

8.2 LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

8.2.1 La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 Décembre 2000.

La Loi de **Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.)** : article 4 : les **Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U)** (article L.123-1 à L.123-20)

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents (opposables au tiers) dont les objectifs sont les suivants :

1- **Exposer le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et de **préciser les besoins** répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipement et de services.

De présenter le **projet d'aménagement et de développement durable**. Ce document a une valeur réglementaire. Le projet n'est pas nécessairement exhaustif, mais il est obligatoire, même s'il fait preuve d'immobilisme.

2- **Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire
- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser
- la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
- la définition des règles concernant l'implantation des constructions.

3- **Etre compatibles avec les dispositions** des **Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)**, les **Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.)**, les **Plans de Déplacements Urbains (P.D.U.)**.

4- **Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines**, ce qui consiste à :

- interdire les constructions ou installations,
- réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

5- **Intégrer les Zones d'Aménagement Concerté** (suppression des P.A.Z. : **Plans d'Aménagement de Zone**).

8.2.2 La loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003

La Loi Urbanisme et Habitat a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U.. La Loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision qui donnaient lieu à un abondant contentieux. La Loi UH ouvre de nouveaux droits au communes et confirme les grands objectifs de la loi Montagne : concilier développement et protection.

La commune pourra fixer une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ».

La Loi UH permet au P.L.U. de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti.

Afin de résoudre le problème de financement des réseaux, la Loi UH a créée la « participation pour voiries et réseaux ».

8.2.3 La loi GRENELLE II du 12 juillet 2010

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite la Loi « GRENELLE II », a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U., dont les principales sont :

- L'obligation de dresser le bilan de la consommation des espaces agricoles et de fixer des objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- L'ajout d'un volet relatif à la programmation aux Orientations d'Aménagement, et leur caractère obligatoire ;
- La possibilité de délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (S.T.E.C.A.L.) dans les zones naturelles et agricoles ;
- La limitation des aires et du nombre des places de stationnement, notamment dans les secteurs proches des infrastructures de transports collectifs ;
- La recherche de performances énergétiques renforcées...

8.2.4 La loi A.L.U.R. du 24 mars 2014

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite la Loi « A.L.U.R. », a apporté plusieurs adaptations au contenu des P.L.U., dont les principales sont :

- L'obligation de dresser le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur 10 ans ;
- L'obligation d'analyser les capacités de densification des espaces urbanisés ;
- L'obligation de dresser un inventaire des capacités de stationnement et de la possibilité de mutualiser les espaces dévolus au stationnement ;
- L'inopposabilité des articles 5 (les caractéristiques des terrains et 14 (le coefficient d'occupation des sols) ;
- L'introduction d'un coefficient de biotope...

Certaines novations de la loi A.L.U.R. ont elles-mêmes été modifiées ou complétées par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dite la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation, et la forêt.

8.2.5 L'ordonnance du 23 septembre 2015

Enfin, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a restructuré et renuméroté le Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues par l'article 171 de la Loi A.L.U.R. : « [...] *Le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions résultant de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet* [...] ».

Dans les faits, rares sont les articles dont, à l'occasion de cette clarification « à droit constant », le contenu est demeuré stable...

8.2.6 Prise en compte de la loi d'orientation sur la ville, de la loi relative à la diversité de l'habitat, et de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et ses ressources.

Equilibre du bassin de vie et d'habitat

La recherche de l'équilibre doit se concevoir à une échelle intercommunale et, au-delà de l'aspect central du logement, doit prendre en compte toutes les composantes du concept habitat : équipement et services, loisirs, vie sociale, paysages, communication, emploi.

Diversité des besoins et de l'offre

La notion de diversité repose sur la prise en compte des situations de l'ensemble des habitants dans toutes leurs spécificités pour permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

Mixité des populations

La notion de mixité affirme la nécessité d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat et favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou réduire tout phénomène de ségrégation qu'il ait pour origine l'âge des populations, leurs ressources ou toute autre cause.

Sur le territoire communal :

Au 1er Janvier 1999, le nombre de logements sociaux de Roissy-en-Brie était de 1 544 logements, ce qui représente 24 % des résidences principales et répond aux objectifs de la Loi d'Orientation sur la Ville qui fixe un taux de 20 % des logements aidés.

8.2.7 La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006

La loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

La « Loi sur l'Eau » a créé deux nouveaux outils de gestion des eaux, adaptables aux bassins concernés : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) ; le S.A.G.E. décline le S.D.A.G.E. au niveau d'un sous-bassin et propose des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales.

8.2.7.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de « Seine-Normandie » a été approuvé – révisé – par un arrêté du préfet coordonnateur du bassin du 1 décembre 2015.

Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Le S.D.A.G.E. 2016-2020 met en œuvre huit « défis » :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;

Au travers du S.Co.T., ou directement, le P.L.U. doit être compatible avec le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie.

8.2.7.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Marne-Confluence

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, relative à l'eau et aux milieux aquatiques, a renforcé la portée juridique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.), créé par loi du 3 janvier 1992, en lui adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (P.A.G.E.) et un Règlement, opposable aux tiers. Le S.A.G.E. fixe donc des objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la gestion de la ressource en eau, organise la répartition de la ressource en eau entre les différents usages (industriels, agricoles...), répertorie les milieux aquatiques sensibles et définit les conditions de leur protection, détermine les actions de protection de l'eau ainsi que de lutte contre les inondations.

Le territoire de Roissy-en-Brie appartient au bassin de la Marne et entre dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de Marne-Confluence. Le territoire du S.A.G.E. représente un bassin versant cohérent, centré sur la partie aval de la Marne, dans sa confluence avec la Seine ; il est caractérisé par des atouts, à préserver et à valoriser, mais aussi des faiblesses à résorber pour améliorer le diagnostic.

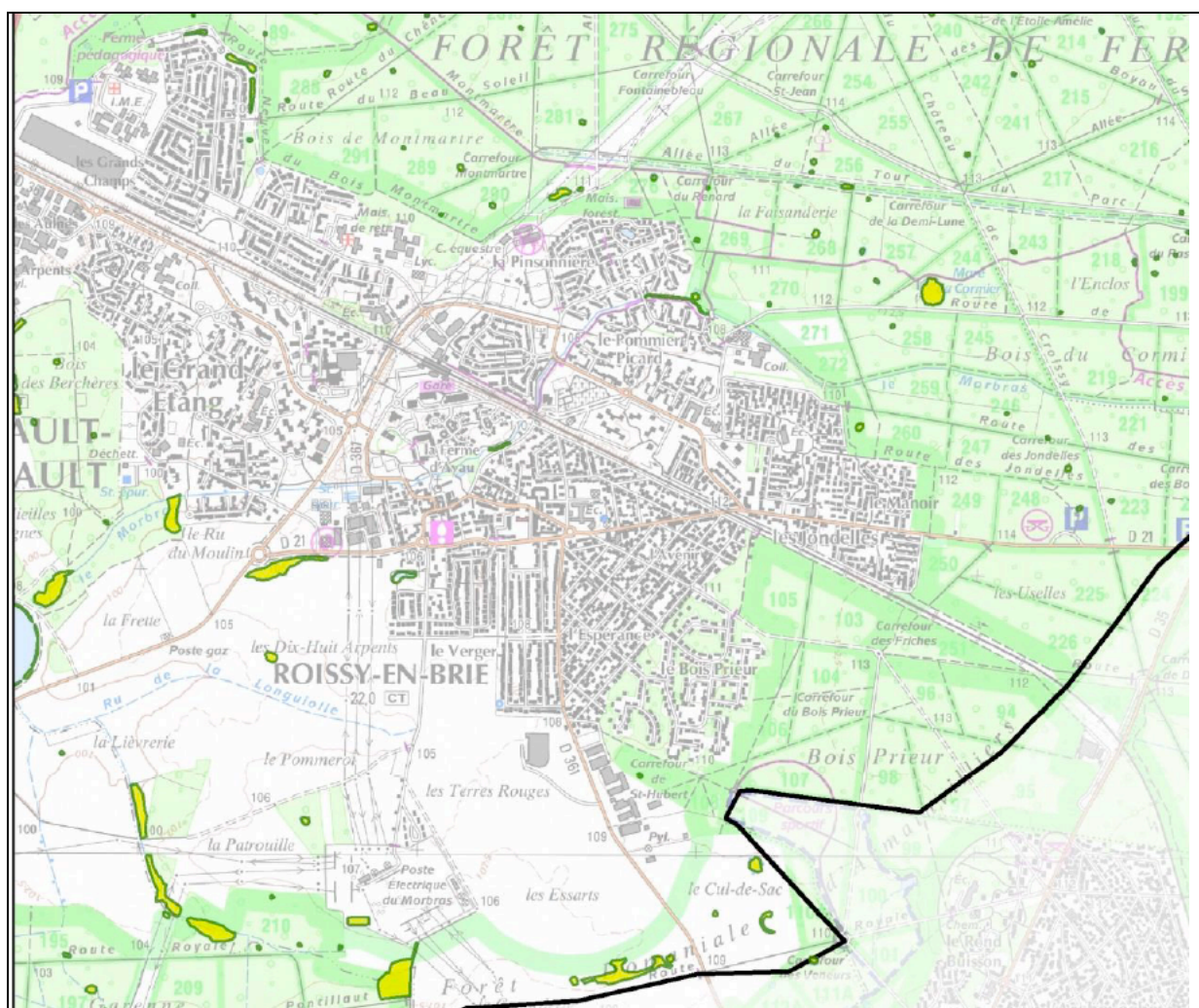
Elaboré à l'initiative des acteurs locaux, les élus, les aménageurs, les acteurs économiques, les usagers de l'eau, les associations, etc., le S.A.G.E. vise treize objectifs, relatifs à la ressource en eau, aux milieux aquatiques, et aux usages, identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire :

- Le partage de la voie d'eau sur la Marne ;
- L'aménagement des berges et les bords de la Marne, comme des espaces de ressourcement, de sports et de loisirs diversifiés, et de liens sociaux ;
- La redécouverte, « au sens d'un autre regard », des affluents de la Marne et de leurs berges ;

- La compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques et humides qui les supportent ;
- La reconquête écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- La protection et la restauration des continuités écologiques et des zones humides sur le territoire, ainsi que leur aménagement ;
- Les identités paysagères, leur mise en valeur, et le développement de la notion d'appartenance au territoire ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, en ce qui concerne la qualité des eaux ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE, en ce qui concerne l'assainissement et les rejets dans les milieux naturels ;
- Le retour de la baignade dans la Marne et le maintien de la qualité des rivières par temps de pluie ;
- La durabilité de l'offre quantitative et qualitative d'eau potable ;
- L'acceptation et l'adaptation du territoire au risque d'inondation ;
- La diminution du ruissellement et de ses impacts.

Le S.A.G.E. de Marne-Confluence est en cours d'étude. Le diagnostic en a été validé par la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.), par une décision du 21 mars 2013 ; le projet du S.A.G.E., constitué du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (P.A.G.D.) et du Règlement, en a été arrêté par la C.L.E., par une décision du 18 décembre 2015.

L'article 3 de ce dernier (« encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides »), dans sa partie graphique, repère et protège plusieurs zones humides sur le territoire de Roissy-en-Brie.



Comme pour le S.D.A.G.E., le P.L.U. devra être compatible, au travers du S.Co.T., ou directement, avec le S.A.G.E. de Marne-Confluence, lorsque celui-ci sera opposable¹⁰.

8.2.7.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres

Le territoire de Roissy-en-Brie appartient aussi au bassin de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de l'Yerres met en œuvre des grandes orientations :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, en particulier vis à vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- Maîtriser les ruissellements et améliorer la prévention des inondations dans la basse vallée ;
- Améliorer la gestion qualitative de la ressource en eau ;

Le S.A.G.E. de l'Yerres a été approuvé par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

Comme pour le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. de Marne-Confluence, le P.L.U. doit être compatible avec le S.A.G.E. de l'Yerres au travers du S.Co.T., ou directement.

8.2.7.4 La protection des captages

Sur l'urbanisme, les incidences de la Loi sur l'Eau sont diverses. Les plus importantes sont :

L'alimentation en eau potable : La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté du Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3 janvier 1992.

Ces périmètres sont retranscrits en servitudes.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- Un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

8.2.7.5 Le Schéma d'Assainissement

Sur l'urbanisme, les incidences de la Loi sur l'Eau sont diverses.

L'assainissement : les communes de plus de 2000 habitants ont l'obligation de collecter et de traiter les eaux usées, en mettant en place une filière complète d'assainissement selon un échéancier.

¹⁰ . Par ailleurs, le Conseil Municipal de Roissy-en-Brie, par sa délibération du 14 décembre 2015, a approuvé la charte du développement durable dans le cadre de la politique de l'eau du Département de Seine-&Marne.

L'application sur la commune :

La commune de Roissy-en-Brie est couverte par un zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007. Ce dernier définit un zonage d'assainissement déterminé en fonction de l'intérêt technique, économique et environnemental des projets concernant les eaux usées et les eaux pluviales.

Le zonage permet de définir pour les eaux usées, les secteurs de type collectif et non collectif.

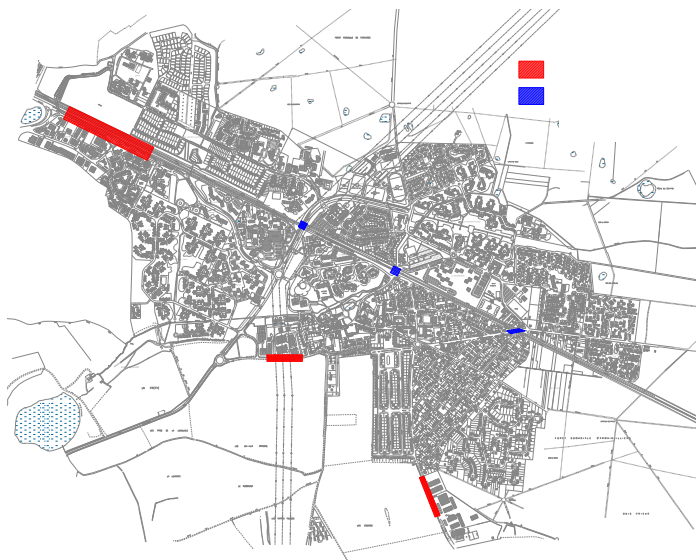
Le zonage permet de définir pour les eaux pluviales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

8.2.8 La loi relative à la publicité et aux enseignes

La loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes s'inscrit directement dans un objectif de « protection du cadre de vie » et tente en fait de concilier la liberté de l'affichage avec la protection d'opinion. La loi comporte une réglementation nationale que peuvent compléter les règlements locaux.

