

Département du Val d'Oise

Commune de Roissy-en-France



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DU PLU N°3

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal approuvant la
modification N°3 du PLU

23 mai 2022

1.	ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	3
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	4
2.1.	Modifications apportées au plan de zonage du PLU	4
2.2.	Modifications apportées au règlement du PLU.....	8
3.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	29
1.1.	Localisation de la commune.....	29
1.2.	Occupation de sol du territoire communal	30
1.3.	Population et habitat.....	32
4.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	34
4.1.	Milieu physique	34
4.2.	Milieu naturel	38
4.3.	Patrimoine culturel, architectural et archéologique	44
4.4.	Bruit	47
4.5.	Risques.....	50
4.6.	Pollution des sols.....	54
5.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°3	56
5.1.	Incidences sur le milieu naturel et paysager	56
5.1.1.	Topographie et géologie.....	56
5.1.2.	Eau	56
5.2.	Incidences sur le milieu naturel.....	56
5.2.1.	Inventaire des protections	56
5.2.2.	Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité	56
5.2.3.	Zones humides.....	57
5.3.	Incidences sur les risques	57
5.3.1.	Incidences sur les risques	57
5.4.	Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique	58
5.5.	Incidences sur le bruit	58

1. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le projet de la modification du PLU N°3 de Roissy-en-France porte essentiellement sur la zone agglomérée du village ou de sa toute proche périphérie. Elle concerne quelques ajustements des plans de zonage 5.2 (village) et 5.4 (Parc de Roissy), et des adaptations du règlement.

- Sur le plan de zonage 5.2 qui concerne plus particulièrement le village, il s'agit :

- . de reclasser le talus de la résidence des Tournelles en zone UHa à destination résidentielle, aujourd'hui inscrit en zone d'équipements (UF),
- . d'instaurer en zone UI un nouvel Emplacement Réservé N°4 d'une superficie de 2 976 m², au bénéfice de la Commune pour l'accueil d'une salle polyvalente,
- . de rétablir une erreur matérielle, en recalant l'Espace Vert à Protéger situé sur la propriété Carbonnaux classée dans la zone UAa,
- . de créer 2 sous-secteurs UH1 et UH2 dans la zone UH, de manière à y inscrire des hauteurs maximales de constructions, plus en adéquation avec leur environnement.
- . de réajuster la limite de la zone UI afin d'intégrer les stationnements de la rue Houdart dans la zone UF limitrophe.

- Sur le plan de zonage de la zone UI4 qui concerne le périmètre de la ZAC du Parc de Roissy, il s'agit réajuster les limites de l'emprise constructible et de l'espace vert public conformément aux limites de secteurs définis dans l'ancien PAZ de la ZAC.

- Au règlement, cette procédure de modification du PLU N°3 a pour enjeux :

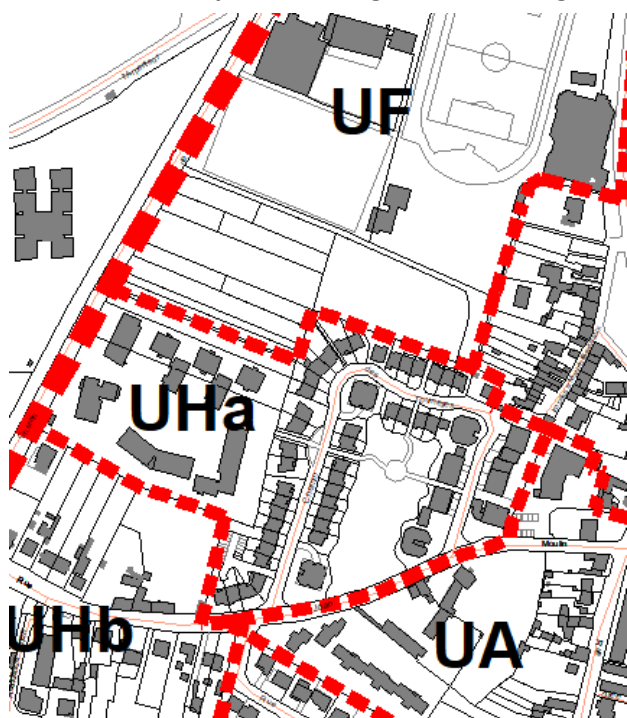
- de préciser conformément à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme dans la zone C du PEB, les possibilités de réaliser de l'habitat pour éviter l'accroissement de la population notamment dans les zones UA et UH.
- de conditionner l'aménagement de places de stationnement au strict besoin des constructions
- de revoir l'implantation des constructions situées rue Jean Moulin en imposant un recul depuis la voie de 5m minimum.
- de redéfinir des hauteurs maximales de constructions plus modérées en secteurs UH1, UH2, UI1 et UI3b pour créer des transitions de gabarits plus qualitatives dans leur environnement proche.
- d'adapter l'article 7 de la zone UI6 (ZAC de la Demi-lune) pour permettre aux constructions de s'appuyer par un angle ou une façade de la construction sur la marge de recul de la RD307
- de limiter dans la zone UI6 (ZAC de la Demi-lune) l'aménagement de bandes végétales plantées d'arbres et d'arbustes uniquement aux grandes aires de stationnement
- de clarifier en zone UI3 la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- de préciser dans l'annexe 2 du règlement l'application des normes de stationnement, notamment pour toute création de surface de plancher, tout changement de destination et destinations diverses au sein d'un même bâtiment.
- de revoir la règle de stationnement en zone UI.
- de revoir certaines normes de stationnement de l'annexe 2 du règlement, notamment par rapport aux recommandations et aux prescriptions du PDUIF.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

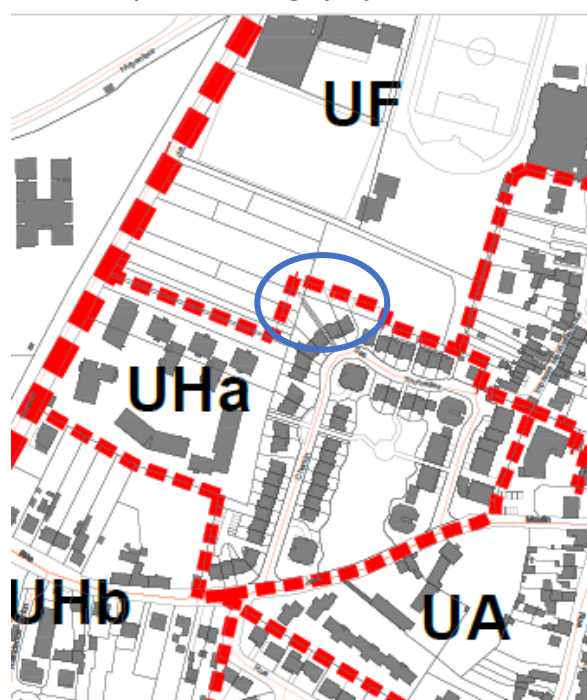
2.1. Modifications apportées au plan de zonage du PLU

La modification du plan de zonage porte sur la réintégration de la moitié du talus de la résidence des Tournelles dans la zone UHa puisqu'il appartient aux différents propriétaires des parcelles bâties.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

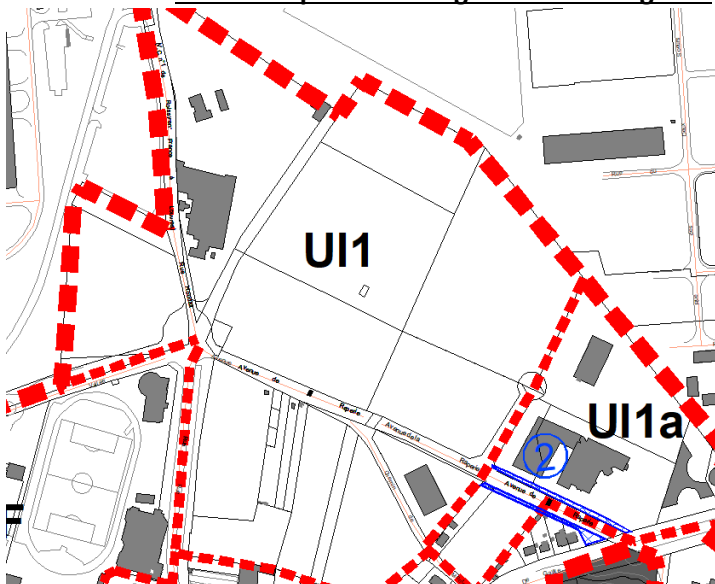


Extrait du plan de zonage projeté

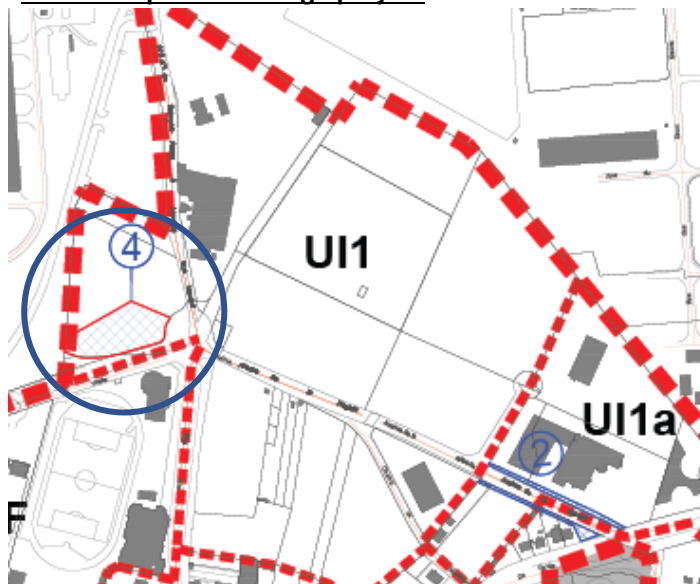


L'enjeu communal est d'instaurer au bénéfice de la Commune un Emplacement Réservé N°4 d'une superficie de 2 976m², pour l'accueil d'une salle polyvalente.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

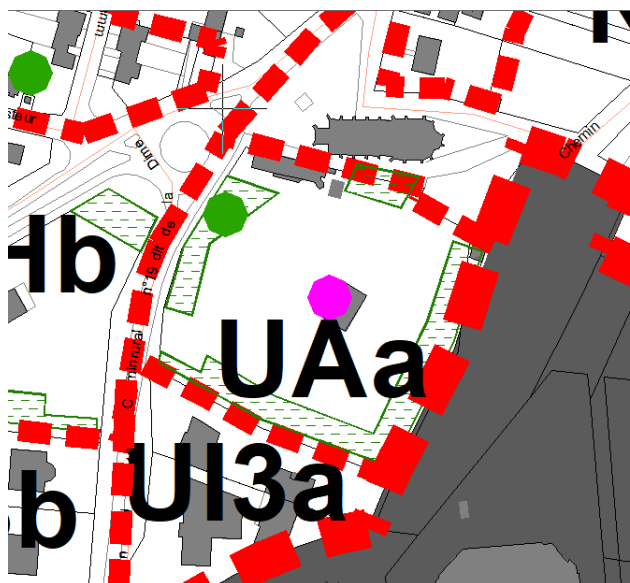


Extrait du plan de zonage projeté

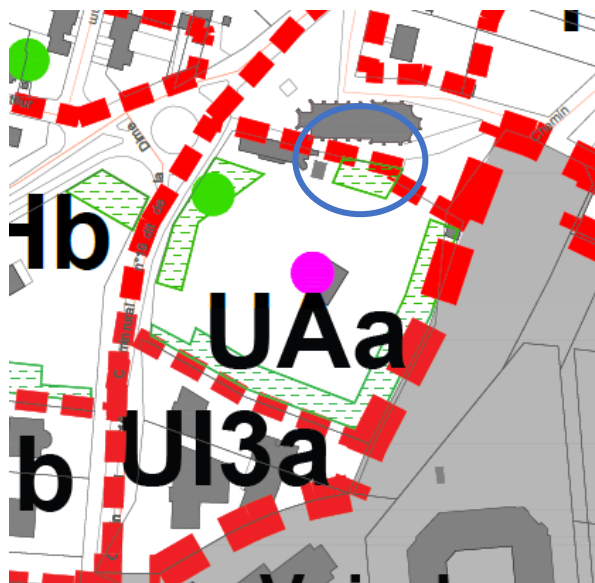


Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle, en recalant l'Espace Vert à Protéger situé sur la propriété Carbonnaux qui empiète sur le chemin au Nord de la parcelle.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

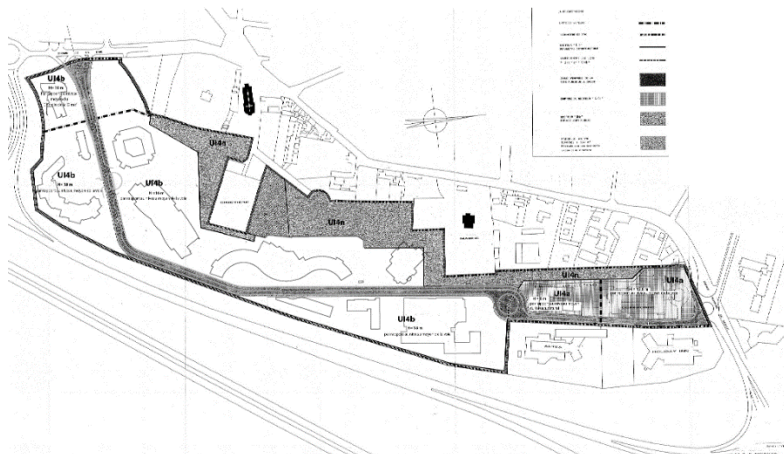


Extrait du plan de zonage du projet de modification

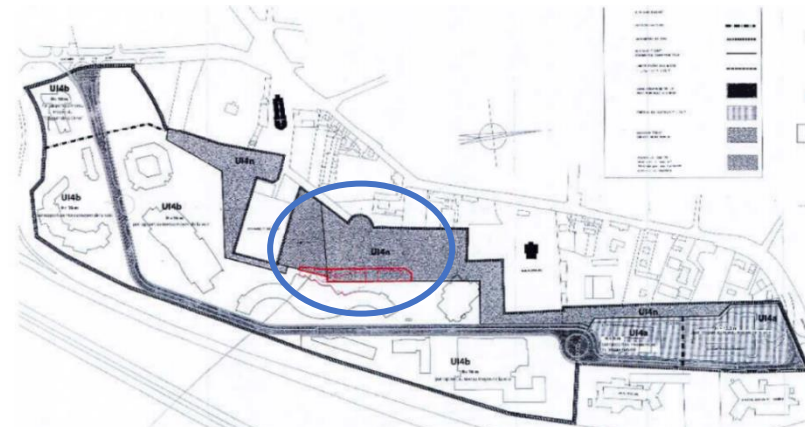


La modification porte sur la zone UI4 qui fait l'objet d'un plan spécifique (document graphique 5.4) et qui correspond au périmètre de la ZAC du Parc de Roissy. Il s'agit de reprendre les limites d'emprise constructible et d'espace vert qui avaient été définies dans l'ancien PAZ de la ZAC.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

