

Occupation du sol

D'un espace en grande partie ouvert au début du siècle, le site a évolué vers un espace fermé, constitué de bâti et de forêt. Il reste quelques champs, témoins de l'activité agricole qui sont des espaces ouverts, mais aujourd'hui réduits, limitant les perceptions des communes.

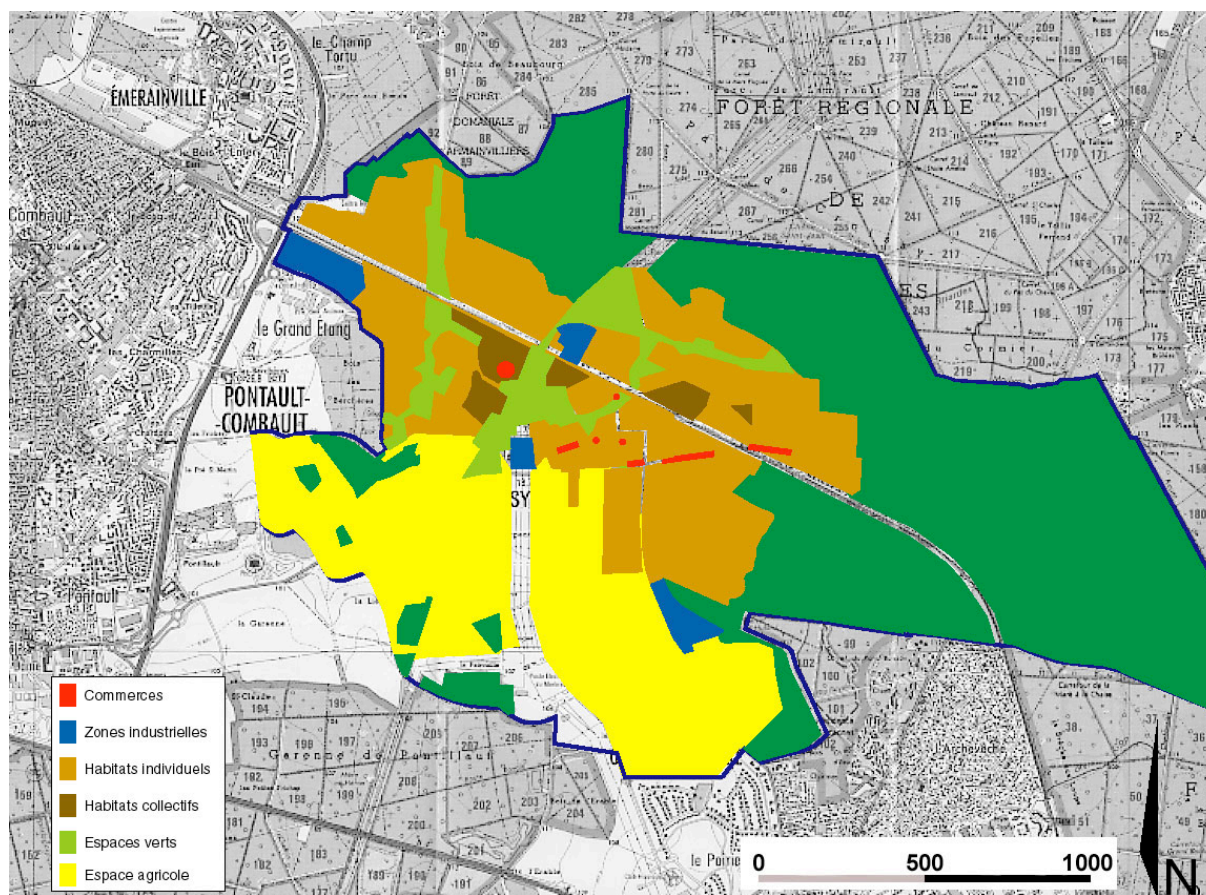
Ces espaces cultivés, apparaissent aujourd'hui des espaces tampons entre deux urbanisations et peuvent être traduits comme des « clairières urbaines ».

Au sein de l'urbanisation différentes entités apparaissent :

- les zones d'habitats, décomposées entre les collectifs et l'individuel ancien et récent.
- les zones d'activités,
- la voie ferrée,
- les lignes haute tension et le domaine EdF.