La commune de Roissy-en-Brie dispose d'un règlement local de publicité, approuvé par arrêté du Maire n°482/89 et exécutoire en date du 13 mars 1990.



Trois zones de publicité ont été ainsi créées sur le territoire de la commune (carte ci-dessus) :

- une zone (Z.P.A) qui autorise la publicité hors agglomération,
- une zone (Z.P.R.1) qui restreint la publicité,
- une zone (Z.P.R.2) qui comprend tout ce qui n'est pas inclus dans la zone Z.P.A. et la Z.P.R.1.

La municipalité veillera au respect de la loi n° 79-1150 du 29 septembre 1979 qui interdit la publicité hors agglomération et particulièrement à l'entrée sud de Roissy-en-Brie, entre le chemin des Vieilles-Vignes et le rond-point Robert-Schuman.

8.2.9 Prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages d'entrées de ville (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Durant ces trente dernières années, les entrées de ville ont souvent fait l'objet d'implantations anarchiques (principalement commerciales), sans souci d'aménagement, des prescriptions urbanistiques et d'intégration dans la ville.

Pour maîtriser ce phénomène urbain, la loi du 2 février 1995 (article 52) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace : un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation.

Le principe d'inconstructibilité ne s'applique pas si les dispositions du plan d'occupation des sols prévoient des conditions d'intégration paysagères et architecturales de l'urbanisation le long de ses voies.

L'urbanisation de ces secteurs doit être étudiée et motivée aux regards de cinq critères : la qualité architecturale, l'urbanisme et le paysage, les mesures prises aux regards des nuisances et de la sécurité.

Ces mesures législatives ont également pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de villes. Elle visent à limiter l'urbanisation le long des axes routiers, sans continuités avec les villes et incitent les collectivités locales à mener une réflexion d'urbanisme avant leur aménagement.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans les plans d'urbanisme une telle réflexion, les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

La commune n'est concernée par aucune route, hormis la Francilienne. Cependant les espaces dans la bande concernée ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

Cependant, une entrée de ville sera retraitée dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. de La Forge-du-Moulin. En provenance de Pontault-Combault par la R.D. 21, il est envisagé un traitement qualitatif de part et d'autre de la voie par l'implantation d'alignements de hautes tiges. Ceux-ci encadrent la voie et dirigent les flux sur le rond point irriguant les différents accès à la ville. L'espace de transition entre le futur bâti et l'espace agricole est traité par l'aménagement d'une bande verte, inscrite en espace boisé classé, elle marquera dans un premier temps un front végétal vis-à-vis des cultures, puis participera aux coulées vertes dans un second temps. La limite de l'urbanisation étant le boulevard de contournement inscrit à long terme.

8.2.10 La Loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages

La loi paysage du 3 janvier 1993 vise à assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Elle prévoit notamment l'identification et la délimitation des quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Cette loi implique une précision dans le projet architectural des conditions d'insertion dans l'environnement et de l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et abords.

En application de ces dispositions, les espaces naturels de Roissy nécessitant une protection et une mise en valeur ont été identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

La plupart des zones sont protégées par un classement approprié (Na) avec une réglementation adéquate. L'urbanisation maîtrisée de la commune, ne pourra en rien affecter le devenir de ces espaces verts. Leur évolution sera plutôt conduite vers une mise en valeur et un accroissement de la qualité du site offert aux habitants.

Le Schéma Directeur de l'Ile de France impose que « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrites »

Sur le territoire de la commune de Roissy-en-Brie, en dehors des sites urbains constitués, la protection des lisières s'applique dans la zone Na de la Z.A.C. des Grands-Champs et dans la zone Nc au Sud du territoire.

De nombreuses actions et réalisations, plus ponctuelles, ont été également menées par Roissy-en-faveur :

- du fleurissement de la ville (concours floraux),
- de la réglementation de la publicité et des enseignes,
- de la collecte des déchets, avec un point d'apport sur la commune.

Les terrains naturels classés en Nc correspondant à des parcs urbains ou paysagers, à des grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public, où sont admis les équipements publics légers liés au sport et à la détente. Cette disposition contribue à la protection des paysages.

8.2.11 *La Loi du 31 décembre 1992, relative à la protection contre le bruit*

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. C'est le bruit des transports qui est le plus fortement ressenti, même si ce n'est pas celui qui engendre le plus de plaintes spontanées, étant souvent considéré comme une fatalité.

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret n° 95- 22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995 ;
- les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique, adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996).

Parallèlement à ce dispositif qui s'adresse aux constructions, des plans de résorption des situations de gêne sonores existantes (« points noirs bruits ») sont mis en place par les pouvoirs publics.

L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1CV 048 du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre :

- La voie ferrée Paris Est / Mulhouse et la nationale 104 ont été classées en voies de type I : elles présentent un niveau de nuisances sonores importantes dû à leur intensive fréquentation.
- La départementale 35 et un tronçon de la RD 21 ont été classés en voie de type 3.
- La RD 361, la Première Avenue, et un tronçon de la RD 21 ont été classés en voie de type 4.

8.2.12 La Loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. En particulier l'article 20, qui impose, qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. La commune de Roissy-en-Brie, qui prévoit un maillage complet de son territoire par un réseau cyclable, intègre cette disposition.

La loi aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.

Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants).

La commune considère que la maîtrise de l'énergie dans les bâtiments communaux et pour les ouvrages publics constitue un des ses objectifs prioritaires.

Depuis, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») a instauré les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air, et de l'Energie (S.R.C.A.E.). Ces schémas visent, dans chaque province, à définir les orientations et les objectifs en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique, et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (S.R.C.A.E.) d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France, du 23 novembre 2013, puis « arrêté » par un arrêté du Préfet de Région, du 14 décembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le S.R.C.A.E. d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques concernant la réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Il définit les trois grandes priorités régionales concernant le climat, l'air, et l'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés à l'horizon 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (les particules fines, le dioxyde d'azote).

8.2.13 La Loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, du 15 juillet 1975, modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995

La loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée dispose que les décharges traditionnelles seront supprimées à partir du 1^{er} juillet 2002. Au delà de cette date, ne pourront être autorisés que les centres de stockage pour déchets ultimes.

L'arrêté préfectoral du 4 février 2004 portant approbation du plan départemental révisé, d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de Seine-et-Marne prévoit, en son article 2, que ce plan s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires, tant pour leurs projets futurs que pour leurs organisations actuelles qui doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan dans un délai de cinq ans à compter de sa publication.

Le plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés peut être consulté :

En préfecture de Seine-et-Marne, direction des actions interministérielles, bureau installations classées – carrières, rue des Saints Pères – 77010 MEUN CEDEX.

En sous préfecture de Fontainebleau : 37 rue Royale – 77300 FONTAINEBLEAU.

Conformément à la loi de 1992, les 5 objectifs essentiels sont :

- Prévenir ou réduire la nocivité des déchets ;
- Organiser le transport et le limiter en distance et en volume ;
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir de déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- A compter du 1er Juillet 2002, ne plus accueillir en décharge que des déchets ultimes ;
- Assurer l'information du public.

Le plan organise le schéma d'ensemble des actions à mener dans la gestion des déchets ménagers (ordures ménagères, y compris les déchets industriels et commerciaux banals) encombrants, déchets verts, déchets ménagers spéciaux et assimilés (autres déchets affectés dans le cadre du service de la collectivité, déchets produits par les activités de la commune, d'artisanat ou d'industrie).

Le plan organise la Seine-et-Marne en 4 secteurs dont la Brie Occidentale (région de Lagny-sur-Marne - Tournan-en-Brie) qui concerne la ville de Roissy-en-Brie.

Pour chaque secteur, le plan définit une filière complète de tri / valorisation matière (réemploi, recyclage) et agronomique (compost) / valorisation énergétique / stockage en centre d'enfouissement technique (décharge).

Collecte et valorisation : Les grands principes

- *Tri à la source et valorisation matière* : développement de la collecte sélective en porte à porte ou par points d'apport volontaire en déchetteries à développement et points de proximité notamment des papiers, cartons, verres, voire ferrailles, métaux non ferreux et plastiques.
Dans ce cadre, le SIETRM de Lagny-sur-Marne a signé un contrat "site pilote" avec ECO-EMBALLAGE, l'objectif étant de valoriser 75 % des emballages ménagers à terme.

- *Valorisation agricole* : par compost obtenu à l'usine du SIETOM de Tournan-en-Brie à partir d'ordures ménagères grises.
- *Valorisation énergétique par incinération des ordures ménagères* à l'usine de St Thibault des Vignes qui alimente en chaleur l'hôpital de Lagny-sur-Marne ainsi qu'un industriel et produit de l'électricité pour sa consommation propre.
- *Valorisation matière des mâchefers* en travaux publics après éventuelle maturation.
- *Stockage en Centre d'Enfouissement Technique des déchets ultimes* à l'horizon 2002.

Installations

Collecte

- Points d'apport volontaire de proximité.
- Un réseau d'au moins 5 déchetteries à ouvrir au public dont 5 à créer notamment sur le secteur du SIETOM de Tournan-en-Brie, dont une sur le territoire communal.
- Une station de transit intégrée à l'usine de St Thibault des Vignes.

Traitement

Le traitement des ordures ménagères est effectué à l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (U.T.O.M.) du SIETOM de Tournan-en-Brie à Ozoir-la-Ferrière. L'exploitation de l'UTOM est assurée par la société Génériss (groupe CGEA).

A titre d'exemple, L'UTOM a reçu en 2001 environ 53 000 tonnes d'ordures ménagères, 4700 tonnes de verre et 2700 tonnes d'emballages.

La plus grande partie des ordures ménagères est traitée sur place sous la forme de compostage, le reste étant incinéré ou envoyé en décharge.

Stockage

- Centre d'enfouissement technique de classe 2 : Claye-Souilly ou bien site si possible en commun avec les secteurs Centre Ouest et Est et Sud.
- Centre d'enfouissement technique de classe 1 à Villeparisis.

Sur le territoire communal

Situation administrative

La Commune de Roissy-en-Brie fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région de Tournan (S.I.E.T.O.M.) qui a la compétence juridique de la collecte et du traitement des déchets sur la commune.

Ramassage

Depuis le 1er août 1998 la collecte, le transport et le traitement des déchets ménagers et des encombrants sont confiés à la SEPUR, dans le cadre du contrat du SIETOM de Tournan-en-Brie.

A Roissy-en-Brie, les ordures ménagères sont ramassées deux fois par semaine et les emballages recyclables une fois par semaine.

Les emballages ménagers recyclables et les journaux-magazines seront triés à Tournan-en-Brie, mais les ordures ménagères continueront d'être traitées à Ozoir-la-Ferrière.

Le ramassage des objets encombrants "monstres" est assuré 1 fois par mois par la SEPUR. Les encombrants du SIETOM sont enfouis en C.E.T. de classe 2 à Isles-les-Meldeuses ou à Soignolles.

Le SIETOM est désormais un syndicat mixte pour l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères.

La collecte des toxiques est assurée par un service offert aux habitants par la ville avec l'aide du Conseil Général, dénommé Opération Kangourou, dont le camion stationne tous les mois à 3 endroits de la ville.

Depuis le 1^{er} février 2000, un système de collecte sélective en porte à porte (verre, cartons, plastiques, métal et type " tétrapac"), complété par apport volontaire en colonnes (verre et papier) sur quatorze points de la commune, a été mis en place par le S.I.E.T.O.M.

Chaque foyer dispose de deux bacs, l'un pour le verre, l'autre pour les emballages. Les emballages ménagers recyclables sont acheminés jusqu'à un centre de tri où ils sont isolés par catégories avant de pouvoir être repris par des filières de recyclage. Le centre de tri du S.I.E.T.O.M. sera construit d'ici cinq ans sur la commune de Tournan-en-Brie (contrat terres vives). Les ordures ménagères seront traitées à cette même usine.

Un point d'apport volontaire a été créé par la commune, notamment des papiers, cartons, ferrailles, encombrants ménagers , branchages, gravats, sur le site de l'ancienne station d'épuration. Pour l'année 2001, 560 tonnes de terre et gravas, 1405 tonnes de déchets tout venant, 470 tonnes de déchets verts, 12 tonnes de cartons et 50 tonnes de ferraille ont été ainsi récupérées.

Traitement

Il est prévu 5 déchetteries intercommunales sur le territoire du SIETOM. Une est déjà en fonctionnement sur la commune de Gretz-Armainvilliers. Deux autres sont en cours de construction sur les communes d'Ozoir-la-Ferrière et d'Evry-Gregé. Deux autres sont prévues sur les communes de Fontenay-Trésigny et de Roissy-en-Brie. L'exploitation de L'U.T.O.M. est assurée par la Société Génériss (groupe C.G.E.A.).

L'U.T.O.M. reçoit chaque année plus de 50 000 tonnes d'ordures ménagères dont 92 % ont été compostées en 2003. Dans le cadre des orientations prises par le S.I.E.T.O.M., L'U.T.O.M. devra s'agrandir par l'adjonction d'une filière supplémentaire de compostage.

Les projets de modernisation de l'usine sont actuellement à l'étude. L'incinération est arrêté depuis fin 2000.

La création d'un point d'apport volontaire a été effectuée à Roissy-en-Brie, notamment des papiers, cartons, verres, plastiques, gravats, végétaux et huiles usagées, sur le site de l'ancienne station d'épuration.

8.2.14 La loi Besson n° 90-449 du 31 mai 1990 sur le logement

Dans son article 28, la loi du 31 mai 1990 stipule que les communes de plus de 5000 habitants doivent prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire et réserver des terrains à cet effet.

En l'absence d'aire de stationnement, le maire ne peut interdire le stationnement des caravanes sauf circonstances exceptionnelles, pour une durée inférieure à 2 jours et supérieure 15 jours.

La ville de Roissy-en-Brie est concernée par cette disposition législative.

Par une délibération n° 280/96 du 14 Février 1996, la Commune de Roissy-en-Brie a créé un Comité consultatif dit des "Gens du Voyage", chargé de proposer un projet technique et financier d'une aire agréée de stationnement.

Par délibération du 27 Septembre 1996, la Commune a approuvé le projet d'aménagement d'une aire d'accueil de 20 emplacements, sur un terrain d'une surface d'environ 8.000 m², situé à l'angle de la route de Monthéty et du chemin de la Patrouille.