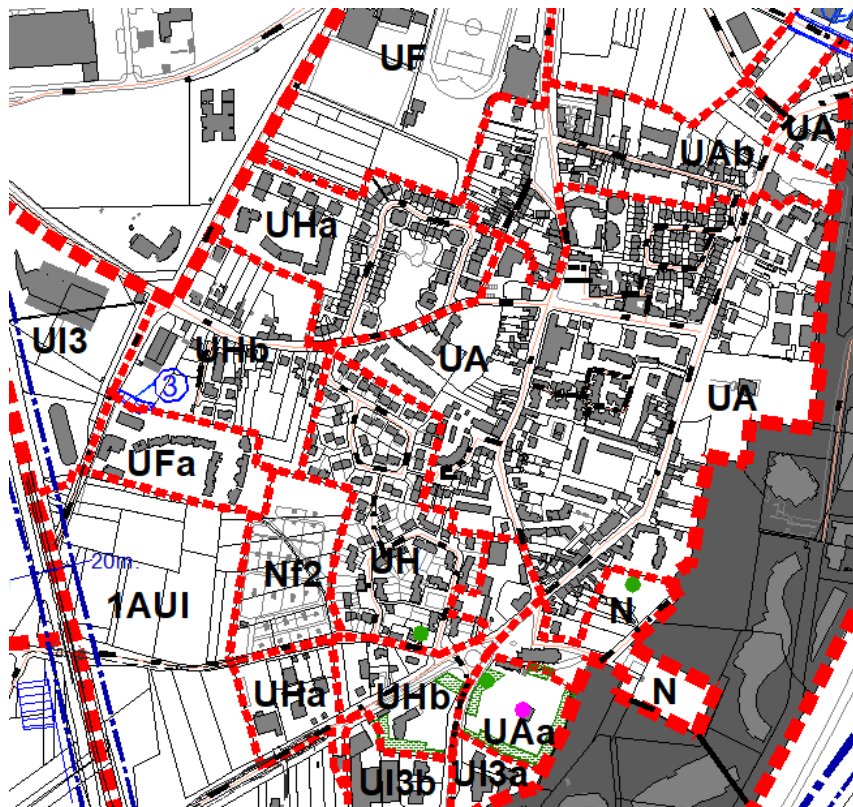


Extrait du plan de zonage du projet de modification

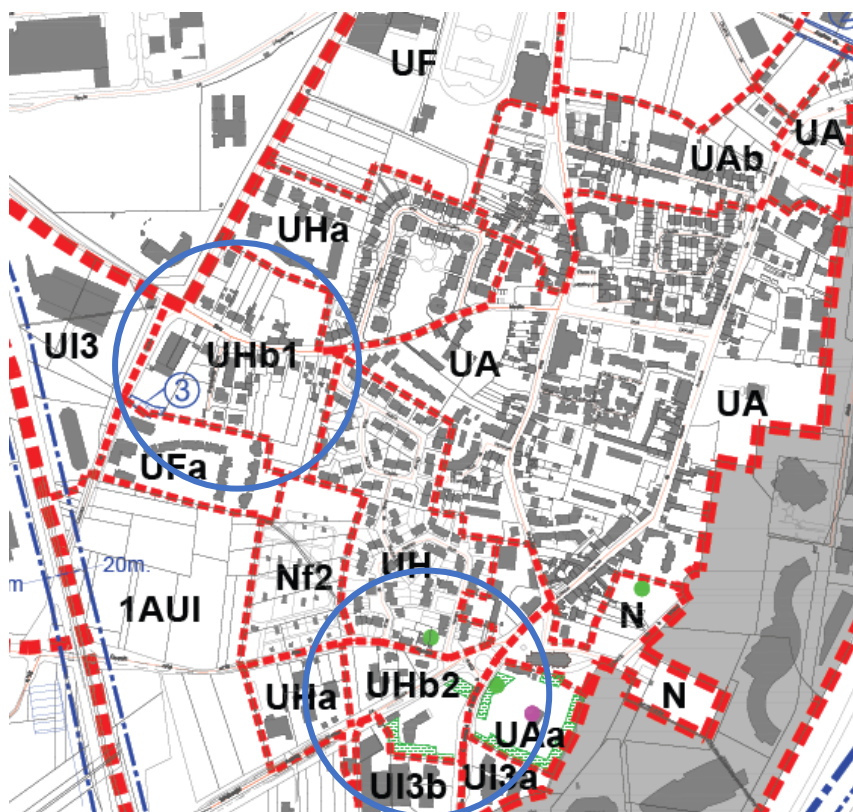


L'enjeu communal dans le secteur UHb, là où le CDT permet un renouvellement contrôlé, est de revoir à la baisse les hauteurs maximales pour conserver une homogénéité du bâti et un tissu urbain intégré et harmonieux dans leur environnement respectif. C'est la raison pour laquelle il est créé deux sous-secteurs UHb1 et UHb2 dans le secteur UHb.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

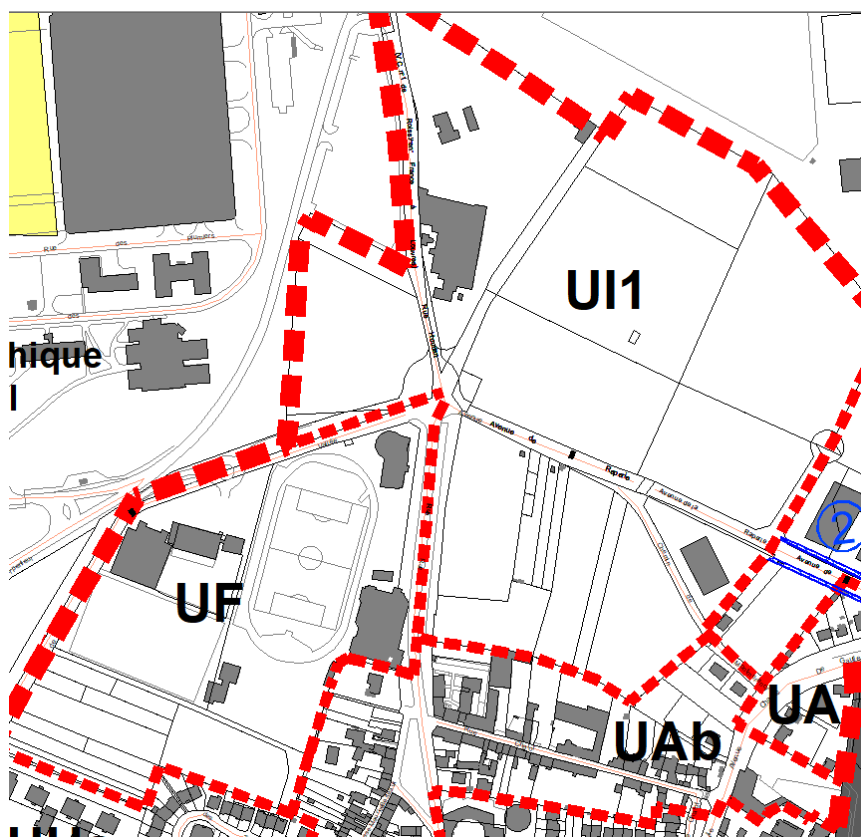


Extrait du plan de zonage du projet de modification

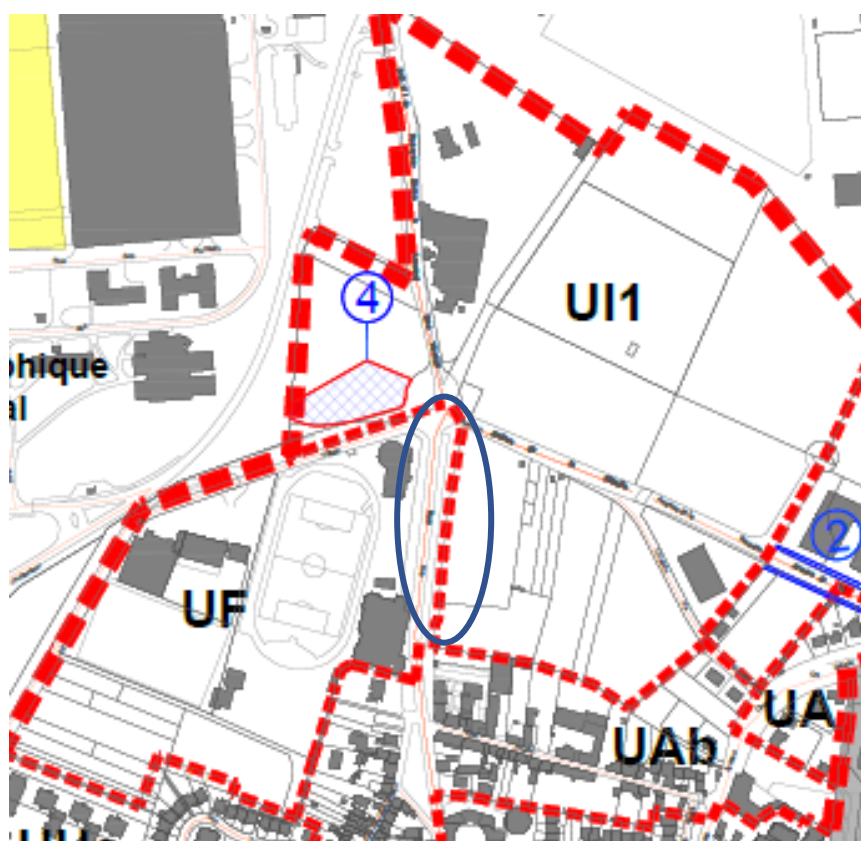


La modification du plan de zonage porte sur le réajustement de la limite de la zone UI afin d'intégrer les stationnements de la rue Houdart dans la zone UF limitrophe.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du projet de modification



2.2. Modifications apportées au règlement du PLU

2.2.1. Le logement et le PEB dans les zones UA et UH

Pour rappel : Article L.112-10 du Code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article [L. 112-12](#) ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement

Article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

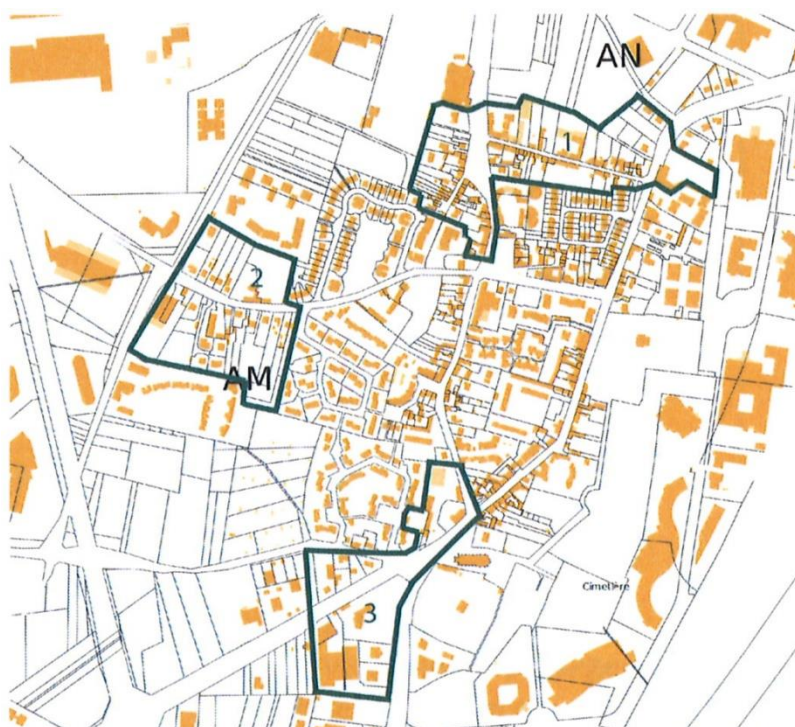
Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

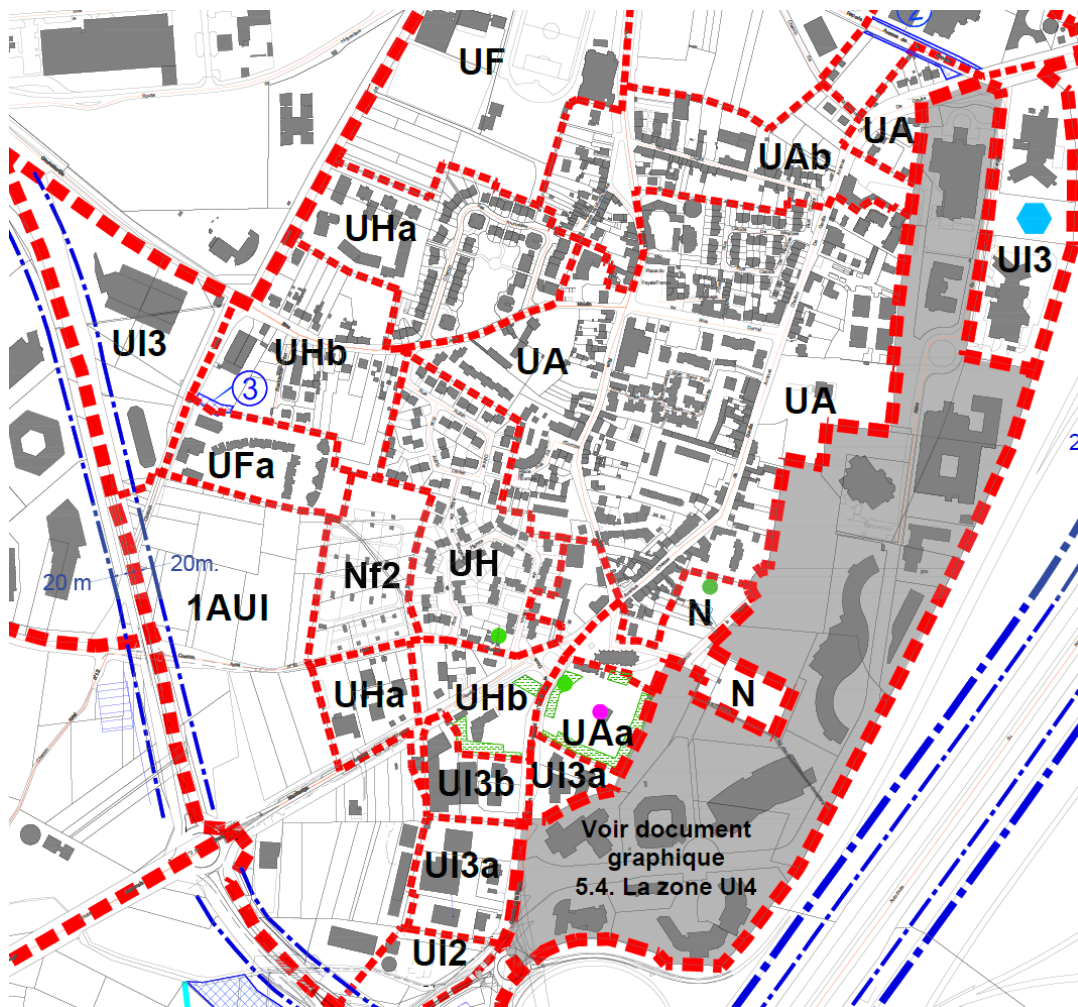
II. - Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris pour inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Ainsi, en zone C peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'habitat individuel
- Les opérations d'habitat groupé et /ou collectif dans le cadre d'un CDT

CDT existant sur la commune applicable dans les zones UAb UHb et UI3b





L'enjeu communal est de préciser dans la zone C du PEB, les possibilités de réaliser de l'habitat pour éviter l'accroissement de la population notamment dans les zones UA et UH. Il est ainsi proposé de compléter les articles 2 de ces zones afin :

- de mettre à jour le nouvel article du Code de l'urbanisme qui gère actuellement les possibilités de constructions dans les zones d'un PEB. Ainsi le nouvel article L.112-10 du Code de l'Urbanisme vient se substituer à l'ancien article L.147-5 du Code de l'Urbanisme.
- de mieux encadrer dans les zones UA et UH, les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante conformément aux préconisations des services de l'Etat.
- de contrôler l'aménagement à usage d'habitation dans le volume existant hors périmètre du CDT, c'est-à-dire dans la zone UA, le secteur UAa et la zone UH, de manière à ne pas créer de logement supplémentaire.
- de maîtriser la division foncière hors périmètre du CDT, c'est-à-dire dans la zone UA, le secteur UAa et la zone UH.
- de contenir la division des logements existants dans le périmètre du CDT, c'est-à-dire dans les secteurs UAb, UHb1 et UHb2.

Extraits du règlement

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** Les constructions à usage d'habitation, conformément à ~~l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme~~ à l'article L.112-10 alinéa 1^c du Code de l'Urbanisme :
«En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur. »
- 2.2 -** Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie, de réseaux divers, parking souterrain, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.3 -** Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 -** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, agriculture, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- 2.5 -** L'extension ou la transformation des établissements, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UA 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.6 -** Les modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants.
- 2.7 -** Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification.
- 2.8 -** Dans la zone UA et le secteur UAa, l'aménagement à usage d'habitation dans le volume existant sous réserve qu'il n'ait pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.
- 2.9 -** Dans la zone UA et le secteur UAa, la création d'un logement nouveau sauf si la parcelle existante à la date d'approbation de la présente modification comprend déjà un logement.
- 2.10 -** Dans le secteur UAb, la division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher, et à condition de respecter les normes acoustiques du CDT de 35 dB(A).
- 2.11 -** Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme, ...) et les hôtels.
- 2.12 -** ~~Pour les opérations d'au moins 2 logements~~ Dans le secteur UAb, les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR.

ARTICLE UH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES
--

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation conformément à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, à l'article L.112-10 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme :
«En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur. »
- 2.2 - Les constructions à destination de commerces à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 150 m² surface de plancher, dans la zone UH à l'exception du secteur UHa.
- 2.3 - Les constructions à destination de commerces à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 500 m² surface de plancher, dans le secteur UHa.
- 2.4 - Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à destination d'habitation.
- 2.5 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 2.7 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.8 - L'extension ou la transformation des établissements, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UH 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.9 - Les modifications, transformations, extensions ou reconstruction de bâtiments existants.
- 2.10 - Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation de la présente modification.
- 2.11 - Dans la zone UH et le secteur UHa, l'aménagement à usage d'habitation dans le volume existant sous réserve qu'il n'ait pas pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- 2.12 - Dans la zone UH et le secteur UHa, la création d'un logement nouveau sauf si parcelle existante à la date d'approbation de la présente modification comprend déjà un logement.
- 2.13 - Dans les secteurs UHb1 et UHb2, la division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher, et à condition de respecter les normes acoustiques du CDT de 35 dB(A).
- 2.14 - Les établissements d'hébergement temporaire (hôtels de tourisme, résidences de tourisme,...) et les hôtels.

