

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Source & RANOHES



Plan Local d'Urbanisme P.L.U

PLAN DE PADD

PREFECTURE
DE SEINE-ET-MARNE
03 FEV. 2005
COURRIER - ARRIVEE

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
En date du 13 DEC. 2004

Le Maire
L'Adjoint Délégué
Francis IGLESIAS

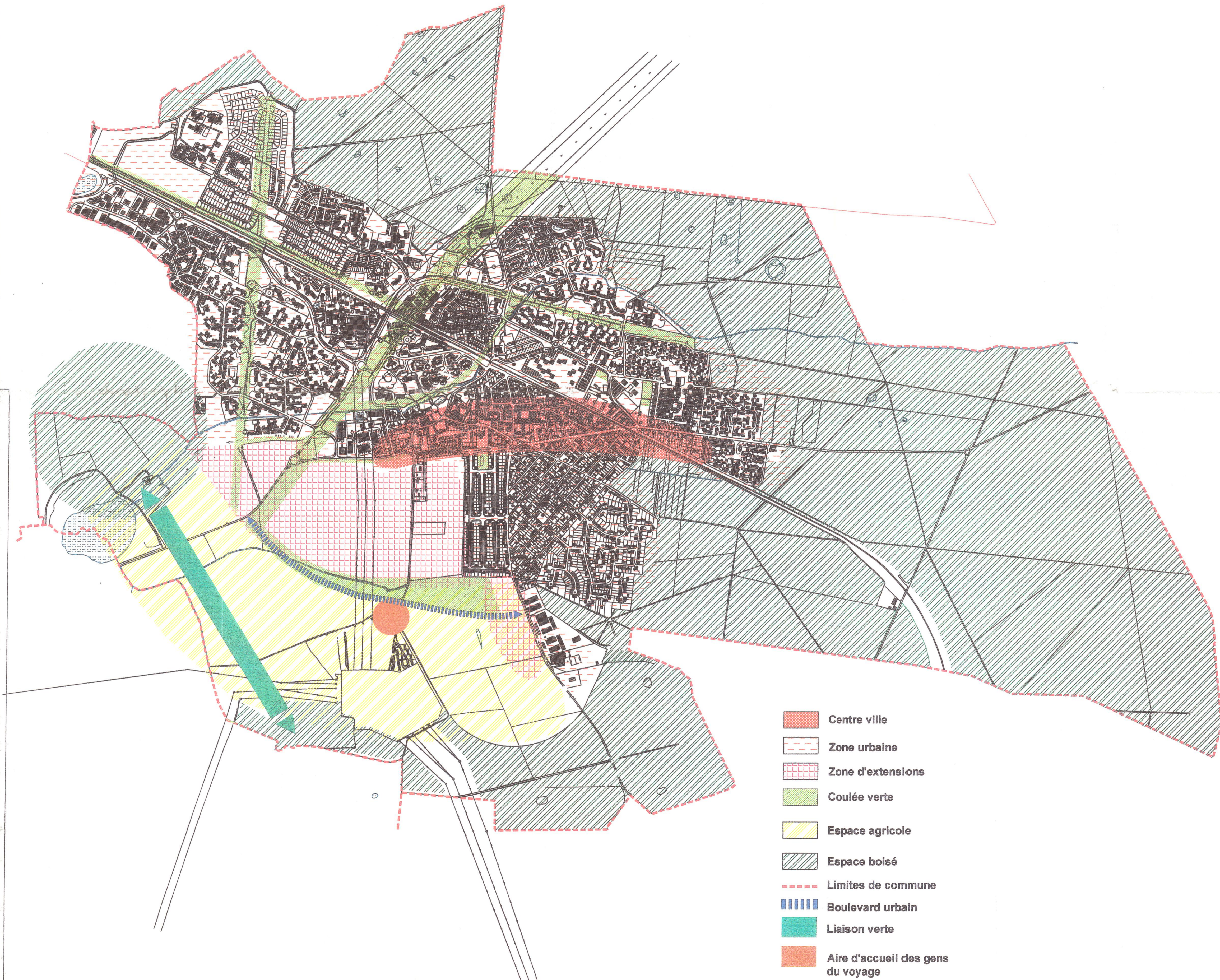


Echelle
1/10000

2.2

So.R.E.P.A.
88, rue de Vaugirard 75006 PARIS
Tél : 01.42.22.81.22 - Fax : 01.46.48.23.92
E-mail : soropa@verdi-ingenierie.fr

Agence de Meaux
8, rue Georges Claude - 77100 MEAUX
Tél : 01.60.08.83.13
E-mail : soropa.meaux@local.fr