Ce projet d'aménagement est conforme au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 février 2003.

8.3 LES SERVITUDES ET CONTRAINTES

8.3.1 Les principales servitudes d'utilité publique

Le territoire de Roissy-en-Brie est soumis à plusieurs servitudes d'utilité publiques.

Les servitudes d'utilité publiques concernant le territoire communal sont présentées dans l'annexe jointe au présent dossier. Toutefois, la liste des servitudes peut être rappelée ci-après :

A1	Protection des bois et forêts soumis au régime forestier.
A7	Protection des forêts de protection.
EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales.
EL11	Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations.
I3	Canalisations de distribution et transport de gaz.
I4	Etablissement des canalisations électriques.
INT1	Voisinage des cimetières.
PT2	Zones de garde de la station hertzienne de Roissy-en-Brie EDF.
PT3	Zones de protection de la station hertzienne de Roissy-en-Brie EDF.
SUP 1, 2, 3	Abords des canalisations de distribution et transport de gaz.
T1	Servitudes relative au chemin de fer.
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement.

Une servitude d'utilité publique, relative à une canalisation de transport de matières dangereuses, a été ajoutée par un arrêté du 20 mai 2010 (en d'autres termes, les servitudes SUP 1, 2, & 3, ont été ajoutées à la servitude I 3, mais ont le même objet) : La servitude I 3 est renforcée par les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006, sur la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, et de produits chimiques, et par celles de la circulaire du 4 août 2006. La présence de cette canalisation entraîne des contraintes dans ses abords, destinées à préserver la sécurité des personnes dans leurs alentours.

8.3.2 Les contraintes :

8.3.2.1 Les sites archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, valisée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980, protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et l'extrait du décret n° 86-192 du 5 février 1986 s'appliquent. De plus, les lois n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En conséquence, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validé du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux notamment), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
6, rue de Strasbourg - 93200 SAINT-DENIS

Cela dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Par ailleurs, cette même direction nécessite d'être saisie lorsque les projets envisagés se situent dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région ou qui portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé par le préfet.

Un certain nombre d'espaces méritent par leur qualité une attention particulière pour leur préservation et / ou leur ouverture au public. C'est le cas des espaces indiqués ci-après.

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé les sites suivants sur la Commune de Roissy-en-Brie :

n° du site	Lieu-dit	Description	Degré de protection
1	Mare du Cormier	Habitat du Haut-Moyen-Age - Vestiges d'une chapelle	1
3	La Frette	Site néolithique et protohistorique, villa gallo-romaine	1
4	La Patrouille	Habitat médiéval, présence d'une ferme du XVII ^e siècle	1
5	La Gruerie	Ancienne paroisse abandonnée, habitat médiéval	1
	Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois et ses abords	Ancien cimetière	1

Les lieux-dits "La Patrouille" et "La Gruerie" constituent des zones archéologiques potentielles non localisées. Degré de protection 1 : application du décret n° 86.192 du 5 février 1986

Certaines opérations, par leur nature, rendent nécessaire l'intervention des services archéologiques. C'est le cas pour toute création de zone d'aménagement concerté, comme pour l'ensemble des opérations de lotissement. Cette intervention est également obligatoire pour les travaux liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² qui affectent le sol de plus de 0.50 mètres. Enfin, l'ensemble des travaux affectant le sous-sol, portant sur un terrain d'au moins 3 000 m² et soumis à autorisation, déclaration préalable ou étude d'impact sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Le Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France demande :

- a) pour l'ensemble des sites de Roissy-en-Brie l'application du décret n° 86-192 du 5 février 1986
- b) qu'en annexe du rapport préliminaire de présentation, soient indiqués l'adresse du Service Régional de l'Archéologie, ainsi que les textes législatifs à la protection du patrimoine archéologique en France
- c) que la délimitation des zones archéologiques et des périmètres de protection soit reportée sur le plan des contraintes et des servitudes avec un symbole permettant de les identifier.

Les Mares du Cormier et de la Gruerie sont classées en zones Na et Nc au P.L.U. Le site de la patrouille est identifié par un indice « e » (couloir des lignes à haute et très haute tension). Le site de la Frette se situe en majeure partie en zones Aa et AUb.

Des champs d'expansion des crues sont préservés et aménagés dans des zones humides délimitées sur les plans de zonage. Ces zones humides peuvent se remplir pour des événements de faible fréquence de retour annuel ou semestriel. Elles sont dimensionnées pour jouer leur rôle d'événements exceptionnels.

L'augmentation et la création de volumes de stockage temporaires dans le bois de Ferrières permettent de réduire les risques de débordement du lit mineur, le long du Morbras.

Un cours d'eau fonctionnant naturellement connaîtra toujours des fluctuations de débits et des débordements du lit mineur, indispensable à son bon fonctionnement écologique. La plupart des terrains concernés par ces débordements sont affectés à des espaces verts et propriété communale. C'est pourquoi le P.L.U. prévoit l'inscription sur les plans de zonage les limites du secteur du débordement du Morbras où seuls sont autorisés les extensions mineures et les aménagements des bâtiments existants, dans la mesure où ils ne font obstacle au libre écoulement des eaux.

8.3.2.2 Les sites potentiellement sensibles

Territoires soumis à des risques d'inondations :

Le long du cours d'eau, en partie nord, la commune est soumise aux risques de débordement du Morbras.

Il s'agit d'un risque non engendré par l'homme, mais que ces ouvrages peuvent aggraver ou déplacer.

8.3.2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique (ZNIEFF)

La richesse écologique des massifs forestiers d'Armainvilliers, de Ferrières, bois de Notre-Dame et de La Grange, a conduit à les inscrire à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique (ZNIEFF).

Les Z.N.I.E.F.F. sont des inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. Outil de connaissance, elles ne constituent pas des servitudes en elles mêmes. Selon la circulaire du Ministre de l'environnement du 14 mai 1991 : « une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique ».

Roissy-en-Brie est concernée par 5 Z.N.I.E.F.F. : 2 Z.N.I.E.F.F. de type 1 et 3 Z.N.I.E.F.F. de type 2.

Z.N.I.E.F.F. de type I :

- Mare de la Patrouille n° 2415-001,
- Mare n° 2415002

Z.N.I.E.F.F. de type II :

- Forêt régionale de Ferrière n° 77146021
- Forêt d'Armainvilliers n° 1182
- Bois Notre-Dame et de La Grange n° 1703

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Les Z.N.I.E.F.F. de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

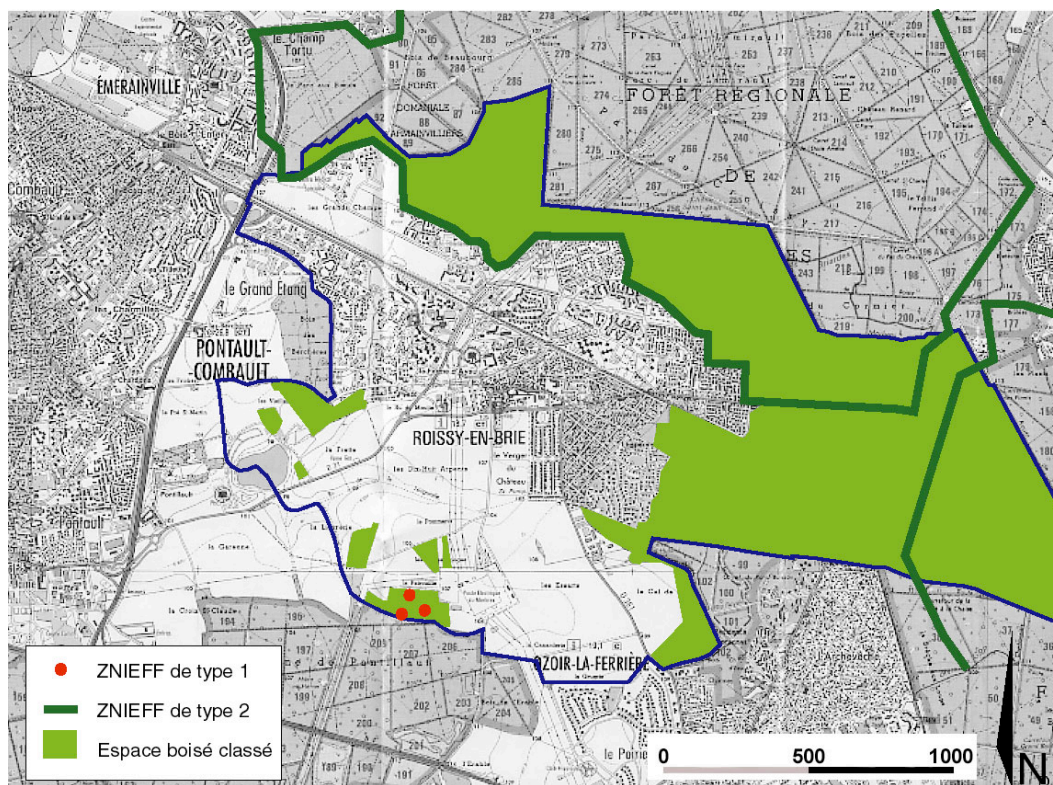
Une espèce végétale considérée comme déterminante pour les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique de l'Ile-de-France (ZNIEFF) est présente sur le site d'étude: il s'agit de l'*Euphorbe à larges feuilles (Euphorbia platyphyllos)*. Cette espèce est considérée comme déterminante de type A, c'est-à-dire comme une des « espèces des milieux anthropiques, qui ne sont valides comme déterminantes que pour des stations botaniques remarquables, abritant régulièrement au moins deux espèces de la liste considérée ».

Au vu des résultats des inventaires, ces conditions ne sont pas remplies puisque aucune autre espèce végétale déterminante de ZNIEFF n'a été notée lors de cette étude sur la zone concernée, déjà élargie par rapport au périmètre d'étude sensu-stricto.

Deux éléments restent à prendre en compte à cet égard :

- la présence d'une autre espèce déterminante de Z.N.I.E.F.F. sur une parcelle située à 1 km au nord-ouest du site et du Bois des Berchères, dans un contexte écologique de plaine agricole très similaire. Il s'agit de la *Falcaire commune (Falcaria vulgaris)*, espèce protégée en Ile-de-France, signalée par l'étude d'impact de la Z.A.C. de Pontillaut (Ecosphère, 1992). Cette espèce se rencontre dans les friches sur sol assez sec en général, ce qui est souvent le cas des bordures de champs dotées d'un fossé.
- la possibilité de présence d'autres espèces déterminantes de Z.N.I.E.F.F. sur le site. Ces espèces font partie de la flore potentiellement présente sur la mouillère de la partie sud du site d'étude.

Sans réunir les conditions d'éligibilité au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique de l'Ile-de-France, le site présente donc un petit intérêt à égard, certainement diminué par la dominance des activités agricoles peu favorables maintien des espèces végétales remarquables des friches et délaissés de bordures champs.



ZNIEFF

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Aucune espèce végétale protégée ou/et présentant un intérêt particulier n'a été observée sur le périmètre d'étude et ses abords.
- Aucune espèce réellement rare et représentative d'un milieu naturel remarquable niveau régional n'a été observée.
- Toutefois une espèce considérée comme très rare dans la région et « détermina conditionnelle » de ZNIEFF a été observée dans la parcelle bordant le bols des Berchères. Le site et ses bordures ne sont pas d'un intérêt nul ; de ce fait ils conservent des potentialités en matière de flore remarquable qui ne peuvent être évaluées sur une seul cycle de végétation : il s'agit en particulier de plantes susceptibles de se développer dans la mouillère (mare temporaire de champ), située en limite sud du périmètre d'étude *sens stricto*, et dont l'apparition dépend principalement des conditions pluviométrique annuelles.

Les 13 espèces dont les statuts de rareté dépassent le niveau commun sont donc :

- Des espèces plus ou moins naturalisées (3 cas) ;
- Des espèces qu'on rencontre le plus souvent comme adventices dans les cultures, les jachères, ou, à défaut, dans les friches, sur des délaissés - ces plantes sont souvent désignées par le terme « mauvaises herbes » des cultures (7 cas) ;
- Des espèces liées à des sols humides qui peuvent être partiellement inondés une partie de l'année, éventuellement à cause d'un compactage, par exemple en entrée de parcelle (1 cas) ; des espèces de zones où la végétation est clairsemée, comme les pelouses ou les friches à végétation basse (3 cas).

Dans l'ensemble, les espèces rare et représentatives de milieux naturels remarquables de la région (pelouses calcicoles, prairies inondables, boisements alluviaux...) ne sont pas présentes sur le périmètre d'étude.

L'attention doit néanmoins se porter sur la présence des deux espèces classées comme assez rare et très rare: .

- L'Euphorbe à larges feuilles (*Euphorbia platyphyllos*) est une espèce annuelle, généralement adventice, des champs cultivés sur un sol à pH généralement basique et frais, ce qui correspond parfaitement à l'endroit où elle a été observée sur le site d'étude, à l'angle nord-est de la parcelle Ouest, à proximité du talus la séparant de la route et du rond-point de la RD 21.

Deux ou trois pieds de cette Euphorbe élégante s'étaient développés à cet emplacement resté sans végétation vivace importante du fait de la mauvaise implantation de la jachère de trèfle et ray-grass.

- Le Plantain des marais trouvé ici sur la couronne externe d'immersion d'une petite dépression située dans une parcelle agricole (lieu-dit le verger du Château) en limite externe du périmètre d'étude sensu-stricto.

La présence de cette espèce indique que cette dépression est en eau assez longtemps entre l'hiver et le printemps, au moins les années humides. Cela pourrait signifier que d'autres espèces remarquables - dont des espèces protégées à l'échelle régionale, voire à l'échelle nationale - pourraient se trouver à cet endroit.

Les conditions climatiques et notamment la pluviométrie de l'hiver déterminent l'éventuel développement de ces espèces remarquables, qui peuvent rester présentes sous la forme de graines enfouies dans le sol pendant plusieurs années avant de réapparaître. La durée des investigations menées ici ne permet pas de formuler un diagnostic plus précis que la présomption de la présence d'autres espèces remarquables, dont des espèces légalement protégées, sur cette mouillère. Celle-ci n'abritait lors de notre passage qu'un cortège assez classique d'adventices des cultures ayant profité du moins bon développement du colza sous l'effet de l'humidité pour s'implanter en nombre.

8.3.2.4 Les lisières de forêt

Dans un but de protection forestière en Ile-de-France, il est instauré une bande de 50 mètres dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée en lisière des bois de plus de 100 hectares. Cette règle n'est pas applicable dans les espaces appelés « sites urbains constitués ».

