

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
2) LES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2.1 Le Rapport de Présentation	4
2.2 Le P.A.D.D	4
2.3 Le Plan de Zonage	7
2.4 Le Règlement	10
2.4.1 La zone UA	10
2.4.2 La zone UB	11
2.4.3 La zone UC	13
2.4.4 La zone UD	14
2.4.5 La zone UE	15
2.4.6 La zone UF	16
2.4.7 La zone UG	16
2.4.8 La zone UX	17
2.4.9 La zone AU	17
2.4.10 La zone AUX	18
2.4.11 La zone IIAU	19
2.4.11 La zone A	19
2.4.12 La zone N	20
2.6 Les Annexes	21
2.6.1 Le Plan des Emplacements réserves	21
2.6.2 Le Plan des Z.A.C et des Z.A.D	21
2.6.3 Le Plan du schéma d'assainissement	22
2.6.4 Le Plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales	23
2.6.5 Le Plan des contraintes	23
2.6.6 integrer la mise a jour du plu en date du 11 juin 2005	23

PREAMBULE

Le Plan Local d'urbanisme de Roissy-en-Brie a été approuvé le 13/12/2004.

Ce P.L.U a fait l'objet d'une mise à jour le 11/06/2005.

L'objet de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie s'applique à tout le territoire communal. Elle a pour but principal la mise à jour du règlement suivant les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et des nouveaux décrets et l'adaptation mineure de certaines règles d'implantation et de densité des constructions.

Conformément à l'article L123.13 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du P.L.U envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale, n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

1) LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Supprimer la Z.A.D d'état devenue caduque
- Redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'Eglise de manière à permettre la vue sur ce dernier (au plan de zonage et au plan des contraintes)
- Modifier le règlement afin de permettre :
 - l'implantation des professions libérales et des activités artisanales non polluantes, en zone AUa,
 - supprimer la marge de retrait de 75 m de part et d'autre de la RD21 et de la RD361 dans la zone AUx,
 - permettre l'implantation d'abris de jardin dans la zone UF et UCa,
 - préciser l'obligation d'avoir un accès direct par façade sur voie pour être constructible dans la zone UA,
 - préciser la souplesse des implantations en zone UA,
 - permettre l'extension des constructions existantes situées en fond de parcelle dans la zone UB,
 - imposer un emplacement pour le tri sélectif dans la zone UE,
 - simplifier la rédaction des caractéristiques des places de stationnement afin de permettre le stationnement en centre ville,
 - modifier l'article UB6 dans les secteurs UBa, UBb, UBc en permettant les constructions et leurs garages situés boulevard Marivaux dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement et ceci pour permettre les extensions,
 - faire évoluer l'article 14 de la zone UB en admettant un COS de 0,50 dans la zone UBb afin de permettre des extensions des constructions existantes.
 - intégrer à l'article 2 la notion d'autoriser sous conditions la création d'installations classées ou non à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone en zones UC, UD, UF et UG afin de reprendre la réglementation déjà appliquée dans les autres zones.
 - Ajouter aux articles 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX, AU et AUx pour les constructions à usage d'habitation la notion de : « par logements » pour la réalisation du nombre de places de stationnement.
- Classer le nouveau terrain de la Frette en Nj afin d'y admettre les jardins familiaux.
- Classer en UCa la totalité de la parcelle n°39 de l a première avenue.
- Ajouter des précisions en ce qui concerne la mise en oeuvre du boulevard urbain sud.
- Prendre en compte la réglementation du zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007 et mettre à jour le plan d'assainissement (plan 6.14) et intégrer la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme applicable le 1^{er} octobre 2007,
- Supprimer l'emplacement réservé n°4.
- Intégrer la mise à jour du PLU en date du 11 juin 2005.

2) LES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le sous-chapitre 4.1.7 du rapport de présentation sur les réseaux d'assainissement est modifié en tenant compte des nouvelles dispositions du zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007. A ce titre, les pages 48 à 50, 104 à 105, 149 à 150 ont été modifiées.

Le chapitre 9 du rapport de présentation sur les justifications des dispositions réglementaires du PLU est modifié en conformité avec les modifications apportées au règlement. Ainsi, les pages 127 à 144 ont été adaptées au règlement modifié.

Le sous-chapitre 9.5.2 du rapport de présentation sur les emplacements réservés est modifié avec la suppression de l'emplacement n°4 suivant :

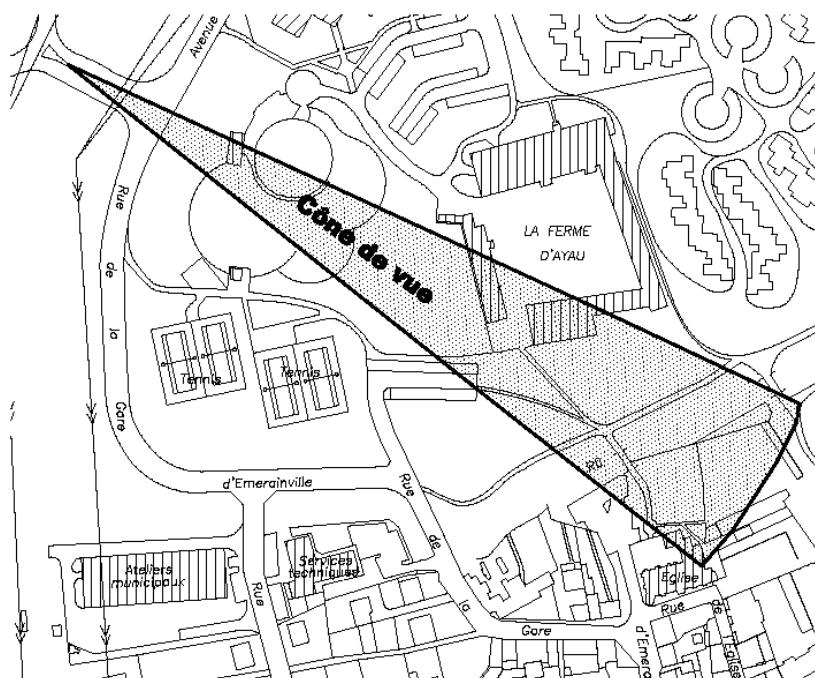
4	Parking pôle emplois	991 m2	Commune de Roissy-en-Brie
---	----------------------	--------	---------------------------