La ville présente un aspect vert, avec un espace non bâti sous l'emprise des lignes haute tension, associé à l'ensemble des parcelles privatives et à l'écran que forme la forêt.

Soumise à des contraintes fortes la ville est découpée en quatre parties délimitées par la voie SNCF et les lignes haute tension. Elle est organisée d'éléments posés les uns à côté des autres et ne présente aucune unité.



L'occupation du sol

On peut dénombrer plusieurs entités paysagères :

La vieille ville	Ensemble homogène par les couleurs et les matériaux composant le bâti, ainsi que par la hauteur des bâtiments situés à l'alignement des voies. Celui-ci regroupe des commerces de proximité et les principaux édifices publics. Situé dans une cuvette, c'est un espace fermé où le Morbras marque son passage.
La Renardière	Ensemble urbain de logements collectifs. Il dénote du reste de la ville par son architecture de blocs posés côte à côte reliés entre eux par des espaces de stationnements. Par sa situation altimétrique et la typologie des bâtiments, ce secteur est visible depuis l'ensemble du territoire communal.
Les zones industrielles	Située aux extrémités de l'urbanisation, on y trouve un bâti hétérogène et une multitude de panneaux publicitaires.
Les extensions pavillonnaires	Coincées entre la forêt et les infrastructures, les extensions pavillonnaires de la commune se retrouvent dans un espace verdoyant. Elles sont constituées d'un bâti varié et ont chacune leur identité propre. Elles participent à ce même ensemble par leur situation géographique et topographique qui les associent à un même territoire.

La forêt régionale de Ferrières	Cet espace de forêt marque le territoire au nord et à l'est de la commune. Il délimite l'urbanisation de Roissy-en-Brie.
Les lignes hautes tension	Contrainte majeure du territoire communal, elles découpent le territoire en deux parties. Sous leur emprise un espace vert ressenti comme un « no man land » qui ne se pose pas comme un élément de liaison.
La ligne SNCF	Forte contrainte, elle isole l'ensemble de l'urbanisation nord de la commune. Ligne droite, franchissable en trois points, elle apparaît comme une tranchée au sein du territoire.

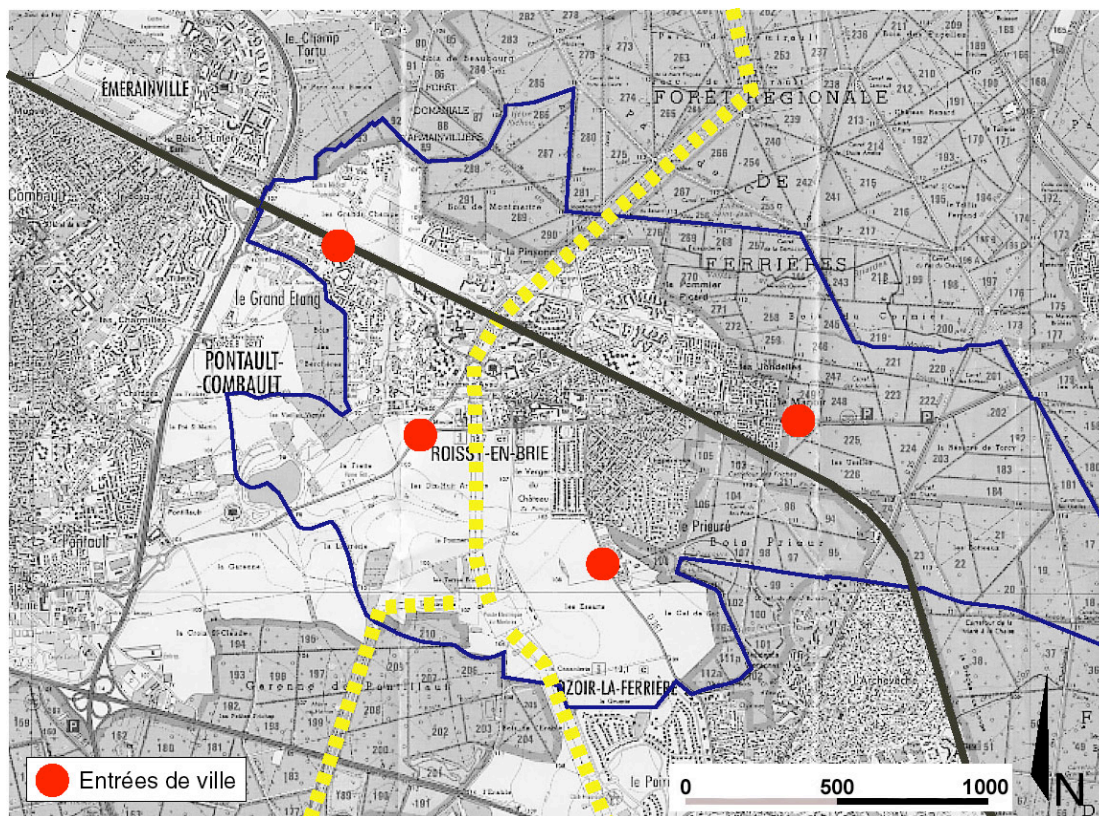
La ligne haute tension : fracture au sein de l'urbanisation.



