

Département du Val d'Oise

**Commune de Roissy-en-France**



---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION DU PLU N°4**

## **2. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la Délibération du  
Conseil Municipal du 02/04/2024  
approuvant la modification n°4 du PLU

1.	ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....	3
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	4
2.1.	Modifications apportées au règlement.....	4
2.2.	Modifications apportées au plan de zonage .....	5
3.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....	5
1.1.	Localisation et présentation générale de la commune .....	5
1.2.	Les secteurs de la modification N°4 du PLU et les enjeux.....	7
4.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	12
4.1.	Milieu physique .....	12
4.2.	Milieu naturel .....	15
4.3.	Patrimoine culturel, architectural et archéologique .....	21
4.4.	Bruit.....	24
4.5.	Risques.....	27
4.6.	Pollution des sols.....	31
5.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT .....	33
5.1.	Incidences sur le milieu naturel et paysager .....	33
5.2.	Incidences sur le milieu naturel.....	34
5.3.	Incidences sur les risques .....	34
5.4.	Incidences sur le patrimoine culturel, architectural et archéologique .....	35
5.5.	Incidences sur le bruit .....	35

## 1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La révision générale du PLU de Roissy-en-France a été approuvée le 18 Janvier 2016. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 le 23 janvier 2017, d'une modification simplifiée N°2 le 25 juin 2018, d'une révision allégée le 21 janvier 2019 et d'une modification N°3 le 23 mai 2022.

Le projet de la modification du PLU N°4 concerne le secteur du Parc Mail. L'enjeu est de faciliter la réalisation de bâtiments d'activités composés de deux immeubles mixtes d'activités et de bureaux répondant aux demandes du marché, sur le secteur Parc Mail de la ZAC de la Demi-Lune, classé au PLU en vigueur en zone UI6. Les modifications concernent le règlement avec deux ajustements réglementaires :

- *Augmenter la hauteur maximale des constructions autorisée de 13 mètres à 17,50 mètres par rapport au terrain naturel dans le secteur U1a ;*
- *Revoir les normes de stationnement à la baisse en zone UI6, pour les activités industrielles et artisanales, les bureaux et les services.*

Le règlement est la seule pièce du PLU en vigueur concernée par la procédure de modification de PLU N°4.

## 2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### 2.1. Modifications apportées au règlement

- Hauteur maximale des constructions dans la zone UI6a

---

*L'enjeu de la modification du PLU est d'augmenter la hauteur maximale des constructions autorisée dans le secteur UI6a de 13 mètres à 17,50 mètres par rapport au terrain naturel. Il s'agit de faciliter la réalisation d'un projet d'un hôtel d'activités répondant aux demandes du marché pour accueillir des PME, TPE dans les domaines de la formation, l'événementiel, l'environnement, showroom, ...*

---

#### Extrait du règlement :

##### **Article UI6 - 10 : Hauteur maximales des constructions**

La hauteur (H) des constructions, mesurée en tout point à partir du terrain naturel, ne peut excéder 13 mètres dans le secteur UI6b et **17.50 mètres dans le secteur UI6a**.

- 2.2. Normes de stationnement dans la zone UI6

---

*L'enjeu de la modification du PLU est de diminuer les normes de stationnement de la zone UI6 concernant les activités industrielles et artisanales et celles de bureaux et de services.*

*Les normes de stationnement au règlement du PLU de la zone UI6 relatives à ces activités économiques apparaissent trop importantes, compte tenu du nombre d'emploi estimé et de la bonne desserte de la ZAC, distribuée aujourd'hui par la ligne 32ZA avec deux arrêts de bus sur le site Parc Mail et de son amélioration prochaine avec un renforcement des fréquences de passage des bus.*

---

#### Extrait du règlement :

##### **Article UI6 - 12 : Stationnement**

...

##### **Normes de stationnement :**

###### Activités de bureaux ou de services

~~60%~~ **45%** de la surface de plancher.

###### Activités – Industrielles et Artisanales

~~40%~~ **30%** de la surface de plancher.

### 3. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

#### 1.1. Localisation et présentation générale de la commune

La commune de Roissy-en-France, en limite Est du département du Val d'Oise, est localisée à 25 km au Nord-Est de Paris. Elle se positionne à la croisée de deux départements franciliens : la Seine-Saint-Denis et la Seine et Marne.

La commune de Roissy-en-France, d'une superficie de 1 419 hectares, se situe au cœur de la Plaine de France.



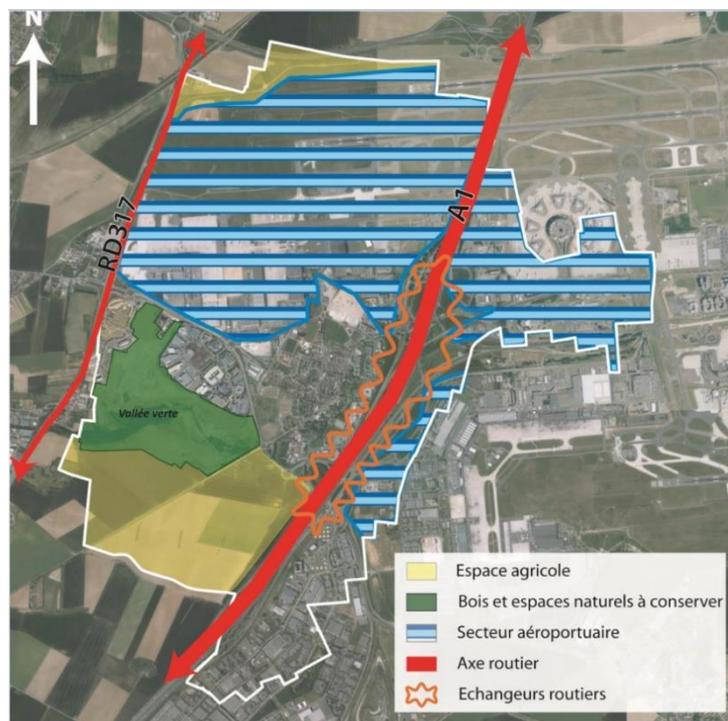
*Secteur de la modification  
Parc Mail*

La commune de Roissy-en-France appartient à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF).

Actuellement la CARPF comprend 42 communes situées sur deux départements (Val-d'Oise et Seine-et-Marne), qui représentent 354 451 habitants sur 342 km<sup>2</sup>. Elles comportent des contrastes forts, tant sur des aspects démographiques que d'urbanisation : une grande concentration d'activités autour de l'aéroport et de grands territoires agricoles au Nord et à l'Est et une forte urbanisation au Sud du territoire.

**La modification du PLU N°4 concerne le Parc Mail situé le long de la RD317.**

La carte suivante illustre des entités contrastées sur le territoire.



- **Le secteur aéroportuaire sur les parties Nord et Est du territoire**

Ce secteur, qui couvre 800 hectares et représente plus de 55% du territoire communal, est globalement constitué de pistes, terminaux, hangars et aérogares. Il est également occupé par FedEx, Air France et des hôtels à proximité de Roissypôle, secteur organisé autour de la gare RER et de la gare routière.

- **Des secteurs voués à l'accueil d'activités économiques**

Les principaux secteurs économiques sur le territoire communal sont globalement organisés pour le secteur hôtelier dans la continuité Est du village (Parc de Roissy) et pour le secteur tertiaire et commercial, en vitrine le long des grands axes structurants (Parc Mail, Parc du Moulin, Aéroville, Zone Cargo, Paris Nord 2).

- **Des espaces agricoles sur les parties Sud-Ouest et Nord du territoire**

Le plateau agricole accueille principalement des cultures de céréales et de maïs, sur des loess limoneux particulièrement propices à ce type d'exploitation.

- **Le secteur de la Vallée Verte à l'Ouest du territoire**

La Vallée Verte est située autour du talweg et du bois de Vaud'herland. Elle accueille depuis septembre 2020, le Golf International de Roissy et l'aménagement de la Vallée Verte, initié par la commune de Roissy-en-France, et soutenu par la CARPF et la Fédération Française de Golf.

- **Le village résidentiel concentré au centre du territoire sur un espace réduit**

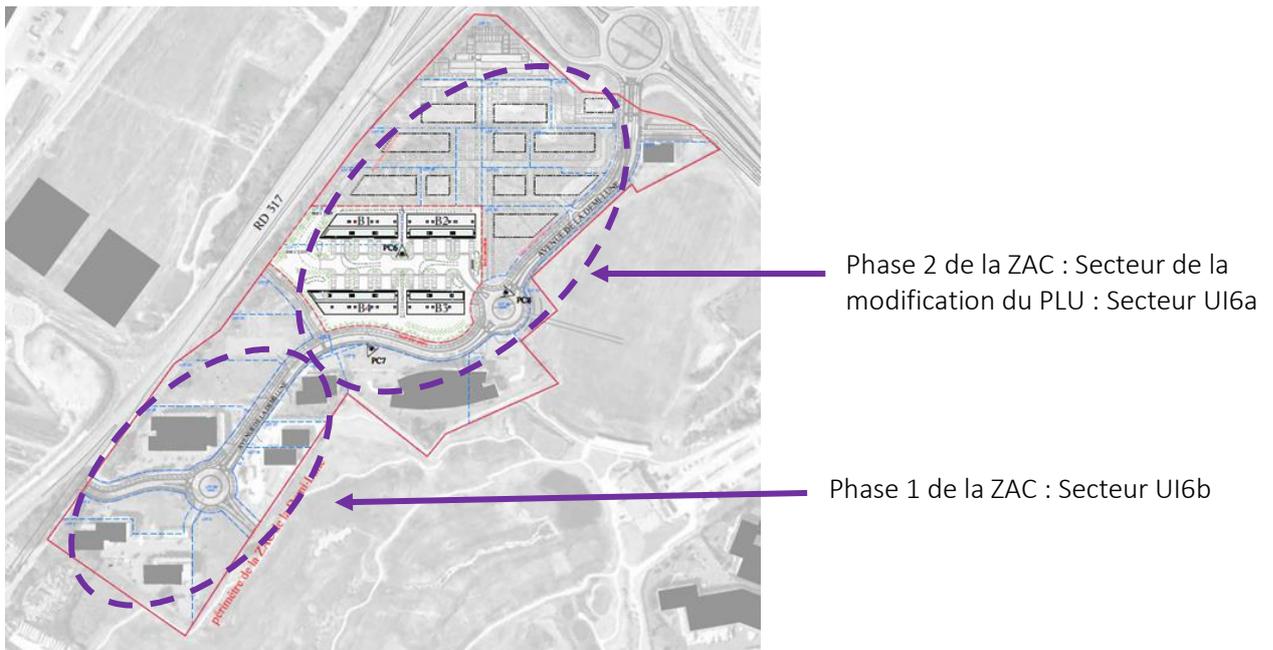
Compte tenu des multiples contraintes limitant l'urbanisation du territoire communal, le village de Roissy-en-France est resté compact autour de noyaux d'habitat ancien et s'est étoffé au fil du temps avec un habitat pavillonnaire, un habitat mixte et collectif).

## 1.2. Le secteur de la modification N°4 du PLU et les enjeux

- Parc Mail de la ZAC de la Demi-Lune

Parc Mail (ZAC de la Demi-Lune), situé à la croisée de la RD902a et de la RD317, s'étend sur 16 hectares. Il a pour objectif de développer une zone d'activités tertiaires mixtes (bureaux et autres activités (PME/PMI) en accueillant une vingtaine de bâtiments.

L'enjeu est de créer un parc d'affaires paysager de qualité, comprenant des services communs et des services interentreprises (restaurant/café, structure petite enfance...). Cette opération d'aménagement se réalise en deux phases.



Actuellement sur la phase 1, sept bâtiments d'activités sont actuellement réalisés dont un immeuble de service (RIE et Crèche) occupés par les utilisateurs suivants : Volkswagen, Porsche, Samsic, Herport, Sim Aérotraining, Velcro, Heidelberg, Belden, Osborn.