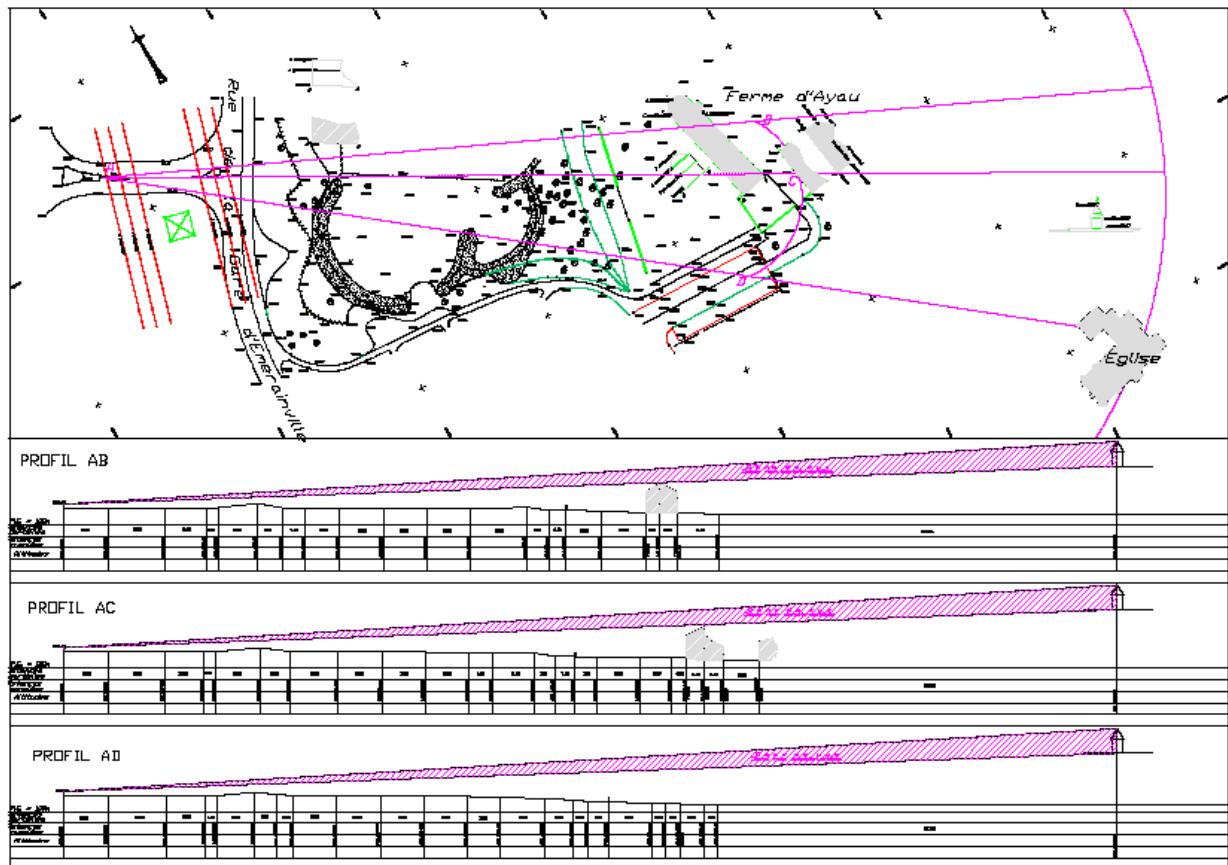
A ce titre, le tableau de la page 147 a été modifié.

La création d'un secteur Nj à vocation d'accueil des jardins familiaux a nécessité la modification des pages 60, 125, 141 à 142 et 146 du rapport de présentation.

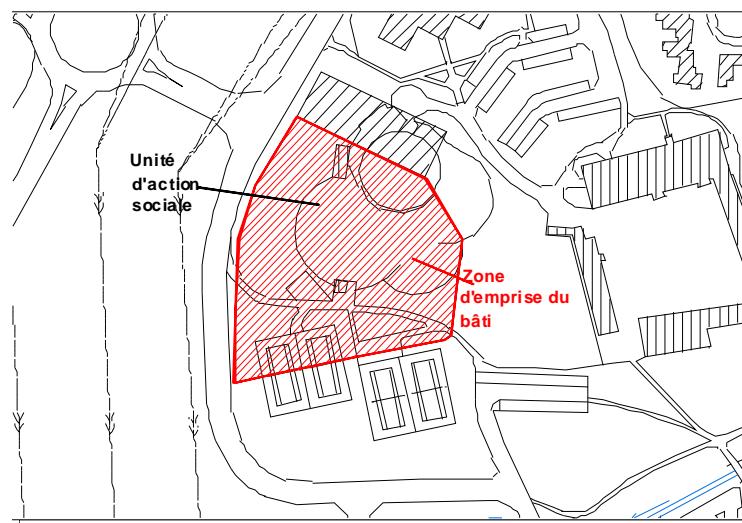
2.2 LE P.A.D.D

Le cône de vue sur le clocher de l'Eglise depuis le nord est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur ce dernier. Les plans des pages 30 et 31 dans le document 2.3 « Objectifs et actions spécifiques » sont donc modifiés.