- 2.15 -** Pour les opérations d'au moins 2 logements, Dans les secteurs UHb1 et UHb2, les constructions en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de Développement Territorial CERTF, en application des dispositions de l'article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars, dite loi ALUR.

2.2.2. Le « stockage » des véhicules (UA-UH-UI1-UI3)

Il s'agit ici de mieux maîtriser et contrôler le nombre de places de stationnement aménagé sur les parcelles. En effet, la proximité de l'aéroport rend attractif la location de places de parking et la commune est confrontée à la réalisation de nombreuses places de parking qui ne répondent pas directement aux besoins de la construction. C'est pourquoi, il a été décidé d'interdire tout stationnement qui ne répond pas directement aux besoins des occupations du sol. Ces nouvelles dispositions doivent permettre de préserver le cadre de vie des habitants du village.

Extraits du règlement

ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 -** Sont interdites les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article UA2.
- 1.2 -** Les constructions à destination industrielle.
- 1.3 -** Les groupements de constructions à usage d'activité.
- 1.4 -** Les constructions d'habitat groupé, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.5 -** Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.6 -** L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.7 -** Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.8 -** Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.9 -** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.10 -** Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.
- 1.11 -** L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.12 -** Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UH1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 - Les groupements de constructions à usage d'activités.
- 1.3 - Les constructions d'habitat groupé à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.4 - Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.5 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.6 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.7 - Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.9 - Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2.
- 1.10 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.11 - Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI1-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI1-2.
- 1.2. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.4. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.5. Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.7. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.8. Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI1- 2.
- 1.9. Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI3-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation en zone UI et en secteur UI3a, à l'exception de celles autorisées à l'article UI3-2,
- 1.2. Les commerces d'alimentation générale.
- 1.3. Les établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.4. L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.5. Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.6. **Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des occupations du sol autorisées dans la zone.**
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.8. L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.9. Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UI3-2.
- 1.10. Les dépôts d'hydrocarbures.

2.2.3. Retrait des constructions par rapport aux voies / emprise publique ou privée : rue Jean Moulin zone UH

La volonté communale est de ne plus autoriser rue Jean Moulin le choix de pouvoir s'implanter soit à l'alignement soit en recul de 4 mètres. L'enjeu est d'imposer un recul d'au moins 5 mètres de manière à poursuivre les implantations les plus récentes qui permettent, soit l'aménagement d'une trame paysagère devant la façade de la construction, soit l'aménagement de places de stationnement sur la parcelle.

Extrait du règlement :

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 4 mètres minimum à compter de l'alignement qui constitue la limite entre l'espace privé et l'espace public, ou de la limite d'emprise des voies privées. Sur la façade de la rue Jean Moulin, les constructions ~~peuvent être édifiées à l'alignement ou~~ devront respecter un recul de ~~d'au moins 4~~ **d'au moins 5** mètres.

2.2.4. Hauteurs (UH - UI3b - UI1)

- Zone UH

L'objectif sur la zone résidentielle, est de réduire légèrement la hauteur maximale des constructions de 1 mètre pour conserver une homogénéité des futurs volumes du bâti dans les dents creuses du tissu pour garantir ainsi une harmonie des formes urbaines.

Dans le secteur UHb, là où le CDT permet un renouvellement contrôlé, il s'est avéré important de baisser les hauteurs maximales pour conserver une homogénéité du bâti et un tissu urbain intégré et harmonieux dans leur environnement respectif. C'est la raison pour laquelle il est créé deux sous-secteurs UHb1 et UHb2 pour instaurer de nouvelles hauteurs plafonds en cohérence avec le tissu existant.

Extrait du règlement :

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (DEFINITION EN ANNEXE)
--

10.1 – Zone UH

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder ~~7~~6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Secteur UHa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Secteur UHb

~~La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.~~

Secteur UHb1 : la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Secteur UHb2 : la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

- Secteur UI3b

Le secteur UI3b présente des signes de vieillissement et appelle une réflexion quant à son devenir. Les objectifs définis dans le cadre de la révision générale du PLU de 2016 étaient de rendre possible la réalisation de quelques logements ; ce secteur étant intégré dans l'un des trois secteurs communaux de l'avenant au CDT.

L'objectif de la présente modification du PLU pour ce secteur UI3b, situé en entrée du village, proche de l'église, à proximité du cœur du village traditionnel, est de redéfinir une hauteur plus modérée pour limiter l'impact visuel des bâtiments à l'approche des quartiers résidentiels en créant une transition progressive et qualitative sans rupture de gabarit.

Extrait du règlement :

ARTICLE UI3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (DEFINITION EN ANNEXE)

~~La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 11 mètres à l'égout du toit.~~

La hauteur des constructions en secteur UI3b, mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

...

- Zone UI1

Les hauteurs sur la zone UI1 sont variables et décroissantes en fonction de leur localisation (de 33 à 14 mètres).

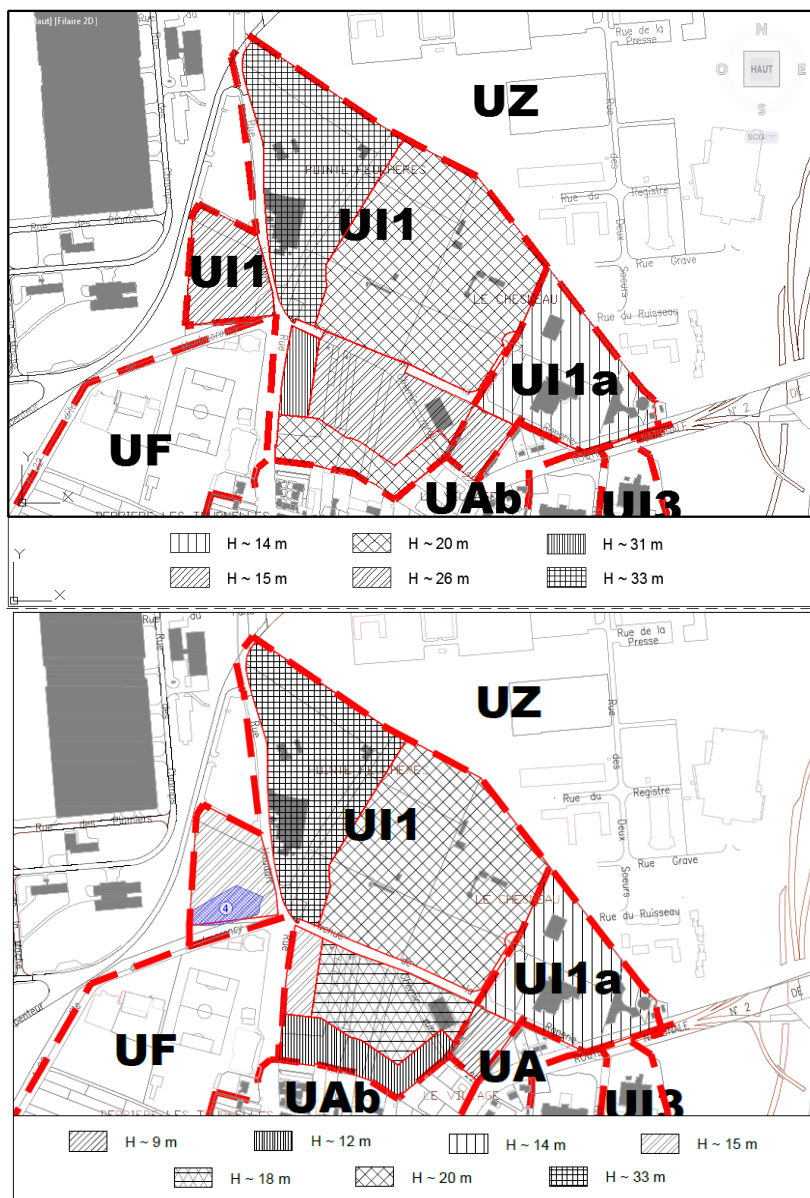
L'objectif de la municipalité est de limiter l'impact visuel des bâtiments à l'approche des quartiers résidentiels, en réduisant dans la partie Sud de la zone, les hauteurs des futures constructions pour éviter des volumes trop importants. Ainsi la planche de hauteurs au règlement sur certains secteurs est modifiée :

- le secteur de hauteur de 20 mètres maximum au Sud est ramené à 12 mètres
- le secteur de hauteur de 31 mètres maximum au Sud est ramené à 15 mètres
- le secteur de hauteur de 26 mètres maximum au Sud est ramené à 18 mètres
- le secteur de hauteur de 15 mètres maximum au Sud est ramené à 9 mètres
- le secteur de hauteur de 26 mètres maximum à l'Ouest est ramené à 15 mètres

Extrait du règlement :

ARTICLE UI1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (DEFINITION EN ANNEXE)

La hauteur maximale des constructions (édicules compris), mesurée à partir du sol fini est définie au document graphique ci-après :



2.2.5. Implantation en limites séparatives (UI3)

Il s'agit ici de clarifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui peut prêter à interprétation concernant la possibilité de s'implanter sur l'une des limites séparatives.

Extrait du règlement :

Article UI3- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prescrites ci-après, toutefois, elles peuvent être édifiées sur ~~une limite latérale~~ **l'une des limites latérales dans le respect des conditions suivantes sont satisfaites :**

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).
- **Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si elles ne s'adossent pas à une construction existante**

Les mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies doivent être reconnues satisfaisantes par le service compétent.

.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT EN ZONE UI3

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures ou égales à 0,25m² à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

2.2.6. Stationnement (UI)

L'enjeu communal sur ce secteur est de revoir la règle de stationnement pour appliquer les normes de stationnement à la parcelle, de manière à pouvoir gérer le calcul des besoins au gré de l'accueil des projets de différents opérateurs.

Extrait du règlement :

Article UI1- 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement à l'exception des destinations des salles de congrès, de bureaux, industries et activités où la règle figure ci-dessous.

~~Les normes de stationnement applicables à chaque destination des constructions ne s'appliquent pas à la parcelle mais à l'ensemble de la zone UI1.~~

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Bureaux, industrie et activité : 50% de la surface de plancher.

50 % des places, au moins, doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

Dans le cadre d'un projet de construction comprenant plusieurs destinations, il peut être autorisé, une mutualisation des places de stationnement pour les destinations de bureau, commerce, hébergement hôtelier, salle de conférences, hall d'exposition, show room.

Cette mutualisation si elle s'applique devra être justifiée par rapport au fonctionnement du projet.

Le nombre de places de stationnement réservées aux cars et aux deux-roues doit correspondre aux besoins du projet.

Le stationnement en sous-sol pourra se faire sous la forme d'un parc de stationnement couvert entièrement enterré.

Celui-ci devra être enterré et non visible mais pourra être couvert par différentes structures de type dalle formant aménagement paysagé, structure de type résille devant être agrémentée de végétaux...

2.2.7. Principes d'implantation en bordure de la RD 317 (UI6)

L'enjeu communal sur ce secteur est également d'assouplir la règle pour éventuellement permettre à la façade latérale de la construction de s'appuyer sur la marge de recul suivant les lignes de pente du terrain.

Extrait du règlement :

Article UI6-6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures

...

6.1. - Le long de la RD317 (voie de type 1)

Secteur UI6a

Pour les terrains ayant une façade en limite de zone le long de la RD317, les constructions s'implanteront conformément au schéma ci-dessous et dans le respect des dispositions du document graphique du PLU.

Les dispositions du document graphique du PLU prescrivent une zone non aedificandi de 25 mètres par rapport à la limite de chaussée et une marge de recul des constructions de 25 mètres au-delà de la zone non aedificandi.

Principes d'implantation des constructions

L'angle de la construction s'appuie sur une ligne de force située à 25 mètres en recul de la limite de zone ; la façade de la construction respectant un angle de 40° et la construction s'implantant suivant les lignes de pente du terrain.

L'angle de la construction ou la façade latérale de la construction devra s'appuyer sur une ligne de force située à 25 mètres en recul de la limite de zone non aedificandi suivant les lignes de pente du terrain.

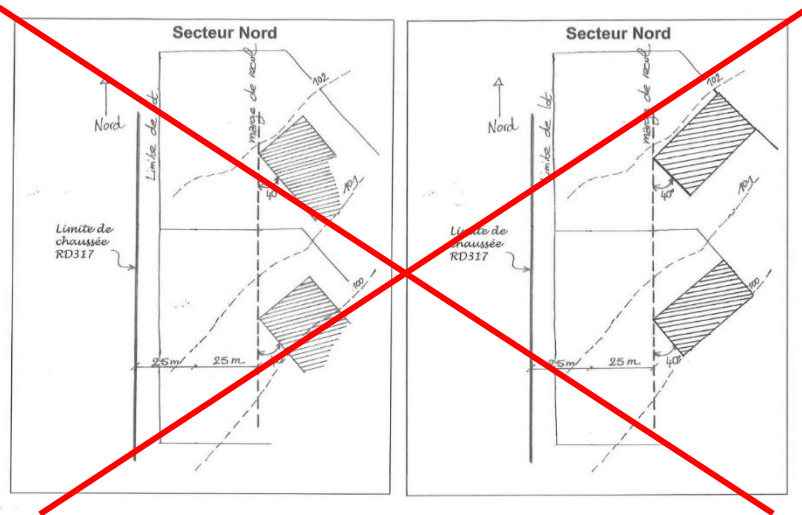
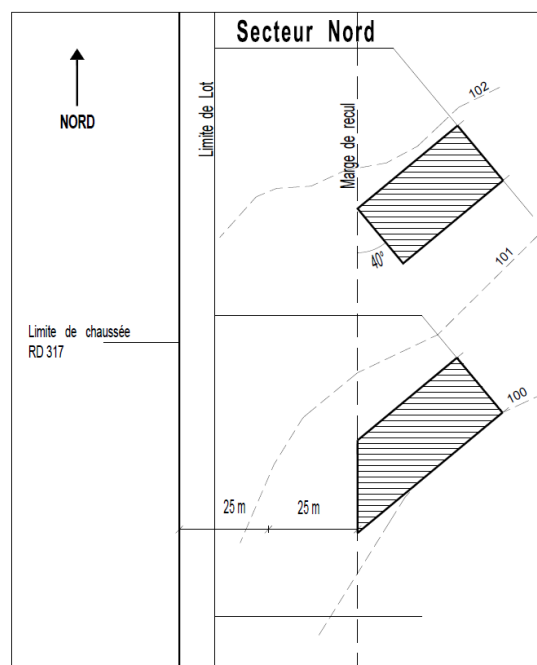


Schéma actuel : PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Nouveau schéma : PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.8. Stationnement UI6

L'enjeu communal sur ce secteur est d'assouplir la règle pour uniquement imposer des bandes végétales plantées d'arbres et d'arbustes pour séparer les grandes aires de stationnement.

Extrait du règlement :

Article UI6 - 12 :	Stationnement
---------------------------	----------------------

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les terrains privés.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

Les rampes d'accès au parc de stationnement ne doivent pas modifier le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 2%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les besoins en places de stationnement varient en fonction du type d'activité, si on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement en fonction de la surface de chaque type de locaux.

Il sera prévu une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Les **grandes** aires de stationnement seront séparées par des bandes végétales plantées d'arbres et d'arbustes.

Tout projet possèdera des places handicapées et visiteurs matérialisées.

Les règles ci-dessous se substituent aux dispositions de l'annexe 2 du règlement.

2.2.9. Stationnement (Annexe 2 du règlement)

L'enjeu communal est de préciser l'application des normes de stationnement, notamment pour toute création de surface de plancher.

Extrait du règlement :

Article 1 –	Généralités
1.1 –	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
1.2 –	Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum : - une largeur de 2,50 m, - une longueur de 5 m, - et une superficie de 20 m², y compris les accès et la desserte.
Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.	
1.3 –	La norme de stationnement est différenciée selon la destination des constructions. Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux extensions et au changement de destination conformément à l'article L151-36-1 du code de l'urbanisme. Toute création de surface de plancher supplémentaire déclenche l'application des normes ci-dessous. Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations, le projet devra satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations, au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations.
1.4 –	En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les normes ci-après (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'approbation du P.L.U.).
1.5 –	Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des nouveaux établissements recevant du public leur seront réservées dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
1.6 –	Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles.

Concernant les dimensions minimales des places de stationnement, la présente modification permet de mettre en cohérence la largeur des places édictées à l'article 12 de la zone UI5 de 2,30 mètres alors que sur l'ensemble du territoire dans les généralités de l'annexe stationnement, elle est fixée à 2,50 mètres.

Extrait du règlement :

ARTICLE UI5 - 12 : STATIONNEMENT

...

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de ~~2,30~~ 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres.

...

L'enjeu communal est également de revoir certaines normes de stationnement de l'annexe 2 du règlement, notamment par rapport aux recommandations et aux prescriptions du PDUIF.

- **Pour l'habitat, le PDUIF recommande** que les PLU ne puissent pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. Le taux de motorisation en 2018 à Roissy-en-France peut être estimé à 1.11 voiture par ménage $((55,2/100) + (29,4/100)*2)$.