L'ensemble de ces sites urbains constitués doivent être définis en concertation avec les services de l'Etat (DDE et DDAF).

Le territoire communal est peu concerné par cette règle. En effet, l'ensemble du bâti présent en bordure de la forêt de Ferrières présente des caractéristiques urbaines claires : une densité de construction, une volumétrie, des voies de desserte, et une certaine ancienneté définissant ainsi clairement, sur les plans et la photo aérienne, le site urbain constitué. La règle des lisières est cependant applicable aux franges de l'urbanisation, au sud du territoire, où se trouvent de vastes terrains libres de toute construction.

8.3.2.5 Le Plan de Prévention des Risques

Celui-ci est en élaboration.

Arrêté du 2 février 1995 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle et relatifs au risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le périmètre d'étude englobe l'ensemble du territoire de la commune.

Ce plan de prévention des risques a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2001 DAI 1 URB n° 119 du 11 juillet 2001.

Cependant, par un courrier du 28 septembre 2016, le Préfet a annoncé la « déprescription » de l'arrêté du 11 juillet 2001..

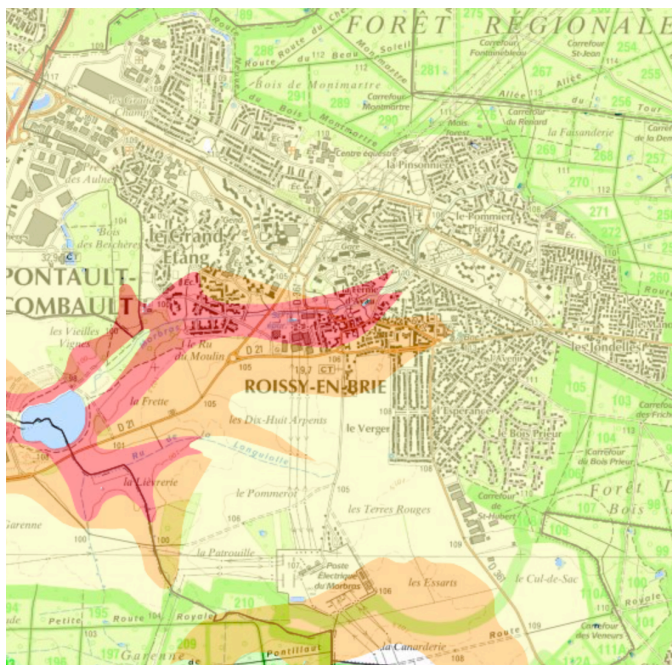
La commune est également soumise à un risque de feu de forêt. Ce risque est à prendre en compte dans une bande de 100 mètres autour de la zone boisée.

8.3.2.6 Les argiles

La strate des marnes vertes est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Des précautions particulières doivent donc être prises pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

Ces précautions sont l'objet de l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 123 du 3 février 2006, complété par l'arrêté préfectoral 07/DAIDD/ENV n° 059 du 6 mars 2007, et par l'arrêté préfectoral 2012/DDT/SEPR n° 269, relatif au zonage sismique.



Légende de la carte : En rouge, les zones à aléa fort ; en beige, les zones à aléa moyen ; en jaune, les zones à aléa faible.

8.3.2.7 Les risques d'exposition au plomb

L'arrêté Préfectoral n° 00 DDASS 06 SE du 2 juin 2000 a classé l'ensemble du département de Seine-et-Marne en zone à risque d'exposition au plomb. En vertu de l'article 2, un état des risques d'accessibilité au plomb de moins d'un an doit être annexé à toute promesse de vente ou d'achat d'un immeuble affecté en tout ou partie d'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948.

8.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. DU « RU DU MOULIN-LA-FORGE »

8.4.1 La prise en compte du patrimoine naturel, la faune et la flore

Pour compenser la disparition d'une partie des terres agricoles mitoyennes du bois des Berchères et favoriser le maintien de communications fonctionnelles entre les massifs forestiers, une zone tampon de 20 mètres en bordure du bois contribuera à la compensation.

De manière générale il convient de :

- Respecter les impositions contenues dans le S.D.R.I.F à la création d'un corridor de circulation de la faune.
- Isoler le bois de Berchères des nuisances diverses liées à l'urbanisation nouvelle et sensibiliser les usagers.
- Déplacer de manière appropriée la station d'Euphorbe à larges feuilles, espèce très rare en Ile de France et assurer sa conservation.
- Réaliser les travaux de défrichements en dehors des périodes à risque pour les espèces protégées.
- Mettre hors d'atteinte les zones naturelles sensibles pendant les travaux.

8.4.2 La réalisation d'une prospection archéologique

Il convient de consulter le Conservateur Régional de l'Archéologie et adaptation des réseaux aux réseaux existants pour un diagnostic préventif du site, en cohérence avec les mesures compensatoires pour la faune et la flore.

8.4.3 La réalisation et la mise en œuvre d'une charte paysagère sur l'ensemble de la Z.A.C.

Il convient de :

- Réaliser et mettre en œuvre une charte paysagère pour le site, dotée d'un cahier des charges « végétal »
- Définir dans la charte les modalités d'intégration paysagère du nouvel ensemble dans l'existant et la nouvelle entrée de ville.
- Prendre en compte dans la charte les éléments valorisants actuels.

8.4.4 Le maintien de la qualité du sol et du sous-sol

Afin de maintenir la qualité du sol et limiter les risques de pollution des sous-sol, il convient de :

- Gérer la terre végétale d'une manière adaptée à sa conservation et à sa réutilisation in situ ;

- Inscrire dans le règlement de la zone, la réalisation de dispositif de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement afin de prévenir la contamination du sol, du sous-sol, et des cours d'eaux de surfaces.

8.4.5 La rédaction d'un cahier des charges « chantier vert »

Il convient de :

- Mettre en place un cahier des charges de « Chantier vert » pour les travaux ;
- Concevoir un calendrier et un zonage des travaux avec des zones mises en défense pour la faune et la flore.
- Utiliser des solutions techniques qui permettent de diminuer la production de déchets et de réduire la pollution des sols et des eaux.
- Utiliser des solutions techniques qui permettent de réduire les nuisances sonores.
- Fixer les horaires de chantier en concertation avec les habitants.
- Limiter l'emprise du chantier sur l'extérieur.

8.4.6 La collecte, le traitement, et la gestion des eaux pluviales

Afin de maîtriser les risques de pollution liés au ruissellement, deux types de système doivent être mis en place :

- des bassins de retenue,
- des systèmes d'infiltration des eaux pluviales propres.

De manière générale, il convient de :

- Intégrer le réseau de drainage agricole resté en place dans le dispositif de collecte.
- Préserver l'alimentation en eau du réservoir situé en lisière interne du bois des Berchères.

8.4.7 Le maintien de l'agriculture

Il convient d'intégrer aux aménagements paysagers les contraintes de circulation des engins agricoles.

8.4.8 La prise en compte de la cible énergie

La qualité environnementale d'un aménagement est sa capacité à satisfaire aux exigences de confort, de santé et de qualité de vie de ses occupants et aussi sa capacité à préserver l'environnement et les ressources naturelles.

Dans cette démarche de qualité environnementale, le choix d'un chauffage au gaz naturel a été retenu sur l'ensemble de la Z.A.C. En effet, c'est l'énergie primaire la plus écologique en terme de gaz à effets de serre et de gaz acidifiants (phénomènes de pluies acides)

Les besoins en eau chaude sanitaire seront couverts à 60 % grâce à l'énergie solaire par le biais de capteurs intégrés sur les toits des maisons.

L'éclairage des espaces publics sera assuré par les lampes à Sodium Haute Pression qui consomment peu d'énergie et qui ont une longue durée de vie.

9 LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U. ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

9.1 *LES RAISONS ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.*

La dernière révision du P.O.S. de Roissy-en-Brie a été approuvée le 17 mars 2000.

Depuis plusieurs années, la volonté de la municipalité est de freiner l'urbanisation à vocation exclusive d'habitat. A contrario, les élus cherchent à favoriser le développement économique, à donner à la ville une réelle cohésion urbaine et sociologique.

La ville de Roissy-en-Brie a ainsi adopté en conseil municipal du 11 juin 1996 un schéma de développement et d'aménagement qui fixe les grandes lignes de l'urbanisation à l'horizon 2015 sur la commune, en compatibilité avec les orientations définies par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France et le Schéma Directeur du SIEP de la Frange Ouest. Ce schéma est repris par le Plan Local d'Urbanisme et le PADD :

Ce schéma s'appuie sur cinq objectifs prioritaires :

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

La traduction spatiale de ces objectifs 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 et qu'il faut poursuivre au fur et à mesure des opportunités.
- L'aménagement du secteur des Grands Champs, par une offre diversifiée en activités, services, commerces et en habitat de moyenne et faible densité.
- L'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la commune par tranches successives, s'intégrant dans un projet global d'aménagement à terme, notamment pour ce qui concerne les équipements et les infrastructures.

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 partiellement l'urbanisation 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.

La Municipalité ne souhaite ni un développement rapide de la commune qui induirait des besoins plus importants en matière d'équipement public, ni une transformation radicale du tissu urbain. L'objectif du léger accroissement de la population de 1999 a donc été retenu par la Municipalité.

La transformation du P.O.S. en P.L.U. est l'occasion de mieux traduire les ambitions des élus, de mieux prendre en compte les attentes des habitants et de mieux intégrer les grands enjeux de développement durable.

En fonction du diagnostic développé dans le rapport de présentation et des grandes caractéristiques de la commune, **le Projet de Développement et d'Aménagement Durable s'est articulé autour de plusieurs grands principes :**

- **Un principe d'équilibre :**
 - un maintien démographique,
 - un renforcement de la dynamique économique,
 - une maîtrise de l'urbanisation,
 - retrouver un équilibre entre emploi et habitat.
- **Un principe d'excellence :**
 - une préservation du milieu urbain et du cadre de vie de qualité qui le qualifie
 - une mixité urbaine et sociale,
 - le maintien de la structure commerciale et du niveau d'équipement,
 - la revitalisation du centre ancien de Roissy-en-Brie,
 - la maîtrise des déplacements et l'amélioration de la desserte interne,
 - la prise en compte des contraintes et risques naturels.
- **Un principe de qualité :**
 - **préserver, valoriser et favoriser la qualité des espaces urbanisés.**
 - Valoriser les espaces non urbanisés ;
 - Préserver les grands espaces agricoles ;
 - Tenir compte des risques naturels ;
 - Préserver la ressource en eau.

Face à chacun de ces principes, la Municipalité a défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable plusieurs grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.

9.2 RAPPEL : LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU P.A.D.D.

- Tout d'abord, le projet a pour objectif de conforter un espace de centralité. Redonner une nouvelle dynamique en densifiant le centre historique et l'avenue du Général Leclerc avec du logement, des commerces et des services, ainsi qu'une recomposition de l'espace plus qualitatif avec des mobiliers urbain propre à la ville. La densification de cet espace se fera avec la suppression du passage à niveau et la mise en œuvre d'un souterrain.
- Cette position centrale et sa forme relativement compacte, devra être confortée et préservée par des règles favorisant une régénération de l'existant sur lui-même en lui donnant la possibilité d'évoluer.
- Favoriser des projets de recomposition urbaine permettant la liaison de toutes les composantes de la ville.
- Ensuite, renforcer la diversité de l'offre en activités, services, commerces et habitat sur les espaces en devenir.
- Ouvrir progressivement à l'urbanisation le Sud du territoire en s'intégrant dans un projet global d'aménagement prenant en compte l'ensemble des déplacements et du maillage des équipements et des infrastructures.
- En s'orientant sur les franges de l'urbanisation, on trouve **une ceinture verte, naturelle ou boisée** permettant de contenir l'urbanisation et de préserver un cadre de vie de qualité pour les espaces bâtis existants ou à créer.

Enfin, la présence d'un **vaste espace boisé périphérique** renforce l'idée « d'écrin naturel » pour le bâti de Roissy et crée une véritable coupure avec les espaces construits des communes voisines.

9.3 LES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN OEUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures, tant spatiales que réglementaires. Certaines d'entre elles ont été reprises du Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 2000, d'autres correspondent à des traductions spatiales et réglementaires nouvelles.

9.3.1 Le principe d'équilibre

9.3.1.1 Le renouvellement urbain :

Le développement urbain s'est traduit jusqu'à ce jour par un étalement successif de lotissements réalisés cote à cote, contraint dans ses formes par la ligne haute tension, la voie ferrée et les boisements.

La stratégie de renouvellement urbain souhaitée par la collectivité et inscrite dans la perspective de développement durable a pour objectif de conforter un espace urbain central cœur de ville dans une forme relativement compacte. Pour cela, il est nécessaire de favoriser un développement concentrique au travers le comblement des espaces encore disponibles, la densification et l'urbanisation des espaces vacants dans le noyau historique et l'avenue du Général-Leclerc, ainsi que les espaces adjacent immédiat autour de la mairie, la rue Pasteur et la ferme Sassinot. Il s'agit de permettre la requalification d'espaces déjà bâtis et la densification de l'existant, et d'améliorer le traitement des espaces publics.

9.3.1.2 La maîtrise de l'urbanisation :

Le projet général d'aménagement de Roissy-en-Brie prévoit une utilisation économe et équilibrée de l'espace ainsi qu'une maîtrise de l'expansion urbaine.

La commune a pour objectif de limiter autant que possible la consommation des espaces naturels environnants. La volonté d'urbaniser de façon raisonnée permet de respecter le principe d'équilibre entre le développement urbain et la valorisation d'un cadre naturel fort.

De plus, la préservation de ces espaces, véritables poumons verts, est la garantie d'une meilleure qualité de vie. Et, cette notion « d'écrin naturel » pour l'urbanisation de Roissy-en-Brie crée une véritable coupure avec les espaces construits des communes voisines.

Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation prend en compte l'ouverture progressive des zones d'extension afin de permettre le maintien de l'activité agricole dans l'attente de l'urbanisation.

En conséquence, toutes les zones d'urbanisation future ont été examinées, pour être adaptées aux besoins des populations (habitat, activité...) et pour répondre aux projets de la commune.

En parallèle, les dispositions réglementaires doivent être étudiées, pour adapter les densités et permettre une gestion économe de l'espace.

9.3.1.3 Un habitat diversifiée et équilibrée :

D'ici à 2015, les besoins quantitatifs dans le domaine de l'habitat ont été estimés entre 700 et 1 260 logements. Cet objectif doit permettre une légère croissance de la population communale lui permettant de franchir la barre des 21 000 habitants.