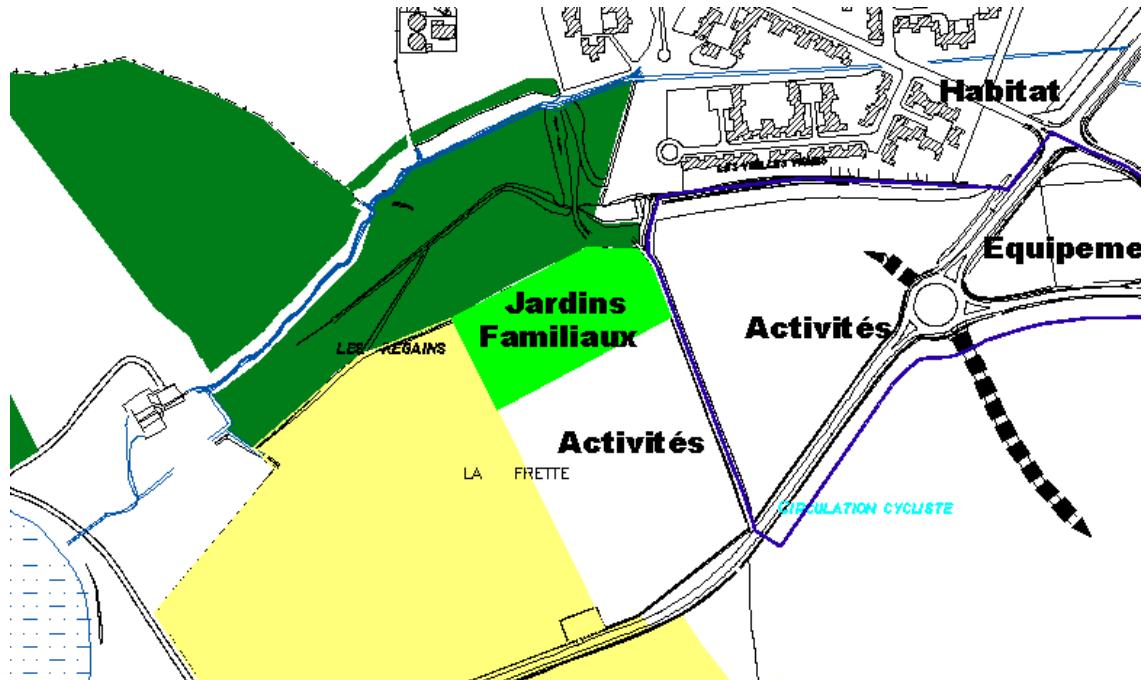




Le plan de la page 20 du PADD est allégé en ne laissant apparaître que la zone d'emprise du bâti de l'unité d'action sociale.



Le projet des jardins familiaux sur le terrain de la Frette est intégré dans le P.A.D.D et fait l'objet d'un sous chapitre supplémentaire 4.16 avec pour illustration la localisation suivante en page 34 du document 2.3 « Objectifs et actions spécifiques » :



Le point 4.6 Boulevard de liaison sud, de la page 23 du PADD, est réécrit afin d'être plus explicite quant à la vocation de ce boulevard et à sa réalisation. Ainsi, les objectifs et la mise en oeuvre ont été modifié tel le texte ci-dessous :

« Objectifs :

Le boulevard a une vocation de desserte des zones à urbaniser au sud tout en permettant les déviations de transit en dehors du centre-ville.

Mise en œuvre :

La liaison Sud dénommée « Boulevard urbain » devra être conçues au fur et à mesure de l'urbanisation, dans un contexte urbain évoluant à long terme.

Les mouvements transversaux seront aussi maîtrisés (VL, liaisons douces).

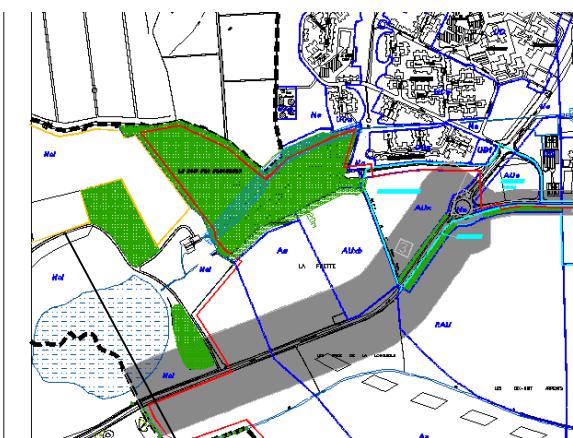
A chaque fois qu'une zone située au sud de la commune sera urbanisée, un tronçon sera créé. Il permettra la desserte des zones nouvelles et devra constituer un des éléments qui, mis bout à bout, permettra la déviation du centre-ville. Le dimensionnement de chaque tronçon devra répondre à ce double objectif : desserte-déviation. »

Sur les cartes du document 2.3 objectifs et actions du PADD (pages 8, 16, 23) montrant le boulevard urbain, il est ajouté : « boulevard urbain, tracé à préciser ».

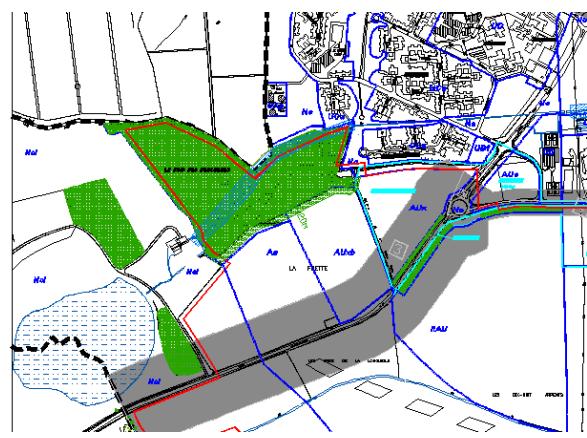
2.3 LE PLAN DE ZONAGE

La Z.A.D d'état est supprimée des plans de zonage n°3.2 et 3.4. Cette Z.A.D, créée le 31/07/1990 est valable 14 ans. Cette dernière est donc devenue caduque et est supprimée des documents d'urbanisme.