A Roissy-en-France, il ne pourra pas être exigé plus de 1,6 places de stationnement par logement, $(1.11*1.5)$.

La norme habitat a été revue à 1 place pour 50m² de surface de plancher au lieu de 70m² de surface de plancher trop souple et impactant l'emprise publique et à 1,6 place maximum pour les opérations d'habitations collectives. Ces normes sont cohérentes par rapport aux recommandations du PDUIF.

- **Pour le bureau, le PDUIF impose** aux PLU de fixer un nombre maximum de places de stationnement qui est de :

1 place pour 55m² de surface de plancher à plus de 500m d'un point de desserte structurant
Ces normes plafond ont donc été réintégrées au règlement.

- **Pour le stationnement vélo, le PDUIF prescrit** les normes minimales suivantes :

Habitat collectif	0,75 m ² par logement si 1 ou 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m ² au total.
Bureaux	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher,
Activités et industries	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	a minima, 1 place pour 10 employés,
Equipements publics	a minima, 1 place pour 10 employés,
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Ces normes minimales ont donc été réintégrées au règlement.

Les normes vélos pour l'habitat et le bureau n'ont pas été modifiées, car elles respectent largement les normes minimales du PDUIF.

Les normes de certains équipements ont été supprimées, car il est estimé que les besoins seront appréciés au cas par cas, en fonction de la nature, de la capacité d'accueil, de la situation géographique et de la desserte par les transports collectifs.

Extrait du règlement :

Article 2 – Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

1. HABITAT

Habitat : 1.5 place par logement pour les collectifs et une place par tranche de 50m² pour les maisons individuelles

Habitat locatif aidé : 1 place / logement maximum.

Stationnement vélos :

1 % minimum de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

2. BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

~~Il sera exigé 50% de la surface de plancher.~~

~~Il sera exigé :~~

~~1 place pour 55m² de surface de plancher~~

Stationnement vélos :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

3. INDUSTRIE ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun. On trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

3a. Bureaux :

Même normes que les bureaux isolés (cf.2^{ème} §)

3b. Atelier de fabrication :

Nombre de place pour 1 000 m² de surface de plancher

	Densité moyenne de 25 m ² / emploi	Densité faible de 35m ² / emploi
Mauvaise desserte et situation périphérique	20	16
Situation centrale	12	10

3c. Magasin - entrepôts :

10% de la surface de plancher d'entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions.

3d. Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

3e. Stationnement vélos pour activités et industrie de plus de 500m² de surface de plancher hors bureaux :
1 place pour 10 employés

4. ATELIERS DE REPARATION DEPOTS ET ENTREPOTS

4a. Ateliers de réparation :

10 places / 1000 m² de surface de plancher

4b. Dépôts – exposition vente :

Nombre de place pour 1000 m² de surface de plancher

- situation périphérique : 25
- situation centrale : 20

4c. Entrepôts avec activité de livraison-exposition :

4 places / 1000 m² de surface de plancher

4d. Transporteurs :

200% de la surface de plancher non compris les véhicules du personnel.

4d. Stationnement vélos pour activités et industrie de plus de 500m² de surface de plancher hors bureaux :
1 place pour 10 employés

5. COMMERCES

5a. Commerces isolés

Alimentaires : 16 places pour 1000 m² de surface de plancher

Autres : 24 places pour 1000 m² de surface de plancher

5b. Surfaces commerciales supérieures à 2000 m²

Centre urbain ou intégrés : 38 places pour 1000 m² de surface de plancher

En périphérie ou isolées : 54 places pour 1000 m² de surface de plancher

Stationnement vélos pour commerces supérieurs à 500m² :

1 place pour 10 employés

5c. Marchés :

20 places pour 1000 m² de surface de plancher

6. DIVERS EQUIPEMENTS :

6a. Hôtels –restaurants

Les Etablissements d'hébergement temporaire, résidences de tourisme, hôtels :

0,5 place de stationnement par unité d'hébergement dont 50% réalisés en sous-sol ou couvertes.

1 emplacement minimum d'arrêt car devant hôtel

1 place car par tranche de 100 chambres

Restaurants :

Périphérie : 3 places / 10 m² de salle

Centre-ville : 1place / 10 m² de salle

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place / 10 m² dans tous les cas

6b. Station-service

12 places de stationnement par station – service

6c Camping – caravanning

1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane

7. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

~~7a. Enseignement supérieur~~

~~Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignements, étudiants et personnel).~~

~~Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes.~~

~~7b. Lycée et C.E.S.~~

~~1 place de stationnement pour 20 élèves~~

~~Deux roues (couvert) :~~

~~1^{er} cycle : 1 place par tranche de 10 élèves~~

~~2^{ème} cycle : 1 place par tranche de 7 élèves~~

~~Cars :~~

~~1 emplacement devant l'entrée~~

7a. Ecole primaire ou école maternelle

1 place par classe et par emploi administratif.

Stationnement vélos pour équipements scolaires :

1 place pour 8 à 12 élèves

8. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

~~8a. Hôpitaux, Cliniques~~

~~Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 10 lits.~~

~~Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 50 places pour 100 lits~~

~~8b. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite~~

~~– Pensionnaires : 2% du nombre de chambre~~

~~– Visiteurs : 10% du nombre de chambre~~

~~– Personnel : 40% du nombre de personnes employées.~~

8a. Foyers de travailleurs

Véhicules automobiles

1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun

1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Deux-roues (abris obligatoirement couverts)

1 place pour 7 lits si bonne desserte

1 place pour 4 lits dans le cas contraire

8b. Crèches-Halte garderies

Crèche de 60 berceaux : Personnel 6 places
Parents 2 à 10 places selon la desserte

Crèche de 40 berceaux : Personnel 4 places
Parents 2 à 7 places

Halte-garderie 20 places Personnel 2 places
Parents 2 à 3 places

8°. Centre de P.M.I.

Petit centre : _____ 2 places personnel
Grand centre : _____ 5 places personnel
_____ 2 à 3 places visiteurs

9. EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

9a. Salles de spectacles

Théâtres, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel : _____ 1 place pour 30 à 40 employés
Public : _____ 1 place voiture pour 5 places de spectateurs
_____ 1 place deux roues pour 10 places de spectateurs
_____ 1 place car pour 140 places de spectateurs

Salles de spectacles à vocation locale :

Idem ci-dessus, mais 1 place voiture pour 10 places de spectateurs

9b. Salles de réunion

Salle de congrès : Idem théâtres

Salles à vocation locale : 1 place pour 10 personnes

9c. Lieux de culte

- 1 place voiture pour 15 5-personnes
- 1 place deux roues pour 10 personnes

10. EQUIPEMENTS SPORTIFS

10a. Stades

Automobiles : _____ 40 places par terrain de rugby
_____ 30 places par terrain de football
_____ 10% de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisés)
_____ 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être jusqu'à 1 place par 10 places si
stationnement possible sur voirie).
Deux roues : _____ 10 places par terrain
_____ 1 place pour 20 places de tribunes

Cars :

Stade sans tribune : _____ 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places
_____ VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.
Stade avec tribunes : _____ 1 emplacement par terrain en plus des VP.

10b. Tennis

— 2 places VP par court

- 1 place deux roues par court
- 1 emplacement de car par équipement

10c. Gymnase

- 70% de la surface de plancher (soit 28 places pour 1000 m²) pour les VP
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

10d. Golf

Le nombre des places de stationnement doit répondre aux besoins des infrastructures implantées dans le secteur.

11. PISCINES – PATINOIRES

Véhicules particuliers

Stationnement des Visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte TC	Localisation périphérique Mauvaise desserte TC
Piscine	$\frac{\text{Surface de bassin} \times 50\% \times 50\%}{2}$	$\frac{\text{Surface du bassin} \times 50\% \times 100\%}{2}$
Patinoire	$\frac{\text{Surface de la piste} \times 40\% \times 50\%}{2}$	$\frac{\text{Surface de la piste} \times 40\% \times 100\%}{2}$
Stationnement du Personnel	Personnel x 60% prévu	Personnel x 100% prévu

3. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. Localisation 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.

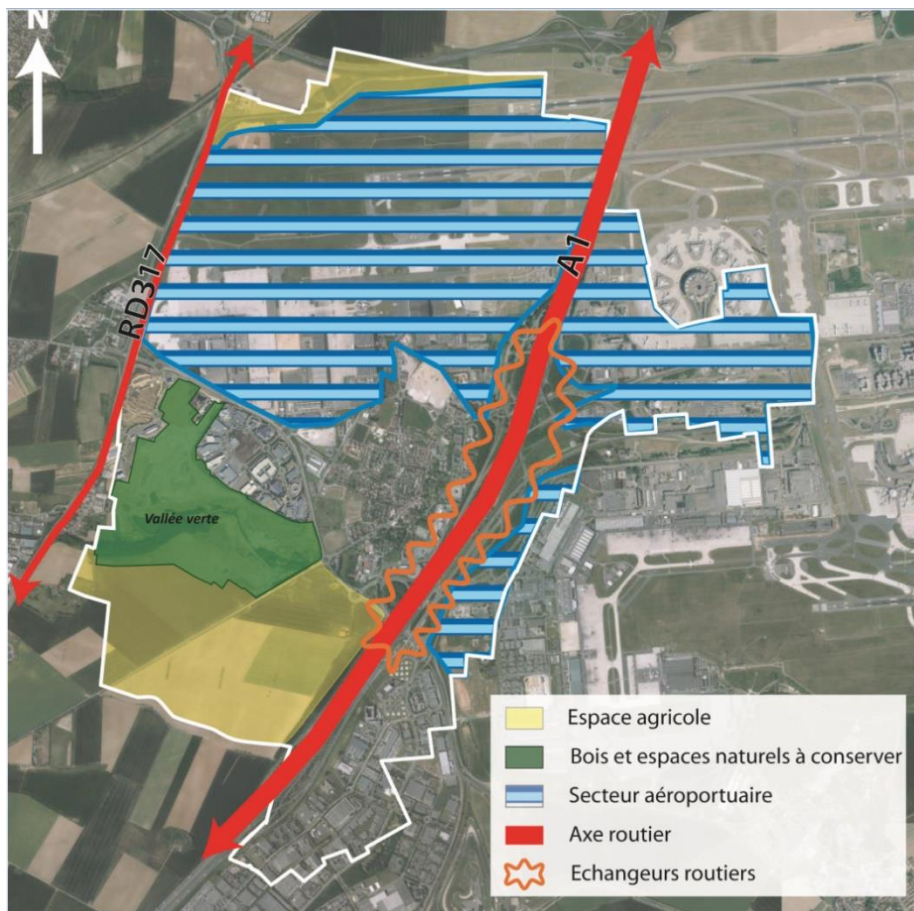


La commune de Roissy-en-France appartient à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF).

Elle est concernée par le Contrat de Développement de Territoire (CDT) « Cœur économique Roissy Terres de France » qui couvre six communes de la communauté de communes Roissy Pays de France : Goussainville, Le Thillay, Roissy-en-France, Vaudherland, Louvres et Puiseux-en-France intégrées en 2015, dans le Val-d'Oise, et Tremblay-en-France, et Villepinte, deux communes de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol en Seine-Saint-Denis.

1.2. Occupation de sol du territoire communal

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 Roissy-pôle, 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**

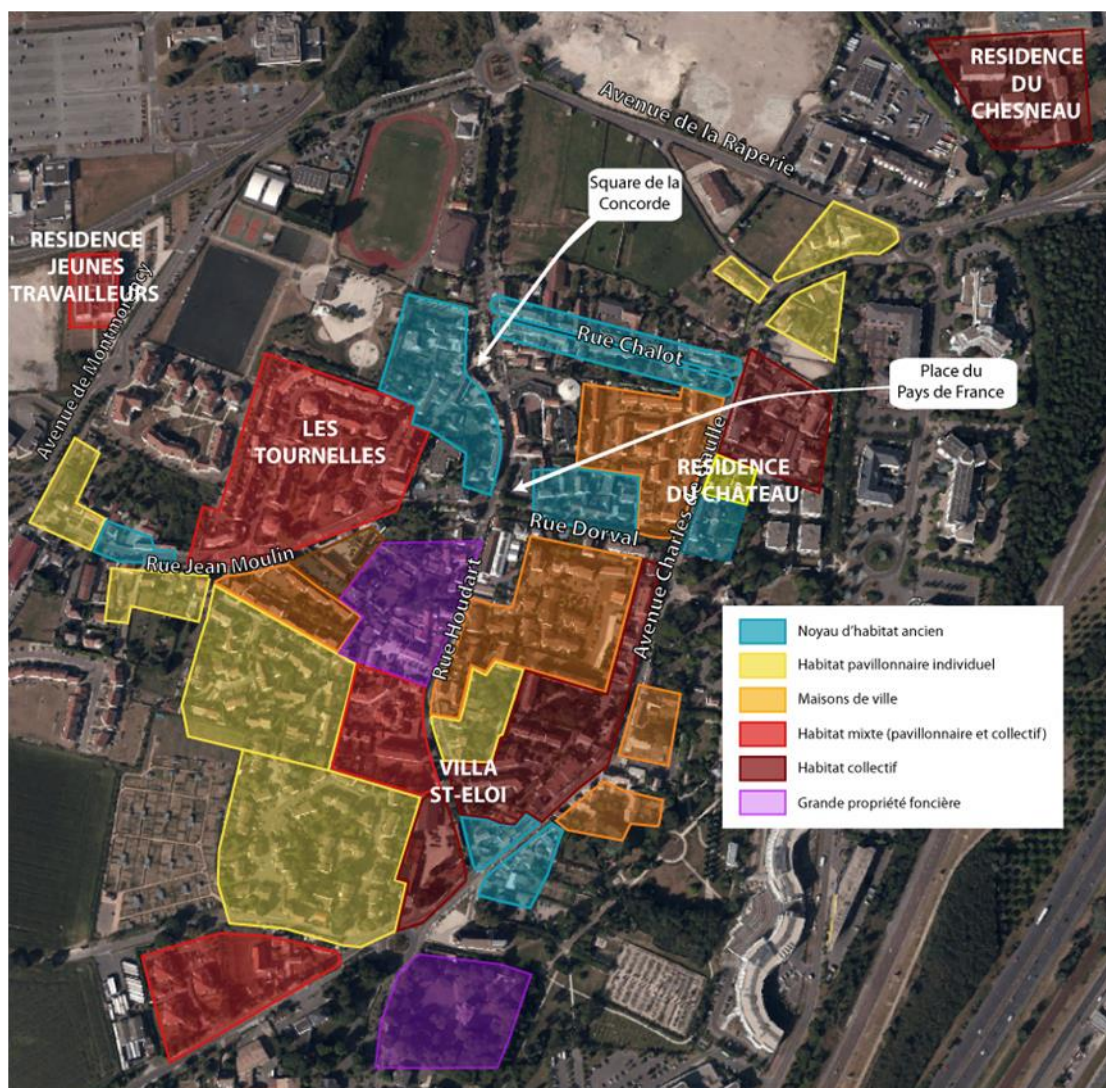
Le plateau agricole accueille principalement des cultures de céréales et de maïs, sur des loess limoneux particulièrement propices à ce type d'exploitation.

- **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 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.



1.3. Population et habitat

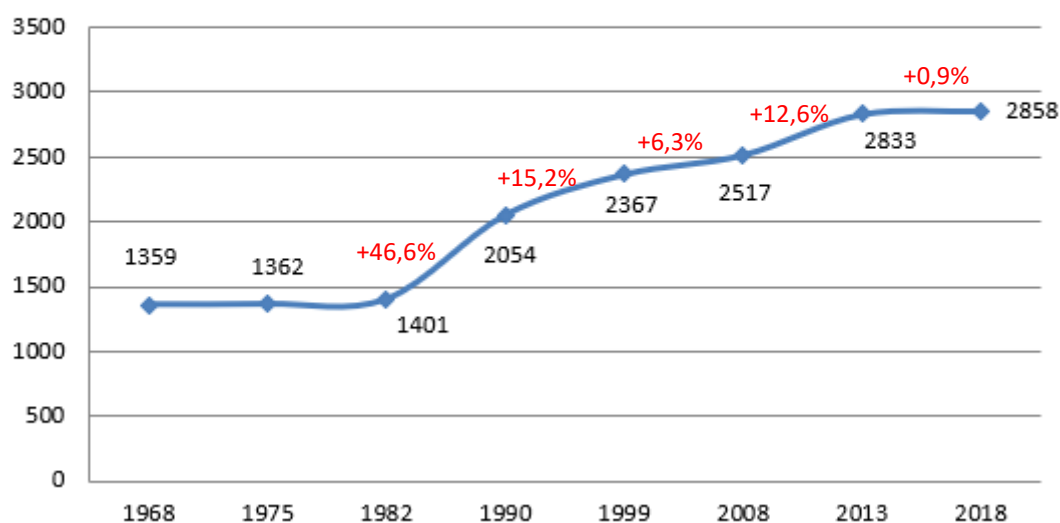
Roissy-en-France compte 2 858 habitants en 2018 d'après le recensement de l'INSEE, et représente 0,8% de la population de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (354 451 habitants).