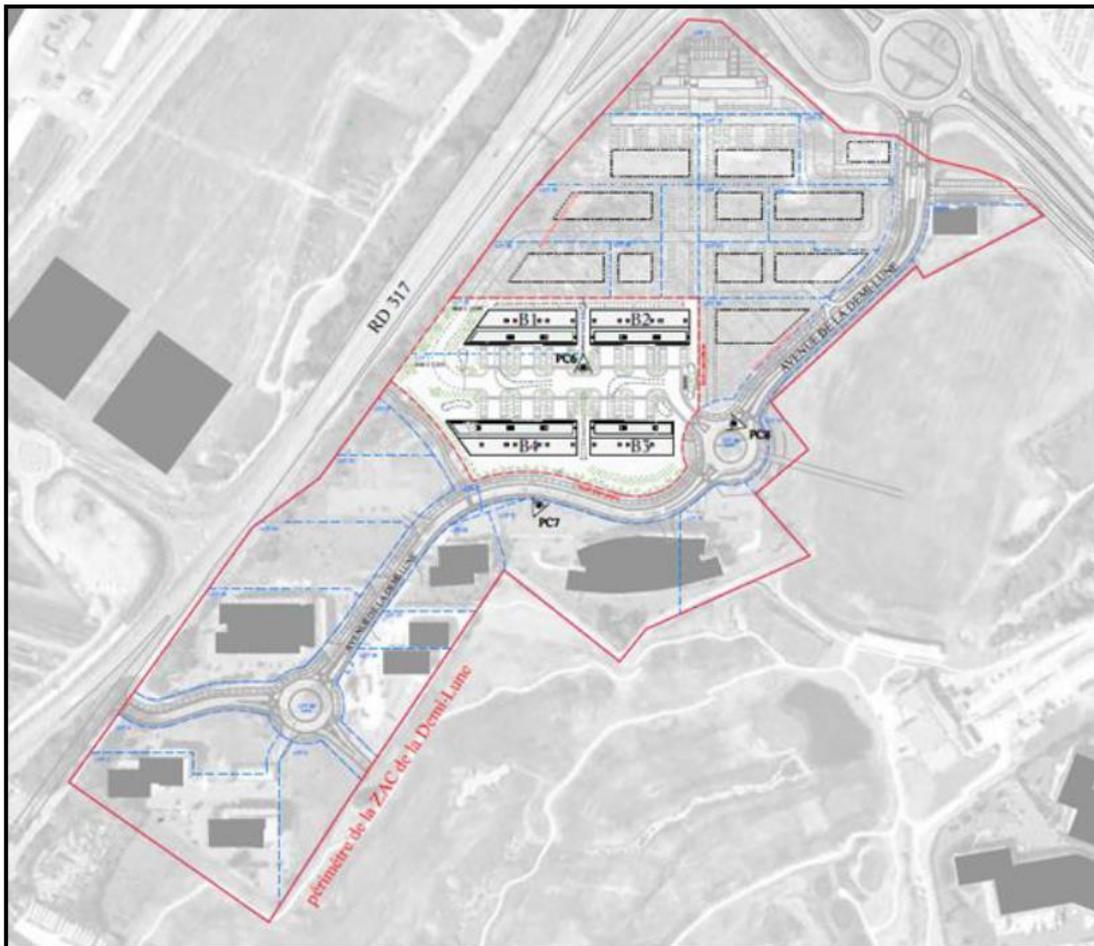
Actuellement sur la phase 2, un permis de construire pour la réalisation de quatre bâtiments mixtes pour des PME-PMI a été déposé en juillet 2022. Les travaux sont actuellement en cours pour une livraison prévue en novembre 2023.



Dans le cadre de la phase 2, objet de la présente modification du PLU, il est envisagé sur la partie Nord de développer un hôtel d'activités sur un et deux niveaux, composé de deux immeubles mixtes activité –bureaux (80 % -20 % environ), d'une surface de plancher estimée 24 000m<sup>2</sup> environ.

Il est prévu la réalisation d'environ 25 cellules : 12 cellules à RDC et 13 cellules à R+1 dont les domaines d'activité pressentis sont la formation, l'événementiel, l'environnement, le showroom, ... ». Le nombre d'emplois estimé serait de l'ordre de 250 à 300.

La densification recherchée et la réorientation programmatique impliquent de revoir certaines dispositions des règlements du PLU.



Les normes de stationnement au règlement du PLU de la zone UI6 concernant l'activité, le bureau et les services apparaissent trop importantes, compte du nombre d'emplois estimés et de la bonne desserte de la ZAC distribuée aujourd'hui par la ligne 32ZA, avec deux arrêts de bus sur site.

Avec les règles actuelles du PLU, le projet doit prévoir environ 470 places.

- L'enjeu de la modification du PLU est de diminuer les normes de stationnement de la zone UI6 concernant l'activité, le bureau et les services, compte tenu de la présence de la ligne 32ZA avec deux arrêts de bus sur le site Parc Mail et de son amélioration prochaine avec un renforcement des fréquences de passage des bus.



### Strate arborée



Arbres du paysage d'activités, T18/20  
*Acer platanoides, Fraxinus ornus, Liquidambar styraciflua, Pinus nigra*



Arbres colonnaires, T18/20  
*Cedrus libani 'Fastigiata', Ginkgo biloba 'Fastigiata', Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum'...*



Arbres du paysage boisé, T18/20  
*Acer campestre, Pinus sylvestris, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus torminalis*

### Strate herbacée



Toiture végétale, épaisseur du substrat : 8 cm  
*Tapis pré-cultivé type Le Prieuré*



Prairie rustique  
 densité semis = 35 g / m<sup>2</sup>



Gazon sur dalle  
 densité semis = 35 g / m<sup>2</sup>



Merlons

### Strate arbustive



Haie de lisière (RD317), C3L, d = 1U / m<sup>2</sup>  
*Carpinus betulus, Cornus alba, Taxus baccata...*



Haie vive, C3L, d = 1U / m<sup>2</sup>  
*Berberis thunbergii, Laburnum anagyroides, Viburnum tinus...*



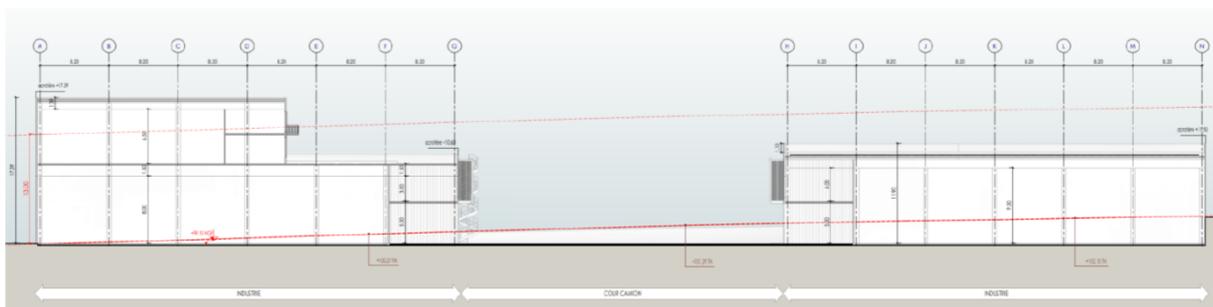
Arbuste isolé en pot C3L  
*Cornus sanguinea, Corylus avellana 'Contorta', Ligustrum vulgare*



Massif de couvre-sol, C3L, d = 1U / m<sup>2</sup>  
*Euonymus fortunei 'Emerald 'n gold', Hypericum calycinum, Juniperus communis 'Green carpet', Microbiota decussata*

Compte tenu des activités pressenties, ce projet d'hôtel d'activités se présente pour l'un des bâtiments à étages, dont un rez-de-chaussée d'activités et un étage supérieur en retrait.

La hauteur totale du projet pour l'un des deux bâtiments depuis le terrain naturel est estimée à 17,39 mètres.



La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel au règlement du PLU de la zone UI6 de 13 mètres apparaît insuffisante.

- L'enjeu de la modification du PLU est d'augmenter la hauteur maximale des constructions du secteur UI6a à 17,50 mètres pour permettre la réalisation d'un hôtel d'activité dans un cadre paysager de qualité en limite du golf de Roissy, et de tirer parti de l'effet vitrine de la RD317 comme celui du parc d'activités A-PARC réalisé de l'autre côté de la voie sur la commune de Thillay.

## 4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.1. Milieu physique

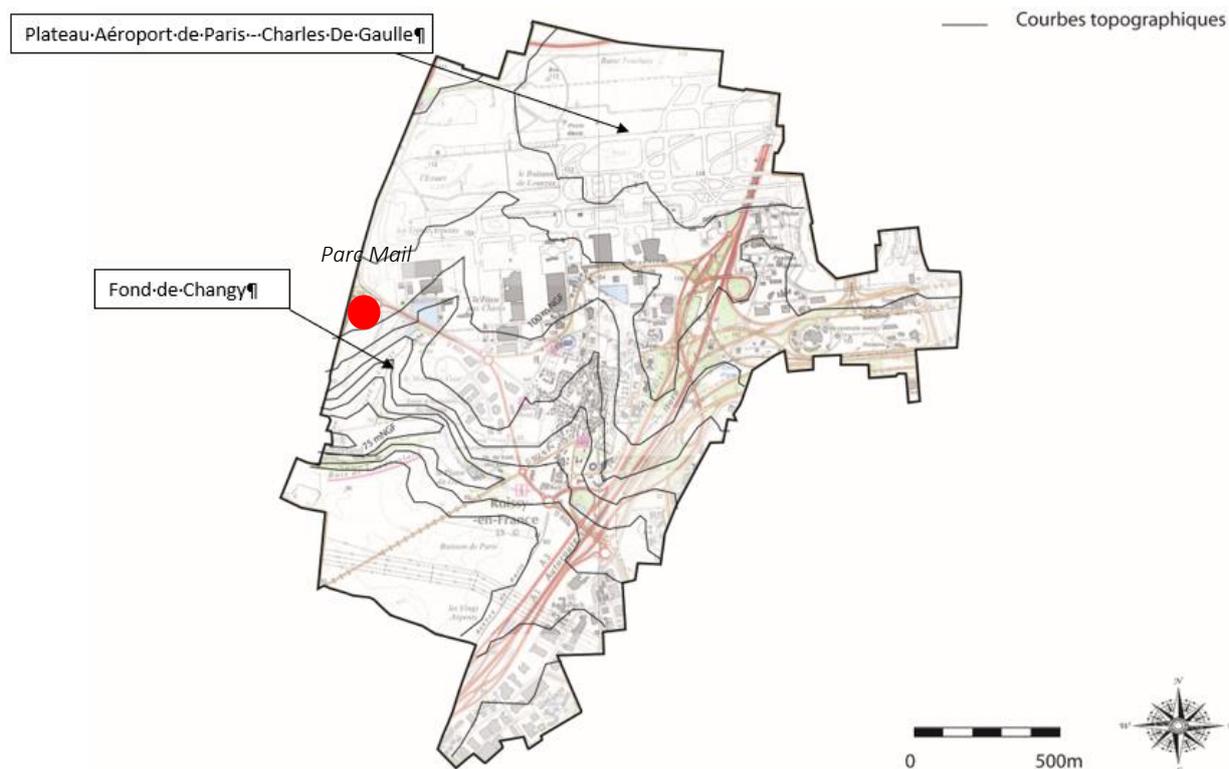
#### - Topographie

La commune de Roissy-en-France est située dans le Parisien et plus particulièrement sur le Plateau de France, qui présente une altitude moyenne de 95 mètres NGF.

La partie agglomérée de Roissy-en-France s'est édifiée sur le bord Sud du plateau, à l'endroit où celui-ci bascule légèrement, en direction du Sud-Ouest.

Le secteur le moins pentu est bien évidemment, le site de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle marqué par un plateau aux alentours de 110 mètres NGF.

Le fond de Changy représente le talweg d'axe Nord-Sud, à l'Ouest du territoire. L'écoulement provenant de ce secteur arrive ensuite dans un talweg d'axe Est-ouest, au centre de la commune pour ensuite se jeter plus tard, dans le Croult.



La commune de Roissy-en-France ne présente pas de relief particulier, qui pourrait éventuellement générer un risque d'éboulement ou de glissement de terrain.

## - Eaux souterraines

La commune de Roissy-en-France est concernée par l'aquifère multicouche de l'Eocène moyen et inférieur, et plus particulièrement l'aquifère du calcaire grossier et des sables de Cuise.