Extrait du plan n°3.2 avant modification

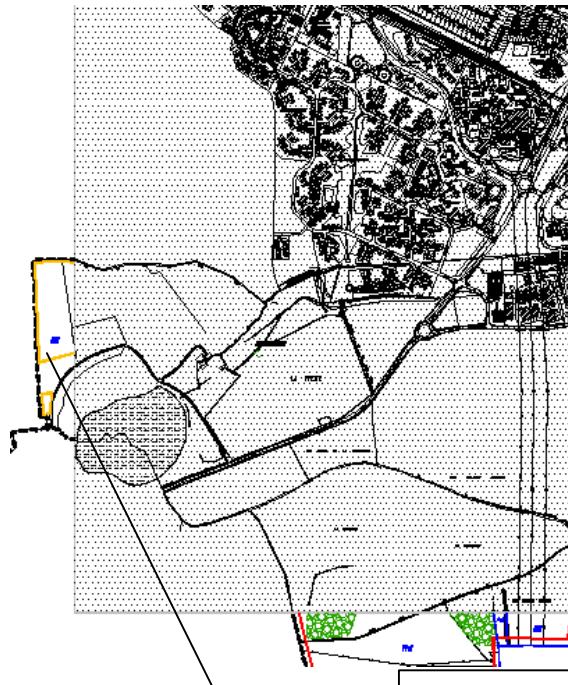


Extrait du plan n°3.2 après modification

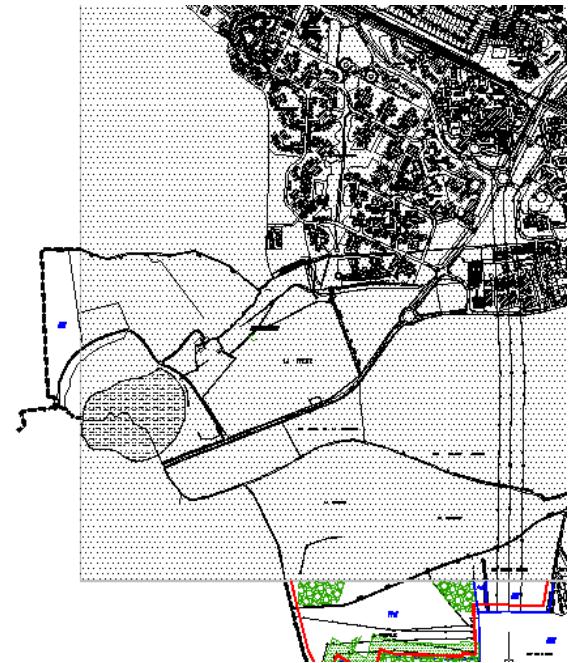


Suppression de la Z.A.D d'état

Extrait du plan n°3.4 avant modification



Extrait du plan n°3.4 après modification



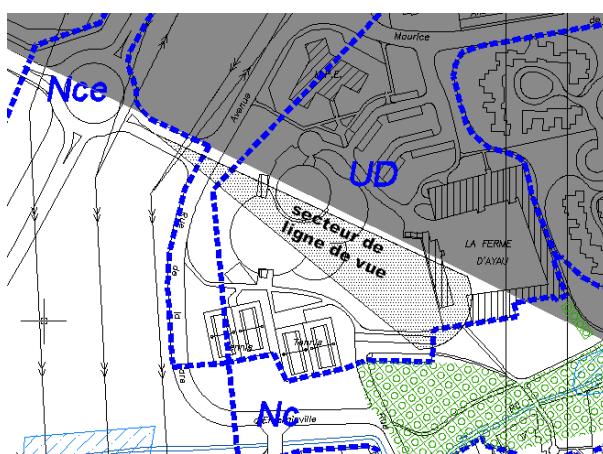
Suppression de la Z.A.D d'état

Extrait du plan n°3.2 avant modification

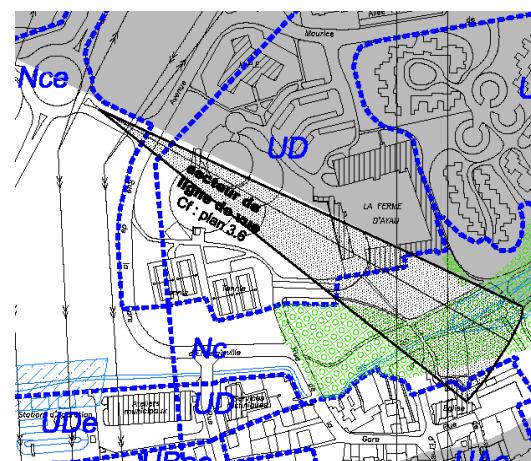
Extrait du plan n°3.2 après modification

Le cône de vue sur le clocher de l'Eglise est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur ce dernier. Les plans de zonage n°3.1 et n°3.2 sont donc modifiés.

Extrait des plans n°3.1 et n°3.2 avant modification

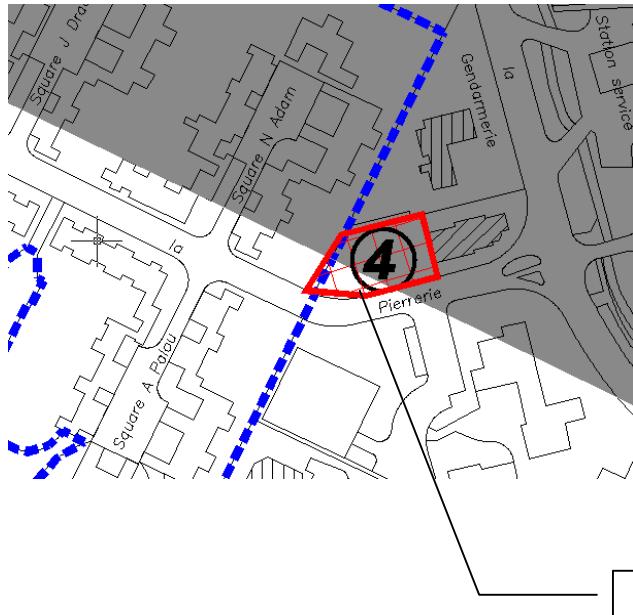


Extrait des plans n°3.1 et n°3.2 après modification



La commune ayant renoncé à l'achat de ces terrains pour la réalisation d'un parking pour le pôle d'emplois, **l'emplacement réservé n°4 est supprimé**. Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