De 1968 à 1982, la population roisséenne a peu évolué puisqu'elle ne gagne en 15 ans que 42 habitants. C'est en effet, au cours de cette période que l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle se construit, se met en service et gèle l'urbanisation.

Ce n'est qu'à partir des années 1980 que l'urbanisation autour du centre ancien peut reprendre. En 8 ans, la commune gagne 653 habitants supplémentaires, représentant une croissance démographique de 46,6% entre 1982 et 1990. Le cap des 2 000 habitants est passé en 1990, qui fait que de commune « rurale », Roissy-en-France obtient le statut de commune « urbaine ».

Depuis 1990, la population a continué à croître, certes de façon plus modérée jusqu'en 2013 (+34%). Ce dynamisme démographique reste très positif par rapport au reste du département, qui enregistre à la même période une augmentation de l'ordre de 13,8%, voire à l'ensemble de la CARPF (14%).

Evolution de la population entre 1968 et 2018 (INSEE)



Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle limite depuis 2002 la construction résidentielle à Roissy-en-France. En effet, le territoire communal est concerné par les zones A, B et C.

La quasi-totalité du village est classée en zone C du PEB dans laquelle les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

Dans les zones A et B seuls sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Malgré le PEB, la population roisséenne a continué de progresser au fil des recensements, jusqu'à la période récente où elle se stabilise.

Ces dernières années, cette progression s'est réalisée grâce aux opérations résidentielles de la gendarmerie et de la résidence Jeunes Travailleurs, la résidence du Château au début des années 2000 ayant été la dernière opération de logements autorisée.

En dépit des possibilités réduites de création de logements, l'enjeu municipal est de maintenir son poids démographique autour de 3 000 habitants. Pour cela, il s'agit de poursuivre la création d'une offre de logements temporaires et de diversifier son offre résidentielle en menant des démarches de réhabilitation et de rénovation pour remettre dans le marché les logements existants et de renouvellement urbain sur les quelques opportunités foncières existantes dans le tissu urbain existant recensées notamment dans le cadre du Contrat de Développement Territorial.

La commune profite des assouplissements de construction en zone C du PEB dans le cadre du Contrat de Développement Territorial qui a identifié un potentiel de 48 logements nouveaux, sur trois secteurs communaux.

Il s'agit également de pallier au desserrement important, en veillant à inciter les jeunes ménages à s'installer et à maintenir les familles, de manière à garantir dans le temps un fonctionnement durable des équipements.

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1. Milieu physique

- Topographie

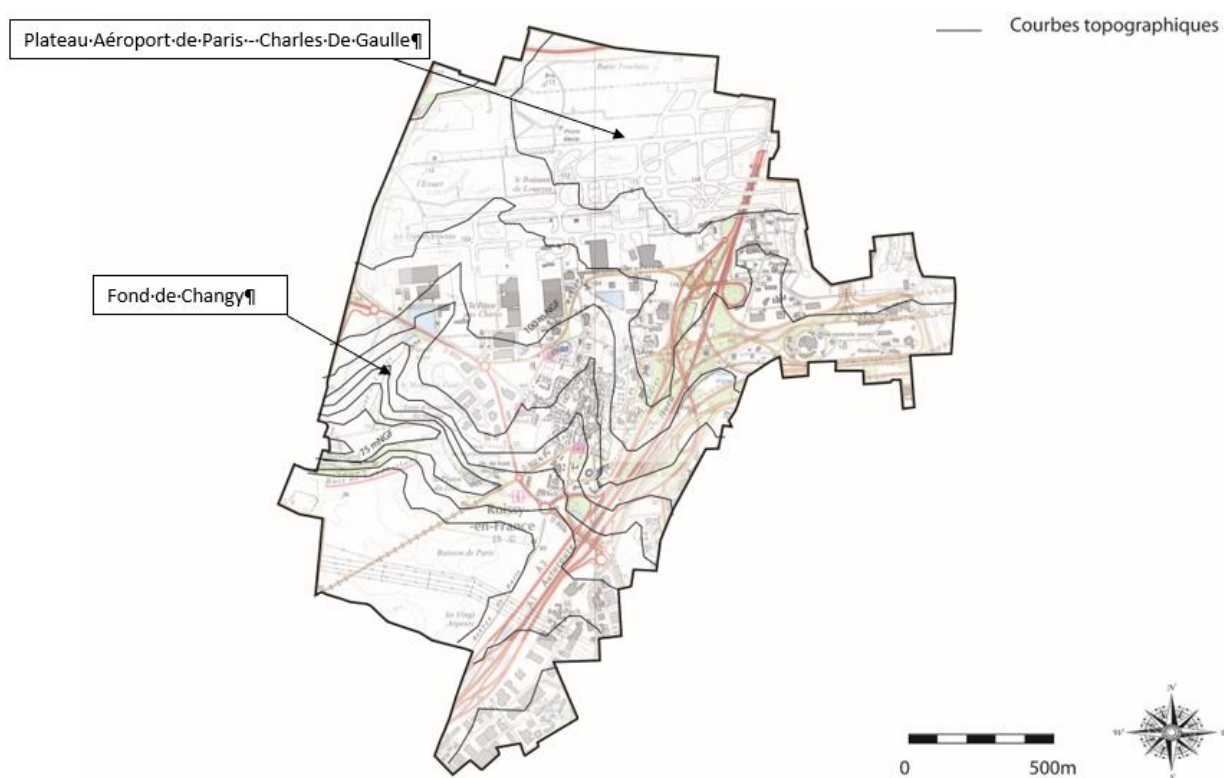
La commune de Roissy-en-France est située dans le Parisien et plus particulièrement sur le Plateau de France, qui présente une altitude moyenne de 95 mètres NGF.

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	Aquitainien	Calcaire de Beauce	Nappe de Beauce
			Sables de Fontainebleau	
		Stampien	Calcaire de Brie	
			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
	Eocène inf.	Yprésien	Sables de Cuise	
			Sables du Soissonnais	
			Argile plastique	
Quaternaire	Holocène	Thénien	Sables de Bracheux	Sables de Bracheux
		Dano-Montien	Calcaires, marnes	

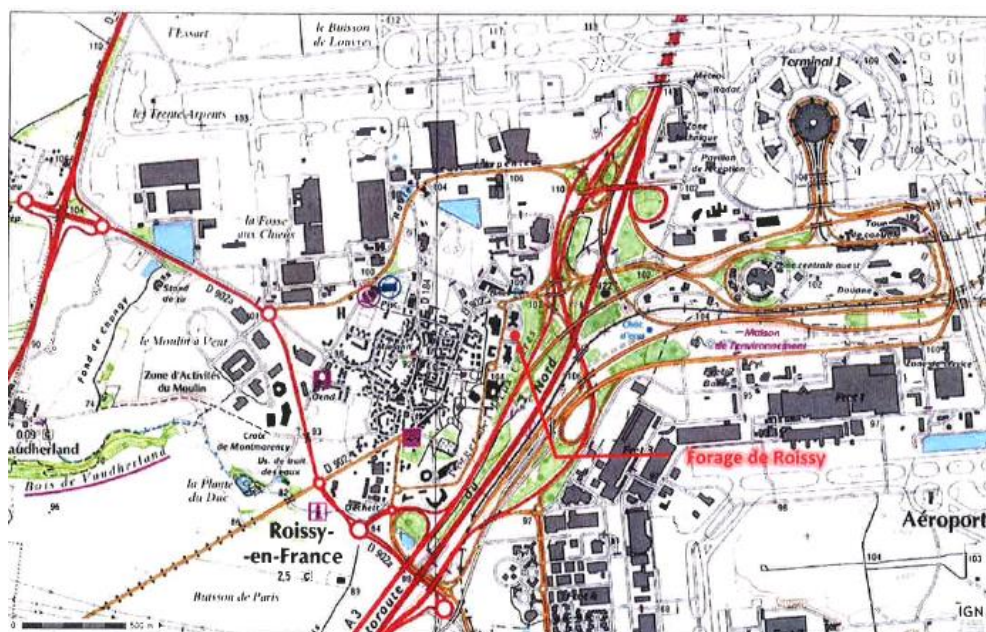
Niveaux aquifères concernés par la commune de Roissy-en-France. Source DRIEE

L'aquifère de l'Eocène moyen et inférieur est un des aquifères les plus exploités de l'Ile-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).

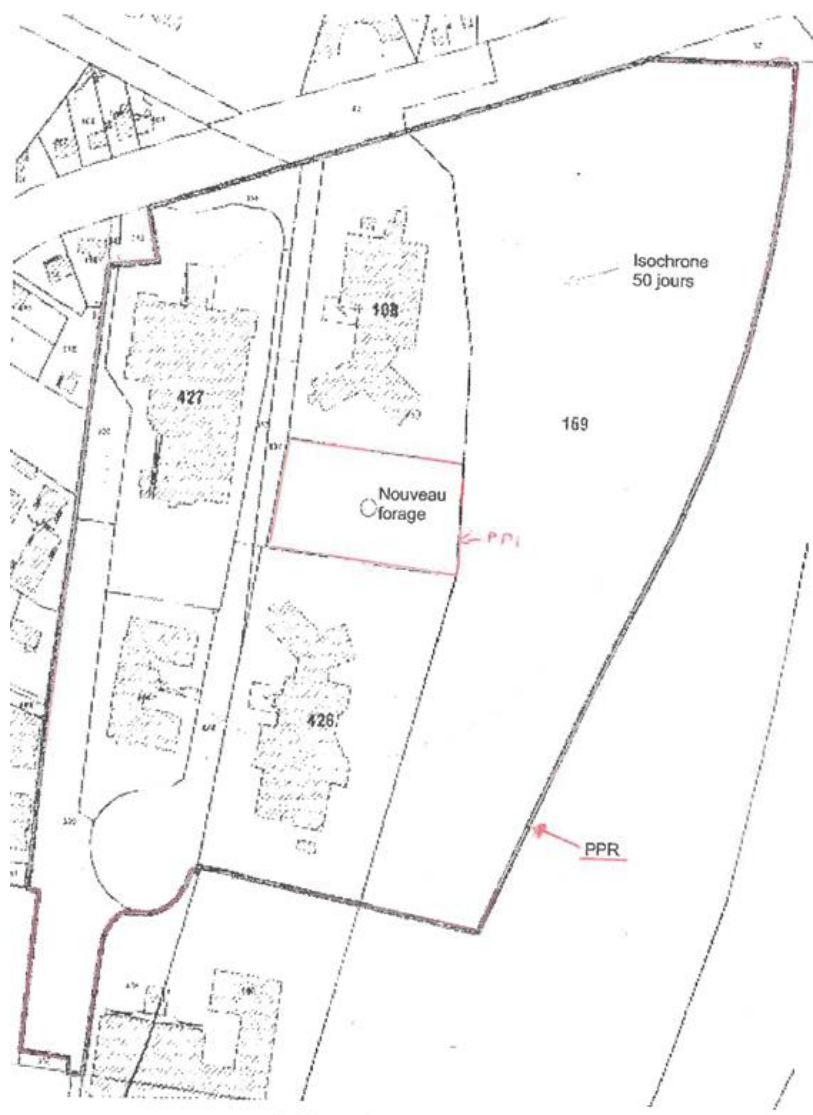
- Captage AEP

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, protégé par une butte permettant de limiter la vue sur l'ouvrage.



Le Périmètre de Protection Immédiate est un site de captage clôturé qui appartient à la commune de Roissy-en-France. Toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau et au périmètre lui-même.

Le Périmètre de Protection Rapprochée est un secteur plus vaste sur lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets ...). Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.



- 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 (km²)	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.

- Arrêté préfectoral de protection du biotope

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou APB ou APPB, est en France un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées.

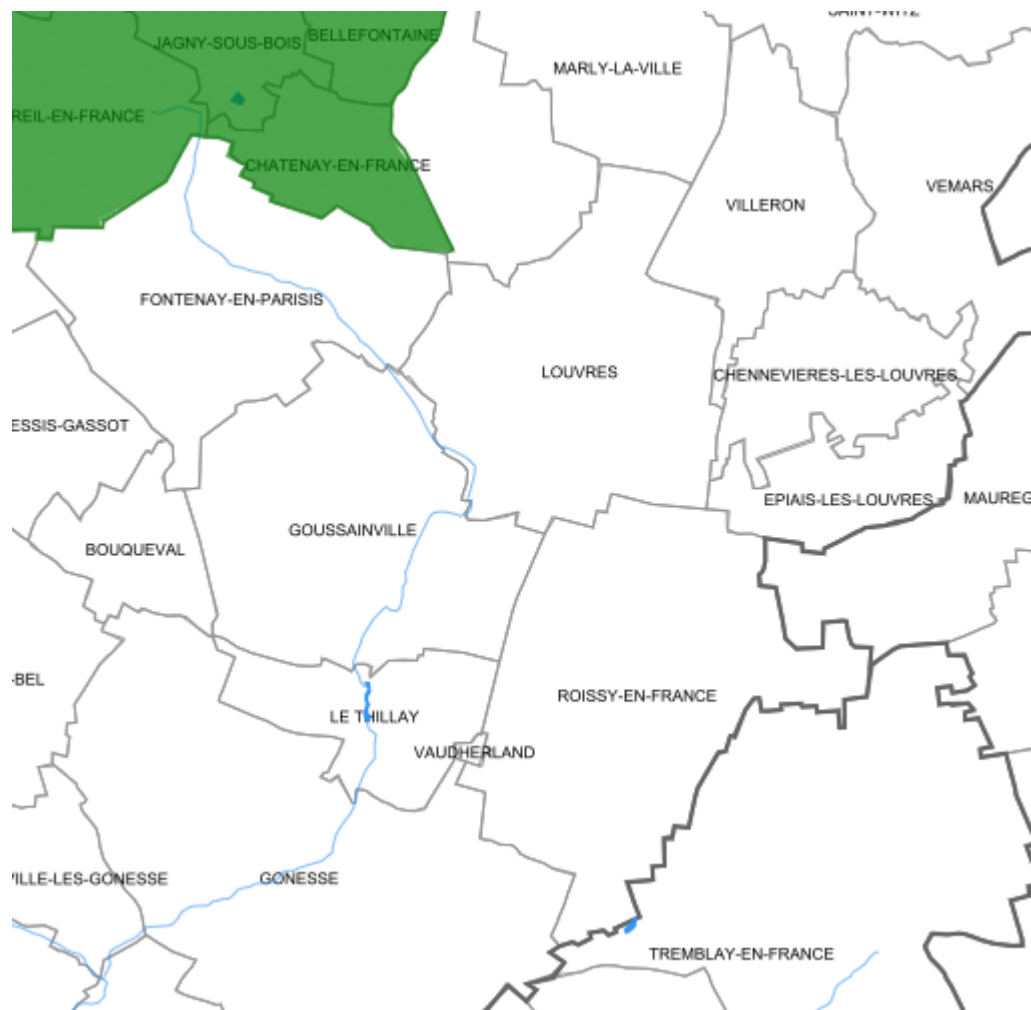
L'APB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

Le territoire communal **de Roissy-en-France ne comprend pas** et n'est pas situé à proximité d'un site classé Protection du Biotope.

- Les parcs et réserves

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.