Période	Système	Etage stratigraphique	Lithologie dominante	Niveau aquifère
Quaternaire			Alluvions	Aquifères alluviaux
Tertiaire	Oligocène	Aquitanien	Calcaire de Beauce	Nappe de Beauce
			Sables de Fontainebleau	
		Stampien	Calcaire de Ene	
			Marnes vertes	
	Eocène sup.	Bartonien	Marnes supragypseuses	Calcaires de Champigny
			Calcaires de Champigny	
			Calcaires de St. Ouen	
			Sables de Beauchamp	
	Eocène moy.	Lutétien	Calcaire grossier	Sables du Soissonnais et calcaire grossier
			Sables de Cuise	
Eocène inf.	Yprésien	Sables du Soissonnais		
		Argile plastique		
Paléocène	Thanélien	Sables de Bracheux	Sables de Bracheux	
		Dans-Montien		Calcaires, marnes

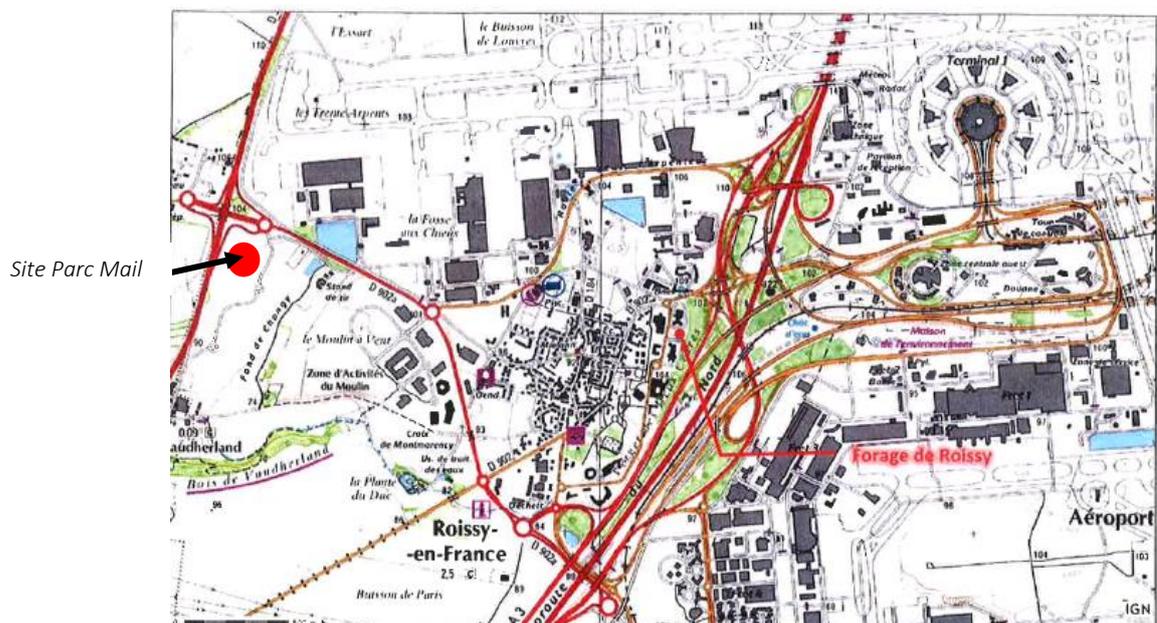
Niveaux aquifères concernés par la commune de Roissy-en-France. Source DRIEE

L'aquifère de l'Eocène moyen et inférieur est un des aquifères les plus exploités de l'Île-de-France. Le réservoir de la nappe est de type calcaire dominant, fissuré, avec de nombreux phénomènes karstiques en partie supérieure et sableux en dessous. La couche imperméable des argiles plastiques l'isole de la craie.

Les relations entre nappe et rivière sont caractérisées par des zones d'alimentation de la rivière par la nappe généralement en aval notamment vers Goussainville (trou du Diable).

## - Captage AEP

La commune de Roissy-en-France dispose d'un captage AEP, implanté à l'Est du centre de Roissy-en-France. Il est localisé au milieu d'une zone hôtelière, sur un terrain arboré, grillagé et protégé par une butte permettant de limiter la vue sur l'ouvrage.



## - Eaux superficielles

La commune appartient à l'unité hydrographique du Croult-Morée et plus précisément le Croult-amont. Les synthèses et caractéristiques de la masse d'eau sont données dans le tableau ci-dessous.

Caractéristiques de la masse d'eau			
Code Masse d'eau	HR157A	Part de SAU	58%
Surface (km <sup>2</sup> )	197	Nb de captages prioritaire	2
Population (hab)	232 900	Type de masse d'eau	MEFM
Type de secteur	Intermédiaire	Linéaire masse d'eau et chevelu (km)	0
Zones de collecte	2 et Zone SIAAP	Nb. d'ouvrages infranchissables	0
Taux d'imperméabilisation	12,8%	Surface Zones humides (ha)	0
Taux d'abattement HAP	50%	Surfaces Zones humides d'intérêt (ha)	0

**Critères de désignation MEFM :**

- succession de retenues
- rectification, recalibrage de grande ampleur

*Tableau de synthèse de la masse d'eau Croult Amont eau-seine-normandie.fr*

Le ru de Vaud'herland est situé sur le secteur de la Vallée Verte. Aucun cours d'eau permanent n'est présent sur le territoire communal.

Cependant afin de mieux évaluer les enjeux hydrauliques et de ruissellement sur le territoire, les talweg sec et axes de ruissèlement notables sont identifiés. En effet, ils sont également importants dans la gestion hydraulique du territoire et participe au bon fonctionnement du cycle de l'eau à petite échelle. Ils permettent également, d'identifier les secteurs humides (fond de vallons), les zones où la biodiversité est plus importante mais aussi les zones d'expansion de crue afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes lors de fortes précipitations.

Sur le territoire de la commune de Roissy-en France ces secteurs identifiés sont les suivants :

- Le fond de Changy au Sud de la commune d'axe Nord-Sud
- L'axe de ruissèlement Est-Ouest au droit du secteur Bois de Vaud'herland et de la Plante du Duc : Le ru de Vaud'herland
- Un fossé le long de la route périphérique Sud d'Axe Nord-Sud

Il est à noter la présence de plusieurs bassins d'orage sur le secteur de l'aéroport et des infrastructures routières notamment.

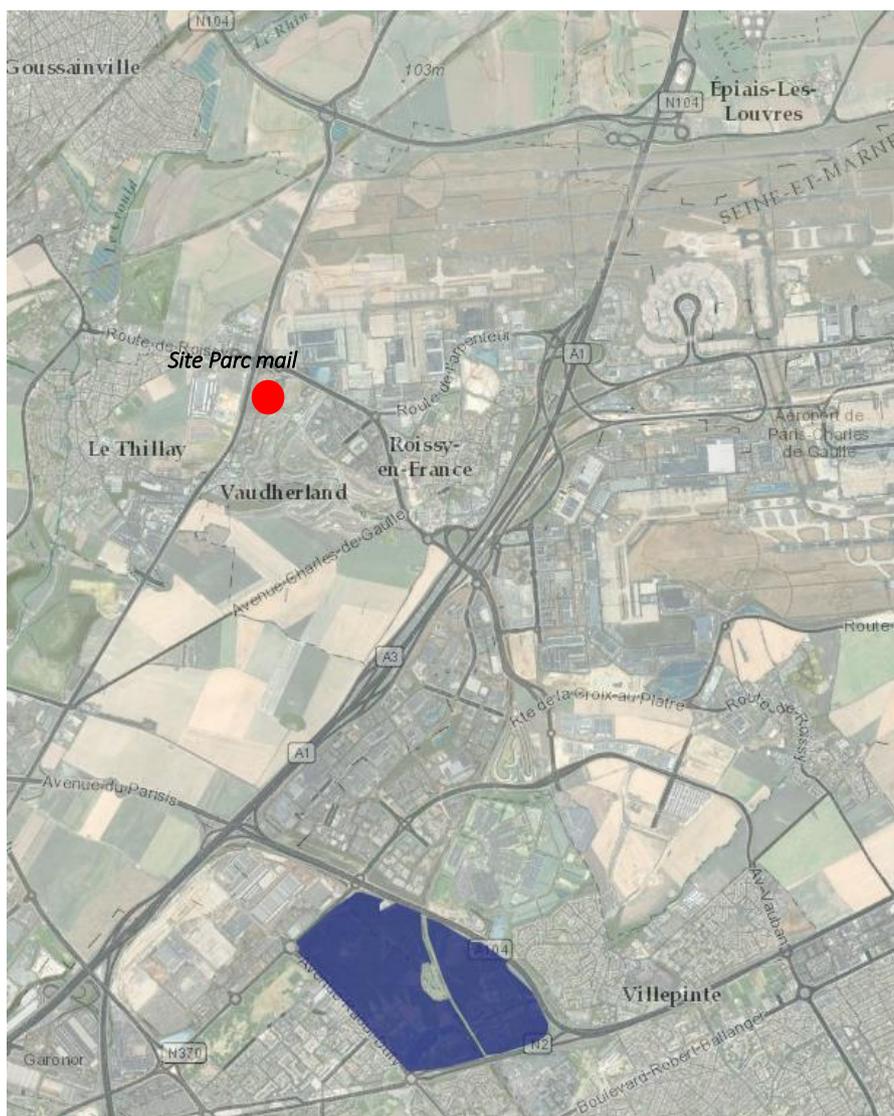
## 4.2. Milieu naturel

- *Espaces naturels protégés*

- Réseau NATURA 2000

La commune de Roissy-en-France ne comprend aucun site Natura 2000 dans son périmètre.

Le site Natura 2000 le plus proche correspond à la ZPS (Zone de Protection Spéciale) des sites de Seine-Saint-Denis FR1112013 (**Parc départemental du Sausset**) directive oiseaux qui se situe à environ **1 km au Sud de la limite communale, sur la commune de Villepinte et d’Aulnay-sous-Bois**.



- Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Roissy-en-France ne comprend pas de ZNIEFF.

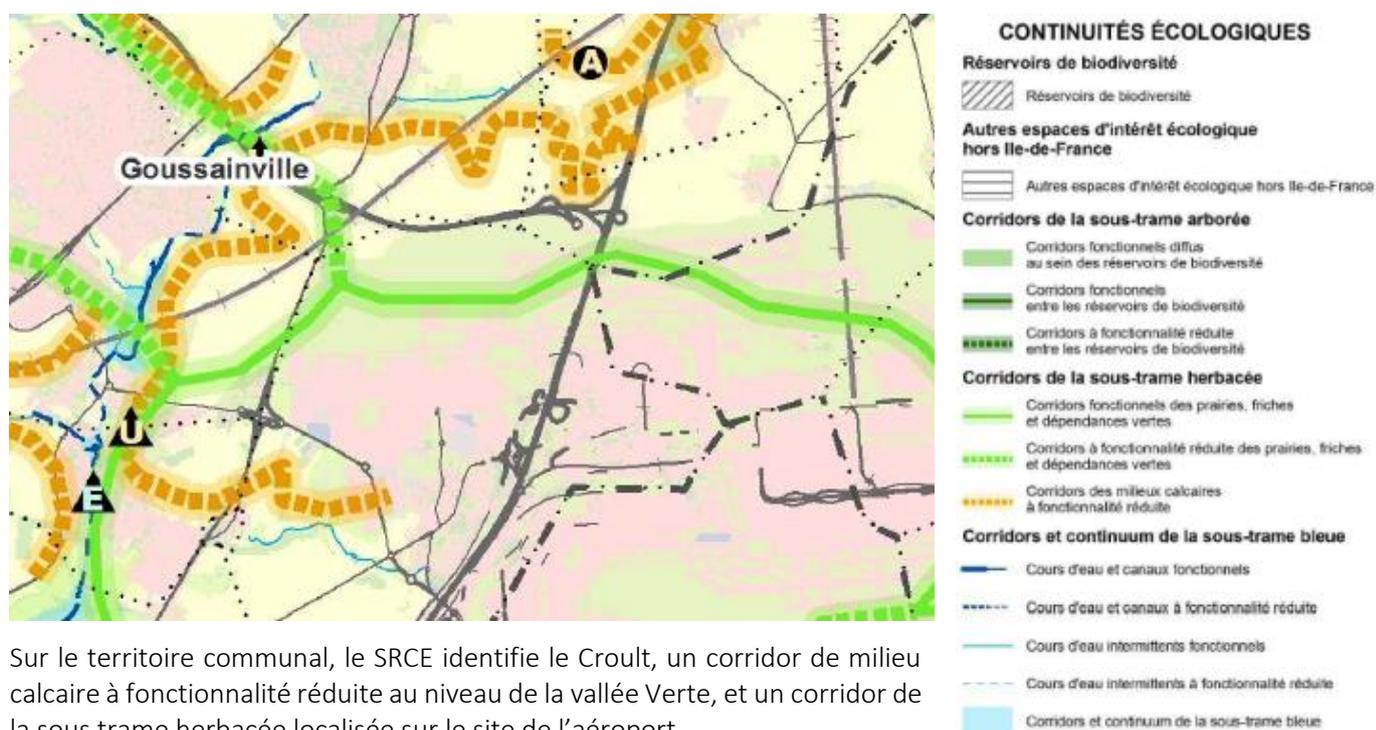
Le Parc départemental du Sausset correspond également à une ZNIEFF de type 2, référencée 110020474.