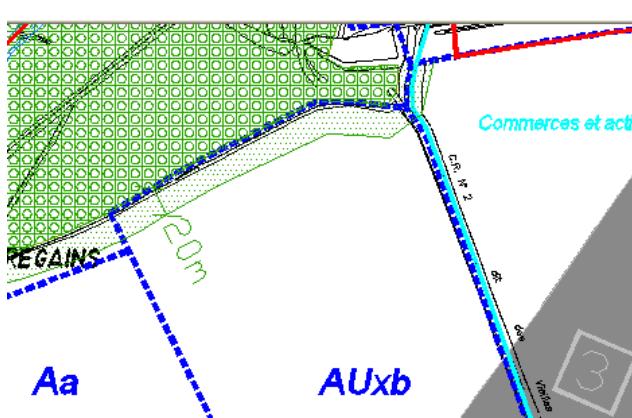
Extrait du plan n°3.2 après modification



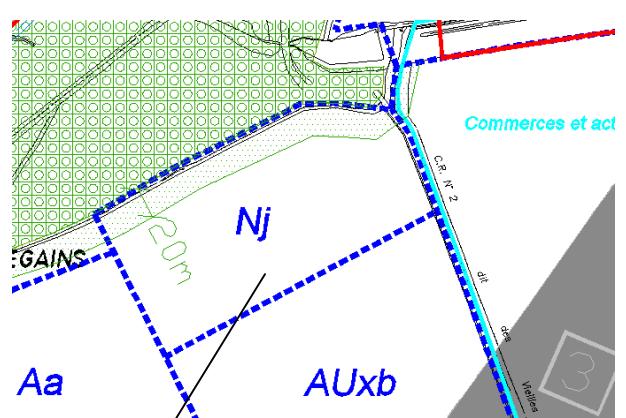
Suppression de l'ER 4
A vocation de parking pour le pôle d'emplois

Afin de pouvoir accueillir des jardins familiaux sur son territoire, la commune de Roissy-en-Brie classe une partie du terrain de la Frette en Nj. La zone Nj représente une superficie de 1800 m² qui a été déduite de la zone AUxb initiale.
Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



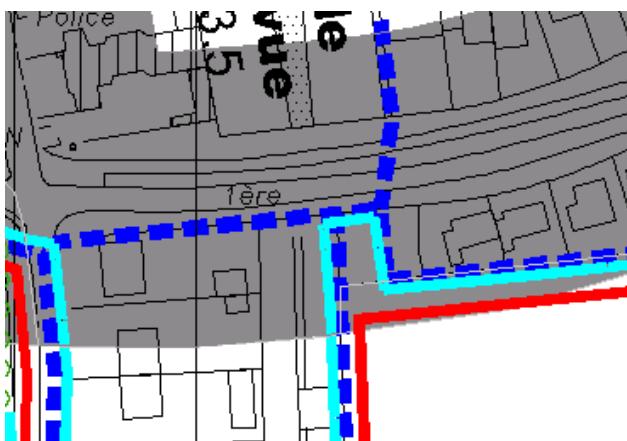
Extrait du plan n°3.2 après modification



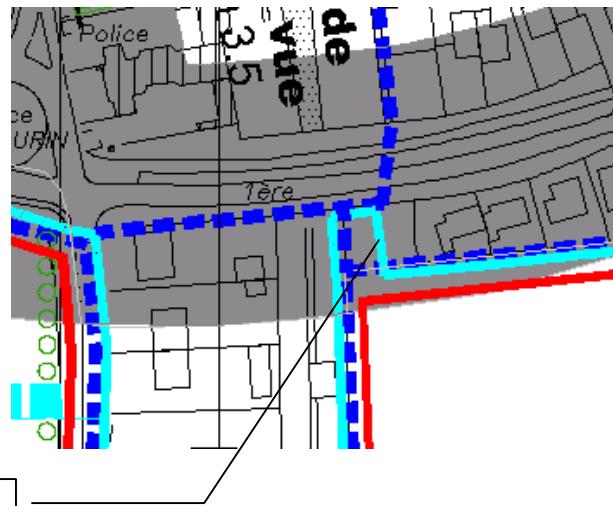
Modification du zonage et création
d'un secteur Nj

Une partie de la parcelle n°39 le long de la première avenue a été classée en UCa afin que la totalité de cette dernière soit inscrite dans une même zone. Le plan de zonage n°3.2 est modifié dans ce sens.

Extrait du plan n°3.2 avant modification



Extrait du plan n°3.2 après modification



Modification du trait de zonage

2.4 LE REGLEMENT

Les articles 2, 3, 4 et 5 des dispositions générales ont été mis à jour par suivant la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme et la réforme du permis de construire (en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

2.4.1 LA ZONE UA

Vocation de zone : dans le secteur UAc, le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point « 3 » suivant : « Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. » a été ajouté afin de limiter la modélisation du sol naturel en centre ville.

Le point « 5 » sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravane a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point « 15 » suivant : « L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R 421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec le centre ville et les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Toute construction est interdite dans le cône de vue en UAc.

A l'article 3, sur les conditions de desserte des terrains par les voies, le point « 1 » suivant : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct par façade sur voie. » a été modifié de manière à ne plus faire référence à la rue mais à la voie. La référence à l'article 5 est également supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 6, sur l'implantation des constructions par rapport aux voies, il est précisé que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 6 mètres des voies publiques et privées. Les ruptures de continuité bâtie sont autorisées à condition qu'un mur en maçonnerie pleine ou ajourée soit édifié à l'alignement en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, a été supprimé la référence à une bande de 30 mètres. Les points « 1 » et « 2 » suivants ont été ajoutés : « Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1.9 mètres par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives latérales, un mur de clôture édifié à l'alignement doit combler la rupture visuelle de la construction avec le bâti environnant. »

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la rédaction de la règle a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante « La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. » établie un recul moyen de 4 mètres au lieu de 6, 5 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le point « 1 » suivant « L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans la paysage naturel ou urbain. Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » a été ajouté de manière à garantir une qualité architecturale dans le centre ancien de Roissy-en-Brie.