La voie SNCF : une rupture de la continuité bâtie franchissable en des points bien définis :



Une autre perception du territoire est importante, il s'agit des entrées de ville.



Emplacement des entrées de ville

6.1.1 Les entrées de ville

« La notion d'entrée de ville s'est perdue au XIX^{ème} siècle avec la disparition des enceintes fortifiées et des barrières d'octroi. Les extensions urbaines se sont développées le long des axes d'entrée de villes. Cette évolution s'est considérablement accentuée ces 20 dernières années avec l'apparition des surfaces et enseignes commerciales périurbaines se traduisant par un "effet de vitrine". De ce constat est né l'idée de requalifier les entrées de ville. »

A Roissy-en-Brie, 4 entrées de ville principales sont recensées.

- *L'entrée Nord-Ouest de la RD 361 : entre zone d'activités et voie ferrée*



L'entrée Ouest de la R.D. 361 s'effectue entre la zone des 50 Arpents et la voie ferrée. Le paysage est composé, côté gauche, du ballast et des poteaux d'électrification, doublé par la voie d'accès et de bouclage du centre hospitalier, situé en élévation et marquant un événement vertical, et côté droit, de l'arrière de la zone d'activités, et d'une enfilade de panneaux publicitaires.

Le bâti ne participe guère au paysage jusqu'à l'arrivée sur le Bois-Briard qui marque l'entrée véritable de la ville.

Le large espace de l'avenue de la Malibran est cependant insuffisamment structuré et constitue davantage une juxtaposition de bandes circulables et engazonnées qu'un boulevard urbain.

- *L'entrée Sud-Ouest de la RD 21 : un "no man's land"*



Cette entrée, symbolisée par le rond-point de la R.D. 21 avec l'avenue Jean-Monnet, n'est pas encadrée par le bâti. Elle s'ouvre sur la vaste étendue engazonnée des lignes à haute tension, avec au premier plan les pylônes EDF, sur fond de bâtiments fermant partiellement l'horizon.

L'entrée Sud-Ouest actuelle est un vide.



- *L'entrée Sud-Est de la RD 361 : zone industrielle et pavillonnaire*



L'arrivée de la route d'Ozoir-la-Ferrière est marquée par la zone industrielle. Son manque de qualité architecturale déprécie l'image de la ville.

L'entrée réelle se situe au niveau du lotissement du Verger.

- *L'entrée Nord-Est : des Hameaux aux Faubourg*



Cette entrée est à l'image d'une ville calme de province, discrètement dissimulée derrière les haies taillées et bien ordonnées du hameau du Manoir. Il faut attendre d'arriver à la supérette pour découvrir un cadre bâti discontinu à l'image d'un faubourg inachevé.

6.2 L'OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol regroupe trois grands espaces :

- l'urbanisation,
- les espaces boisés,
- les espaces agricoles.