- *Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

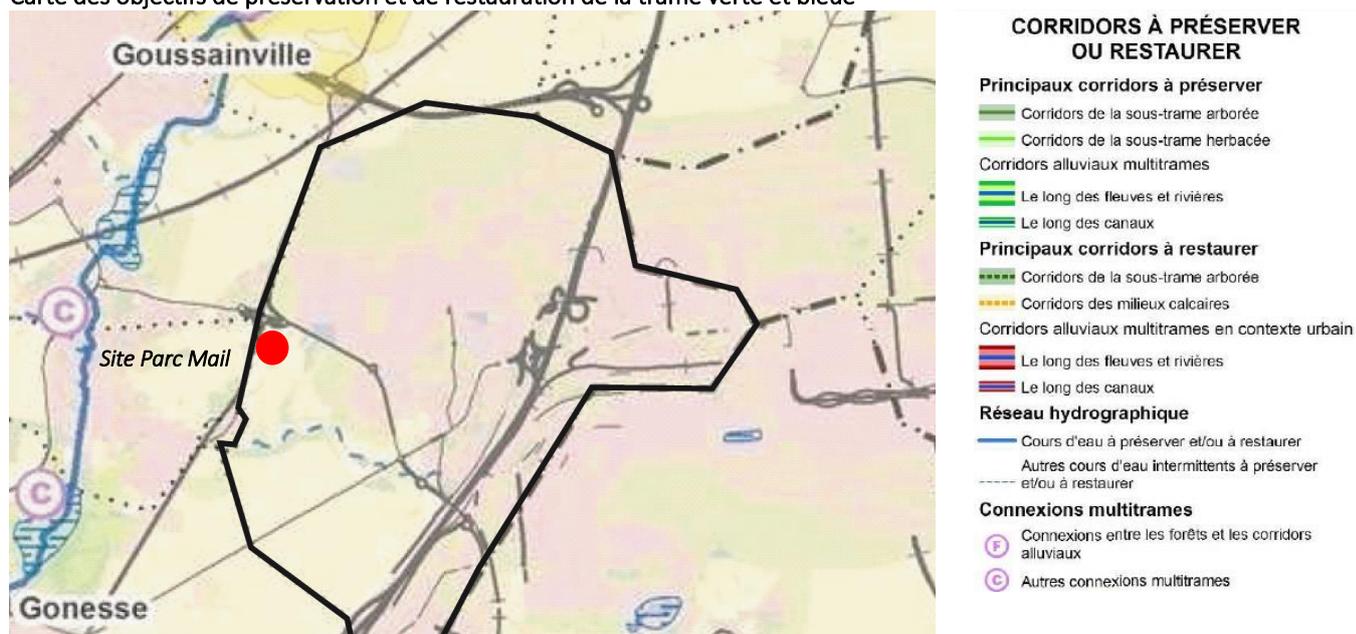
Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France le 21 octobre 2013. Le SRCE identifie le réseau des continuités écologiques constituées par les réserves et corridors de la trame verte et bleue. L'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la trame verte et bleue.

Carte des composantes de la trame verte et bleue



Sur le territoire communal, le SRCE identifie le Croult, un corridor de milieu calcaire à fonctionnalité réduite au niveau de la vallée Verte, et un corridor de la sous trame herbacée localisée sur le site de l'aéroport.

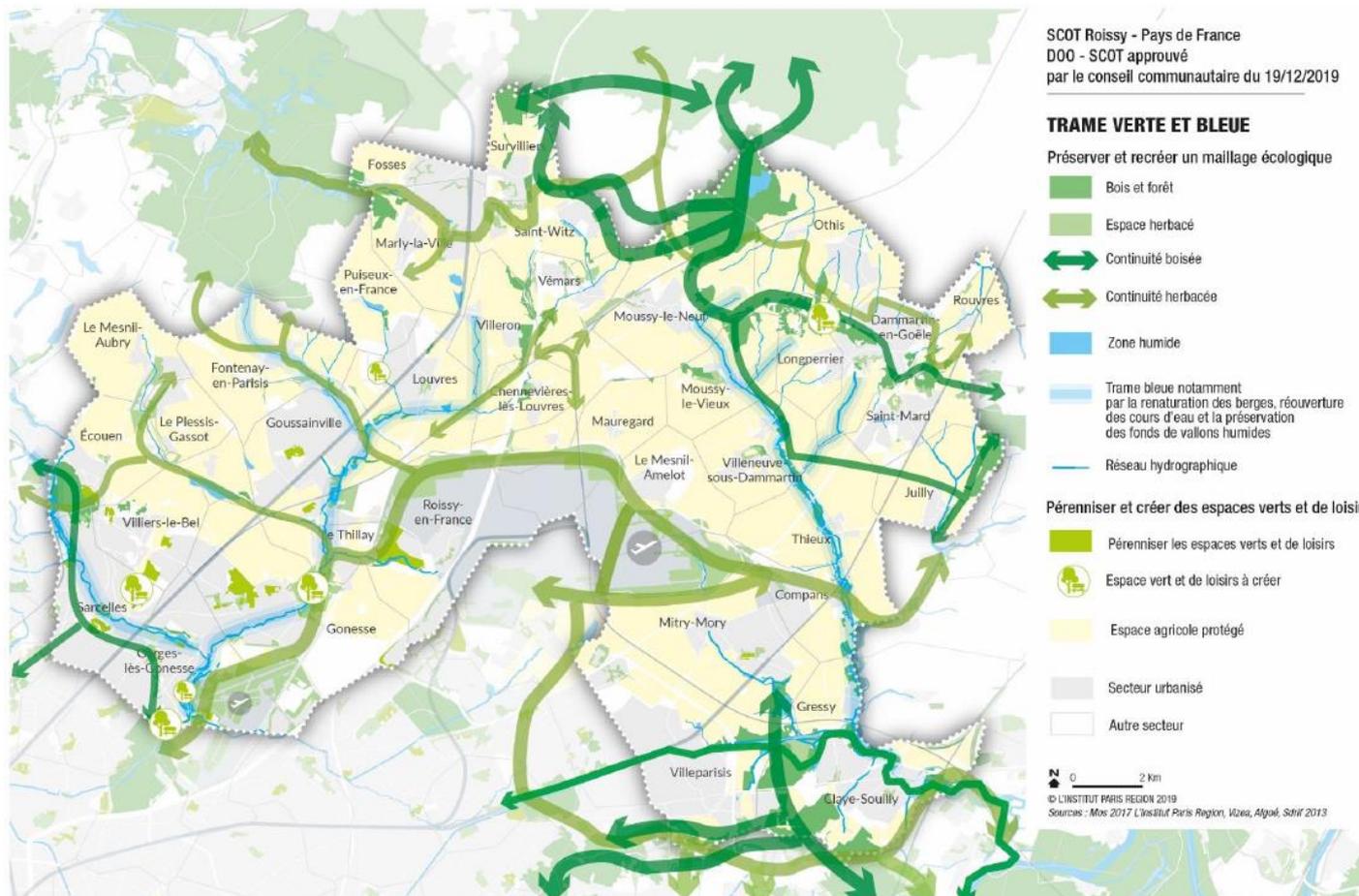
Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



Sur le territoire communal, le SRCE identifie uniquement le ru de Vaud'herland à préserver et/ou à restaurer, éloigné des sites de la modification du PLU.

- *SCOT Roissy Pays de France*

Le SCOT de Roissy Pays de France couvre 42 communes du territoire de la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France). Il a été approuvé par le conseil communautaire du 19/12/2019. Composé d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique, il définit des objectifs de préservation et de développement pour la Trame Verte et Bleue du territoire de la CARPF.



Les franges Ouest et Nord du territoire sont concernées par une continuité herbacée, dont l'enjeu est de préserver et de recréer un maillage écologique. Ainsi dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction et en cas de reconversion de friches, l'objectif est de préserver au moins en partie, les espaces herbacés par une gestion écologique adaptée, et dans un souci de maintien des continuités.

La partie Sud est concernée par la protection des espaces agricoles.

Les espaces verts et de loisirs de la Vallée Verte / Fond de Changy doivent être pérennisés et sont également concernés par la continuité herbacée.

Le site du Parc Mail est situé sur la frange Ouest de la Vallée Verte.



- **SDRIF**

Sur la commune de Roissy-en-France, la carte de destination générale du SDRIF fait apparaître pour le volet du milieu naturel la protection et la valorisation :

- de la liaison verte connectant les espaces verts et de loisirs se rattachant au secteur du vallon de Vaudherland et la continuité verte et écologique qui relie la vallée verte de Roissy à l'espace vert d'intérêt régional « la Patte d'Oie de Gonesse.
- du secteur de la Vallée Verte : espace vert et de loisirs
- d'un front urbain d'intérêt régional au Sud de la Vallée Verte
- des espaces agricoles au Sud de territoire
- une liaison verte à hauteur du Trapèze



Le site du Parc Mail est situé sur la frange Ouest de la Vallée Verte. Il est indiqué au plan par une pastille orange (secteur d'urbanisation préférentielle).

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- \* \* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- **Les continuités**  
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- **Les zones humides**

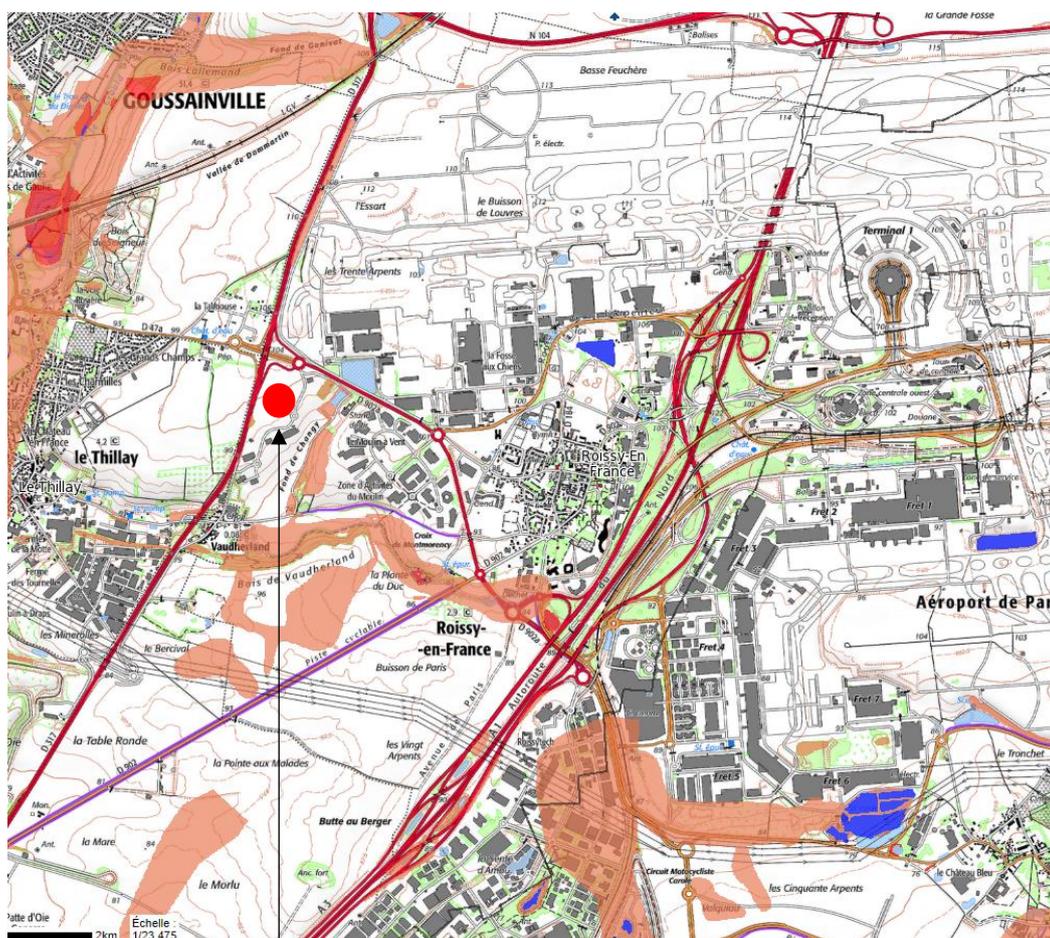
Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEAT Ile de France en Octobre 2021 a publié une nouvelle cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser

Classe B : Zones humides probables dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser

Classe C : Manque d'informations ou faible probabilité de présence de zones humides

Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique



Site Parc Mail

Le site de la modification n'est pas concerné par les zones humides de la DRIEAT.

	Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
	Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
	Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
	Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Sur le territoire de la commune de Roissy en France, il est recensé les informations suivantes :

- Catégorie de classe B (probabilité de zones humides) le long du ru de Vaud'herland sur le bois de Vaud'herland, la Plante du Duc, le Fond de Changy et entre les lieux-dits Bercival et le Buisson de Paris.

- Catégorie de classe A (zone humide avérée) : bassin de rétention-infiltration de l'autoroute A1 et de la Départementale 902a

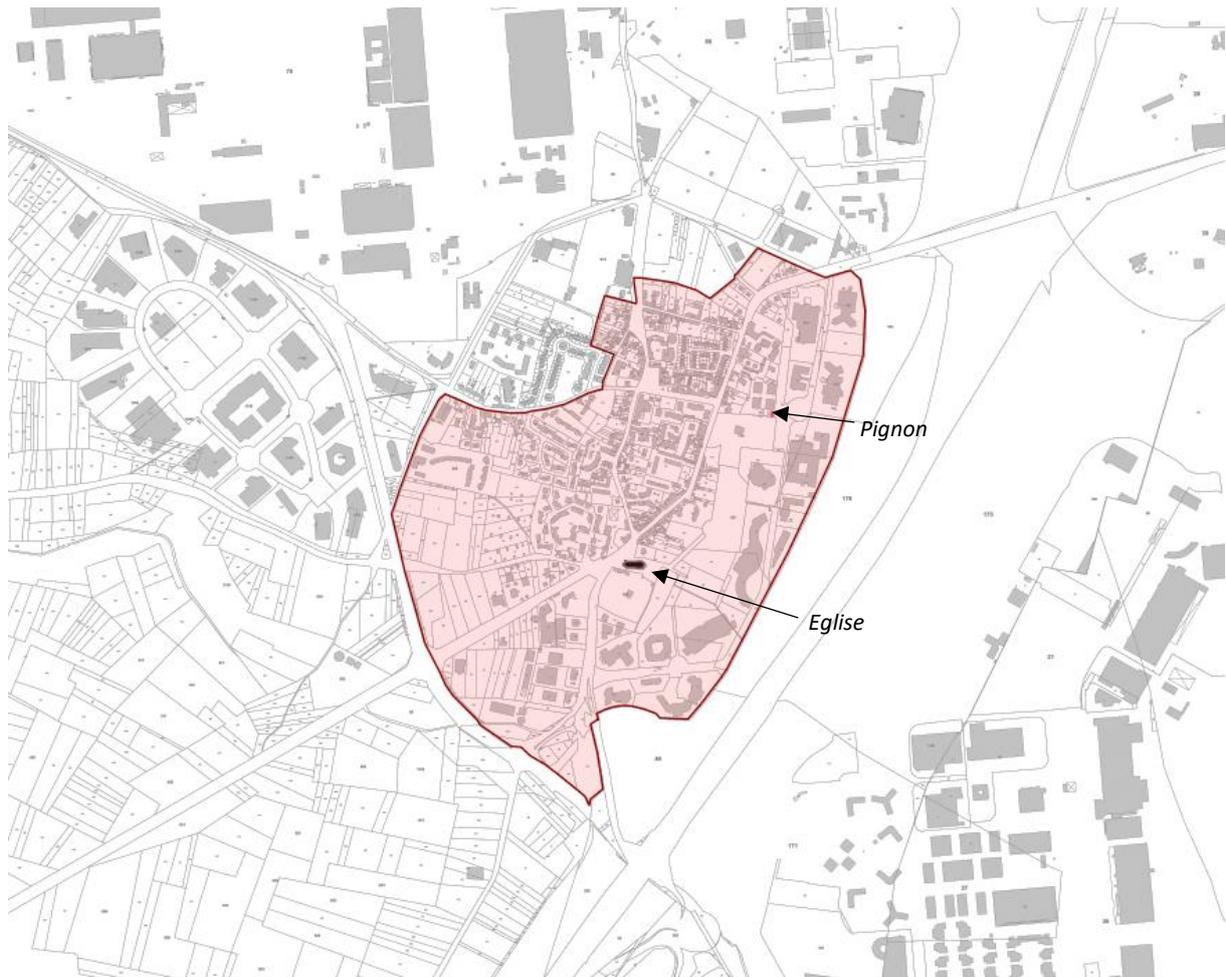
### 4.3. Patrimoine culturel, architectural et archéologique

- *Monuments historiques*

La commune de Roissy-en-France compte 2 monuments historiques classés et/ou inscrits.

- L'église Saint-Eloi classée le 13/10/1942
- le pignon oriental de l'aile Sud de l'ancien château des Caraman inscrit le 21/10/1925.

Ces deux monuments font l'objet d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM).



Le secteur de la modification du PLU n'est pas concerné par ce périmètre.

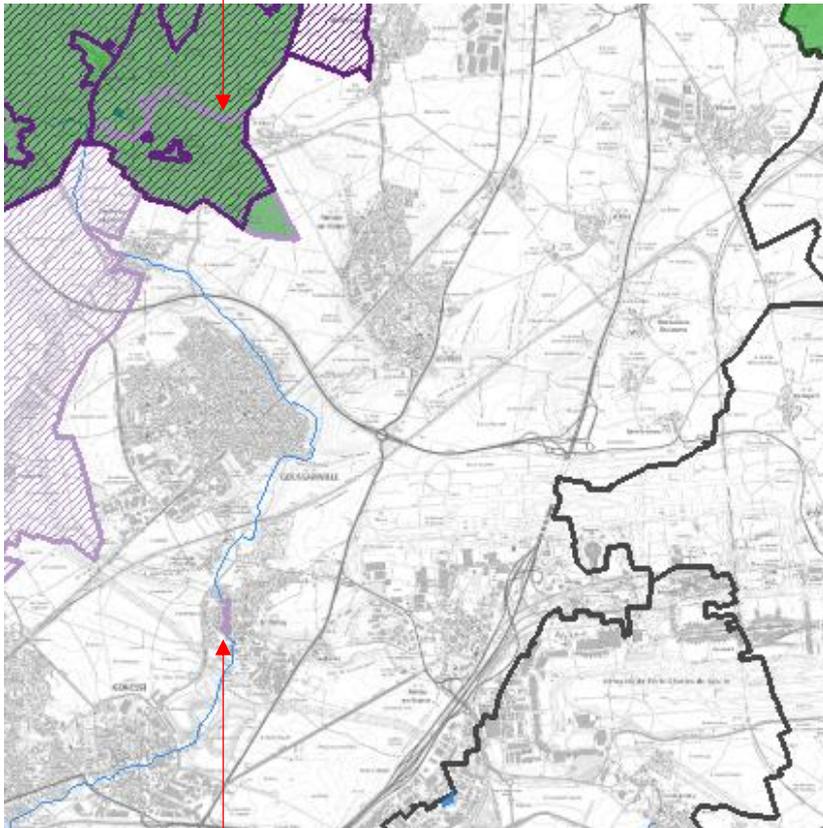
- *Sites inscrits et classés*

Le territoire de Roissy-en-France ne compte pas de sites inscrits ou classés.

Le site inscrit le plus proche (environ 1,4 kilomètre au Sud-Ouest de la commune) est celui du « Lac et rives » à Le Thillay, par arrêté en date du 8 janvier 1976.

Le site classé le plus proche (environ 4 kilomètres au Nord-Ouest de la commune) est celui de la « Butte de Chatenay », par décret en date du 6 janvier 1989.

*Butte de Chatenay*



*Lac et rives à Le Thillay*

- *Patrimoine de l'UNESCO*

Le patrimoine mondial ou patrimoine mondial de l'UNESCO désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun.

Le territoire de Roissy-en-France et les communes à proximité ne sont pas concernés par le classement « Patrimoine de l'UNESCO ».

- *ZPPAUP / AVAP / SPR*

Le territoire de Roissy-en-France et les communes à proximité ne sont pas concernés dans un site patrimonial.

- *Sites archéologiques*

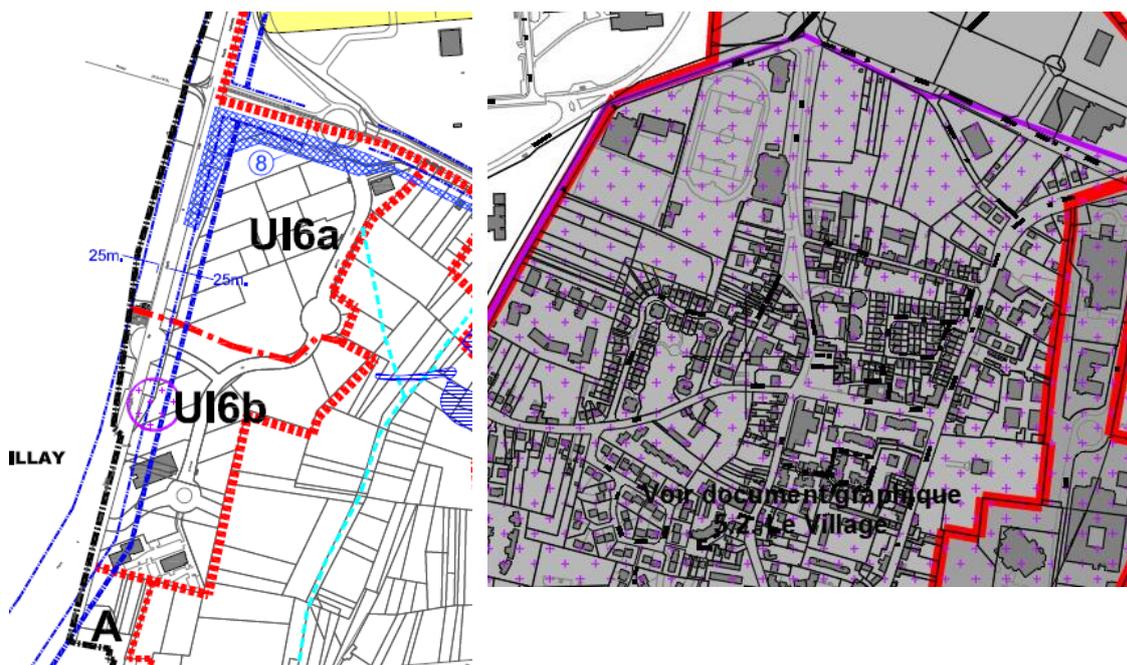
Le Ministère de la culture a recensé les zones de sensibilité archéologique suivants sur le territoire de la commune de Roissy-en-France :

- RD317 : voie romaine Paris-Senlis ;
- Le Plan du Duc : habitat gallo-romain ;
- Pointe Tauperon : habitat gaulois et gallo-romain ;
- Ferme de Mortières : habitat dont l'origine remonte au Moyen-Âge (site essentiellement sur Tremblay-en-France) ;
- **ZAC de la Demi-Lune : habitat gaulois ;**
- Le village et ses abords : occupations de natures multiples (habitats, château, église, cimetières, grange dîmière, etc.) dont l'origine remonte à la période gauloise avec une majorité de vestiges médiévaux de l'époque moderne ;
- Le Dessus de la Rayonnette : habitat gaulois ;
- Le Bois de l'aviation : habitats gallo-romains.

Sur les secteurs « violets » au document graphique du PLU correspondant aux sites archéologiques susceptibles de contenir des vestiges archéologiques, il est rappelé qu'en vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

De plus, sur l'ensemble du territoire, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme).

Le site de la modification du PLU N°4 est intéressé par des zones de sensibilité archéologique (carroyage violet).



