

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

[ DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE ]



## LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

0

---

PLAN LOCAL D'URBANISME...

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

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 24 novembre 2008

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du

# LE SOMMAIRE

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

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

# LE PRÉAMBULE

## P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4° *La sécurité et la salubrité publiques* ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et en accompagnement de cette urbanisation nouvelle :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **P.2.4. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

### LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

### *Le principe de la concertation*

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

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

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

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

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

## L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, l'article R.123-17<sup>2</sup> du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

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

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

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

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Le régime de l'enquête publique*

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

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

### *Le déroulement de l'enquête publique*

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

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

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

---

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

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

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

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

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

## L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

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

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

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

## P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

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

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

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ) est complété par le « complément au rapport de présentation »<sup>3</sup>, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une notice, qui décrit la modification ( la pièce n° 0 ) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) est précisé sur certaines orientations générales ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ( la pièce n° 2-bis ) sont ajoutées<sup>4</sup> ;
- Les planches centrales du document graphique ( les pièces n° 3-1 et n° 3-2<sup>5</sup> ) sont remplacées par deux nouvelles planches du document graphique du P.L.U. ;
- Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones, le règlement ( la pièce n° 4 ) est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U. ;
- La liste des servitudes d'utilité publique est complétée par une nouvelle servitude.

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

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

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

---

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

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

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

## **1. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

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

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

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

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

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

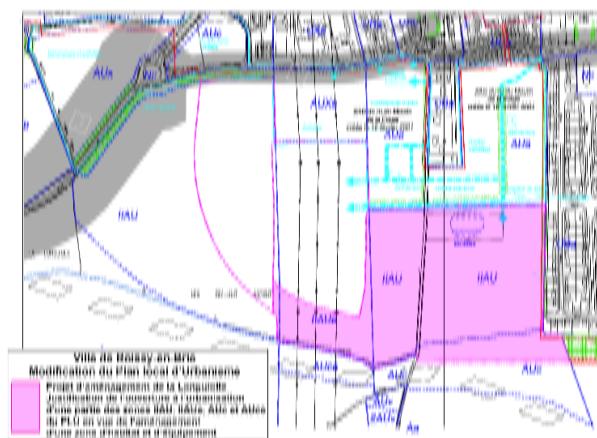
Cependant, à la suite du changement de l'équipe municipale de Roissy-en-Brie, le programme de la Z.A.C. a été sensiblement réduit, et la délibération du 18 décembre 2013 a été annulée par une délibération du Conseil Communautaire, du 24 juin 2014.

L'opération d'aménagement a donc été ré-engagée – sur de nouvelles bases – par une délibération du Conseil Communautaire, du 27 janvier 2015, précisant les objectifs et les modalités de la concertation sur le projet d'aménagement. Les objectifs majeurs du projet sont la création d'une extension urbaine au Sud de la ville, à vocation mixte logements-équipements-activités, sur une superficie d'environ 20 à 25 hectares urbanisables, susceptibles d'accueillir un programme de construction d'environ 400 logements, de 15.000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités, de commerces, et d'un groupe scolaire.

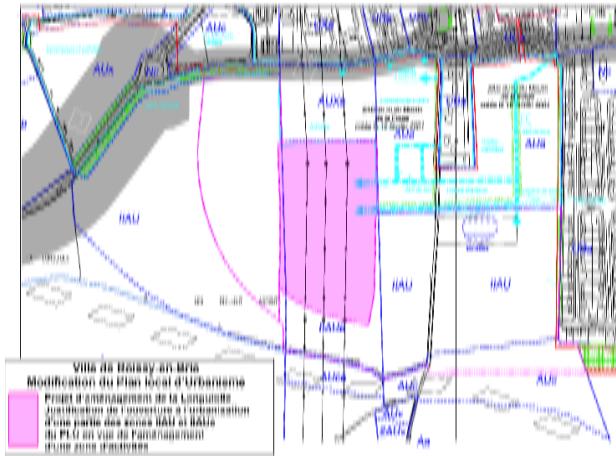
Les études modificatives ont eu lieu de février à mai 2015 ; la concertation avec le public a eu lieu en juin 2015.

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

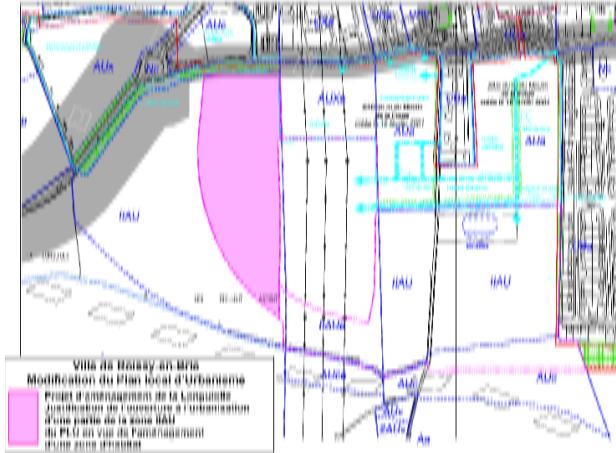
- Une partie des zones II AU, II AU e, AU c, et AU c e, située à l'ouest du quartier du Verger et au sud de la zone d'habitat de la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge, destinée à un secteur d'environ 230 logements et à un équipement public, par les faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans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



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



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



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

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

Par une délibération ( 2015\_12\_8\_25 ) du 8 décembre 2015, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation sur le projet, tiré le bilan de la mise à la disposition du public de l'étude d'impact, et approuvé les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement.

