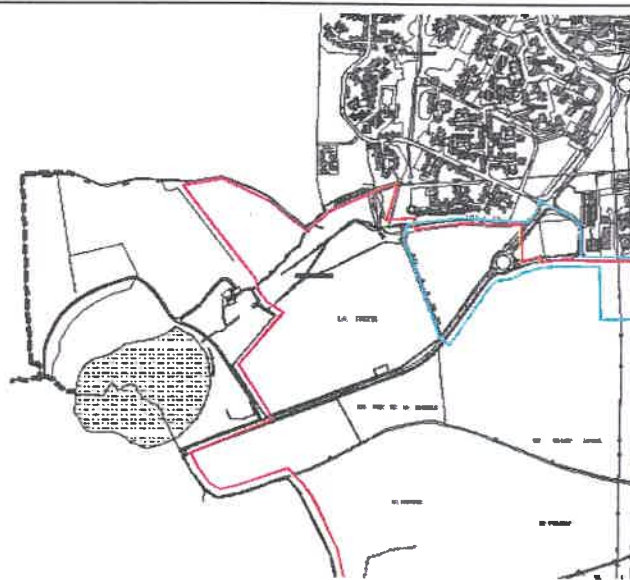
2.6.2 LE PLAN DES Z.A.C ET DES Z.A.D

La Z.A.D d'état est supprimée du plan des Z.A.C et des Z.A.D n°6.20. Cette Z.A.D, créée le 31/07/1990 est valable 14 ans. Cette dernière est donc devenue caduque et est supprimée des documents d'urbanisme.

Extrait du plan n°6.20 avant modification



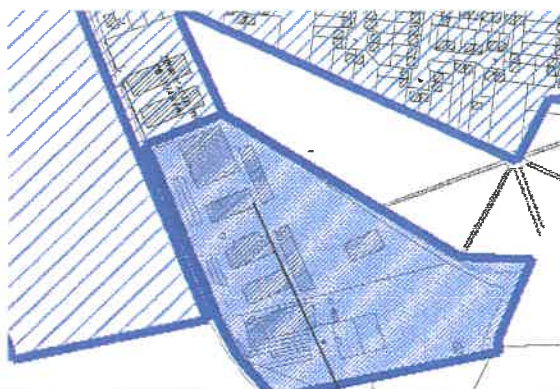
Extrait du plan n°6.20 après modification



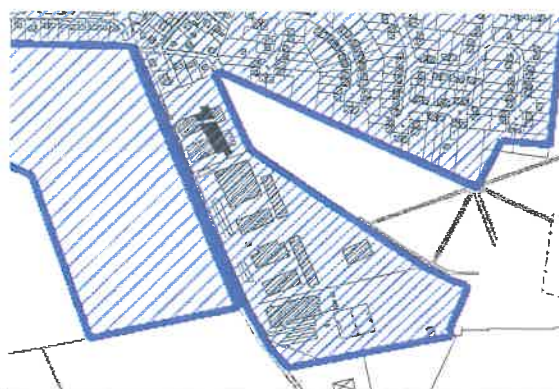
Suppression de la Z.A.D d'état

2.6.3 LE PLAN DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT

Le plan n° 6.14 du schéma d'assainissement est modifié afin d'inscrire la zone d'Essarts (située au sud-est de la commune) et la maison forestière (située au nord) en zone d'assainissement collectif. Ceci afin d'être conforme au zonage d'assainissement.

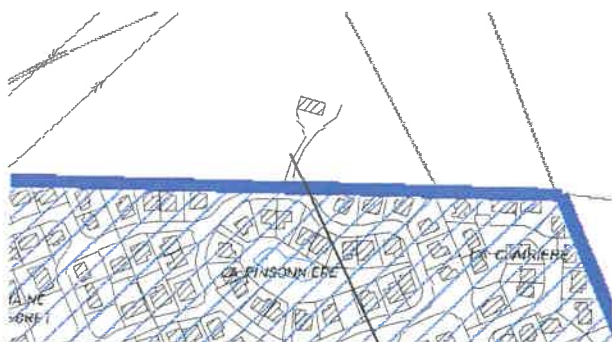


Extrait du plan n°6.14 avant modification

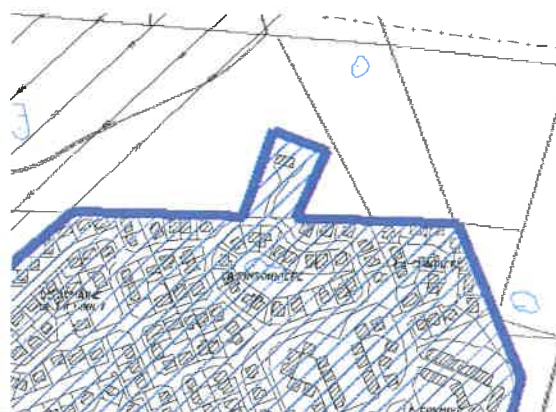


Extrait du plan n°6.14 après modification

Passage en zone d'assainissement collectif du secteur les Essarts



Extrait du plan n°6.14 avant modification



Extrait du plan n°6.14 après modification

Passage en zone d'assainissement collectif de la Maison Forestière

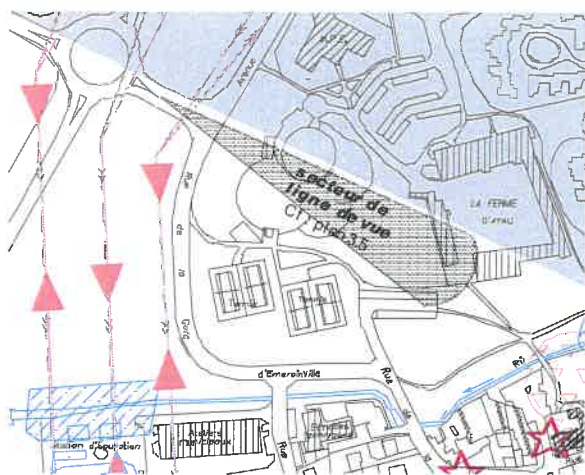
2.6.4 LE PLAN DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales a été ajouté au dossier (planche 6.14, plan n°2).

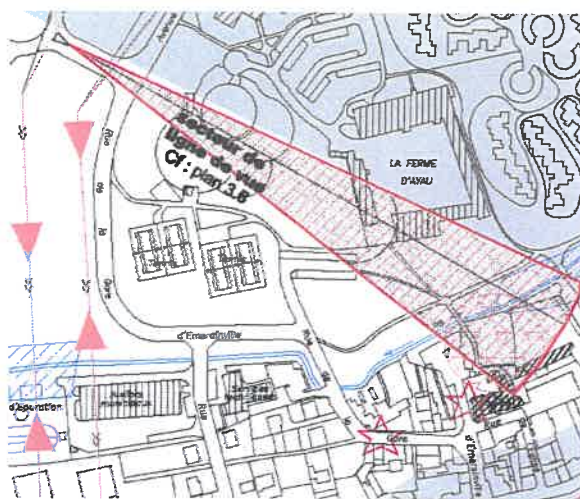
2.6.5 LE PLAN DES CONTRAINTES

Le plan n° 5.5 des contraintes est modifié afin de redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'église et de manière à permettre la vue sur ce dernier.

Extrait du plan n°5.5 avant modification



Extrait du plan n°5.5 après modification



2.6.6 INTEGRER LA MISE A JOUR DU PLU EN DATE DU 11 JUIN 2005

Suite à la mise à jour du PLU en date du 11 juin 2005, les annexes sont complétées en intégrant la délibération.