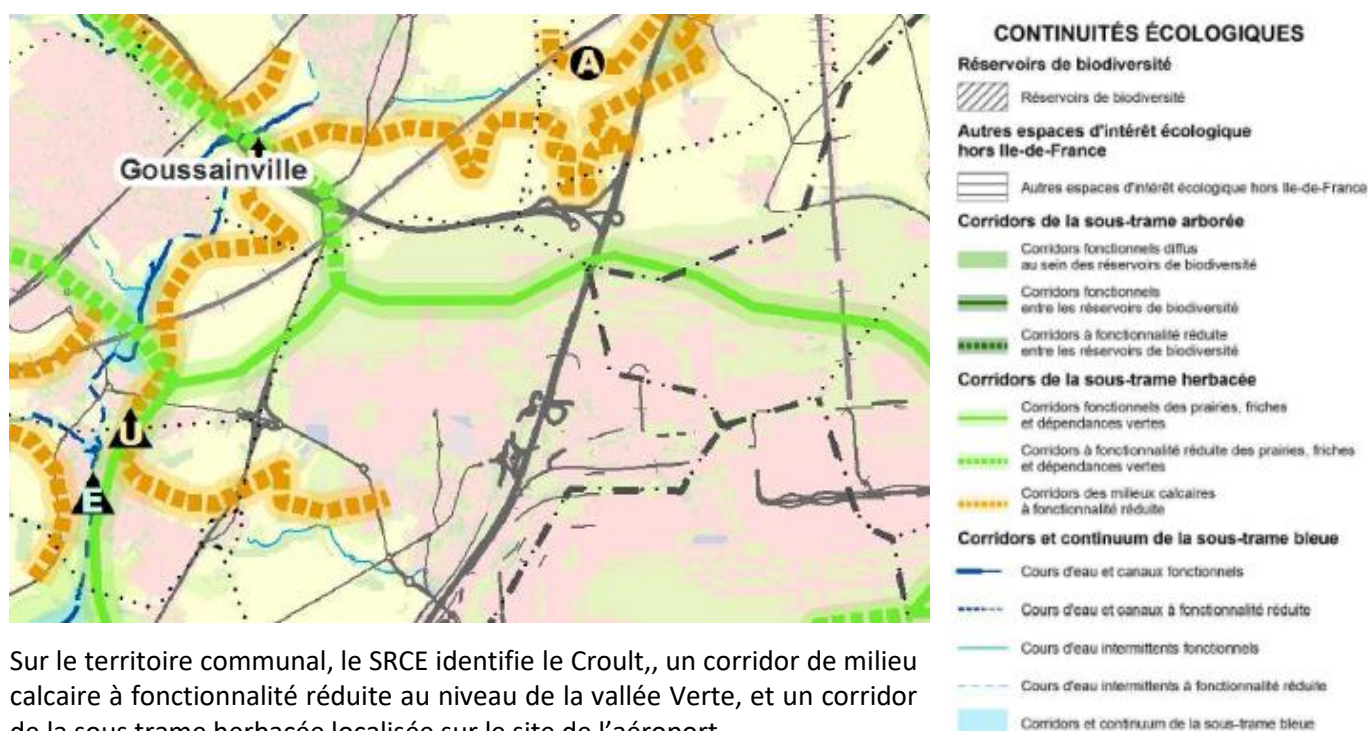
Le territoire de Roissy-en-France ne compte aucune Réserve naturelle ou PNR. Le PNR le plus proche est celui de « Oise Pays de France » situé à 3,5 kilomètres au Nord-Ouest de la commune.



- *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.

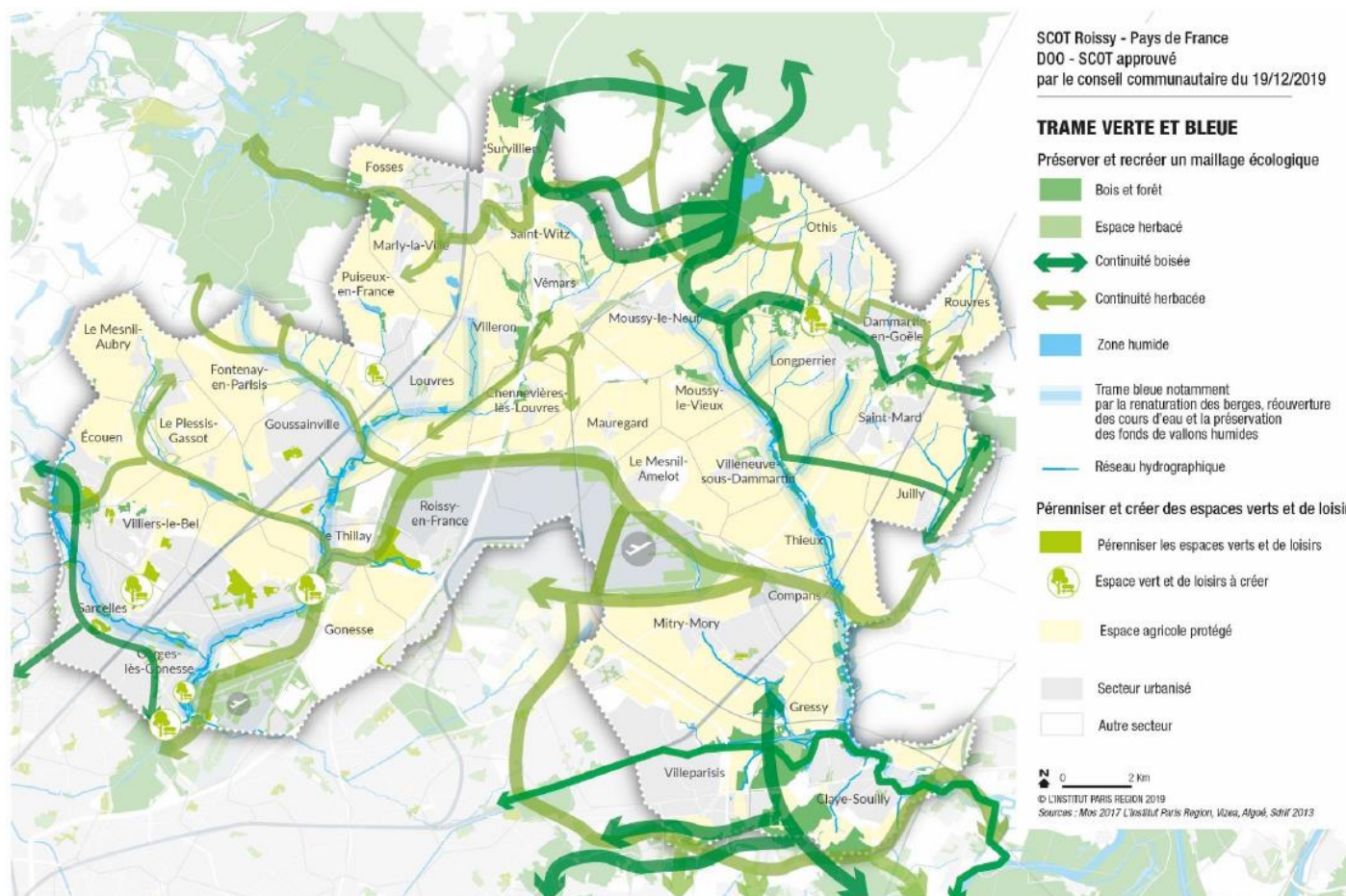
Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



Sur le territoire communal, le SRCE identifie uniquement le ru de Vaud'herland à préserver et/ou à restaurer.

- *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 doivent être pérennisés.



- **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'espaces 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



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*

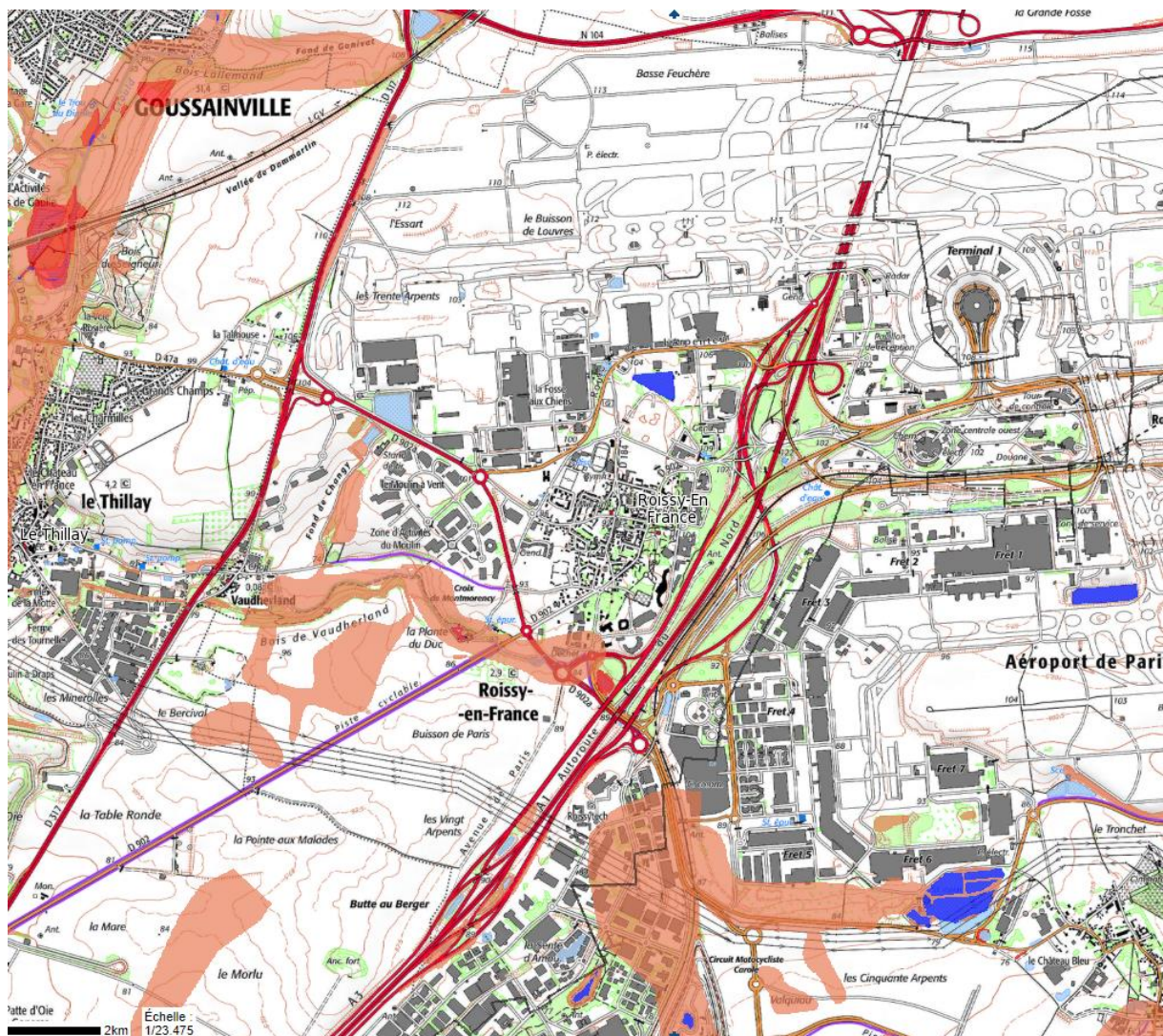
Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEAT Ile de France en Octobre 2021 a publié une nouvelle cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité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



	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 A3 et de la Départementale 902a

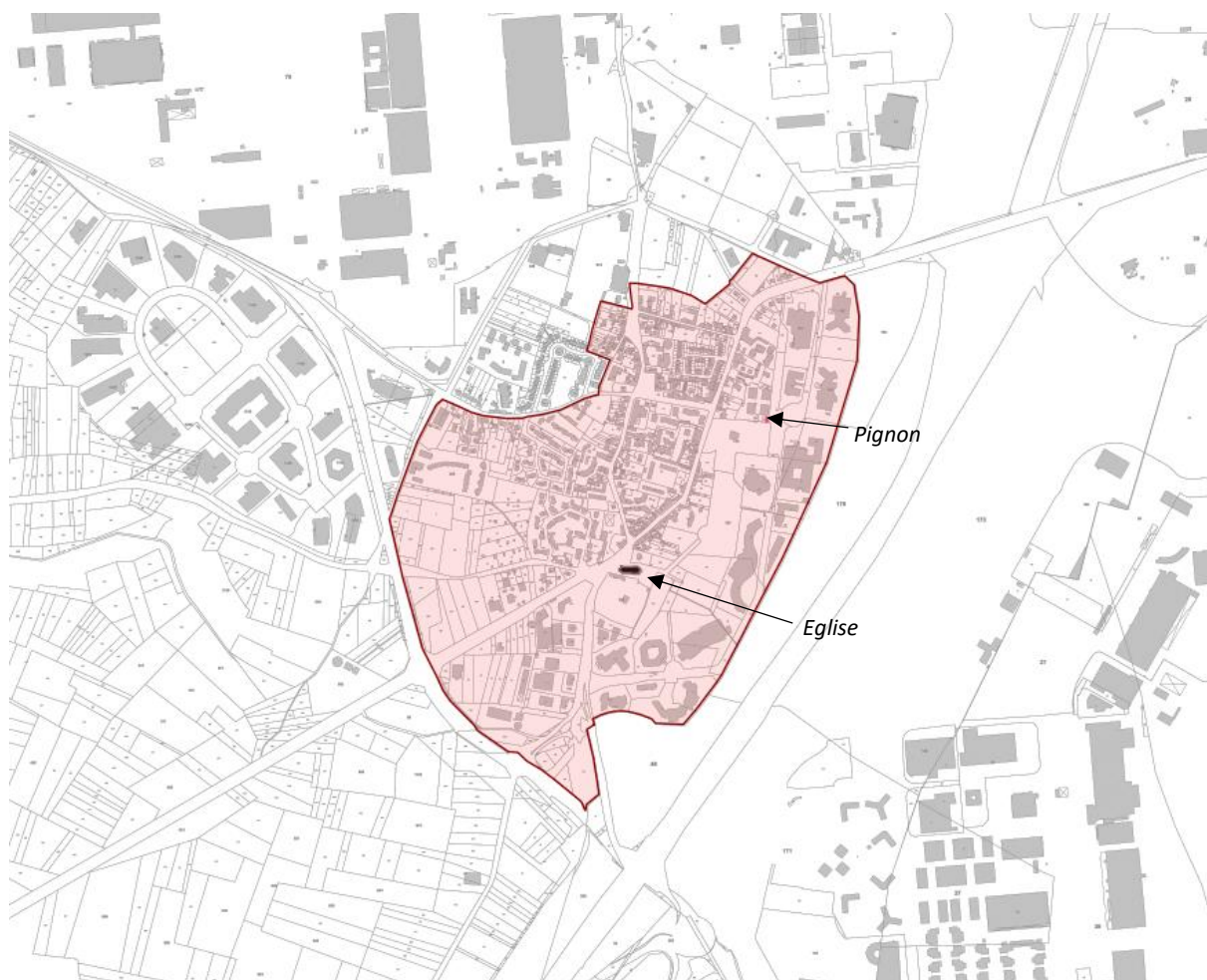
4.3. Patrimoine culturel, architectural et archéologique

- *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 Caramans inscrit le 21/10/1925.

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



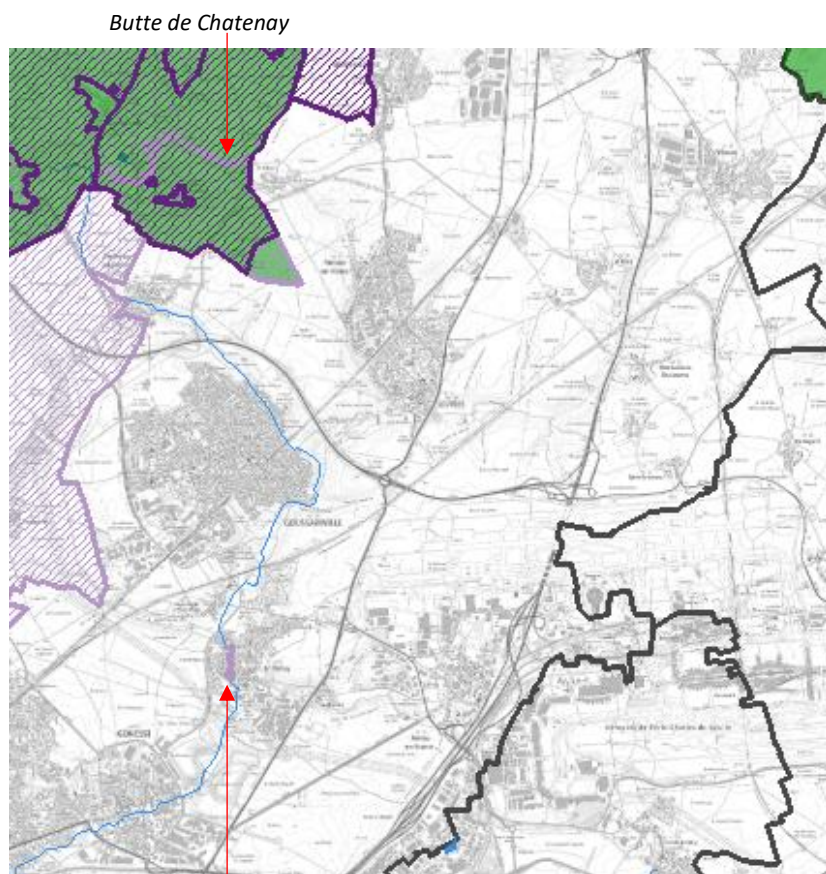
Les points de la modification sont inclus dans ce périmètre, mais n'impactent pas le grand paysage de ce secteur.

- *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.



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^{er} 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).

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.