Cet effort de construction prends en compte :

- La diversité notamment par la construction de petits logements susceptibles d'accueillir une population de jeunes ménages et de personnes âgées.
- La qualité en préservant l'habitat ancien de centre bourg dans sa typologie et morphologie, en favorisant l'idée de conserver un fort caractère vert à la commune, et en inscrivant les futures opérations dans un maillage espaces verts/espaces publics.

9.3.1.4 Limiter les déplacements :

Le projet favorise une irrigation importante des circulations sur le territoire que ce soit d'une part, en confortant les axes structurants à l'échelle intercommunale et en valorisant les différentes entrées dans le bourg ou d'autre part, en permettant les circulations douces pour les piétons et les cycles.

Contenir l'étalement urbain va dans le sens d'un rééquilibrage des modes de déplacements sur le territoire communal et la lutte contre les déplacements automobiles excessifs¹¹.

La gestion de la circulation automobile et la maîtrise de l'ensemble des besoins de déplacement sur la commune passent par :

- Le maintien d'une hiérarchisation du réseau viaire,
- La création de nouvelles voiries au sein des principales zones d'extension et leur raccordement sur le réseau existant,
- La définition d'espaces plus sensibles en entrée de bourg et sur lesquels un traitement particulier doit être réalisé lors de l'urbanisation future de ces zones,
- La mise en valeur du réseau existant de cheminement piéton et son développement par la création de continuités et compléments au réseau actuel.

9.3.2 Le principe d'excellence

9.3.2.1 Favoriser le développement économique :

Face au déséquilibre entre emploi et activités, un des objectifs majeurs du projet de développement est d'assurer le développement des activités économiques et de viser à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes mais aussi d'en accueillir de nouvelles.

Pour répondre à cet objectif, les activités, les commerces en centre-ville sont confortés et des espaces en zone Sud sont envisagés pour l'accueil de zone d'activités commerciales ou industrielles. Dans le même objectif, une création d'extension est envisagée pour la zone d'activité le long de la RD 361.

9.3.2.2 Pérenniser l'agriculture :

L'agriculture constitue une activité économique à part entière.

Le projet communal favorise la préservation de l'agriculture en limitant et maîtrisant les extensions urbaines.

Tout au long de son élaboration, cette préoccupation se traduit par la définition de principes d'extensions urbaines et la préservation de plaines agricoles homogènes situées au Sud du territoire communal en liaisons avec les espaces des communes limitrophes.

9.3.2.3 Revitalisation du centre ancien :

La volonté est de confirmer la revitalisation du centre ancien de Roissy-en-Brie et assurer sa liaison avec les secteurs proches. Pour se faire, il s'agit de poursuivre les opérations de restructuration du

¹¹ Le Conseil Communautaire de la Brie Francilienne, par sa délibération du 8 décembre 2015, a validé le Schéma Intercommunal des Circulations Douces (S.I.C.D.). La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (C.A.B.F.) a – formellement – disparu le 1 janvier 2016, au profit de la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée-de-la-Marne.

vieux bourg, d'affirmer notamment par les traitements des espaces publics, la vocation centrale du secteur de la mairie et de favoriser, à l'aide des circulations douces, la création de liaisons entre le centre ancien et les quartiers environnants.

Les éléments bâtis qui subsistent constituent la mémoire patrimoniale des origines rurales et agricoles de Roissy-en-Brie. A ce titre, et indépendamment de la valeur patrimoniale des éléments bâtis pris individuellement, le village doit être préservé, dans sa composition organique. Il ne s'agit pas de figer son évolution et de tenter de préserver à tous prix le bâti existant, mais plutôt de permettre sa régénération par des règles de construction identiques à celles qui ont permis son édification.

Les règles de construction seront plus conformes à la préservation de l'organisation traditionnelle du bâti dans le village : moins de hauteur sur rue, davantage d'implantations jusqu'en fond de parcelle.

Le secteur de la Mairie doit être considéré comme un espace périphérique à ce noyau ancien, et sa restructuration engagée renforcera l'attrait de la rue Pasteur.

9.3.2.4 Renforcement de la cohésion entre les différents quartiers :

Le renforcement de la cohésion entre les différents quartiers passe par un développement des liaisons piétonnes et cyclables, de même que les transports en commun et les liaisons routières.

Il s'agit d'effacer en partie le poids des infrastructures qui découpent le territoire communal en quatre parts. Pour cela, il est envisagé un passage souterrain sous la ligne SNCF, avec un réaménagement complet du secteur. L'axe Général-Leclerc constitue le prolongement premier du vieux village. Son évolution est aujourd'hui conditionnée par la suppression préalable du passage à niveau n° 8. Les études en cours ont fourni l'opportunité pour renforcer le lien entre la partie Nord et Sud de la voie ferrée. A terme, l'avenue du Général-Leclerc devra évoluer de façon à constituer un axe plus urbain, c'est à dire à la fois plus dense, plus diversifié (habitat, commerces, services) et plus qualitatif dans la composition de l'espace public : voirie, stationnement, mobilier urbain, intégration des lignes électriques...

Un passage de franchissement de la voie SNCF pour les piétons-cycles devra permettre de relier le quartier des Grands-Champs avec le quartier Sud-Ouest.

De même, il est envisagé des coutures et des liaisons sous les lignes haute tension, voir des liaisons visuelles renforçant l'appartenance des espaces de part et d'autre de cette ligne à une même entité.

9.3.2.5 Améliorer et valoriser les équipements :

Le niveau d'équipement de Roissy-en-Brie est globalement satisfaisant.

En complément de cette amélioration, l'effort portera sur la réalisation de nouveaux équipements qui participeront, au delà de leur utilité propre, à la recomposition du tissu urbain actuel.

Il s'agit principalement de l'aménagement des bureaux de la Mairie au-dessus du marché et de la construction d'une bibliothèque municipale qui complétera la gamme d'équipements du complexe culturel de la Ferme d'Ayau.

Sont également prévus:

- l'extension du gymnase Anceau-de-Garlande ;
- l'extension du cimetière et la création d'un cimetière paysager ;
- la création d'une maison de quartier dans la Z.A.C. des Grands-Champs ;
- la création d'un gymnase et d'une maison de quartier dans la Z.A.C. du Ru du Moulin-la-Forge ;
- la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'implantation d'une DASSMA a proximité du centre d'accueil d'urgence ;
- le réaménagement du point d'apport volontaire.

Les occupations du sols autorisées dans la zone N présenteront obligatoirement un caractère de réversibilité au niveau du tracé suggéré des grands projets d'infrastructure de l'Etat.

La municipalité exprime sa volonté forte de mener une politique de maîtrise de l'énergie pour l'ensemble de ses bâtiments et ouvrages communaux.

9.3.3 Le principe de qualité

9.3.3.1 Préserver, valoriser la qualité des espaces urbanisés :

La qualité urbaine participe de façon primordiale à l'attractivité du territoire communal. Elle est développée afin de lutter contre la déqualification des espaces urbains.

Elle consiste à une prise en compte des extensions de l'urbanisation avec le déplacement des entrées de ville, et les liaisons inter quartiers. Egalement, avec une continuité des efforts de qualification des voiries déjà engagés dans la ville, en protégeant et en développant les liaisons piétonnières ; en entretenant les alignements le long des voies, en reliant ces espaces verts entre eux mais aussi avec la plaine agricole via la couronne verte ;

9.3.3.2 Valoriser les espaces non urbanisés :

Les espaces non urbanisés correspondent à des espaces variés et divers, marquant profondément le paysage communal.

On trouve :

- **Les espaces naturels et de loisirs** qui comprennent des espaces présentant un intérêt paysager et écologique et ayant ou participant à une vocation récréative pour la population. Ils correspondent principalement à ce que l'on appelle la « couronne verte » qui encadre le territoire urbain et qui est reliée par le réseau de cheminements piétonniers aux zones de vie de l'agglomération. Les espaces sportifs, de loisirs et les terrains des jardins familiaux intègrent cette trame.
- **Les espaces agricoles**, participant à la fois à la richesse économique et à l'intérêt paysager du territoire.
- **Les espaces boisés classés**, délimités précisément au sein de la zone urbaine mais aussi de la plaine agricole. Ils correspondent à des espaces boisés et des haies disséminés sur le territoire qui participent activement à la qualité des paysages. Les bosquets disséminés sur les terres agricoles, qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage seront conservés. De plus, les lisières de forêt sont protégées par une bande inconstructible de 50 mètres protégeant cette limite naturelle à l'urbanisation.

9.3.3.3 La protection des lisières de forêt

La délimitation des lisières de forêt pour la protection des massifs de plus de 100 hectares, et le report dans le Plan Local d'Urbanisme, de la **zone de protection de cinquante mètres le long de la lisière en dehors des sites urbains constitués** s'impose pour une mise en compatibilité du P.L.U. avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

L'ensemble de ces sites urbains constitués a été défini en concertation avec les services de l'état (DDE et DDAF).

Peu de zones sont aujourd'hui concernées sur le territoire communal, celui-ci étant en majeure partie urbanisé. Dans le règlement, les règles prescrivent que dans des bande de 50 mètres au sud de l'urbanisation, et dans une bande de 30 mètres autour du bois des Berchères, aucune nouvelle construction ne pourra être édifiée.

Définition de la zone de protection des lisières de forêt :

La méthodologie qui a été appliquée pour la délimitation de la bande de protection des lisières de forêt comporte les trois phases :

1 – Repérage de la limite de forêt à partir de la photo aérienne de 1990 :

Une première analyse de la photo aérienne au 1 / 5000 a permis de repérer la lisière des boisements à prendre en considération.

Les massifs de plus de 100 hectares ont été repérés et les boisements situés à moins de 30 mètres de ces massifs y ont été rattachés.

Autour de ces massifs boisés de plus de cent hectares, une bande de 50 mètres a été portée au plan.

2 – Repérage des sites urbains constitués:

Les sites urbains constitués correspondent au territoire urbain repérable notamment à partir de la carte établie pour l'analyse de l'occupation du sol et présentée plus avant dans le présent rapport.

Les sites urbains constitués correspondent aux secteurs bâtis de façon continue et suffisamment dense. Les sites urbains constitués sont desservis par les réseaux.

A l'intérieur de ces sites urbains, la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt n'est pas applicable.

La zone d'activités au sud du territoire communal est un site urbain constitué ; la bande de protection des lisières de forêt ne s'y applique pas.

– Détermination de la zone d'application de protection des lisières de forêt

La superposition de

- la bande de 50 mètres dessinée autour des massifs de plus de cent hectares
- et des sites urbains constitués de la commune,

a permis de porter au plan la zone de protection des lisières (de 50 mètres située en dehors des sites urbains constitués) dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Cette bande est reportée au plan de zonage sous forme d'une trame spécifique.

Le règlement du P.L.U. spécifie que dans cette bande toute nouvelle urbanisation est proscrite.

La municipalité souhaite, à terme, classer en Espace Naturel Sensible (ENS) la liaison verte comprise entre le bois des Berchères et la forêt de Notre-Dame.

10 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. : LE ZONAGE MIS EN PLACE ET LA REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce Rapport de Présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distincts :

- **Des zones « urbaines »**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés ou aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Des zones « naturelles et forestières »**, qui correspondent aux secteurs que les collectivités locales souhaitent protéger en raison de l'activité agricole, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- **Des zones « à urbaniser »**

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le P.L.U prévoit d'autre part les emplacements réservés, pour la réalisation des équipements futurs, cohérents avec le développement de la commune.

10.1 LES ZONES URBAINES

10.1.1 La zone UA

La zone UA correspond à une zone urbaine à densité élevée, affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une telle zone.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu dense correspondant à une urbanisation ancienne de Roissy-en-Brie.

Dans cette zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements collectifs, les activités de bureaux, de services et de commerces.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : L'extension, la démolition des bâtiments remarquables repérés au document graphique n° 3.1., les affouillements et exhaussements du sol sauf

s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les excavations et remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UA.2, les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, au sens des articles R.421-19 et R.421-23, al. 16, du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, la création de hangar agricole, les installations liées à l'élevage, les constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m², l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées¹², délimités respectivement par un tireté orange et par un tireté bleu sur le document graphique, couvrent partiellement la zone UA : Dans le premier périmètre, les prescriptions sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces, dans le second un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 25 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ou au label BBC.

Dans le secteur UAc : dans le cône de vue sur le clocher de l'église, toute construction est interdite.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Dans l'objectif de protection de la qualité du patrimoine et des caractéristiques architecturales dans la zone, le maintien des murs de clôtures en maçonnerie pleine est recherché.

Par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone, le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est imposé. Toutefois, afin de permettre la réalisation de constructions répondant aux critères des modes de vie actuels, la possibilité d'édifier une nouvelle construction avec une marge de reculement de 6 mètres par rapport aux voies est retenue. La règle prévoit également quelques souplesses pour créer des ruptures dans la continuité de l'alignement et ce, nonobstant la marge de reculement de 6 mètres citée ci-dessus. Dans ce cas, la continuité visuelle de l'alignement par un mur imposée permet d'assurer la pérennité des caractéristiques particulières du tissu ancien.

Au Sud de la RD 21, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à 6 mètres de ce dernier.

La continuité du bâti est le plus souvent observée dans la zone dense du centre ancien. C'est pourquoi l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter un minimum égal à 1,90 mètres, ce qui correspond au retrait des servitudes de vue du code civil.

¹² . Au titre de l'article L.151-16, le règlement du P.L.U. peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, et voies, dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Au titre de l'article L.151-28, al. 3, le règlement du P.L.U. peut autoriser, dans les zones urbaines ou urbanisables, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive [...]. Le document graphique peut identifier et délimiter les secteurs dans les zones urbaines ou urbanisables où, en application du 3° de l'article L.151-28, ces constructions bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur..

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 2.50 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres par rapport au sol naturel, soit R+2. Dans le secteur UAc, correspondant au secteur de ligne de vue, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + 1 étage.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un ou deux versants dont la pente pourra être inférieure à 35°.

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes, des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants ou des ouvertures en pignons.

- **Les matériaux autorisés** pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :

- en couverture de la tuile de ton vieilli

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée) ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer la continuité visuelle bâtie à l'alignement des voies, le règlement impose des clôtures en maçonnerie pleine 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.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont en adéquation avec les caractéristiques de l'existant. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.2 mètres, et d'autre part, prenant en compte la perception visuelle depuis les voies publiques, leur hauteur ne doit pas être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut 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 L.123-1-2¹³ du code de l'urbanisme.