## 4.4. Bruit

- *Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle*

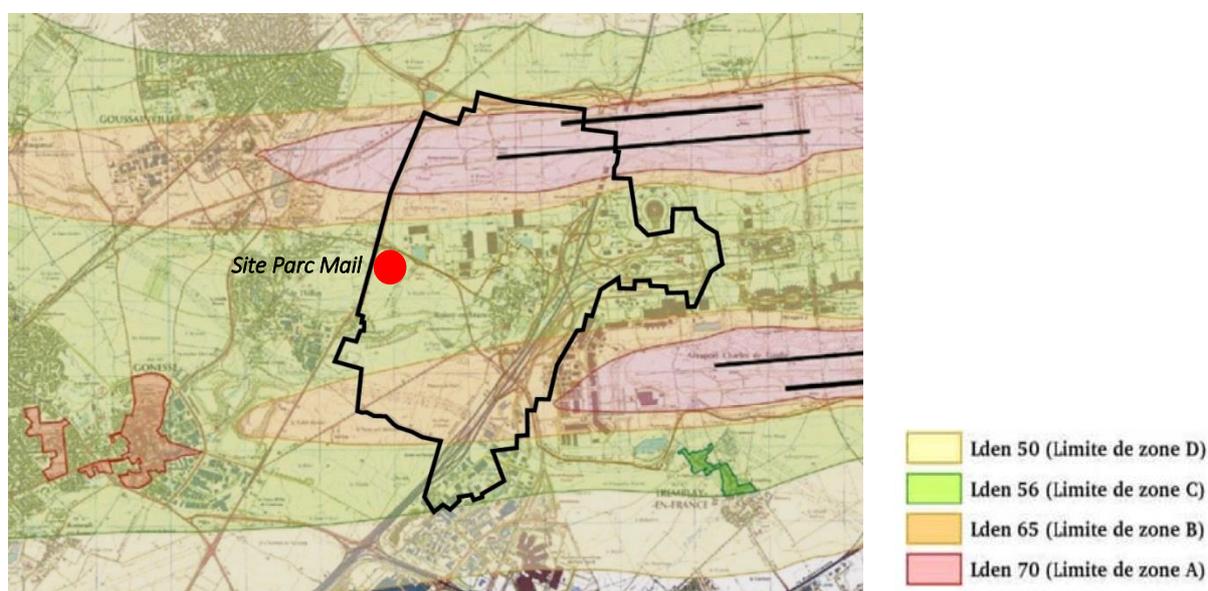
Avec l'approbation du PEB le 3 avril 2007, le territoire communal de Roissy-en-France est concerné par ses zones de bruit.

Les règles de restriction du PEB :

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seules sont autorisés les installations liées à l'activité aéroportuaire, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire puisque la zone D se situe à l'extérieur du Plan de Gêne Sonore.

Dans l'enceinte du PEB, tout contrat de location de bien immobilier et tout certificat d'urbanisme accompagnant les actes de propriété doivent préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

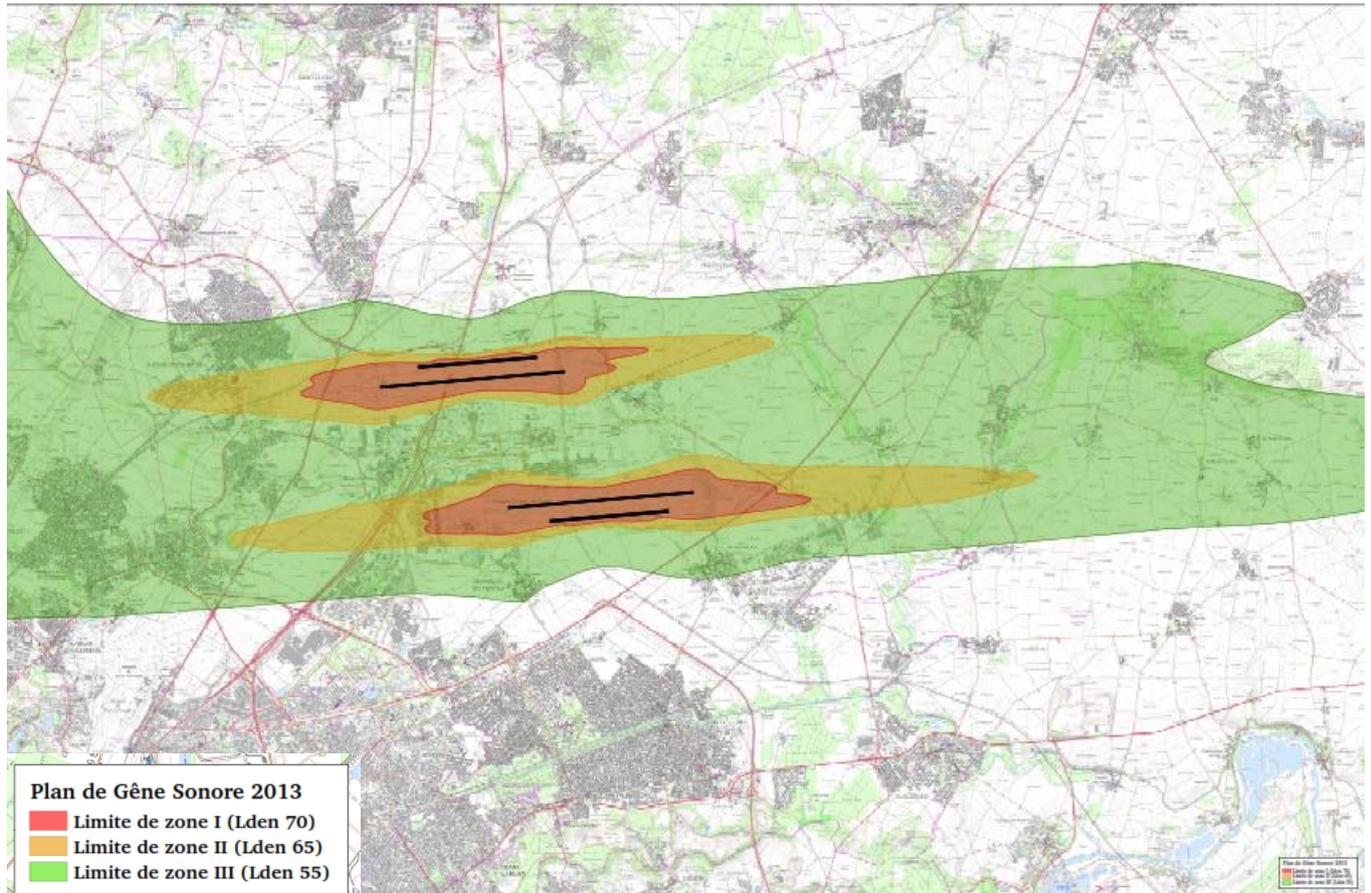
Le site de la modification est concerné par la zone C du PEB de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle.



- *Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'Aéroport de Paris - Charles de Gaulle.*

L'Aéroport de Paris-Charles de Gaulle est doté d'un Plan de Gêne Sonore ; plan qui délimite des zones dans lesquelles les riverains peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une aide à l'insonorisation de leur logement. Le PGS de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 juillet 2004. Il se présente sous forme d'un rapport et d'une carte à du l'échelle 1/25 000 indiquant 3 types de zones :

- la zone 1 dite de très forte nuisance comprise à l'intérieur de la courbe d'indice Lden 70
- la zone 2 dite de forte nuisance, entre la courbe d'indice Lden 70 et Lden 65 ou 62
- la zone 3 dite de nuisance modérée entre la limite haute de la zone 2 et Lden 55



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, Aéroports de Paris gère le dispositif d'aide à l'insonorisation des logements situés dans le PGS. Le financement des indemnités des riverains est assuré par la taxe sur les nuisances sonores aériennes (TNSA) qui est perçue auprès des transporteurs aériens.

Les conditions pour bénéficier des aides sont les suivantes :

- Le logement doit être situé dans l'une des trois zones du PGS
- La date du permis de construire du logement doit être antérieure à la date de publication du PEB, soit antérieure au 7 mars 1977 ou au 9 juin 1989 selon les cas
- Pour les locataires, le versement des indemnités nécessite l'accord du propriétaire pour la réalisation des travaux.

Les travaux d'insonorisation proposés varient selon la zone du PGS mais concernent généralement les menuiseries extérieures (fenêtres, portes fenêtres), la toiture, la ventilation voire les murs.

Le village est situé dans la zone III.

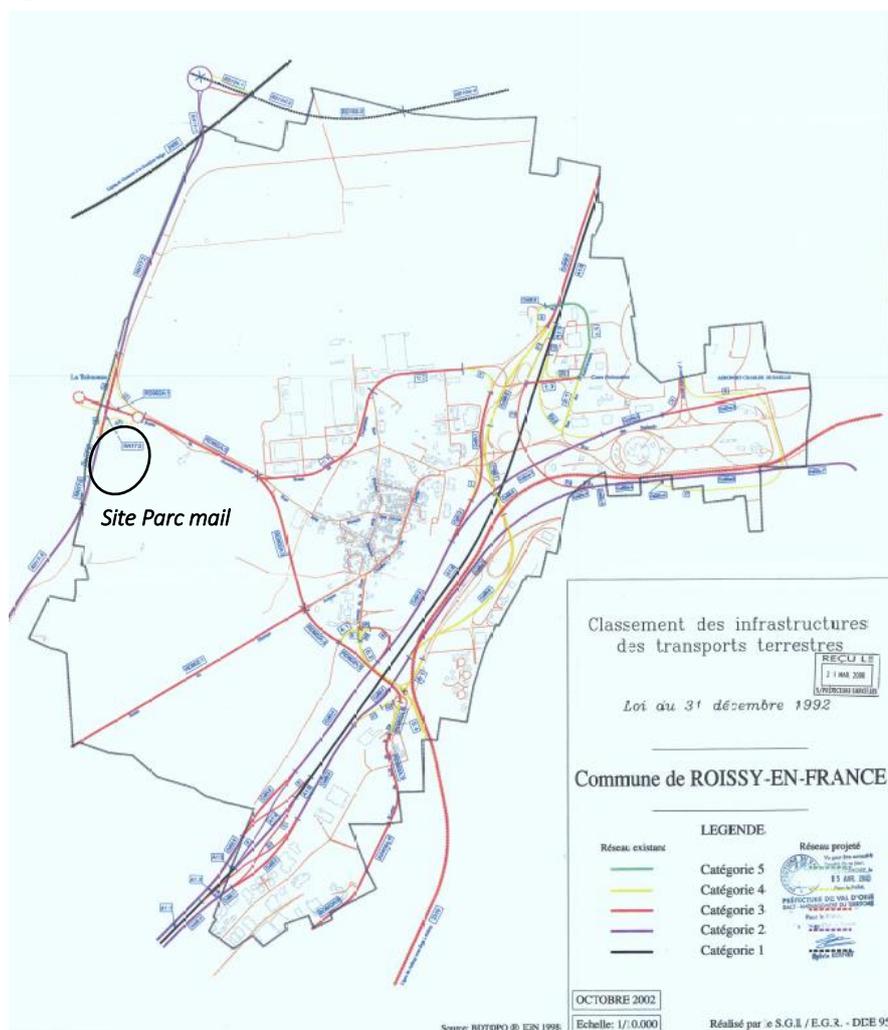
- **Classement des infrastructures de transports terrestres**

L'arrêté préfectoral du 17 avril 2003 indique le classement des infrastructures de transports terrestres en application de la loi du 31 décembre 1992 sur la commune de Roissy-en-France. Ce classement sonore des infrastructures de transports routiers est aujourd'hui en cours de modification.

Avec la loi cadre de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, l'État a en effet fixé les bases d'une nouvelle politique pour protéger du bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrage sont dans l'obligation de prendre en considération les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles ou la modification significative des voies existantes ;
- Les constructeurs de nouveaux bâtiments ont pour obligation de prendre en considération le bruit engendré par les voies (existantes ou futures) en dotant la construction d'un isolement acoustique adapté.

Chacun des tronçons d'infrastructures est classé dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des tronçons ainsi que le type de tissu urbain sont également définis.



Le site Parc Mail est impacté par la RD317, identifiée en catégorie 2, dont la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250 mètres.