Enfin, par une autre délibération ( 2015\_12\_8\_26 ) du 8 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne a approuvé le dossier de création de la Z.A.C., et créé la Z.A.C. de « la Longuiolle ».

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

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

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

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

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

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

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

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

- La construction d'environ 400 logements ;
- La construction de bâtiment d'activités sur une superficie d'environ 15.000 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de commerces ;
- La construction d'un groupe scolaire ;
- L'aménagement d'une trame paysagère et des voiries internes à la zone ;
- La réalisation des réseaux internes à la zone.

Les 400 logements étaient répartis sur un large éventail :

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

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

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

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

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

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

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



Le périmètre de l'ex-Z.A.C.

## 1.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La servitude 14, relatives aux lignes électriques, et concernant les ligne à haute tension surplombant le site ;
- La servitude PT 2, relative aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

## **2. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **2.1. LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

#### ***2.1.1. L'AVANT-PROPOS***

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

#### ***2.1.2. LA POPULATION DE ROISSY-EN-BRIE***

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

#### ***2.1.3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES***

Le chapitre 3 est complété :

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

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

## **2.1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS**

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

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

## **2.1.5. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE**

Le chapitre 5 est complété par :

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

Le chapitre 6 est complété par :

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

## **2.1.6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.3.7. Les dispositions législatives

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

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

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

---

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

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

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

#### 2.1.3.8. Les servitudes et les contraintes

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

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

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

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

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

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

## 2.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

## 2.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

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

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

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

### 2.4.1. LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES

#### 2.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

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

#### 2.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

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

#### 2.4.1.3. LE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

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

### 2.4.2. LES ZONES URBAINES

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

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

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

#### **2.4.3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

#### **2.4.4. LES ZONES A URBANISER**

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

#### **2.4.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

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

## 2.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

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

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

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

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

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

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

### 2.5.1. LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

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

#### 2.5.1.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

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

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

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

L'organisation des articles du règlement est donc maintenue.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.1.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans les zones urbaines, l'alinéa relatif aux exceptions à l'obligation d'aménager des aires de stationnement sur les parcelles privatives est modifié : « Le constructeur peut toutefois [...] être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ~~ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme~~ ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5.2. LES ZONES URBAINES**

### **2.5.2.1. LA ZONE UA**

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

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

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

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

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

A l'article 9, une disposition est ajoutée : « Dans le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 87,5 % de la superficie de la propriété, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme ».

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

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

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

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

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

## 2.5.2.2. LA ZONE UB

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

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

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

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

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

A l'article 9, une disposition est ajoutée, pour le seul secteur UBf : « **Dans le d'atteinte de performances énergétiques renforcées, circonscrit par un tireté bleu et couvert par une trame bandée bleue sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions de toute nature est portée à 50 % de la superficie de la propriété, lorsque les constructions nouvelles bénéficient du label « b.b.c. » au regard des règles en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme** ».

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.2.3. LA ZONE UC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.2.4. LA ZONE UD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au sixième alinéa de l'article 12, une correction est apportée : « Pour les constructions à usage commercial, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de ~~surface de plancher~~ **surface de vente** ».

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

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

#### 2.5.2.5. LA ZONE UE

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.2.6. LA ZONE UF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.2.7. LA ZONE UG

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

#### 2.5.2.8. LA ZONE UX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

→ Cette nouvelle disposition applique la nouvelle rédaction de l'article L.111-6-1<sup>8</sup>, issue de la loi A.L.U.R. et applicable aux demandes déposées après le 1<sup>er</sup> janvier 2016<sup>9</sup>.

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

→ Cette modification vise à supprimer une disposition absconse.

### **2.5.3. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES, ET FORESTIERES**

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

### **2.5.4. LES ZONES A URBANISER**

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

#### **2.5.4.1. LA ZONE AU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.5.4.2. LA ZONE AUX**

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

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

#### **2.5.4.3. LA ZONE II AU**

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

### ***2.5.5. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES***

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

### ***2.5.6. LES DEFINITIONS***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce titre 6<sup>ème</sup> :

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

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

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

## **4.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL**

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

## **4.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

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

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

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

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

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

## **4.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL**

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

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

## **4.4. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES**

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

## 4.5. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

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

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

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

Les sources potentielles sont :

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

Ces indicateurs retenus sont :

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