¹³ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte. Pour les constructions à usage de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera réalisé une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial ou de services, par tranche inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement.

Pour les constructions à usage artisanal, par tranche inférieure ou égale à 60 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement.

Pour les hôtels, il sera créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation de planter les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface.

10.1.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitation, aux commerces et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu à densité moyenne de Roissy-en-Brie. Zone résidentielle, elle a vocation à le rester. Il s'agit de conserver ses atouts et de les conserver.

Comme dans la zone centrale, afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, services, commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UB.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les constructions à usage d'entrepôt et de stockage, le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et le périmètre d'atteinte de performances énergétiques renforcées¹⁴, délimités respectivement par un tireté orange et par un tireté bleu sur le document graphique, couvrent partiellement le secteur UB f : Dans le premier périmètre, les prescriptions sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces ; dans le second un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 25 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ou au label BBC.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

L'article 3 de la zone est modifié afin de parler de voie et non plus de rue et ainsi de se référer au code de l'urbanisme et notamment à l'intitulé de l'article 6 du règlement du P.L.U. qui fait référence aux voies et emprises publiques.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 m.

Les constructions à l'alignement sont autorisées dans le secteur UBf qui comprend de l'habitat, des commerces et des équipements de quartier desservant les Magnolias - la Renardière et l'entrée sud de la commune.

Les constructions et leurs garages situées sur le boulevard Marivaux peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

Dans les secteurs UBa, UBb, et UBc, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives lorsque la façade est supérieure à 17 mètres, sur les limites séparatives ou latérales ou en retrait lorsque la longueur de la façade est inférieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade, 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres.

Dans le secteur UBf, les extensions et les constructions nouvelles doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative latérale, soit sur les deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait des limites latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, il sera exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas d'un mur pignon.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres par rapport au sol naturel, soit 4 niveaux habitables ; l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété en UBa, 45 % en UBb, 30 % en UBc, et 45 % en UBf.

¹⁴ . Cf. *supra*.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent avoir une pente inférieure à 35°.

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes.
- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes :
 - en couverture de la tuile de ton vieilli ou d'ardoises pour les bâtiments principaux

Toutefois, des matériaux différents sont autorisés pour la couverture des constructions annexes, en raison de leur impact visuel généralement limité, à condition que les matériaux utilisés soient d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

- en parements extérieurs : Les prescriptions visent à assurer qualité et simplicité pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions (une unité d'aspect et l'harmonie des couleurs doit être recherchée ; l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, et les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Roissy-en-Brie : en maçonnerie pleine ou des murets surmontés ou non de grilles, ou doublés de haies vives. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.75 mètres en bordure des voies.

Les règles prescrites pour les clôtures entre les propriétés sont également en adéquation avec les caractéristiques de l'existant ; elles pourront être constituées de maçonneries pleines. En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.2 mètres.

Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin d'assurer la sécurité des piétons, le règlement prévoit que les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut 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 L.123-1-2¹⁵ du code de l'urbanisme.

¹⁵ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions à usage de logements locatifs, financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1¹⁶ du Code de l'Urbanisme et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

En fonction de l'environnement, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.

10.1.3 La zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine à densité moyenne, affectée essentiellement à des groupes d'habitations et aux équipements et activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone a fait l'objet de réalisations d'opérations groupées dans le cadre de zones d'aménagement concerté à présent achevées (Z.A.C. du Stade par délibération du Conseil Municipal du 16/12/96, Z.A.C. d'Ayau par délibération du Conseil Municipal du 14/02/96). Son caractère doit être préservé.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de faible densité de Roissy-en-Brie.

Pour l'ensemble de la zone ne seront autorisés que les aménagements et extensions limitées des constructions existantes. Dans le secteur UCb, qui correspondant à la "Résidence Ascott", l'aspect extérieur des constructions devra impérativement être conservé.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UC.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des

¹⁶ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, toute construction autre qu'à usage d'habitation, les pergolas ne répondant aux conditions fixées dans l'article UC.2, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Dans le secteur UCa, qui correspond à la zone de débordement du Morbras, les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants, les clôtures, sont interdits s'ils font obstacle au libre écoulement des eaux.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Afin de permettre de maîtriser les extensions des constructions existantes dans le secteur UCb, les vérandas d'une superficie maximale de 25 m² sont autorisées à condition qu'elles soient implantées uniquement sur la façade arrière de la construction. L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat est autorisée dans la limite de 12 m².

Afin d'éviter la réalisation de garages en arrière de parcelles, l'implantation de ces derniers ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum. Ce retrait est repoussé à 15 mètres le long de la limite légale du chemin de fer.

Les constructions doivent respecter les servitudes de vue du code civil par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en retrait des limites séparatives est imposée lorsque la longueur de façade est supérieure à 17 mètres. En cas d'implantation en retrait des limites latérales, il est exigé un recul minimum de 6 mètres dans le cas d'une façade et de 2,50 mètres dans le cas d'un mur pignon. Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée si elle s'adosse à des constructions similaires en volume, existantes sur le fond voisin ou s'il s'agit de construction annexe d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions ne devra pas être supérieure au niveau le plus haut de la construction initiale.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les couleurs de matériaux** de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- **Les clôtures** devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,75 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ¹⁷, et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

10.1.4 La zone UD

La zone UD correspond à une zone centrale à vocation mixte réalisée pour l'essentiel dans le cadre de zones d'aménagement concerté aujourd'hui achevées.

Il n'est pas envisagé de densifier les zones d'habitat collectif réalisées dans le cadre de ces Z.A.C.. Cependant, les espaces résiduels ou interstitiels méritent d'être requalifiés de façon à créer davantage de liens entre les quartiers et mieux exprimer le caractère de centralité de la zone, notamment en y développant les équipements collectifs et les services.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieur conformément au décret n°95-20 du 9 janvier 1995 relatif à l'isolement acoustique.

Justifications des règles adoptées :

La réglementation adoptée dans cette zone vise à respecter les caractéristiques urbaines de ce tissu de faible densité de Roissy-en-Brie.

Les utilisations du sol telles que les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités à l'exception des installations classées soumises à autorisation, la création d'installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone. les ensembles de constructions groupées, les constructions et extension d'équipements publics et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, la réalisation de places de stationnement couvertes sont admises.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées soumises à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou

¹⁷ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale hors œuvre excède 15 m², toute nouvelle urbanisation à moins de 15 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Le périmètre de sauvegarde du commerce, délimité par un tireté orange sur le document graphique couvre partiellement la zone UD : Les prescriptions y sont adaptées de manière à protéger les commerces existants et à attirer de nouveaux commerces.

Dans le cône de vue sur le clocher de l'église toute construction est interdite.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée, à condition que la distance entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum. Ce retrait est repoussé à 15 mètres le long de la limite légale du chemin de fer.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres en cas de toiture terrasse ou 10,5 mètres à l'égout du toit en cas de toiture à pente. Dans tous les cas, le nombre de niveaux de construction est limité à 4, soit R + 3 ou R + 2 + C.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente.

- **Les ouvertures** en toitures qui doivent être assurées par des lucarnes.

- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, le règlement impose des clôtures conformes aux caractéristiques de celles qui existent à Roissy-en-Brie : composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonneries ajourées, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres en bordure des voies et 2,20 mètres entre les propriétés. Pour des raisons esthétiques, les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes et les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

En plus de l'autorisation de réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, le constructeur peut 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 L.123-1-2¹⁸ du code de l'urbanisme.

Le règlement impose aux constructeurs des places de stationnement en fonction du type d'occupation de la construction :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il sera créé une place pour une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial, il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les restaurants et cafés, il sera créé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement rappelle que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme¹⁹, et donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

¹⁸ . La référence est fautive : L'article visé est en fait l'article L.123-1-12. Cet article est devenu l'article L.151-33, du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

¹⁹ . Cet article est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

10.1.5 La zone UE

Il s'agit de la zone d'aménagement concerté des Grands-Champs (Z.A.C. des Grands-Champs par délibération du conseil Municipal du 30/09/99).

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants, la zone se décompose en trois secteurs :

- Un secteur UEa à vocation de logement collectifs.
- Un secteur UEb à vocation de logements individuels.
- Un secteur UEc à vocation d'équipement public.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en accord avec sa vocation : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UE.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les activités artisanales, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Dans le secteur UEb, les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en accord avec sa vocation de logements individuels, tels que les restaurants, les commerces, les stationnements en sous-sol, et les activités artisanales nuisantes.

Le règlement prévoit la possibilité de reconstruction des bâtiments déjà existants détruits par sinistre dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci. Seul dans le secteur UEb, un retrait de 4 mètres minimum est imposé pour les constructions principales et 5 mètres pour les garages afin de pouvoir stationner un véhicule en dehors de l'espace public.

Pour permettre un entretien aisé des équipements autorisés, une bonne défense incendie, et des espaces extérieurs tampon suffisants entre leur bâti et les logements, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi-hauteur avec au minimum 4 mètres dans les secteurs UEa et UEc et 2.5 mètres dans le secteur UEb, à vocation de logements individuels.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage dans le secteur UEa,

- 10 mètres au faîtage dans le secteur UEb,
- 15 mètres au faîtage pour les équipements publics dans le secteur UEc.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente.

Les équipements collectifs pourront avoir des toitures à quatre versants.

- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, et permettre une perception en rapport avec des équipements publics, le règlement préconise les clôtures végétales en façade accompagnées ou non d'un grillage plastifié verts sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit en bois de type croisillon ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximales de 1,60 mètres, soit constituées d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum surmonté de lattes verticales en bois ou PVC.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.60 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

- Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont une place au minimum couverte.
- Pour les opérations groupées de plus de 5 logements, il est imposé un local vélo et voiture enfant. Sa surface correspond à 0.5 m² par logement avec un minimum de 10 m².
- Pour les constructions à vocation de bureau et de service, il est exigé une surface de stationnement équivalente à 40% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à vocation de commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

10.1.6 La zone UF

Il s'agit d'une zone à usage d'habitation réalisée dans le cadre d'un lotissement (Domaine de Montmartre). Celui-ci terminé cherche à conforter l'existant et pérennisant ses occupation du sol et en renforçant les protections vis-à-vis de la forêt et des espaces limitrophes.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent à celles qui sont en rapport avec son occupation actuelle : Les constructions à usage d'habitation, les ensembles de constructions groupées et les équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone, qui peuvent générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques : Les excavations ou remblais de toute nature non liés à un aménagement correspondant à une autorisation respectant la vocation de chaque zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UF.2, les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 à R.111-32 du code de l'urbanisme, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation, les commerces et les activités industrielles, toute construction, à l'intérieur de la zone de 30 mètres qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain. Il est interdit d'entreposer ou d'installer tout bien meuble ou immeuble, provisoire ou non, fixe ou non sur cette même zone, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de la surface de plancher.

Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m².

Afin de préserver l'environnement, toute construction, à l'intérieur de la zone de 30 mètres de protection de la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du terrain, est interdite ainsi que d'entreposer ou d'installer tout bien meuble ou immeuble, provisoire ou non, fixe ou non sur cette même zone.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Ce retrait permet de pouvoir stationner un véhicule devant la construction en dehors de l'espace public.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre un entretien aisé, en cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit respecter un minimum égal à la demi hauteur avec au minimum 3 mètres.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au faîtage. Cette hauteur est baissée à 3.5 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, afin de ne pas contrarier l'implantation d'équipements publics dans la zone, si leurs caractéristiques techniques l'imposaient, il a été décidé de ne pas réglementer leur hauteur.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment :

- **Les toitures** qui doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois, des dispositions différentes sont autorisées pour les constructions annexes, dont l'impact visuel n'est pas significatif en raison de leur faible hauteur (n'excédant pas 3.5 mètres) : elles peuvent être couvertes par une toiture à de faible pente. Aucune ouverture de type « Vélux » ne sera admise en façade sur rue.

- **Les matériaux autorisés** qui pour les constructions principales sont ceux utilisés dans les constructions existantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

- **Les clôtures** : Afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain, et permettre une perception en rapport avec des équipements publics, le règlement préconise les clôtures végétales en façade accompagnées ou non d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit en bois de type croisillon ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, soit constituées d'un muret de soubassement de 80 cm de hauteur maximum surmonté de lattes verticales en bois ou PVC.

En adéquation avec le Code Civil, leur hauteur ne doit pas excéder 1.60 mètres.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Ainsi, les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de profession libérale, un minimum d'une place de stationnement supplémentaire sera à aménager sur la parcelle.

Pour les constructions à usage de logement locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat, il sera créé une place de stationnement par logement.

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement donne obligation du maintien des plantations existantes. Il prévoit que les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes, que l'éventuelle marge de reculement par rapport à l'alignement des voies publiques doit être traitée en jardin d'agrément et que les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espaces verts.

Le règlement rappelle qu'à l'intérieur de la zone de 50 m. qui a été créée pour protéger la lisière de la forêt, au Nord et à l'Est du lotissement, il est interdit d'apporter toute modification de la structure paysagère. Il est notamment interdit de défricher, couper tout arbre ou arbuste préalablement planté par l'aménageur ou les propriétaires successifs.

10.1.7 La zone UG

Il s'agit d'une zone comprenant un poste de transformation électrique et des logements de fonction du personnel EDF.

Justifications des règles adoptées :

Cette zone est réservée aux activités d'E.D.F. Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec les activités d'E.D.F et qui peuvent générer des désagréments pour l'exploitation du site tels que : les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, la création d'établissements nouveaux, constituant des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article UG.2, les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, l'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières, les discothèques, les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, les lotissements, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone, l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement d'un parc d'attraction au sens du R.421-19 du code de l'urbanisme, les constructions liées à l'activité du poste du Morbras.

Afin de ne pas contrarier la reconstruction des bâtiments déjà existants dans la zone, détruits par sinistre, et qui ne pourraient pas être reconstruits dans le respect des règles du P.L.U. révisé, le règlement prévoit la possibilité de leur reconstruction dans la limite de l'égalité de surface de plancher.

Conformément aux caractéristiques du bâti existant dans la zone, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies.

Pour éviter les espaces résiduels trop exigus, et permettre une bonne défense incendie et un entretien aisé, un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé.

Le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes afin de préserver le caractère verdoyant de la commune.