A l'article 12,

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.2 LA ZONE UB

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point « 3 » suivant : « Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. » a été ajouté afin de limiter la modélisation du sol naturel en centre ville.

Le point « 5 » sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravane a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point « 15 » suivant : « L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R 421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec le centre ville et les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

L'article 3, sur les conditions de desserte des terrains, est modifié afin de parler de voie et non plus de rue et ainsi de se référer au code de l'urbanisme et notamment à l'intitulé de l'article 6 du règlement du PLU qui fait référence aux voies et emprises publiques.

La référence à l'article 5 est également supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 6, dans le secteur UBb, les constructions et leurs garages situés boulevard Marivaux peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction des points « 1, 2 et 3 » suivants : « Les extensions et les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait des limites séparatives lorsque la façade est supérieure à 17 mètres, et sur une limite séparative latérale ou en retrait lorsque la longueur de la façade est inférieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade, et 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres» a été revue de manière à permettre l'extension des constructions existantes sur les fonds de parcelle.

La nouvelle rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire et à ne plus faire référence à la marge de recul de 20 mètres.

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le point « 1 » suivant « La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres. » a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante établie un recul moyen de 5 mètres au lieu de 6, 5 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 12, Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

A l'article 14, dans le secteur UBb, le COS passe à 0,50 de manière à permettre des extensions.

2.4.3 LA ZONE UC

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 13 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 14 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

La phrase « Toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha est interdite » a été supprimée de manière à tenir compte des constructions existantes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, sur les constructions admises sous conditions, dans le secteur UCa, les points « 3 et 6 » suivants : « L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 30 m². Les abris de jardin à condition que la hauteur maximale au faîte n'excède pas 2,50 mètres et une surface maximale de 10 m². » ont été modifiés de manière à permettre la réalisation d'abris de jardin et l'extension des constructions existantes.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction du point « 2 » suivant « En cas de retrait, la marge de reculement devra être au moins égale à la hauteur de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres, dans le cas d'une façade, ou la moitié de la hauteur de la façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas d'un mur pignon. » a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. A été précisé que « l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume existantes sur fond voisin ou s'il

s'agit d'annexe. » ainsi qu'en cas de reconstruction suite à un sinistre, les constructions qui ne seront pas réalisées à l'identique pourront être implantées en limites séparatives ou en respectant une marge de retrait. »

A l'article 12, sur les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.4 LA ZONE UD

Au caractère et vocation de la zone : le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 2 suivant « les installations classées soumises à autorisation » a été ajoutée de manière à préciser le type d'installations interdites. Le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 13 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 14 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

La phrase dans le secteur de ligne de vue où toutes constructions sont interdites a été modifiée de manière à interdire toutes constructions dans le cône de vue sur le clocher de l'Eglise, inscrit au plan de zonage dans la zone UD et son sous secteur UDe.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, est stipulé le fait d'autoriser les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction du point « 1 » suivant « Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recullement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale à la hauteur de façade du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres dans le cas d'une façade ou la moitié de la hauteur du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas d'un mur pignon. » a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 8, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, le point « 1 » suivant « La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres. » a été modifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire. La nouvelle rédaction suivante établie un recul moyen de 5 mètres au lieu de 6 ou 4 mètres selon les différents cas de baies.

A l'article 12,

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.5 LA ZONE UE

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 12 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 13 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

Un point « 5 » sur les déchets urbains a été ajouté de manière à imposer un emplacement ou un local de 4 m² minimum pour le stockage des containers à tri sélectif, pour toute construction à vocation d'habitat.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement, les points « 1 et 2 » suivants : « Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place au minimum couverte. Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, il est exigé un local vélo de 0,5 m² logements » ont été modifiés de manière à ne plus faire référence à différents types d'habitat (individuels ou collectifs) car ces catégories de

vocation ne sont pas reconnues par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.6 LA ZONE UF

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 3 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel en zone pavillonnaire.

Le point 12 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 13 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, dans les constructions admises sous conditions, le point « 4 » suivant : « Les abris de jardin à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m². » a été ajouté de manière à autoriser les abris de jardin.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12,

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

Les références à l'habitat collectif ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du code de l'urbanisme.

2.4.7 LA ZONE UG

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 1 suivant : les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, a été ajouté : afin de limiter la modélisation du sol naturel dans ce secteur.

Le point 9 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 10 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

2.4.8 LA ZONE UX

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 12 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les activités existantes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 12,

Les références aux constructions à vocation de restaurants et de café ont été supprimées car cette catégorie de vocation n'est pas reconnue par la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.9 LA ZONE AU

A l'article 1, sur les occupations et utilisations du sol interdites, le point 15 sur les dépôts de véhicules et le garage collectif de caravanes a été mis à jour en fonction de la nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme.

Le point 16 suivant : « l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R421.19 du Code de l'Urbanisme. » a été ajouté de manière à interdire les activités bruyantes de plein air non compatibles avec les logements résidentiels environnants.

Dans les constructions interdites, le point « 1.14 » suivant : « Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AU2 - 1. » a été ajouté.

Dans le secteur AUv sont désormais autorisés à l'article 2 l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 2, dans les constructions admises sous conditions, le point «2» suivant : « Les constructions à vocation d'activités artisanales et libérales à condition qu'elles soient non polluantes et qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ni au voisinage. » a été ajouté.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifié de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 10, sur la hauteur des constructions, le point « 5 » suivant : « Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif du secteur AUC» a été ajouté de manière à ne pas restreindre les projets d'équipements sportifs envisagés dans ce secteur.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des construction, le point « 7 » suivant « La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 mètres en bordure des voies et entre les propriétés. » a été modifié de manière à unifier la hauteur de la clôture tant en bordure de voie qu'entre les propriétés.