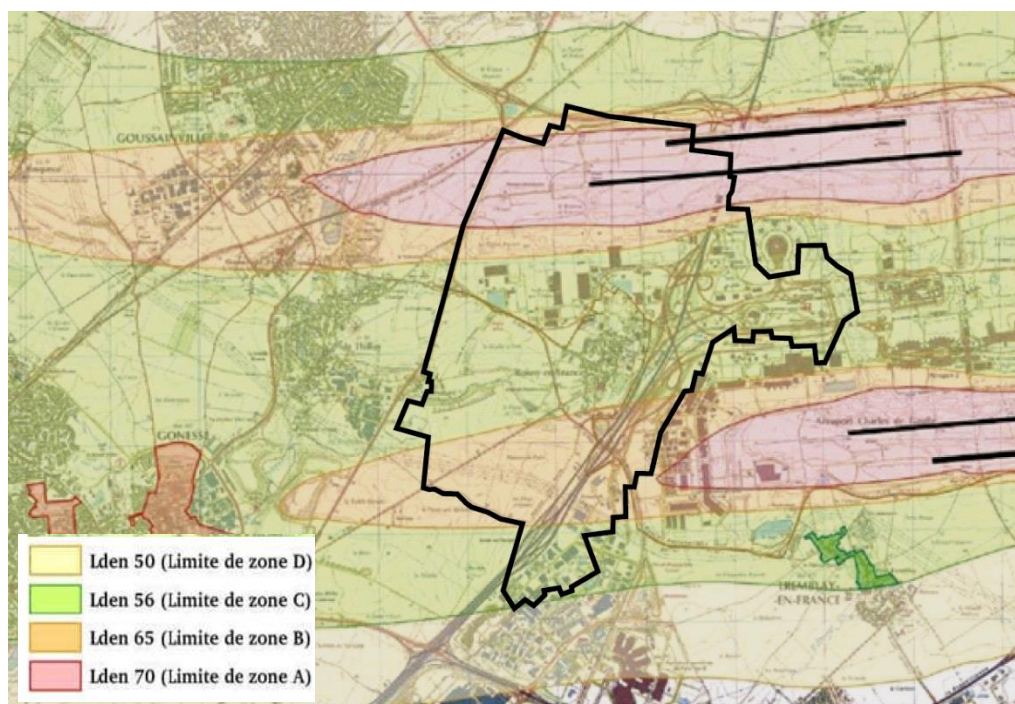
Les règles de restriction du PEB :

- 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. Cette obligation contribuera à la baisse des biens immobiliers.

Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés :

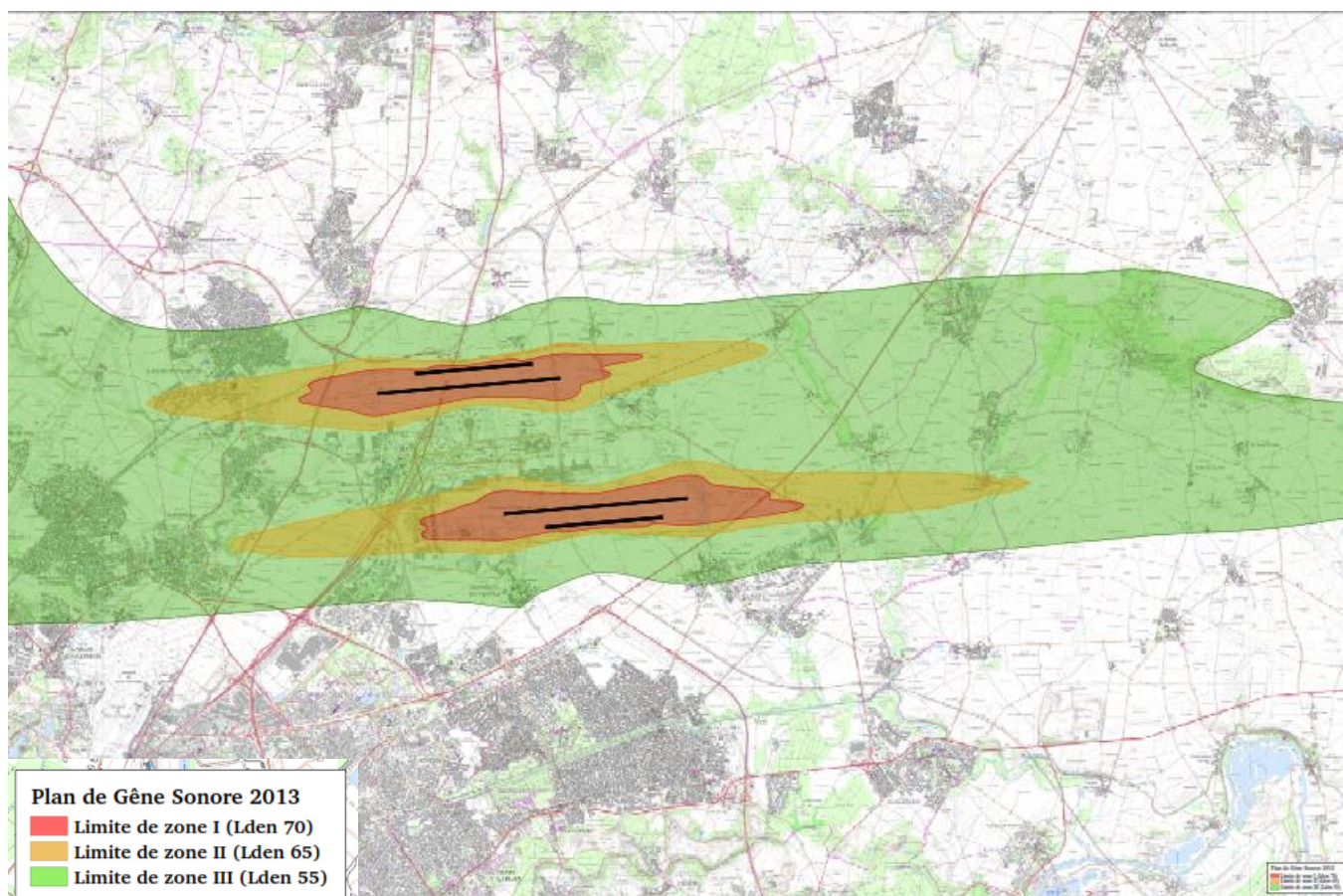
- Les logements nécessaires à l'activité de l'aéroport, hôtels de voyageurs en transit,
- Les logements de fonctions nécessaires aux activités industrielles ou commerciales (uniquement dans les secteurs urbanisés en zone A)
- Les habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole,
- Les constructions à usage industriel, commercial, ou agricole, de bureaux
- Les équipements publics ou collectifs



- *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 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^{er} 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.

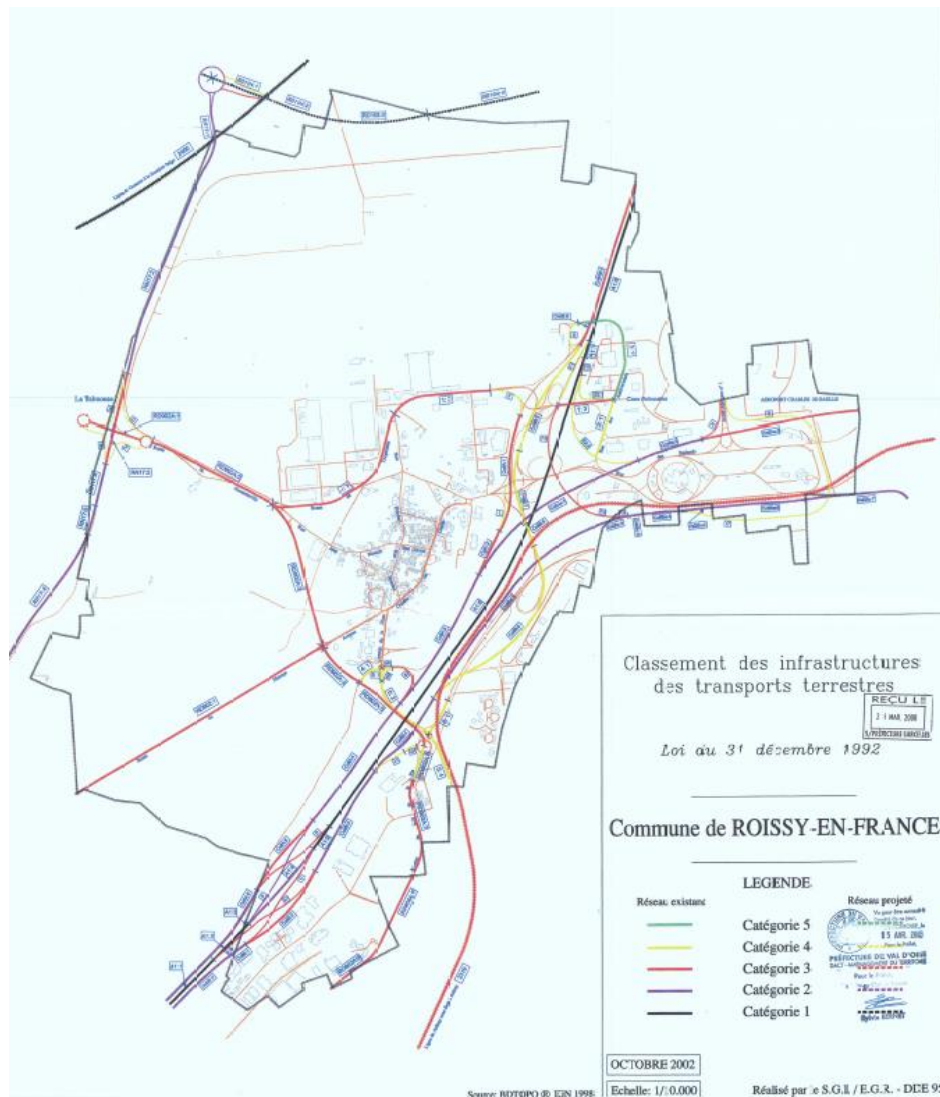
- *Classement des infrastructures de transports terrestres*

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.

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.



La commune reste impactée par les voies de circulations majeures et l'aéroport. La zone urbaine est localisée à l'écart des axes de circulation les plus importants.

4.5. Risques

- *Risques naturels*

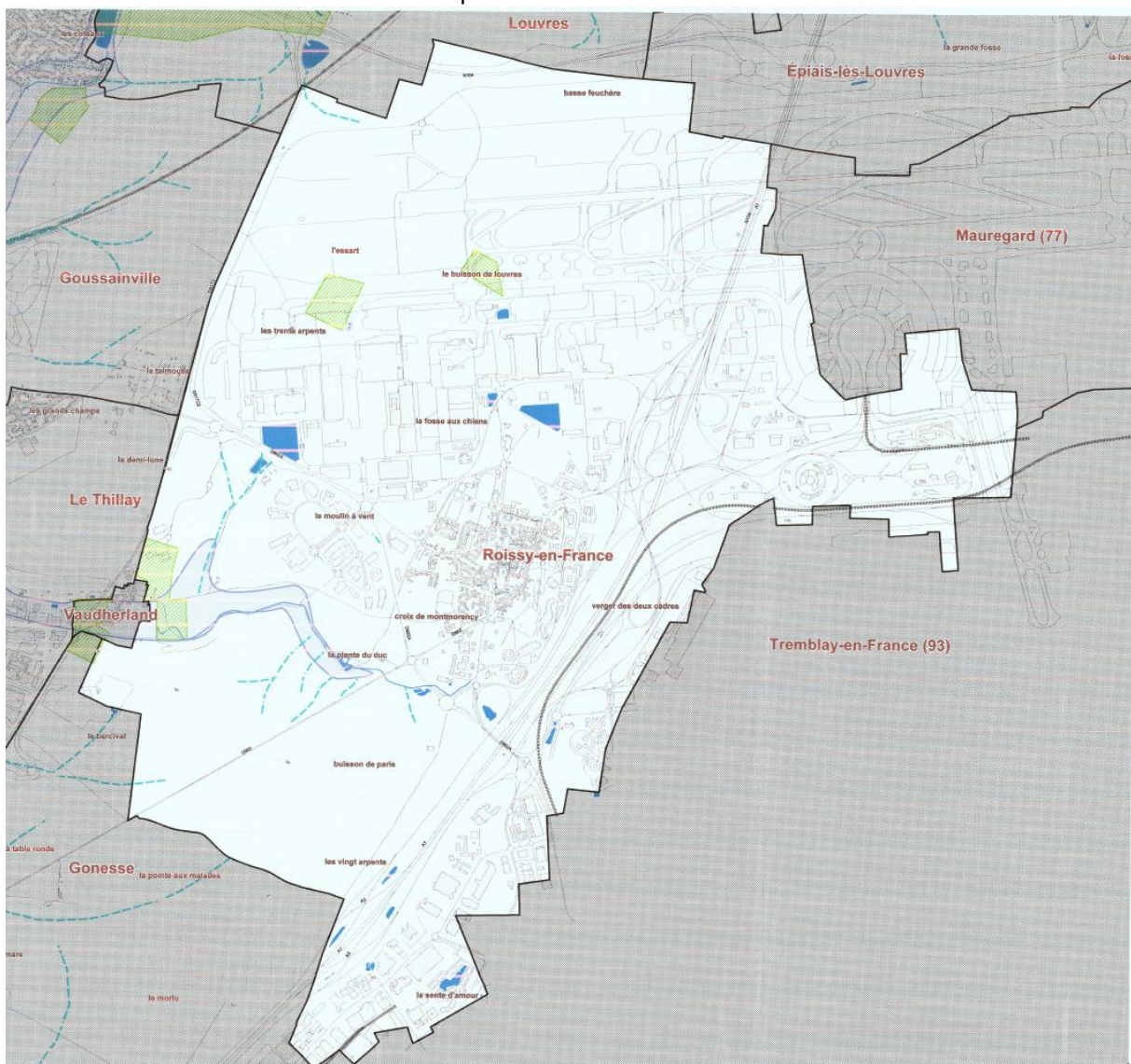
- Inondation par débordement fluvial

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.

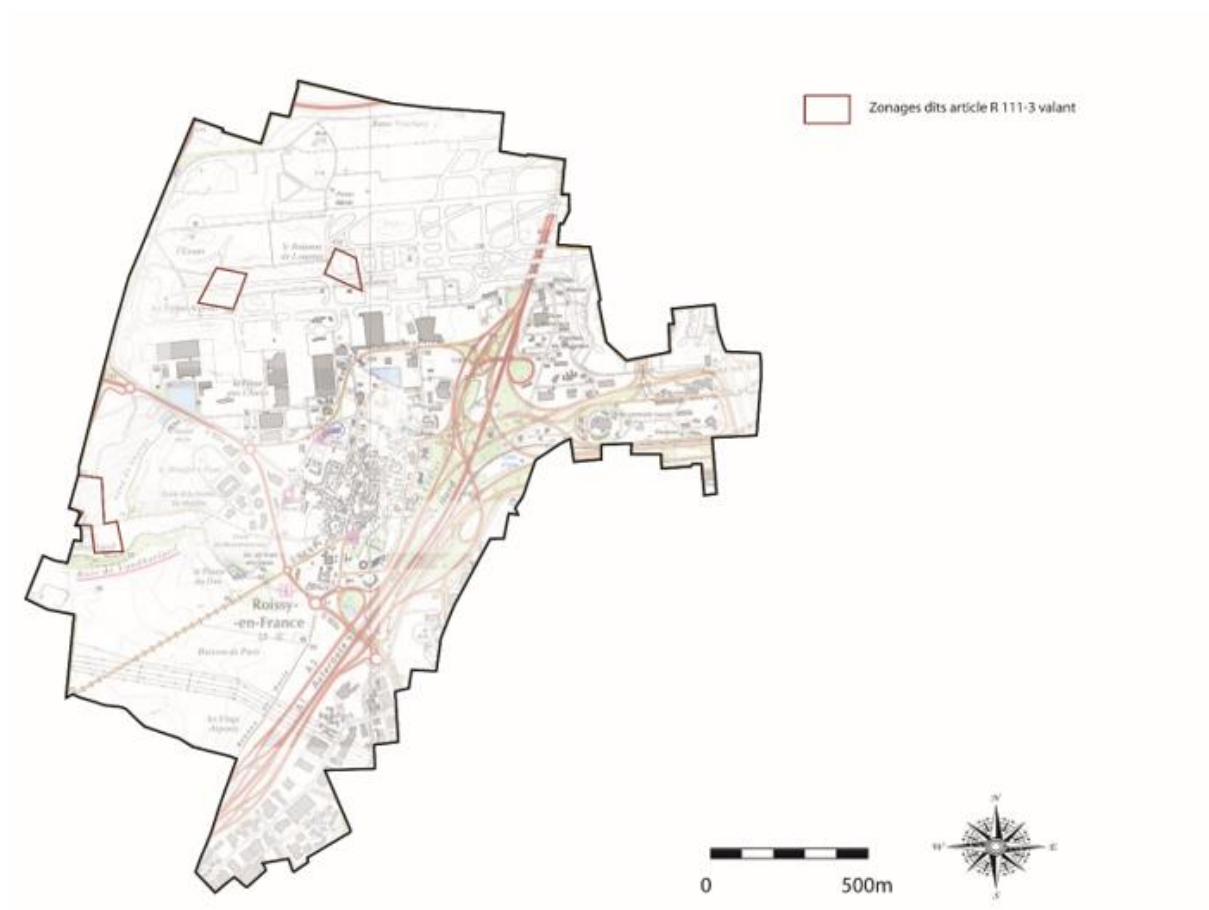


- Risque lié aux anciennes carrières et dissolution du gypse

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.