6.2.1 Rappel historique de l'urbanisation

Une commune rurale :

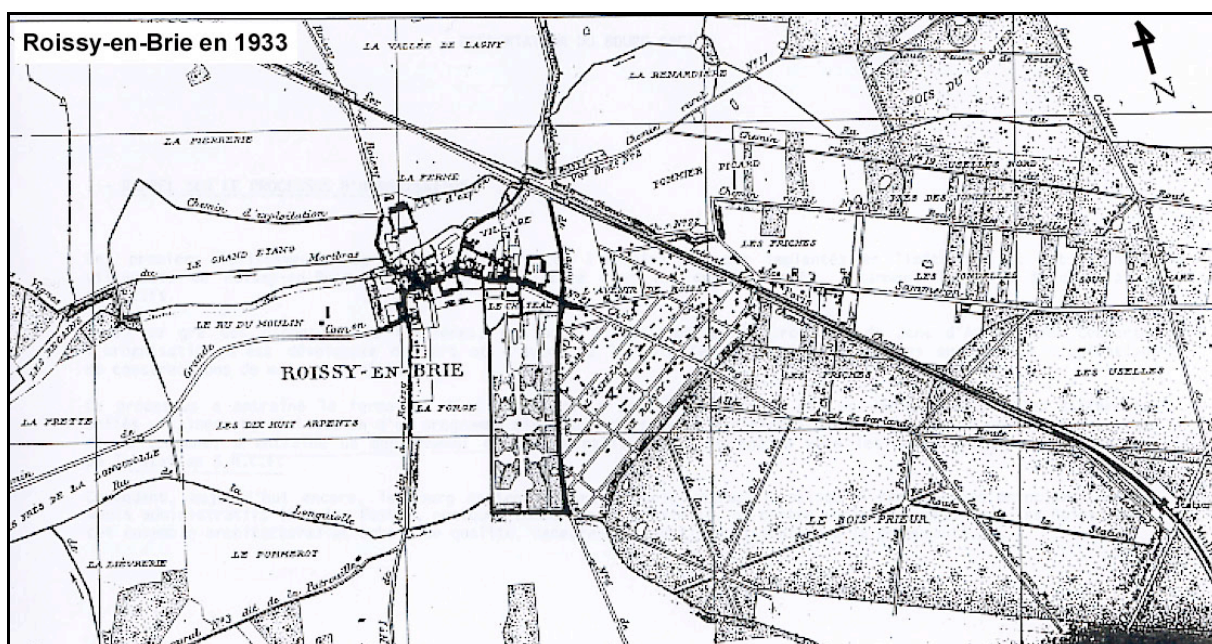
L'urbanisation de Roissy-en-Brie est un processus long commencé depuis le moyen-âge. Le village primitif, installé sur la rive Sud du Morbras, s'est étendu le long d'une rue principale. La forêt, occupation initiale, c'est vue défrichée pour accueillir de l'agriculture. Vocation première de ce village, cette activité sera la principale jusqu'au 19^{ème} siècle.

Les premières voies de communication sont des chemins de chasse, puis des liaisons avec les villages voisins. Le château est bâti au 17^{ème} siècle, avec l'aménagement de son parc, il viendra marquer une évolution nouvelle dans le paysage traditionnel de culture.

Au 19^{ème} siècle, avec la réalisation du chemin de fer en 1857, la commune est divisée en deux, et isole le nord du territoire entre bois et voies ferrées. Cette coupure constituera au 20^{ème} siècle un obstacle durable au développement des quartiers Nord.

Le train, facteur de développement, ne sera pas un atout pour Roissy-en-Brie, la commune ne bénéficiant pas d'un arrêt propre. La commune demeurera donc une commune rurale jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle.

Jusqu'en 1920, la population oscilla entre 450 et 500 habitants. Les vieilles maisons rurales, construites en pierres meulières et recouvertes de tuiles, sont devenues peu à peu les résidences d'une population non agricole. Jointives, elles s'ouvrent à l'arrière sur de petits jardins ou des cours.



Les premiers lotissements apparaissent :

Les premiers quartiers pavillonnaires apparaissent vers 1924, mais c'est à partir de 1930, que l'on assiste à un vrai développement avec la création d'une halte ferroviaire sur le territoire communal.