A l'article 12, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement, les références aux logements collectifs pour le calcul des places de stationnement a été supprimé. La nouvelle réglementation du Code de l'Urbanisme ne permet plus de faire la distinction entre l'habitat individuel et collectif. Seul l'habitat collectif financé par des prêts aidés de l'état peut être distinct.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à la surface minimale des locaux à vélos est supprimée.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

2.4.10 LA ZONE AUX

A l'article 1, dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 3, le point 3 a été modifié pour plus de clarté : « Le secteur AUXb peut aussi être desservi depuis la zone AUx, elle même desservie par le rond-point R.Schuman. »

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 12,

Pour les constructions à usage d'habitation, a été spécifié « par logement » la réalisation des 2 places de stationnement dont une couverte.

A l'article 13, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, le point « 2 » suivant « Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés et paysager à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de superficie. » a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont pas classées à grande circulation.

2.4.11 LA ZONE II^{AU}

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 1, 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été ajoutés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

L'article 6 sur les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies, a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont pas classées à grande circulation.

2.4.11 LA ZONE A

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées. Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'Assainissement le 14 mai 2007.

L'article 6 sur les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies, a été modifié de manière à ne plus faire référence à la bande de recul des 75 mètres de part et d'autre de la RD21 et de la RD361, qui ne sont plus classées à grande circulation.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

2.4.12 LA ZONE N

Vocation de zone : le cône de vue sur le clocher est redéfini utilement dans l'espace de manière à permettre la vue sur le clocher.

Un secteur Nj a été ajouté au règlement en cohérence avec le plan de zonage modifié. Il a pour but l'accueil des jardins familiaux et des jardins d'insertion sur le terrain de la Frette. Les modifications apportées au règlement permettent l'aménagement de cet espace.

Les articles 1 et 2 ont été remaniés de manière à ce que les constructions interdites soient clairement énoncées. Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence au stationnement isolée des caravanes est supprimée.

Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs sont interdites dans tous les secteurs sauf dans le secteur Nj.

Toute construction est interdite dans le secteur Nc et le sous secteur Nce.

A l'article 4, sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les points « 2 et 3 » sur l'assainissement et les eaux pluviales ont été révisés suite à l'approbation du zonage d'assainissement le 14 mai 2007.

A l'article 7, sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la rédaction a été simplifiée de manière à ne plus tenir compte des baies principales ou secondaires qui ne sont plus obligatoires dans le permis de construire.

A l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions, le secteur Nj précise que « Les abris de jardin doivent être conçues avec l'harmonie colorée du paysage environnant, les abris de jardin réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits, les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement. »

2.6 LES ANNEXES

2.6.1 LE PLAN DES EMPLOACEMENTS RESERVES

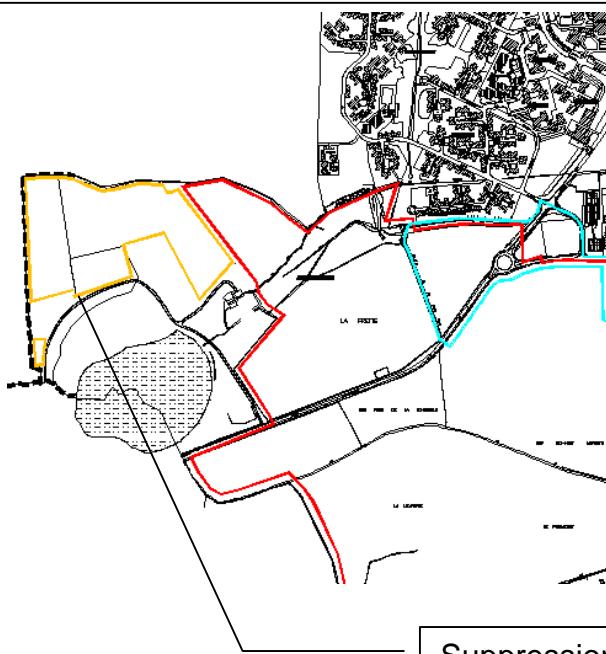
4	Parking pôle emplois	991 m ²	Commune de Roissy-en-Brie
---	----------------------	--------------------	---------------------------

La commune ayant renoncé à l'achat de ces terrains pour la réalisation d'un parking pour le pôle d'emplois, **l'emplacement réservé n°4 est supprimé**. L'emplacement réservé pour la maison de quartier devient donc le nouveau n°4. Cette correction a été apportée au document 6.13 des emplacements réservés.

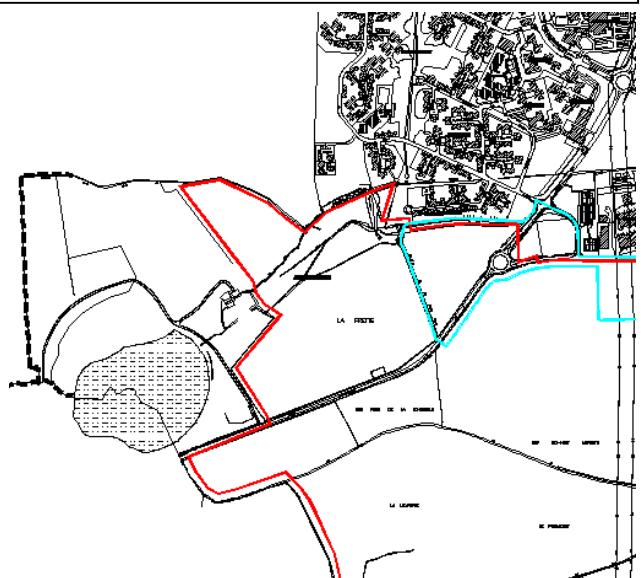
2.6.2 LE PLAN DES Z.A.C ET DES Z.A.D

La Z.A.D d'état est supprimée du plan des Z.A.C et des Z.A.D n°6.20. Cette Z.A.D, créée le 31/07/1990 est valable 14 ans. Cette dernière est donc devenue caduque et est supprimée des documents d'urbanisme.