## 4.5. Risques

- *Risques naturels*

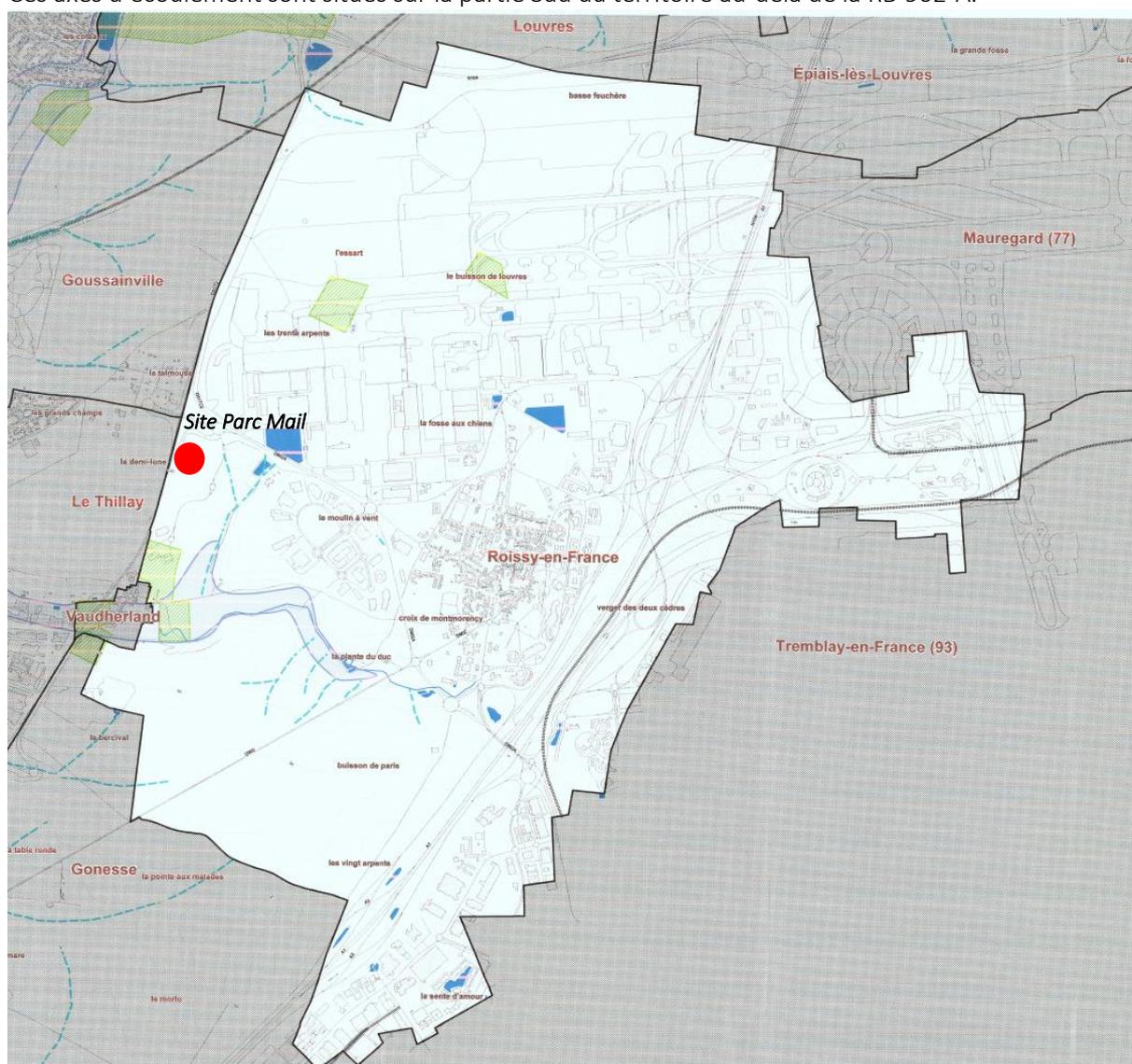
### - Inondation par débordement fluvial

La commune de Roissy-en-France n'est pas exposée au risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau. Elle ne dispose donc pas de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

### - Ruissellements

Il convient de mentionner qu'en cas d'orage, des problèmes de ruissellement d'eaux pluviales et de stagnation peuvent être observés. Il est important de maintenir les axes d'écoulement et de ruissellement fonctionnels et de veiller à la régulation des débits.

Ces axes d'écoulement sont situés sur la partie Sud du territoire au-delà de la RD 902-A.



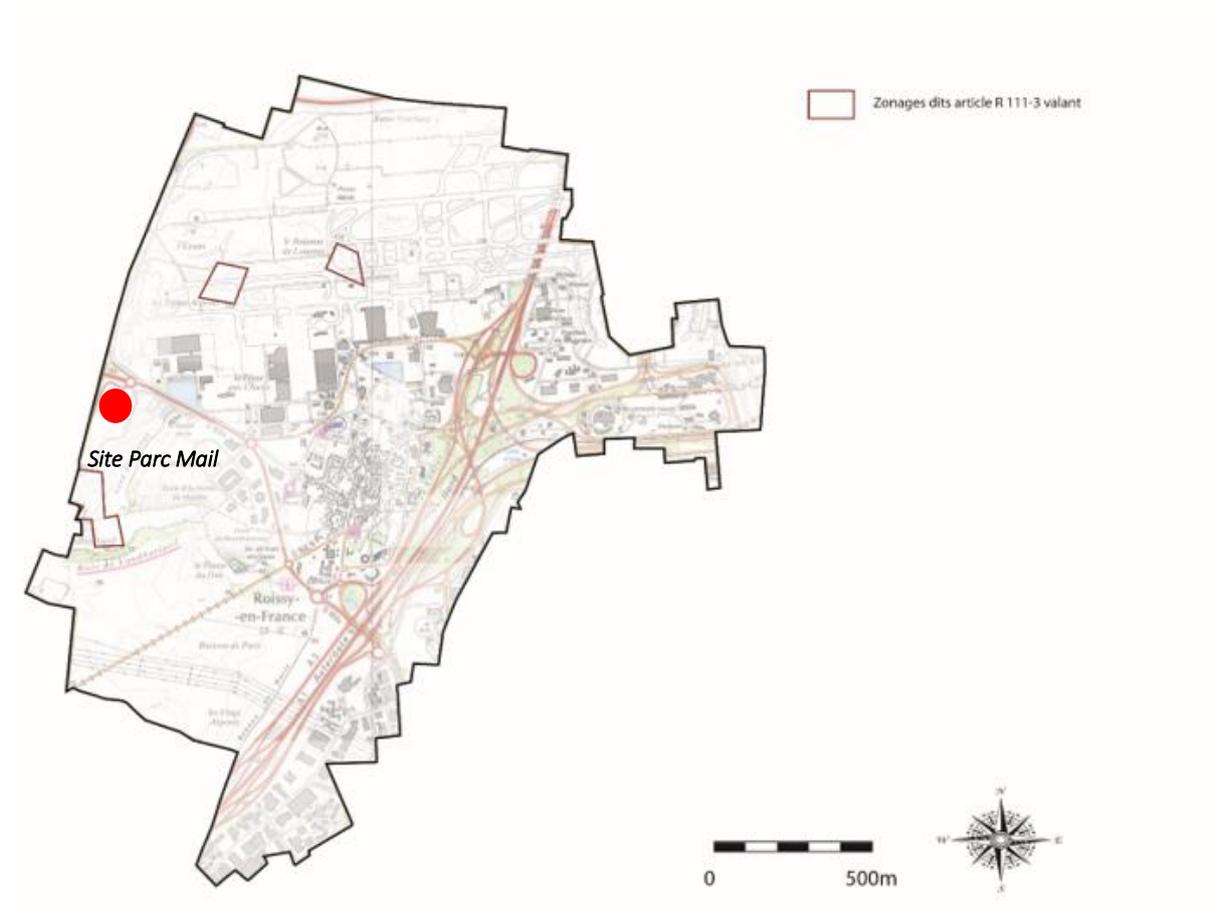
Le site de la modification n'est pas concerné par ce risque.

### - Risque lié aux anciennes carrières et dissolution du gypse

L'arrêté préfectoral du 8 Avril 1987 pris en application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, aujourd'hui abrogé, a délimité 3 périmètres de risques correspondant à d'anciennes carrières valant PPR et donc servitude d'Utilité publique.

Les zonages PPR sont identifiés sur la carte suivante. Chaque zonage est soumis à un règlement particulier ainsi qu'à des prescriptions particulières d'après l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme.

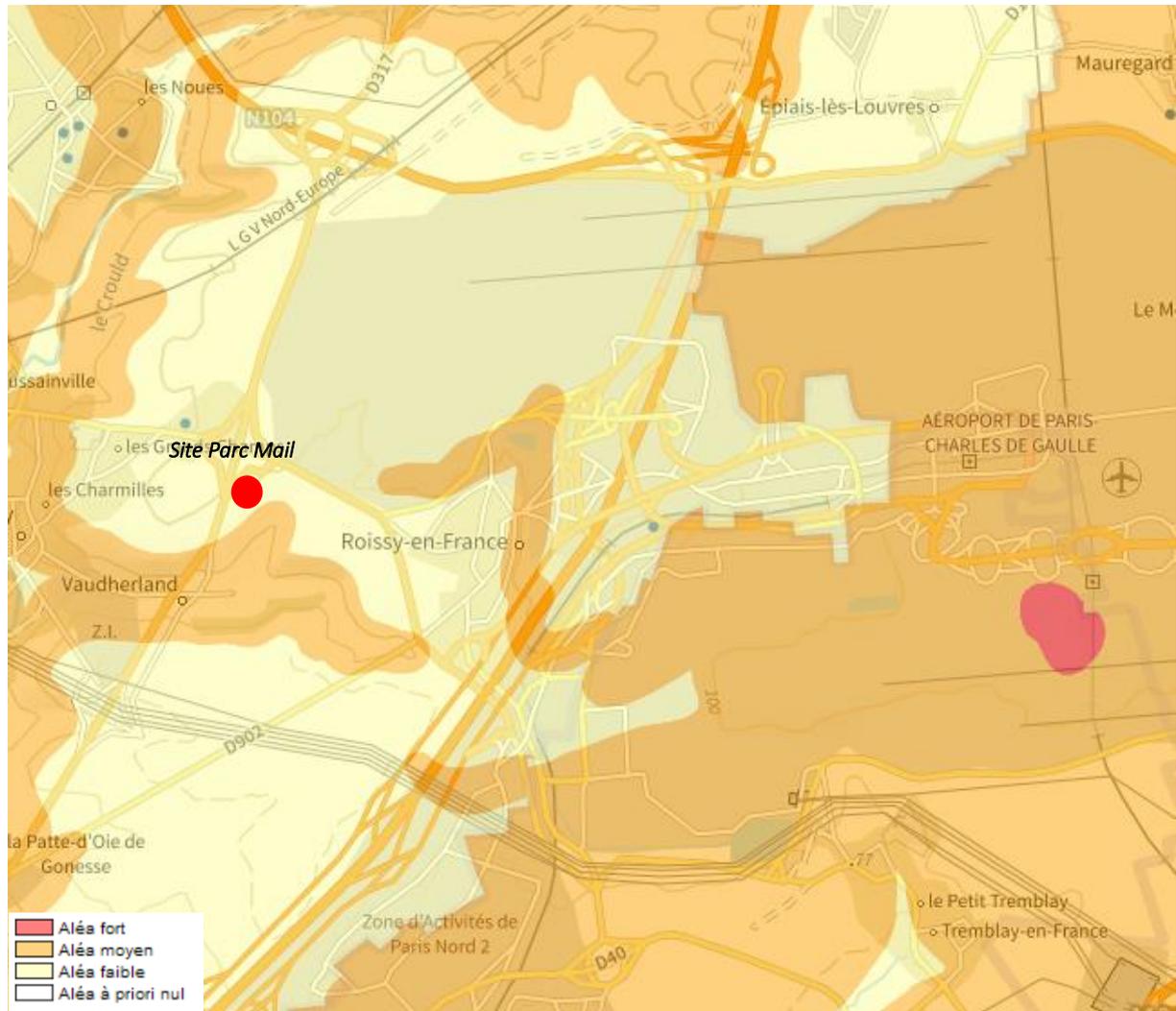
Il n'est pas recensé de risque de dissolution du gypse.



Le site de la modification n'est pas concerné par ce risque.

### - Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa.



D'après la carte de Géorisques, le territoire communal serait soumis à l'aléa faible et localement moyen sur le site de la vallée Verte, sur une partie de l'aéroport et sur un secteur en écharpe aux limites du centre aggloméré qui concerne partiellement quelques points de la présente modification du PLU.