Cette halte du Chemin de fer à hauteur du passage à niveau des Fiches (route de Pontcarré), va accélérer le processus d'urbanisation. S'opère alors l'amorce de développement du centre commerçant, vers le passage à niveau, le long de l'Avenue du Général-Leclerc.

Expansion de la commune :

A partir des années 1960, sous l'impulsion de la demande et de la hausse des prix du foncier, les fermiers sont incités à vendre leurs terrains. On assiste alors aux extensions urbaines avec la réalisation de nouveaux lotissements pavillonnaires.

- lotissements du Verger (1959)
- quartier Lafayette (1969).

La création des Z.A.C. :

Les premiers grands ensemble collectifs apparaissent vers 1970. Sous l'impulsion de l'Etat qui cherche à répondre aux besoins sans cesse croissant de demande de logements de la région parisienne.

Facilitées par le faible morcellement parcellaire de l'espace rural, deux vastes zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) se créent à partir des années 1970. Cet ample mouvement d'urbanisation va modifier considérablement la composition urbaine de la commune.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation de la "*Z.A.C. du Stade*", se sont édifiés les secteurs d'habitations suivants :

- Habitations individuelles :
- Le Bois-Montmartre (1971),
 - Le Pommier-Picard (1971),
 - Le Grand-Etang (1971),
 - La Résidence Ascott (1971).

- Habitations collectives :
- La Renardière (1970),
 - Le Bois-Briard (1973),
 - La Pierrerie (1973).

La seconde Z.A.C., dite "*de la Ferme d'Ayau*", regroupe les secteurs d'habitations suivants :

- Habitations collectives :
- La Fresnaie (1977),
 - La Marlière (1977),
 - Roissy-Gare (1979).

Conjointement à ces aménagements d'envergure modifiant complètement le paysage roisséen, d'autres lotissements sont apparus à la périphérie de la zone agglomérée : Les Jondelles, le Manoir, le Bois Prieur.

Un nouvel obstacle s'oppose à la continuité des zones bâties : les lignes à haute tension qui traversent le territoire du Nord au Sud et déterminent une nouvelle partition de la ville entre l'Est et l'Ouest nouveau.

Une gare (l'actuelle gare) est créée à proximité, et remplace la halte ferroviaire du passage à niveau.

Dans le même temps, sont réalisées les opérations de Roissy-Gare et du centre d'Ayau, comprenant le centre commercial Intermarché.

Une seconde zone commerciale s'ouvre au Sud du territoire Roisséen, sur la route d'Ozoir.

Entre-temps, le projet de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée vient d'être lancée mais la ville de Roissy-en-Brie, bien que limitrophe, n'est pas incluse dans son périmètre.

A la fin des années 70, Roissy compte 13 204 habitants.

« Ville dortoir », la municipalité constate un fort déséquilibre entre le nombre de résidents et le nombre d'emplois existant sur la commune. Est alors décidée la réalisation de zones d'activités.

Dans les années 80 :

La Z.A.C. "de la Ferme d'Ayau" se poursuit :

Habitations collectives :

- Corail (1980),
- Les Aulnes (1980),
- Les Saules (1986).

Habitations individuelles :

- La Pinsonnière (1983),
- Les 50 Arpents (1984),
- Les Tonnelles (1987),
- Les Forestières (1989).

C'est au cours de cette seconde opération que la zone d'activités des « 50-Arpents » a été réalisée à l'entrée ouest de la ville. Elle a fait l'objet d'une demande de Z.A.C. spécifique.

La Z.A.C. de la Vallée est lancée en 1987. elle comprend notamment un programme d'habitations individuelles et d'habitations collectives.

Au début des années 80, un constat est établi : il existe un déséquilibre entre le nombre de résidents et le nombre d'emplois existant sur la commune.

Une nouvelle zone d'urbanisation est ouverte à l'activité dans le secteur des Grands-Champs, mais trop enclavée, elle n'accueillait qu'une association.

En 1990, 18.697 habitants étaient recensés à Roissy-en-Brie.

Dans les années 90 :

En 1990, les opérations de la Z.A.C. de la vallée se poursuivent et permettent de créer 339 logements.

En 1990 est lancée la troisième opération des Saules, qui prévoit la réalisation de 29 logements.