

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

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE

2

PLAN LOCAL D'URBANISME...

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

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 24 novembre 2008

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du

LE SOMMAIRE

1	LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE (LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI S.R.U. [SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENTS URBAINS]).....	3
2	LA PHILOSOPHIE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	4
3	LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE .	5
3.1	RAPPEL DU CONTEXTE	5
3.2	LES OBJECTIFS.....	6
3.3	LA POLITIQUE GENERALE A METTRE EN ŒUVRE	7
4	PLAN DES ORIENTATIONS GENERALES.....	8
5	RAPPEL DES OBJECTIFS GENERAUX	9
6	LES OBJECTIFS SPECIFIQUES	10
6.1	L'OBJECTIF D'EQUILIBRE	10
6.1.1	<i>Le renouvellement urbain.....</i>	10
6.1.2	<i>La maîtrise de l'urbanisation</i>	11
6.1.3	<i>Favoriser une offre d'habitat diversifiée et équilibrée.....</i>	12
6.1.4	<i>Les déplacements</i>	13
6.2	L'OBJECTIF D'EXCELLENCE.....	15
6.2.1	<i>Favoriser le développement économique</i>	15
6.2.2	<i>Pérenniser l'agriculture</i>	16
6.2.3	<i>Revitaliser le centre ancien de Roissy-en-Brie</i>	17
6.2.4	<i>Renforcer la cohésion entre les différents quartiers.....</i>	18
6.2.5	<i>Améliorer et valoriser les équipements.....</i>	19
6.3	L'OBJECTIF DE QUALITE	20
6.3.1	<i>Préserver et favoriser la qualité des espaces urbanisés.....</i>	20
6.3.2	<i>Valoriser les espaces non urbanisés</i>	21
6.3.3	<i>Tenir compte des risques naturels</i>	22
6.3.4	<i>Préserver la ressource en eau</i>	23
6.3.5	<i>Maîtriser la récupération des eaux pluviales.....</i>	23
7	ILLUSTRATIONS DU P.A.D.D.....	24

1 Le contexte législatif et réglementaire (les principes fondamentaux de la Loi S.R.U. [Solidarité et Renouvellements Urbains])

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) :

- Définit, conformément à l'article R.123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, modifiée par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, puis par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ¹), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- Précise les actions générales à l'échelle du territoire communal,
- Précise les actions spécifiques sur des espaces et des quartiers définis ².

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) **du Code de l'Urbanisme** : « *Le Plan Local d'Urbanisme comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ; 4° Un règlement ; 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...]* ».

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet d'aménagement et de développement durable définit dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement* ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Roissy-en-Brie précise les orientations à mettre en place pour répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui doit viser comme stratégie à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques,
- Les enjeux sociaux,
- Les enjeux environnementaux.

¹ . A l'issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, cet article est désormais l'article L.151-5.

² . A l'issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, puis de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ces « orientations spécifiques » relèvent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

2 La philosophie d'un projet d'aménagement et de développement durable

Le développement durable c'est « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».

C'est une politique qui doit viser comme stratégie à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire communal qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- Les données sociales
- Les données économiques
- Les données environnementales

En termes d'aménagement, les solutions doivent être de l'ordre du global et du transversal, et apporter des réponses positives à chacun des enjeux identifiés.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune de Roissy-en-Brie intègre les variables « environnement » et « continuité ».

Il s'articule autour de 3 grands principes :

1. **Le principe d'équilibre** qui correspond à la volonté d'une plus grande solidarité territoriale et sociale. L'équilibre du développement de la commune dans l'espace géographique auquel elle appartient sera atteint par des efforts particuliers en matière de renouvellement urbain et de maîtrise des extensions urbaines.
2. **Le principe d'excellence** qui correspond à la volonté de construire une ville centre qui rayonne sur son territoire. Cela se traduit par des orientations en matière de compétitivité du tissu économique, d'accessibilité et de desserte du territoire et d'offre en équipements culturels, sportifs, de loisirs,...
3. **Le principe de qualité** qui correspond à l'exigence de réussir le développement et la solidarité, sans que cela se fasse au détriment de l'environnement et des générations futures. Elle regroupe les objectifs de qualité urbaine, la valorisation des espaces non urbanisés, la protection de la ressource en eau, l'écologie urbaine.

3 Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune

3.1 Rappel du contexte

La municipalité de Roissy-en-Brie a effectué un travail de réflexion important préalablement à la définition des règles d'urbanismes s'appliquant sur son territoire.

Dans un premier temps, l'élaboration du diagnostic général de la commune (à travers une analyse poussée du territoire, le traitement de données statistiques, de contraintes réglementaires et l'analyse paysagère) a permis de cerner l'ensemble des enjeux qui se jouent sur le territoire Communal.

La commune a défini des ambitions en termes de développement modéré de sa population et de son urbanisation.

L'ensemble de ces éléments a permis de mettre en œuvre un projet d'aménagement global de la commune se devant d'assurer la pérennité ainsi que le développement à venir de Roissy-en-Brie.

Cette réflexion transversale sur les enjeux d'aménagement et de développement durable de son territoire a permis de respecter et de mettre en application les principes essentiels de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Le P.O.S., approuvé en 2000, avait défini un projet urbain ne prenant pas en compte les dernières loi d'aménagement, et les derniers choix de la commune. Il convient dorénavant de donner à la commune les moyens de poursuivre son développement à travers de nouvelles grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de celle-ci (sociale, économique, et environnementale).

A ce nouveau projet correspond donc un nouveau Plan Local d'Urbanisme qui traduira les ambitions des élus, les attentes de la population et qui intégrera les grands enjeux du développement durable de la commune au sein de son territoire.

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Roissy-en-Brie est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics, que pour la protection du patrimoine, de l'environnement, et du paysage.

3.2 Les objectifs

Les objectifs que s'est assignés la commune s'articulent autour des 3 principes d'équilibre, d'excellence et de qualité.

1. Le principe d'équilibre :

- Favoriser le renouvellement urbain ;
- La maîtrise de l'urbanisation, avec un rééquilibrage entre emploi et habitat ;
- Développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée ;
- Limiter les déplacements intempestifs au sein même de l'agglomération .

2. Le principe d'excellence :

- Favoriser le développement économique ;
- Pérenniser l'agriculture ;
- Revitaliser le centre ancien de Roissy ;
- Renforcer la cohésion entre les différents quartiers ;
- Améliorer et valoriser les équipements de superstructure .

3. Le 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 .

3.3 La politique générale à mettre en œuvre

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de Roissy-en-Brie s'organise autour de plusieurs « interventions » aux vocations différentes mais ayant pour but un développement cohérent avec les objectifs énoncé précédemment.

- 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.

Les principes retenus par la commune pour son développement durable à moyen et long terme et leurs retranscriptions au sein du P.L.U. conduisent à privilégier un développement maîtrisé de la ville dans un écrin de verdure marqué par la couronne verte.

4 Plan des orientations générales