10.1.8 La zone UX

Cette zone correspond à plusieurs zones d'activités existantes telles que :

- La zone d'activités des 50 Arpents
- La zone d'activités du Moulin
- Le techniparc de la vallée
- La zone d'activités de l'habitat
- La zone d'activité des Grands-Champs

Il s'agit de les conforter et de les renforcer en leur donnant la possibilité d'évoluer et de se développer.

Cette zone comprend également le passage des lignes à haute et très haute tension.

Justifications des règles adoptées :

Dans cette zone réservée aux activités artisanales industrielles, tertiaires, de commerces non alimentaires, de services et d'hôtellerie toutes autres constructions non liées à ces activités, sont interdites.

Afin de préserver le caractère actuel des zones d'activités, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies.

Les nuisances sonores sont prises en compte dans le règlement puisque ce dernier impose l'édification des constructions avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer et 150 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne.

Afin de respecter l'environnement, les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives. La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs UX et Uxe l'implantation en contiguïté d'un bâtiment existant en limite séparative est autorisée.

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

La hauteur des constructions liées aux activités est limitée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit. Cette hauteur est baissée à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités existantes.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, les prescriptions à l'article 11 du règlement prévoient que les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives et que les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent constituer des ensembles homogènes.

En adéquation avec le Code Civil, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Le règlement impose une esthétique générale des constructions en s'harmonisant avec les couleurs de la forêt de Ferrières(dans la gamme des verts et des bruns). Seuls les éléments de menuiserie, les entourages de portes et éventuellement portes elle-même, pourront être réalisées de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement, et d'assurer la meilleure desserte possible.

Ainsi, le règlement prévoit que les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques, et que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules utilitaires et des camions, ainsi que la totalité des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Il précise qu'à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

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

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un arbre de haute tige à raison de 100 m² de surface de stationnement.

Dans le secteur de la Z.A.C. des Grands-Champs le règlement impose un traitement paysager dans les marges de recul de la Francilienne (150 m) et de la lisière forestière (50 m), et sur les talus anti-bruit le long de la voie ferrée.

Afin de favoriser l'insertion des aires de stationnement dans le paysage, le règlement impose la plantation :

- d'un arbre pour quatre places de stationnement,
- de haies destinées à masquer le parking

Les essences végétales des plantations seront choisies de préférence dans la liste de la charte végétale.

10.2 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

10.2.1 La zone A

La zone A correspond aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la protection des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique, écologique et paysager des exploitations agricoles.

Justifications des règles adoptées :

Dans l'ensemble de la zone A, afin de préserver son caractère naturel et agricole, y est seulement autorisée la construction des ouvrages d'infrastructure, des installations nécessaires à l'activité agricole et forestière, des équipements publics ou d'intérêt général dans le cas où leur implantation ne peut trouver place dans les zones urbaines, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Y sont interdits le remblai et l'assèchement des zones humides, les lotissements, l'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-37 à R.111-45 du code de l'urbanisme, les installations classées non liées à l'activité agricole.

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, la référence à l'interdiction relative au stationnement des caravanes isolées est supprimée.

La commune de Roissy-en-Brie est couverte par un plan départemental des carrières, c'est pourquoi, les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans toute la zone A.

Afin de permettre une protection des espaces boisés, le règlement interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares.

Afin de permettre le libre passage des engins d'entretien et de lutte contre l'incendie une distance de 8 mètres devra être respectée entre chaque construction.

Dans un souci du respect du paysage la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout des toitures des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur cadre naturel, le règlement rappelle que les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale.

10.2.2 La zone N

La zone N n'est pas équipée et constitue un espace naturel que le règlement protège en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- le secteur Na correspondant aux bois et forêts où la protection est totale,
- Le secteur Nc, correspondant à des parcs urbains ou paysagers, à des grands espaces verts urbains, ouverts à la fréquentation du public. La délimitation du secteur Nc est cohérent avec le Schéma Directeur d'Ile de France. Le secteur Nc contient un cône d'inconstructibilité reporté sur les plans de zonage.
- Le secteur Ns, correspondant au complexe sportif Paul Cézanne, destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général et notamment ceux liés au sport, loisir, détente et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Le secteur Ne, correspond à un secteur naturel au Sud du territoire dans le couloir de lignes à haute et très haute tension.
- Le secteur Nj, correspond au terrain des jardins familiaux.

Justifications des règles adoptées :

Dans l'ensemble de la zone N, afin de préserver son caractère naturel, y est seulement autorisée la construction et l'aménagement d'équipements publics et d'intérêt général.

Dans le secteur Na des bois et forêts, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière sont autorisées.

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

Dans le secteur Nc et NCe : dans le cône de vue sur le clocher de l'Eglise toute construction est interdite.

Afin de ne maintenir le caractère naturel de la zone le règlement interdit les constructions ou les installations dans une bande de 10 m depuis l'alignement des voies.

Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ainsi qu'à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Afin de permettre une protection des espaces boisés, le règlement interdit toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares et à moins de 20 mètres du bois des Berchères

Le retrait entre deux constructions implantées sur une même propriété doit permettre leur entretien et le passage des véhicules incendie.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Le règlement impose un accompagnement paysager de ces aires de stationnement avec des végétaux à feuilles persistantes et des arbres de haute tige.

10.3 LES ZONES A URBANISER

10.3.1 La zone AU

La zone AU correspond à une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables.

Le règlement distingue trois secteurs :

- AUa correspondant à des zones d'accueil de logements,
- AUb correspondant à des zones d'accueil de logements,
- AUc correspondant au secteur d'accueil pour la réalisation d'équipements publics,
- Auv correspondant à l'air d'accueil des gens du voyage.

Ces secteurs sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation au Sud du territoire communal, sous la forme d'une Z.A.C. et/ou suite à l'élaboration du présent P.L.U.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent aux objectifs définis dans le P.A.D.D. : Renforcer la diversité de l'offre en activités, services, commerces et habitat sur les espaces au Sud du territoire en s'intégrant dans un projet global d'aménagement.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone, qui peuvent générer des désagréments pour les habitants ou qui sont inesthétiques.

Pour être constructible, le règlement rappelle qu'un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. En cas de création d'une ou plusieurs

voies de desserte celles-ci devront être aménagées avec des dimensions suffisantes et des trottoirs de part et d'autres répondant à la réglementation des personnes à mobilité réduite. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Le règlement impose un retrait de 5 mètres de l'alignement pour toutes constructions. Ce retrait est réduit à 4 mètres dans les secteurs AUa et AUb (à vocation principal d'habitat individuel), à l'exception des garages.

Afin de conserver le caractère du tissu urbain environnant, dans les secteurs AUa et AUb les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. Le retrait est imposé par le règlement au delà d'un bande de 20 mètres depuis l'alignement.

Dans un souci de respect des caractéristiques du paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres par rapport à l'égout du toit dans les secteurs AUa, AUce, et AUv, et à 15 mètres dans le secteur AUb. Cette hauteur est baissée à 2.6 mètres pour les façades couvertes par une toiture terrasse.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment les clôtures.

Elles seront composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage plastifié vert sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m ; ou en bois, de type croisillons ou en lame verticales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin de constituer un ensemble homogène, le règlement impose une hauteur totale de clôture de 1,80 mètres en bordure des voies et 1,80 mètres entre les propriétés.

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cadre d'opération groupées, les aires de stationnement devront être aménagées et paysagées de façon à participer à la récupération des eaux pluviales.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, a été ajouté deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

10.3.2 La zone AUX

Cette zone correspond à des activités artisanales, industrielles, tertiaires, de commerces, de tourisme et de loisirs. Le règlement distingue 3 secteurs en fonction des activités :

- **AUX** correspond au secteur des Essards et du Ru du Moulin, destinés à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et commerciales.
- **AUXb** correspond au secteur de la Frette destiné à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs en corrélation avec l'environnement naturel des lieux.
- **AUXe** correspond au secteur des lignes à haute et très haute tension destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Justifications des règles adoptées :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone correspondent aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, de commerces, de tourisme et de loisirs : Les constructions à usage d'artisanat, tertiaires et de commerces, les équipements liés au fonctionnement de la zone, l'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique, l'installation de restaurant, les établissements de sensibilisation sur les écosystèmes et les zones sensibles naturelles.

Les occupations et utilisations du sol interdites correspondent à celles qui ne sont pas en rapport avec l'occupation de la zone.

Pour être constructible, le règlement rappelle qu'un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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

Le règlement impose un retrait de 10 mètres de l'alignement pour toutes constructions.

De façon à permettre l'entretien des abords ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives. La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 10 mètres.

Afin de conserver le caractère du tissu urbain environnant, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface des parcelles dans les secteurs liés à l'activité artisanale et industrielle. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur à vocation de tourisme et de loisirs.

Dans un souci de respect des caractéristiques du paysage urbain environnant, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit.

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes sur le territoire communal, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées et concernent notamment les clôtures.

Elles seront composées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,40 mètre.

Afin de constituer un ensemble homogène, le règlement impose une hauteur totale de clôture de 2 mètres.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Le règlement impose un accompagnement paysager de ces aires de stationnement avec des végétaux à feuilles persistantes et des arbres de haute tige.

Pour les constructions à usage d'habitation, a été ajouté deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

10.3.3 *La zone II AU*

Cette zone correspond à zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme.

Elle contient les deux secteurs suivants :

- IIAUe qui correspond au passage des lignes très haute tension.
- IIAUv qui correspond à l'accueil des gens du voyage.

Les conditions d'urbanisation de cette zone seront édictées lors de la modification ou la révision du P.L.U.

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures
- Les affouillements ou exhaussements des sols
- L'édification des pylônes et ouvrages strictement nécessaires au transport de l'énergie électrique
- L'aire d'accueil des gens du voyage

10.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES

P.O.S approuvé le 17 mars 2000 et modifié le 23 septembre 2002		P.L.U Modifié	
ZONES URBAINES	Superficie totale en ha	ZONES URBAINES	Superficie totale en ha
UAa	10	UAa	15.97
UAb	1		
UAc	1.3	UAc	5.70
UAd	2.8		
Total UA	15.1	Total UA	21.67
UBa	7.4	UBa	71.38
UBb	4.9	UBae	0.80
UBc	4.2	UBb	31.06
		UBc	23.40
		UBf	4.07
Total UB	16.5	Total UB	130.71
UCa	70.7	UCa	67.80
UCab	0.7		
UCb	29.5	UCb	3.90
UCc	23.4		
UCd	11.2		
Total UC	135.5	Total UC	71.70
UDa	71.7	UD	66.43
UDb	4.2	UDe	10.22
Total UD	75.9	Total UD	76.65
UE	69.7	UEa	0.50
UEb	16.6	UEb	17.30
		UEc	0.60
Total UE	86.3	Total UE	18.40
		Total UF	11.20
		Total UG	16.40
UX	21.9	UX	23.66
UXb	6.4	UXe	4.80
		UXp	0.30
		UXw	9.60
Total UX	28.3	Total UX	38.36
Total UY	13.5		
Total zones urbaines	371.10	Total zones urbaines	385.09

ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha	ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha
NDa	659.2	Na	741.71
NDb	17.4	Nae	8.70
NDc	16.2	Total Na	750.41
NDd	27.6	Nc	75.33
NDI	31.1	Nce	7.89
NDs	2.2	Total Nc	83.22
NDsb	7.3	Total Ne	8.90
Total ND	761	Ns	2.20
ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha	ZONES NATURELLES	Superficie totale en ha
NCa	70.6	Nse	7.30
NCb	32.1	Total Ns	9.50
NCc	0.5	Nj	1.80
Total NC	103.2	Aa	41.48
		Ae	8.20
Total NB	16.5	Total A	49.68
		Total zones naturelles	903.51
ZONES A URBANISER	Superficie totale en ha	ZONES A URBANISER	Superficie totale en ha
		AUa	10.80
		AUc	6.60
		AUce	1.10
		AUv	0.30
		Total AU	18.80
II NAa	37.3	AUX	13.50
II NAb	20.7	AUXb	3.60
II NAc	15.6	AUXe	3.10
II NAd	37.6	Total AUX	20.20
II NAI	3.8	II AU	29.90
		II Aue	9.10
Total II NA	115	IIAUv	0.20
		Total II AU	39.20
Total zones naturelles	995.70	Total zones à urbaniser	78.20
Total COMMUNE	1366.80	Total COMMUNE	1366.80

10.5 LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

10.5.1 Les espaces boisés classés

La commune est concernée par des espaces boisés dont 667,4 hectares ont été classés au titre de l'article L.130-1²⁰ du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi environ 48 % du territoire de Roissy-en-Brie qui sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Cette mesure a pour conséquence d'interdire tout changement d'affectation de ces terrains, susceptible de compromettre la conservation de ce parc boisé.

La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Tout abattage ou coupe d'arbre est soumis à autorisation expresse. Les terrains concernés sont pratiquement inconstructibles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La superficie des espaces boisés s'élevait à 666,37 hectares dans le document antérieur approuvé en 1992.

10.5.2 Emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La Municipalité a décidé de retenir 4 emplacements réservés qui ont été portés aux plans de zonage.

Ces emplacements réservés sont présentés dans l'annexe jointe au présent dossier. Toutefois, la liste des emplacements peut être rappelée ci-après :

N°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement de la RN 104	1 940 m ²	Etat
2	Voie d'accès à la zone AU	1 663 m ²	Commune de Roissy-en-Brie
3	Giratoire de la Z.A.C. de la Vallée	252 m ²	Commune de Roissy-en-Brie
4	Maison de quartier	3 500 m ²	Commune de Roissy-en-Brie

²⁰ . L'article L.130-1 est devenu l'article L.113-1 du fait de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

11 MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme ne peut résoudre l'ensemble des problèmes se posant à la commune. Son caractère réglementaire lui confère avant tout une fonction de contrôle de l'organisation de l'espace. Sa réussite implique un certain nombre d'actions complémentaires, qui concourent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La qualité urbaine d'une agglomération résulte surtout d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant.

Divers domaines font partie des priorités d'action de la Municipalité :

- La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain

Cet objectif peut être assuré de plusieurs façons :

- par le biais des constructions neuves de qualité dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'opération individuelles,
- par le contrôle exercé sur le permis de construire et par le biais d'une politique d'information et d'incitation à une meilleure qualité architecturale.
- par l'affirmation du centre urbain
- Le respect et la mise en valeur de l'environnement grâce à :
 - L'entretien et la rénovation des équipements publics et de leurs abords, du mobilier urbain,
 - La protection des espaces boisés par leur maintien en espaces classés.
- L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.
- Le renforcement des équipements de la commune au niveau social, scolaire, sportif.