Extrait du plan n°6.20 avant modification



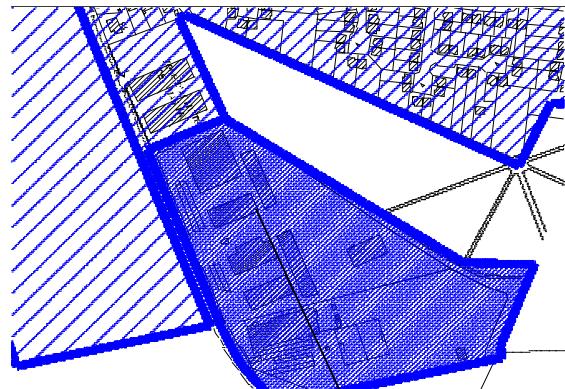
Extrait du plan n°6.20 après modification



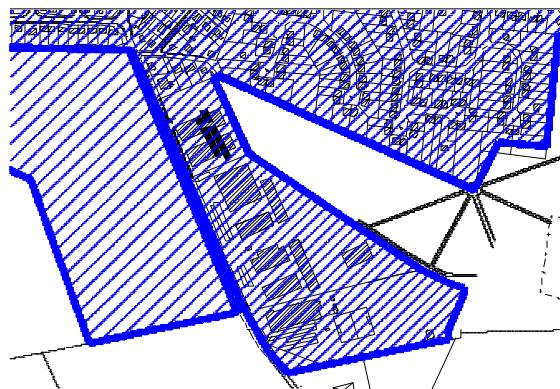
Suppression de la Z.A.D d'état

2.6.3 LE PLAN DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT

Le plan n°6.14 du schéma d'assainissement est modifié afin d'inscrire la zone d'Essarts (située au sud-est de la commune) et la maison forestière (située au nord) en zone d'assainissement collectif. Ceci afin d'être conforme au zonage d'assainissement.

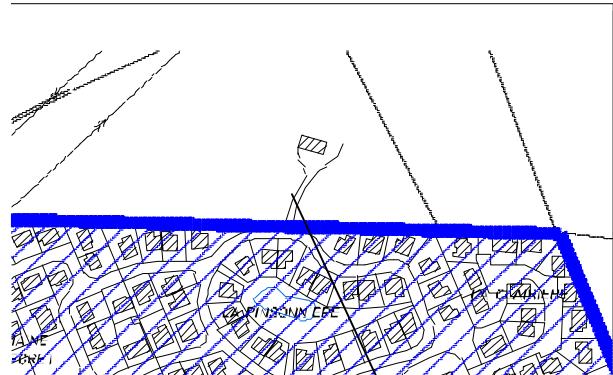


Extrait du plan n°6.14 avant modification

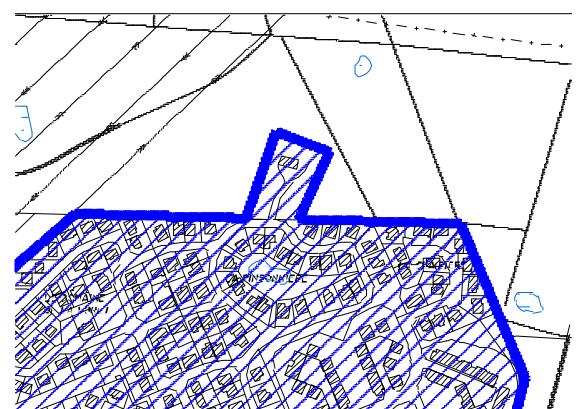


Extrait du plan n°6.14 après modification

Passage en zone d'assainissement collectif du secteur les Essarts



Extrait du plan n°6.14 avant modification



Extrait du plan n°6.14 après modification

Passage en zone d'assainissement collectif de la Maison Forestière

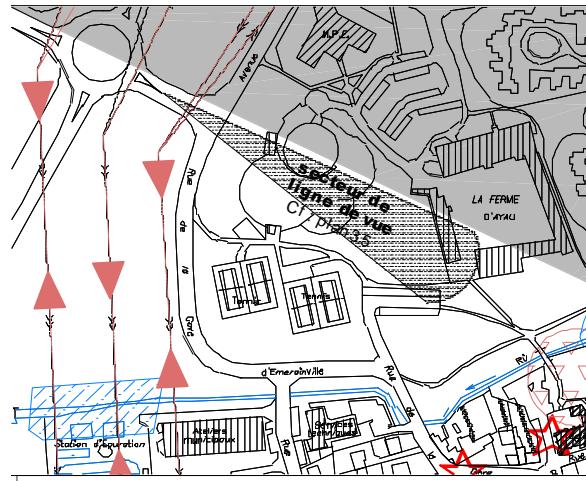
2.6.4 LE PLAN DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le plan du zonage d'assainissement des eaux pluviales a été ajouté au dossier (planche 6.14, plan n°2).

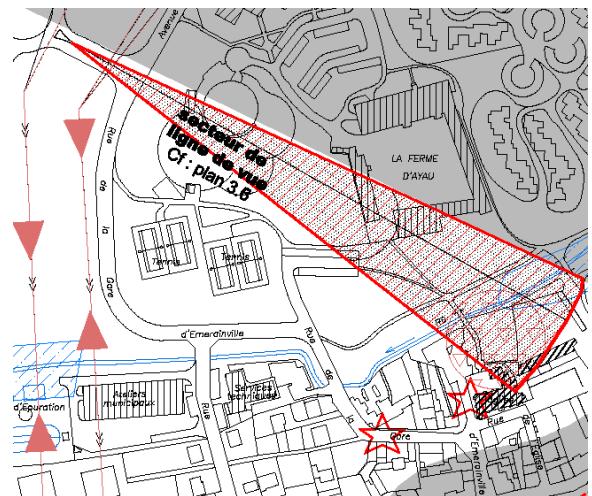
2.6.5 LE PLAN DES CONTRAINTES

Le plan n° 5.5 des contraintes est modifié afin de redéfinir utilement dans l'espace le cône de vue sur le clocher de l'église et de manière à permettre la vue sur ce dernier.

Extrait du plan n°5.5 avant modification



Extrait du plan n°5.5 après modification



2.6.6 INTEGRER LA MISE A JOUR DU PLU EN DATE DU 11 JUIN 2005

Suite à la mise à jour du PLU en date du 11 juin 2005, les annexes sont complétées en intégrant la délibération.