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

**Le site de la modification est concerné par un risque faible.**

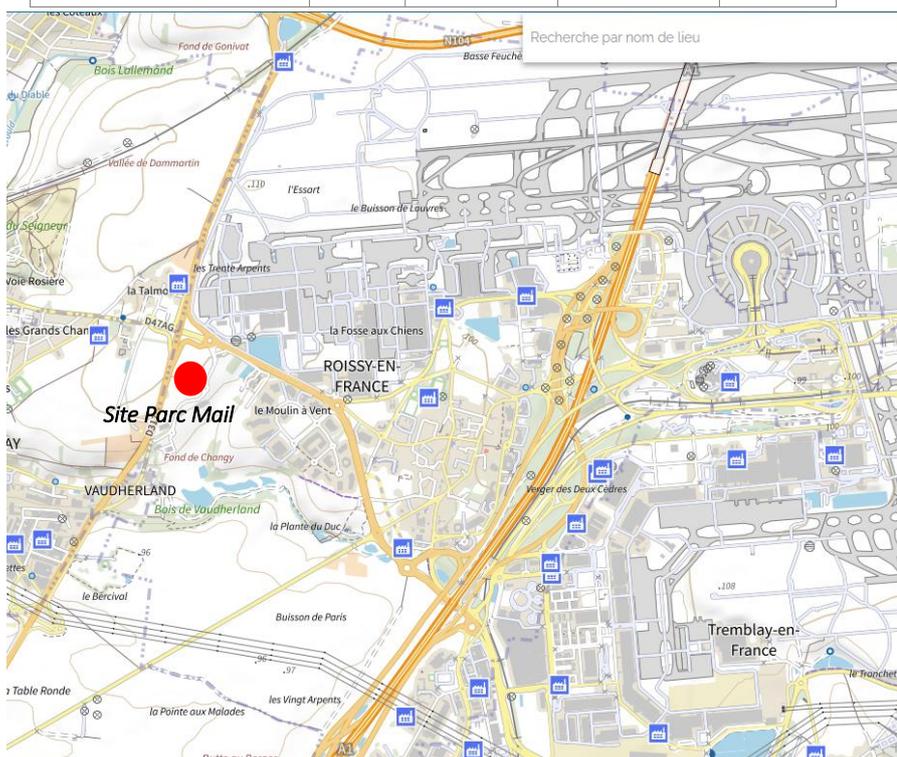
- *Risques technologiques*

La commune de Roissy-en France n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La commune de Roissy-en France compte 12 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur l'ensemble de son territoire, dont aucune n'est classée SEVESO.

Il n'est pas répertorié d'ICPE sur le site de la modification.

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
<a href="#">AEROPORTS DE PARIS - CTFE</a>	95931	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">AIR FRANCE Industries</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">BIOVIVA</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">BOLLORE LOGISTICS</a>	95706	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">BOLLORE LOGISTICS (ex SOGAFRO)</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">NIPPON EXPRESS FRANCE</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">PEC PYRAMID (ex SOPHIA GF ex L'OREAL)</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">SCI</a>	95943	ROISSY-EN-FRANCE	Enregistrement	Non Seveso
<a href="#">SDC ROISSY TREMBLAY (ex TELMMA)</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso
<a href="#">SIORAT</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Inconnu	Non Seveso
<a href="#">SURGET</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Inconnu	Non Seveso
<a href="#">Syndicat copropriétaire (ex AKAI FRANCE)</a>	95700	ROISSY-EN-FRANCE	Autorisation	Non Seveso

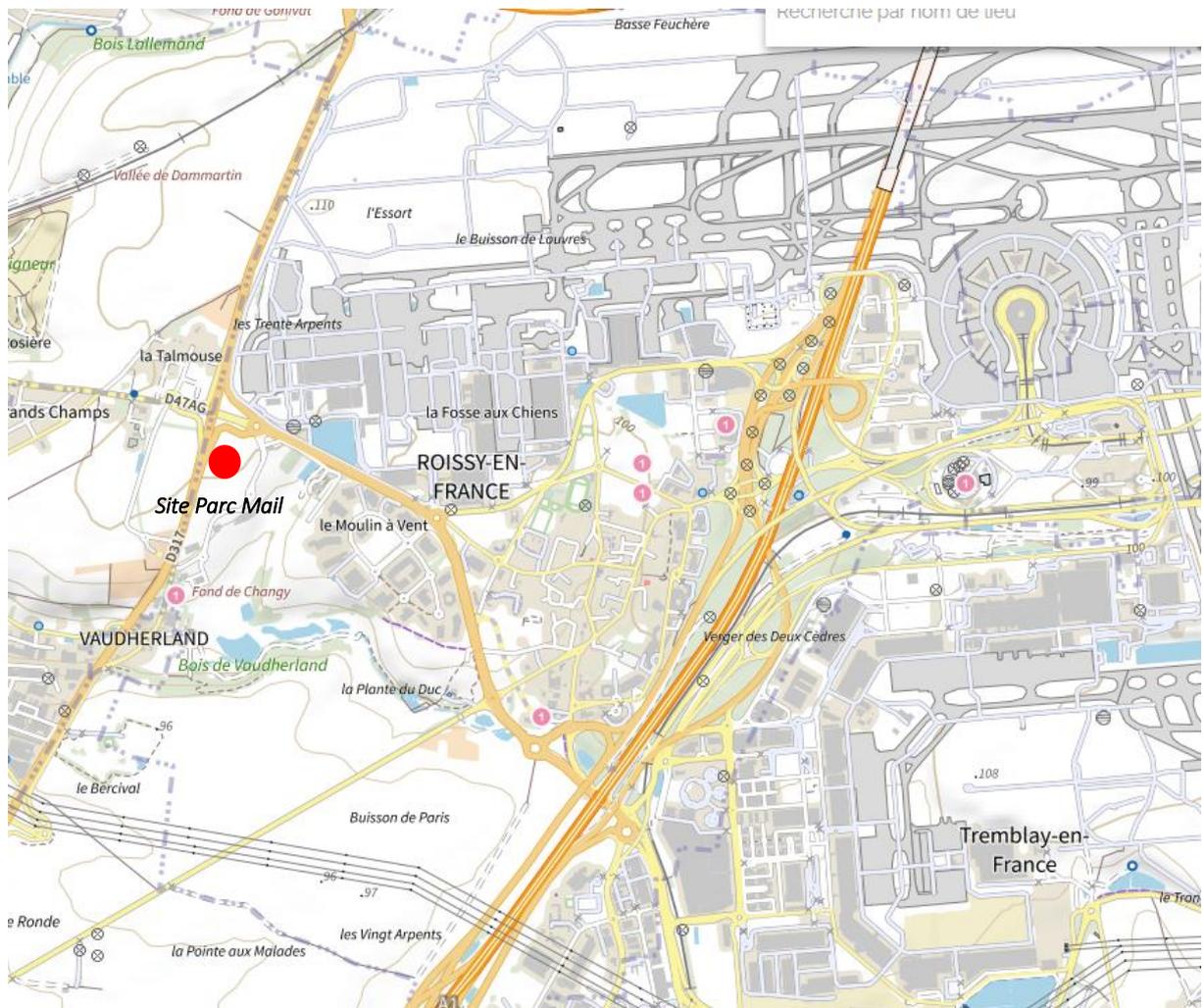




- *Inventaire des sites et sols pollués : base de données « BASOL »*

La commune de Roissy-en-France compte 6 sites BASOL localisés également sur les secteurs économiques dont un sur le Fond de Changy.

Il n'est pas répertorié de sites BASOL sur le site de la modification.



- *Inventaire des sites et sols pollués : Secteur d'Information des Sols « SIS »*

La commune de Roissy-en-France ne compte aucun Secteur d'Information des Sols.

## 5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1. Incidences sur le milieu naturel et paysager

- *Topographie et géologie*

Les points de la modification du PLU ne sont pas de nature à entraîner un effet particulier sur le relief, et la géologie ne constitue pas de contrainte particulière.

- *Eau*

La présente modification de PLU n'a pas pour conséquence d'augmenter d'une part, le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées et d'autre part, de donner lieu à une importante imperméabilisation du sol qui engendrerait une augmentation significative des volumes d'eaux pluviales ruisselés.

Concernant la gestion de l'eau, les secteurs concernés par la présente modification de PLU, en étant très éloignés du captage d'eau potable, n'ont pas d'impact sur ses périmètres de protection.

Le secteur de la modification du PLU, en étant éloigné des axes d'écoulement pluviaux temporaires lors d'orages violents, n'ont pas d'incidences sur ce point ; les plus proches sont situés sur le fond de la Vallée Verte.

- *Paysage*

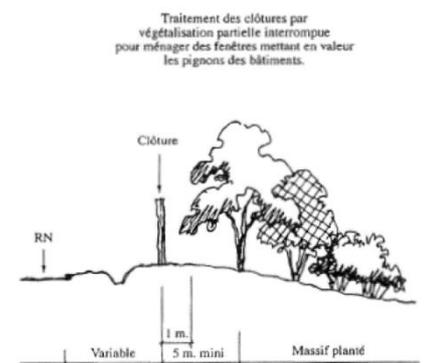
La modification réglementaire de surélever la hauteur maximale de 4,50 mètres, sollicitée sur le secteur UI6a, est illustrée sur les deux photos montages suivantes. Ces deux photos illustrent une bonne insertion volumétrique dans les arrière-plans de la D317 et du golf de Roissy.

Sur la D317, l'enjeu est d'accompagner l'effet « vitrine » de cet axe structurant dans la lignée de l'image des volumes bâtis du parc d'activités A-PARC le long de la RD307, réalisé de l'autre côté de la voie sur la commune du Thillay.

La state arborée du projet en ayant bien repris le schéma de préconisations paysagères de la ZAC de la Demi-Lune montre également une bonne insertion paysagère dans l'horizon végétalisé et arboré des terrains en bordure de l'axe routier.



Procédure de modification N°4 du PLU de Roissy-en-France



Côté golf et ZAC de la Demi-Lune, la surélévation de hauteur sollicitée s'intègre dans l'environnement urbain du Parc Mail ainsi que sur les franges du golf de Roissy, avec son rideau d'arbres et d'arbustes en s'appuyant sur la trame verte créée par le Golf et la Vallée verte.



## 5.2. Incidences sur le milieu naturel

- *Inventaire des protections*

La présente modification n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, une ZNIEFF, un site classé ou inscrit, un Parc Naturel Régional, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec les sites les plus proches.

- *Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité*

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur les secteurs de la présente modification.

- *Zones humides*

Les points de la présente modification ne sont pas concernés par les enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides ou avérées recensées par la DRIEAT.

## 5.3. Incidences sur les risques

- *Risques naturels*

La commune de Roissy-en France n'est pas concernée par le risque d'inondation (PPRI). Le secteur de la modification du PLU n'est pas concerné par les zonages PPR identifiés sur le territoire

Le site de la modification est concerné par un aléa retrait-gonflement des sols argileux faible.

- *Risques technologiques*

La commune de Roissy-en France n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La commune de Roissy-en France compte 12 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sur l'ensemble de son territoire, dont aucune n'est classée SEVESO.

**Il n'est pas répertorié d'ICPE sur le site de la modification.**

- *Pollutions des sols*

La commune de Roissy-en-France ne compte aucun Secteur d'Information des Sols « SIS ».

Il est référencé sur le territoire communal 26 sites répertoriés dans la base de données BASIAS, dont quelques-uns situés dans la zone agglomérée et 6 sites BASOL. Ces derniers se localisent essentiellement au niveau des secteurs économiques. **Il n'est pas répertorié de sites BASIAS et BASOL sur le site de la modification.**

#### **5.4. Incidences sur le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

Le secteur de la modification n'est pas concerné par un site inscrit ou classé, une SPR/AVAP ou à proximité immédiate.

Le secteur de la modification du PLU n'est pas concerné par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du fait de l'église Saint-Eloi classée et du pignon oriental de l'aile Sud de l'ancien château des Caraman inscrits aux Monuments Historiques.

Le site de la modification du PLU N°4 est intéressé par des zones de sensibilité archéologique, ainsi tout projet sur ce secteur devra faire l'objet de l'avis du Préfet.

#### **5.5. Incidences sur le bruit**

Le territoire communal de Roissy-en-France est concerné par les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle. Le secteur de la modification du PLU est situé dans la zone C dans laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique ; les points réglementaires ne sont pas de nature à contraindre ces mesures.

Les modifications du PLU sur le secteur du Parc Mail ne sont pas susceptibles d'entraîner de gênes sonores particulières qui remettraient en cause les classements sonores des infrastructures de transports terrestres (RD317) de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.