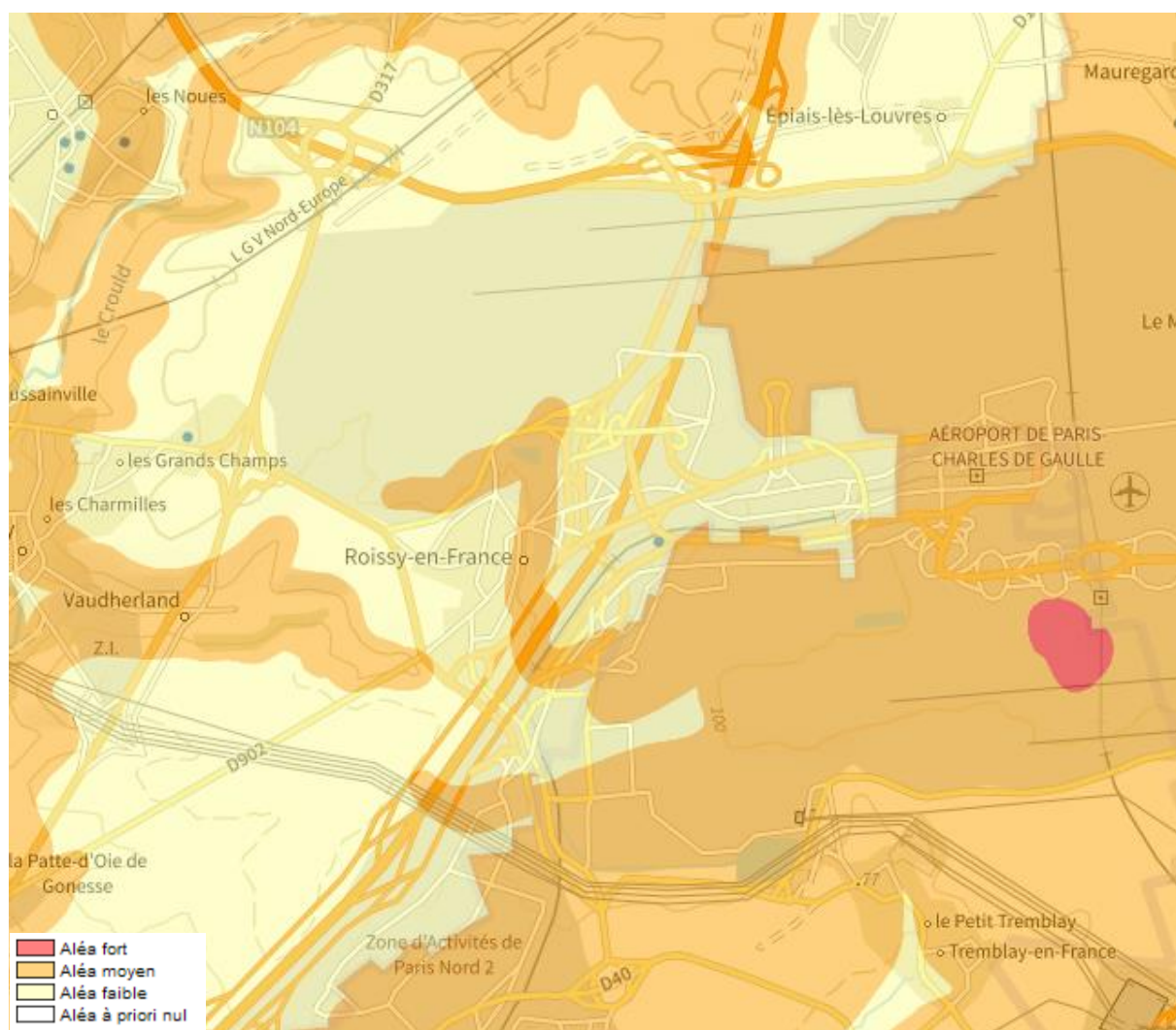
Les zonages PPR sont identifiés sur la carte suivante. Chaque zonage est soumis à un règlement particulier ainsi qu'à des prescriptions particulières d'après l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme.

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



- 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.

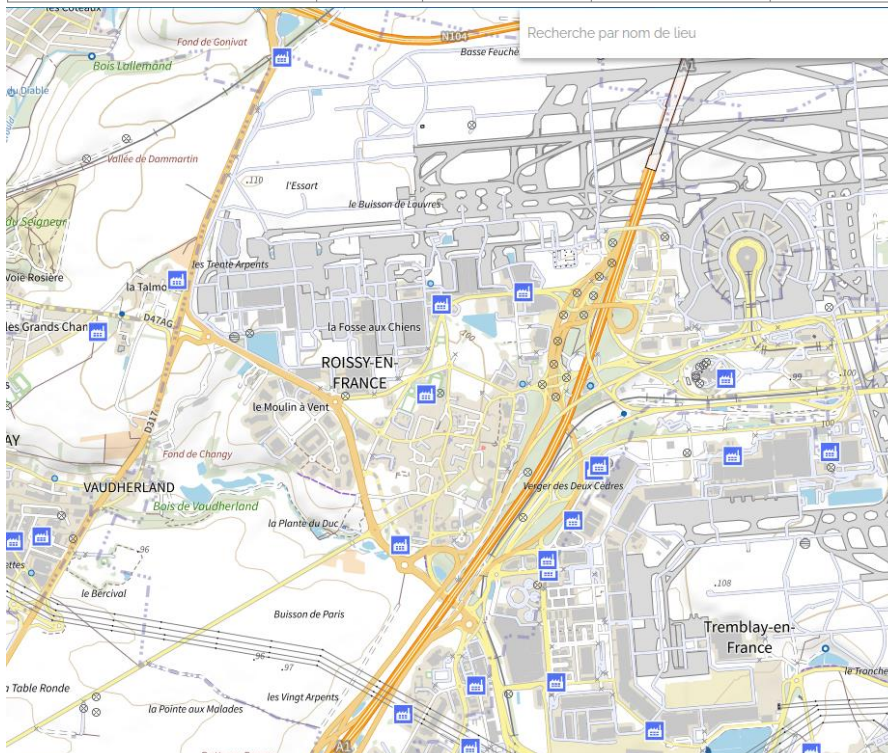
- *Risques technologiques*

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.

Celles-ci concernent :

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

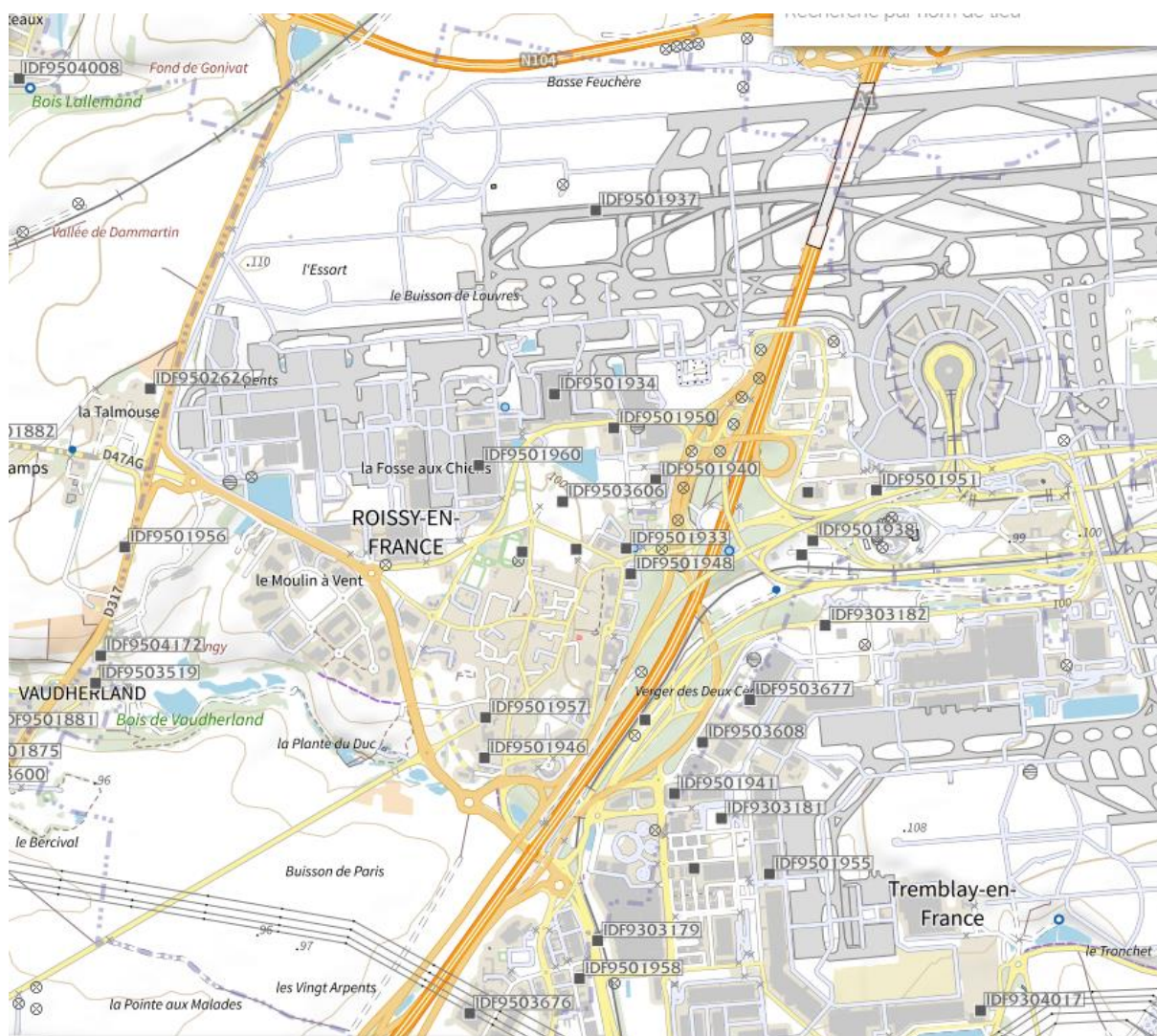


4.6. Pollution des sols

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

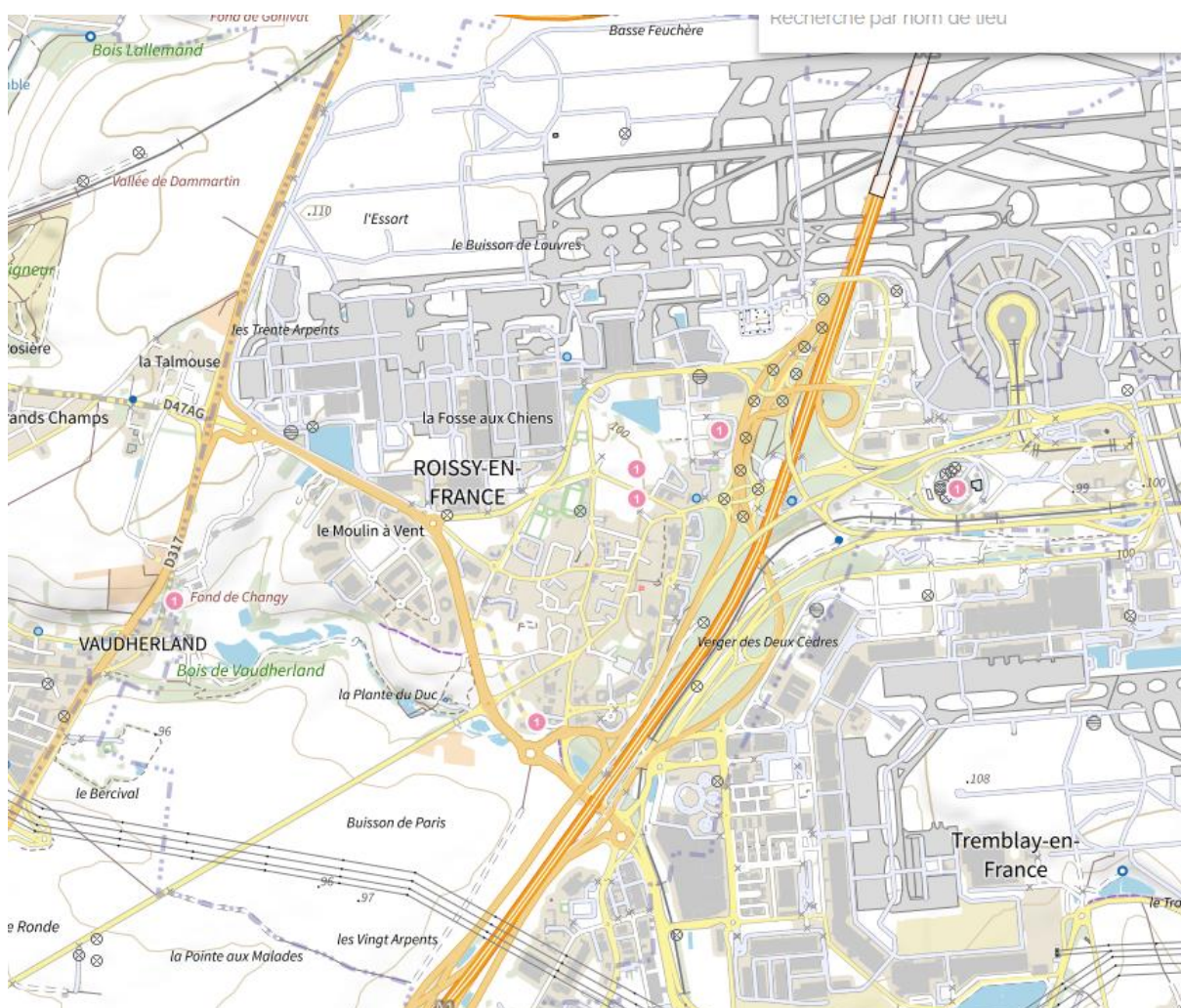
La base de données BASIAS, gérée par le BRGM, recense les anciens sites industriels et activités de services qui, relevant de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), peuvent être potentiellement générateurs de pollution des sols et de la nappe.

La commune est concernée par 26 sites répertoriés dans la base de données BASIAS. Ces derniers se localisent essentiellement au niveau des secteurs économiques.



- *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.



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

La commune de Roissy-en-France ne compte aucun site.

5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°3

L'ensemble des modifications n'est pas susceptible de générer des incidences négatives particulières qui puissent entraîner un complément d'informations à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 18 Janvier 2016.

Cette présente modification du PLU n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation des zones ; elle ne prévoit ni consommation d'espaces agricoles et naturels ni artificialisation des sols. Il s'agit d'apporter des modifications réglementaires pour permettre une meilleure maîtrise des constructions dans le tissu existant.

5.1. Incidences sur le milieu naturel et paysager

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 imperméabilisation supplémentaire du sol qui engendrerait une augmentation des volumes d'eaux pluviales ruisselés.

- Gestion de l'eau

La présente modification de PLU n'a pas d'impact sur le captage d'eau potable ou ses périmètres de protection.

- Axes d'écoulement pluviaux temporaires lors d'orages violents

Les points de la modification du PLU sont plus particulièrement situés dans la zone agglomérée, et ne concernent pas les axes de ruissellement localisés au Sud de la RD902-A vers le fond de la Vallée Verte.

5.2. Incidences sur le milieu naturel

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 points de la présente modification.

5.2.3. 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

5.3.1. Incidences sur les risques

- *Risques naturels*

La commune de **Roissy-en France** n'est pas concernée par le risque d'inondation (PPRI).

Les points de la modification du PLU ne sont pas concernés par les zonages PPR identifiés sur le territoire communal correspondant à d'anciennes carrières.

Le territoire communal est localement soumis à l'aléa moyen sur quelques secteurs et notamment sur celui situé en écharpe aux limites du centre aggloméré qui concerne partiellement quelques points de la présente modification du PLU.

Pour rappel, 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, dans le cadre d'éventuels projet, il devra être réalisé une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

- *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. La plus proche située 55 rue Houdard située en zone UF ne concerne pas les points de la présente 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.

Pour rappel, les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

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

Les points de la modification ne sont pas concernés par un site inscrit ou classé, une SPR/AVAP ou à proximité immédiate.

Ils sont en revanche inclus 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 Caramans inscrit aux Monuments Historiques.

En redéfinissant des hauteurs plus modérées en zones UH, UI3b et UI1, la présente modification du PLU permet de conserver une homogénéité des volumes du bâti et de limiter l'impact visuel des bâtiments dans leur environnement notamment patrimonial.

Pour rappel tout projet sera donc soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est recensé des zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune de Roissy-en-France et notamment sur le secteur du village et ses abords qui sont répertoriés au document graphique du PLU. Pour rappel, en vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

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. Les points de la modification du PLU sont situés dans la zone C 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.

Les points de la modification précisent dans la zone C du PEB, les possibilités de réaliser de l'habitat pour éviter l'accroissement de la population, conformément à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme.

Les points de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner de gênes sonores particulières qui remettraient en cause les classements sonores des infrastructures de transports terrestres de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.