La mise en place du droit de préemption sur la totalité des zones U et AU, pour avoir plus facilement la maîtrise foncière. Ce droit de préemption a été instauré sur les parcelles définies par un plan annexé à la délibération, sur les zones urbaines, et sur les zones à urbaniser, par une délibération du 17 décembre 1994.

12 LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

12.1 ETAT ACTUEL

La commune de Roissy-en-Brie, d'une superficie de 1366 hectares, comporte essentiellement les types d'occupation du sol suivants :

- Des espaces bâtis à vocation résidentielle, d'habitat individuel de faible hauteur,
- Des espaces réservés pour l'agriculture
- Des espaces boisés,
- Des espaces réservés aux activités.

12.2 LES PROJETS ENVISAGES ET LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs poursuivis qui se dégagent de la révision du P.L.U. de Roissy-en-Brie, visent à assurer une protection de l'environnement naturel et humain de la commune.

Toutefois, les impacts sur l'environnement peuvent être plus amplement développés :

12.2.1 Milieu Naturel et physique

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte du BRGM. Les données géologiques et la topographie du site ne sont pas de nature à contrarier les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé.

Les secteurs naturels et boisés sont classés en zone N, zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites.

Seules les extensions au sud du territoire se feront sur des terres n'appartenant pas au milieu urbain. Toutefois, ces extensions seront volontairement limitée. Cela en raison de la volonté de conserver un espace rural aux portes de la ville et appartenant au territoire communal. Cette limite est matérialisée par le boulevard de contournement, axe de transition entre urbain et rural sur lequel il est envisagé de stopper la ville. Ces extensions sont nécessaires pour permettre de conforter le tissu économique de la commune et permettre le maintien voir une augmentation maîtrisée de la population.

12.2.2 Pollutions – Eau – Air – Bruits

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne sont pas non plus de nature à dégrader la situation de la commune et de l'environnement au regard de la pollution de l'eau, de l'air ou du bruit.

Des prescriptions déterminent la réalisation de dispositifs de collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement afin de prévenir la contamination du sol, du sous-sol et des cours d'eau de surface par des hydrocarbures et autres polluants.

Le règlement du P.L.U., dans son article 4, reprend les principales directives du zonage d'assainissement approuvé le 14 mai 2007.

Le zonage d'assainissement délimite :

- des zones à vocation d'assainissement collectif dans les lesquelles :
 - les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées
 - la collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.
- des zones à vocation d'assainissement non collectif dans les lesquelles les caractéristiques techniques de filières d'assainissement non collectif et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés.

Le zonage des eaux pluviales tient compte du constat hydraulique local et des contraintes particulières liées au Morbras.

12.2.3 *Milieu humain*

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme visent à préserver le cadre de vie des habitants.

La création de nouveaux logements pour assurer le maintien, voir l'augmentation maîtrisée du nombre d'habitants dans la commune se fera au sud du territoire, en partie desservie par les réseaux ou susceptibles de l'être à court terme. De même, le renouvellement urbain est envisagé avec la densification du centre.

La révision du P.L.U. n'aura pas d'impacts négatifs sur le milieu humain. Il vise, au contraire, à préserver les conditions de vie des habitants de la commune dans toutes ses composantes, à renforcer une notion de centre-ville et à ré-équilibrer la part des logements vis-à-vis de la part des emplois. Le caractère de chaque composantes et quartier de Roissy étant conforté et amélioré.

12.2.4 *Habitat*

La révision du P.L.U. n'est pas de nature à affecter les secteurs d'habitat existants. Au contraire, le projet vise à préserver la nature de l'occupation des sols existante sur le territoire communal.

12.2.5 *Paysage*

La révision du P.L.U. vise à assurer une préservation de la qualité des paysages urbains et naturels de la commune.

L'inscription en espaces boisés classés des boisements existants l'application de la bande de protection des lisières de forêt, le classement en zone N d'une grande partie du territoire communal visent notamment à assurer cette protection.

Sont également recensés, des éléments de patrimoine naturel (cardamine impatience, dans le bois des Berchères), et des éléments du patrimoine urbain, lesquels sont inscrit sur la carte des contraintes et

doivent être pris en considération pour tous projets. Ces recensement et ces protections visent également à la protection des paysages qu'ils soient urbains ou naturels.

Sur les secteurs sud, les activités agricoles sont susceptibles de se maintenir dans un premier temps. Il est donc important de veiller au maintien du système de drainage des terres ainsi qu'à la présence de dessertes agricoles pour la zone exploitante restante au fur et à mesure des projets d'urbanisation dans la périphérie du secteur Sud.

12.2.6 *Le secteur Sud et sa périphérie*

- La zone industrielle et artisanale de la route d'Ozoir

La zone industrielle et artisanale de la route d'Ozoir va s'étendre et bénéficier de l'urbanisation du secteur Sud. Cette zone à l'aspect vieillissant devrait se trouver revitalisée par l'implantation d'une zone d'activité mixte.

Une politique de réhabilitation des bâtiments existants devra être initiée, et un plan d'aménagement directeur devra être élaboré pour fédérer l'ensemble.

- Le lotissement du Verger

Ce secteur, actuellement en marge des axes de circulation, et en limite de ville, a un caractère semi-privatif. Une fois cerné par l'urbanisation, il risque de perdre un peu de sa tranquillité. Pour compenser ce risque, on limitera les connexions routières avec le secteur Sud, et l'on développera, en échange, les liaisons piétonnes.

Le développement d'une urbanisation de même nature est souhaitable en bordure de ce quartier, sous forme d'habitat individuel passant progressivement d'un type diffus à un habitat plus dense.

- La 1^{ère} avenue

Le paysage de la 1^{ère} Avenue ne devrait pas changer puisqu'elle est déjà bâtie sur sa rive Sud. Une perception du secteur Sud s'effectuera cependant au droit des quelques percées visuelles existantes.

Le prolongement d'une urbanisation de type pavillonnaire analogue à celle de la 1^{ère} Avenue est souhaitable dans ce secteur cerné sur 3 côtés par un tissu pavillonnaire (Verger, 1^{ère} Avenue, Monthéty).

La 1^{ère} Avenue ayant vocation d'axe de circulation principal pour l'agglomération, une connexion routière avec le secteur Sud est souhaitable pour le raccordement de celui-ci à la ville.

- Le centre historique

La place R.-Baurin est à l'interface du centre historique et du secteur Sud. Elle constitue par conséquent un point particulièrement sensible dans la prise en compte du paysage bâti autour du vieux centre.

L'urbanisation du secteur Sud va avoir pour effet de fermer cette place, et les bâtiments qui la borderont seront visibles de la rue Pasteur dès la sortie du virage en contrebas.

Il convient par conséquent de ne pas opposer une typologie trop différente du vieux centre dans les secteurs sud.

- La RD 21 entre la 1^{ère} Avenue et l'avenue Jean-Monnet

En marge de la ville, cet axe de liaison primaire est actuellement ouvert sur son côté Sud vers la campagne. L'urbanisation du secteur Sud aura pour effet d'intégrer cet axe au cœur de l'agglomération et le rendre par là même urbain.

De par sa nature d'axe primaire, la route de Pontault présente un potentiel de structuration important pour la ville. Il convient par conséquent d'en développer le caractère urbain et la continuité bâtie y compris sous les lignes à haute tension de manière à éviter tout effet de coupure. Cette action aura pour effet d'établir la conurbation du centre historique avec le secteur Sud-Ouest.

- La RD 21 après le rond-point de l'avenue Jean-Monnet

Comme le tronçon précédent, la RD 21 en prolongement de l'avenue Jean-Monnet est un axe majeur à fort potentiel structurant. L'urbanisation du secteur Sud va transformer cette route départementale en boulevard urbain.

La municipalité souhaite privilégier l'implantation d'équipements publics plutôt que des immeubles collectifs de part et d'autre de la RD 21 après le rond-point de l'avenue Jean-Monnet. En effet, le projet de découpage de la francilienne, la présence des lignes à haute tension, la présence de quartiers d'immeubles collectifs à proximité n'incitent pas, pour le moment à densifier davantage ce secteur.

Une implantation commerciale pourra être développée en prolongement du centre commerçant de l'avenue Jean-Monnet.

La RD 21 et l'avenue Jean-Monnet doivent réaliser la connexion urbaine du secteur Sud avec les quartiers Ouest de la ville.

- Le ru du Moulin

Afin de rééquilibrer le taux d'emploi par rapport à l'habitat, le Nord du secteur de la frette est également destiné à des activités de tourisme et de loisirs. La transition avec les maisons de ville du quartier du grand étang devra être étudiée.

Par principe et par respect du paysage, les grands nivellements de terrain seront proscrits et ce afin de tirer le meilleur parti du micro relief existant, facteur de diversité et d'harmonie.

12.2.7 *Les futures entrées de ville*

- Le déplacement des entrées de ville

L'entrée Sud-Ouest sur la RD21

L'entrée Sud-Ouest qui débouche actuellement comme nous l'avons vu sur un large espace vide, va se trouver reportée au croisement de la RD21 avec la future rocade Sud.

Cette entrée pourra être marquée par une affirmation du bâti autour du rond-point. L'entrée actuelle constituera un second franchissement et pourra devenir l'entrée du centre ville.

L'entrée Sud-Est sur la RD 361

Peu marquée actuellement à l'arrivée sur le lotissement du Verger, la future entrée Sud-Est sera en revanche nettement identifiée à la zone industrielle et artisanale agrandie et au carrefour de la RD 361 avec la rocade Sud à terme.

- Les espaces végétalisés urbains

L'urbanisation du secteur Sud devrait offrir un prolongement aux espaces végétalisés existants en site urbain.

Des axes directionnels sont définis s'appuyant sur la morphologie du site.

L'élément majeur de la composition sera constitué par la Longuiolle et son accompagnement végétal.

La rocade Sud, longeant une partie de son tracé, devra être conçue au fur et à mesure de l'urbanisation, comme un boulevard de ceinture très végétalisé, bordé en arrière plan par le bâti du parc d'activités.

D'autres axes perpendiculaires à la Longuiolle relieront la ville à la forêt au Sud, notamment le long des infrastructures gaz et lignes EDF.

- Les axes de liaisons routières

L'urbanisation du secteur Sud devrait modifier sensiblement le trafic automobile dans la ville ce qui aura des conséquences sur le paysage.

Ainsi la traversée Est-Ouest devrait être largement captée par la future rocade Sud, ce qui aura pour conséquence une diminution du trafic sur des axes comme l'avenue de la Malibran, l'avenue Charles-de-Gaulle, la rue Pasteur.

Cette évolution devrait ouvrir des opportunités pour étudier des aménagements plus urbains et moins routiers sur ces voies.

L'urbanisation du secteur Sud devrait se développer autour des 2 axes primaires constitués par la RD 21 et la rocade Sud qui en formeront l'ossature. La rocade Sud sera conçue au fur et à mesure de l'urbanisation.

Si la rocade Sud par son implantation et sa fonction aura un caractère périurbain à dominante végétale, la RD 21 à partir de son intersection avec la rocade Sud, par sa nature radiale, aura un caractère franchement urbain.

A partir de ces deux axes devra se développer le maillage secondaire de desserte des quartiers.

Dans ces conditions, la desserte directe des propriétés riveraines pourra être autorisée et même imposée sur la RD 21, alors qu'elle ne sera pas souhaitée sur la rocade Sud.

En contrepartie, le maillage secondaire desservant la zone d'activités devra être conçu de telle sorte que la rocade Sud ne soit pas exposée aux arrières de bâtiments, mais plutôt à leurs faces latérales, avec un minimum de recul sur la rocade afin d'offrir un front bâti en arrière plan du traitement végétal.

Le maillage secondaire devra se raccorder au réseau existant afin de recoller au mieux l'extension urbaine à l'agglomération actuelle.

Ainsi les voies existantes débouchant sur la route de Pontault et la 1^{ère} Avenue devront, chaque fois que cela est possible, être prolongées.

Les liaisons avec le lotissement du Verger, en revanche, seront si possible limitées afin de ne pas remettre en cause le caractère semi-privatif de ce quartier.

- Les liaisons piétonnes et cyclables

En accompagnement des espaces végétalisés, ces liaisons permettront de compléter le maillage existant et de relier de nouveaux secteurs au Sud de Roissy-en-Brie, tels que la Garenne de Pontillault, la nouvelle piscine intercommunale et la zone forestière au Sud.

Ce maillage n'exclura pas la mixité du réseau primaire constitué par la rocade Sud et la RD 21.

- Les éléments de centralité

De nouvelles centralités vont être créées avec l'urbanisation du secteur Sud. Par la force d'attraction qu'elles exerceront sur celui-ci et sur la ville, elles auront des répercussions sur les centres existants.

Les centres commerçants

Comme cela a déjà été évoqué, le centre de la route d'Ozoir est promis à un second souffle par l'adjonction d'une zone mixte d'activités.

Le centre d'Ayau et l'Intermarché pourraient également se voir renforcés par un prolongement de l'implantation commerciale sur l'avenue Jean-Monnet et la RD 21. Cette évolution peut créer un déséquilibre au détriment de l'avenue du Général-Leclerc, qu'il conviendra par conséquent de compenser par des mesures significatives, telles que :

- **l'aménagement de la voirie** et la création de places de stationnement,
- **la densification du tissu** urbain et le regroupement de parcelles,
- **l'incitation des commerçants** à moderniser et adapter leurs implantations.

Cette opération devrait être conjuguée avec le projet de création d'un passage souterrain à gabarit réduit sous la voie ferrée en remplacement du passage à niveau.

Les centres institutionnels

L'extension de l'urbanisation du secteur Sud pourrait se traduire à terme par un déplacement du centre de gravité vers l'Ouest, et l'affirmation de l'avenue Jean-Monnet comme un nouvel axe de centre-ville. Dans cette hypothèse, certains services pourraient être implantés entre l'avenue Jean-Monnet et le centre historique.

Les équipements

L'urbanisation, le long de la route de Pontault, va avoir pour effet de cerner les courts de tennis implantés à l'Ouest des lignes haute tension.

On s'efforcera, d'une manière générale, de faire participer davantage les équipements bâtis au paysage urbain, et l'on positionnera judicieusement les équipements sportifs non bâtis dans des secteurs plus végétalisés, soit en cœur d'îlots, soit en périphérie de ville, en relation étroite avec le maillage piétonnier et cyclable. Le parcours des lignes à haute tension pourra servir également à ces implantations.

12.3 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...