- Centre ville
- Zone urbaine
- Zone d'extensions
- Coulée verte
- Espace agricole
- Espace boisé
- Limites de commune
- Boulevard urbain
- Liaison verte
- Aire d'accueil des gens du voyage

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

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour annexé à la Délibération
du Conseil Municipal
En date du 26 JUIN 2017

Pour le Maire
Le 1er maire adjoint délégué en charge
du Développement urbain, des Travaux,
du Cadre de vie et Environnement



Jonathan ZERDOUN

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 26 JUIN 2017

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

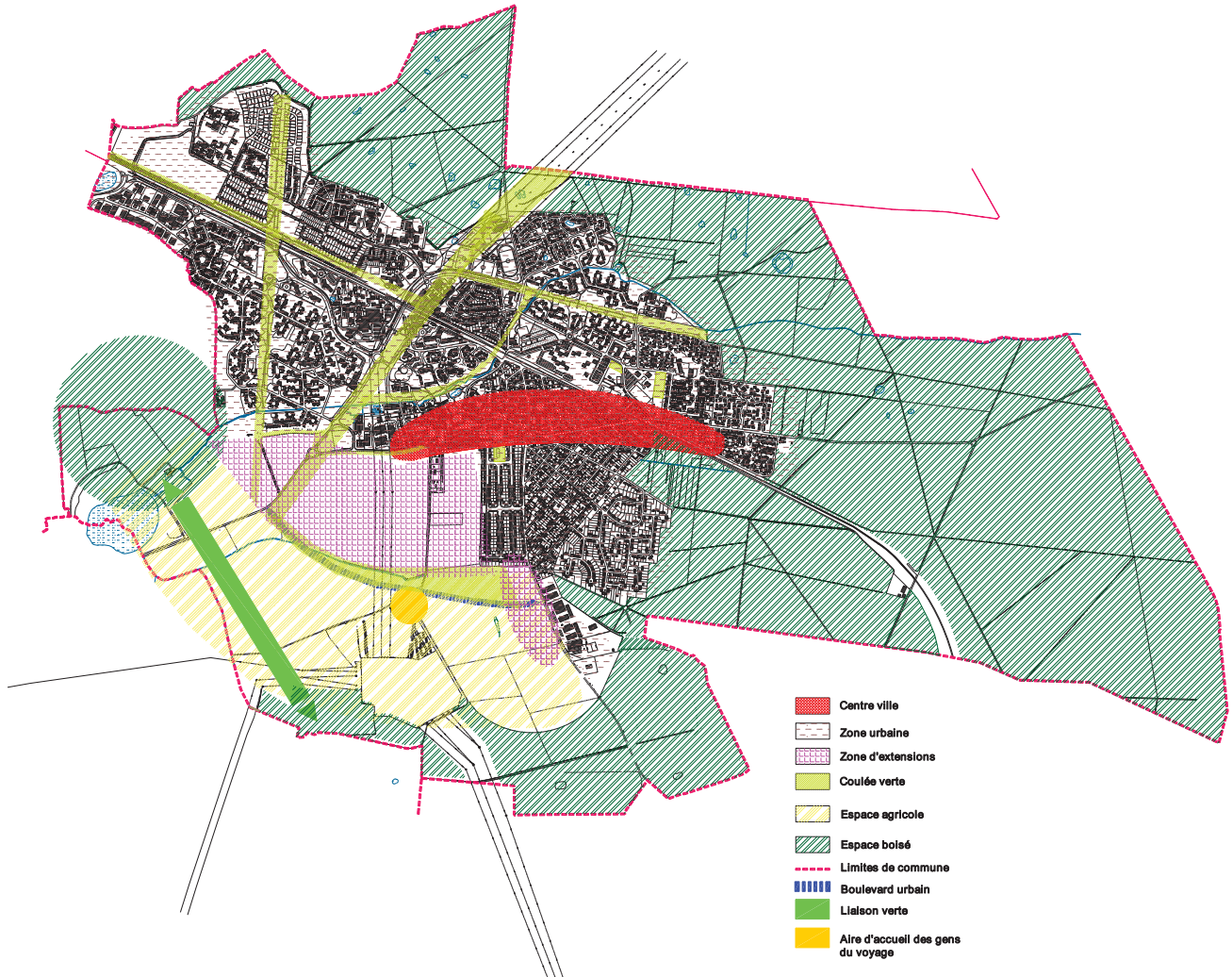
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de Roissy-en-Brie s'organise autour de plusieurs « interventions » aux vocations différentes mais ayant pour but un développement cohérent avec les objectifs énoncé précédemment.

- 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



5 Rappel des objectifs généraux

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

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 intempêtes au sein même de l'agglomération .

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 .

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 .

6 Les objectifs spécifiques

6.1 L'objectif d'équilibre

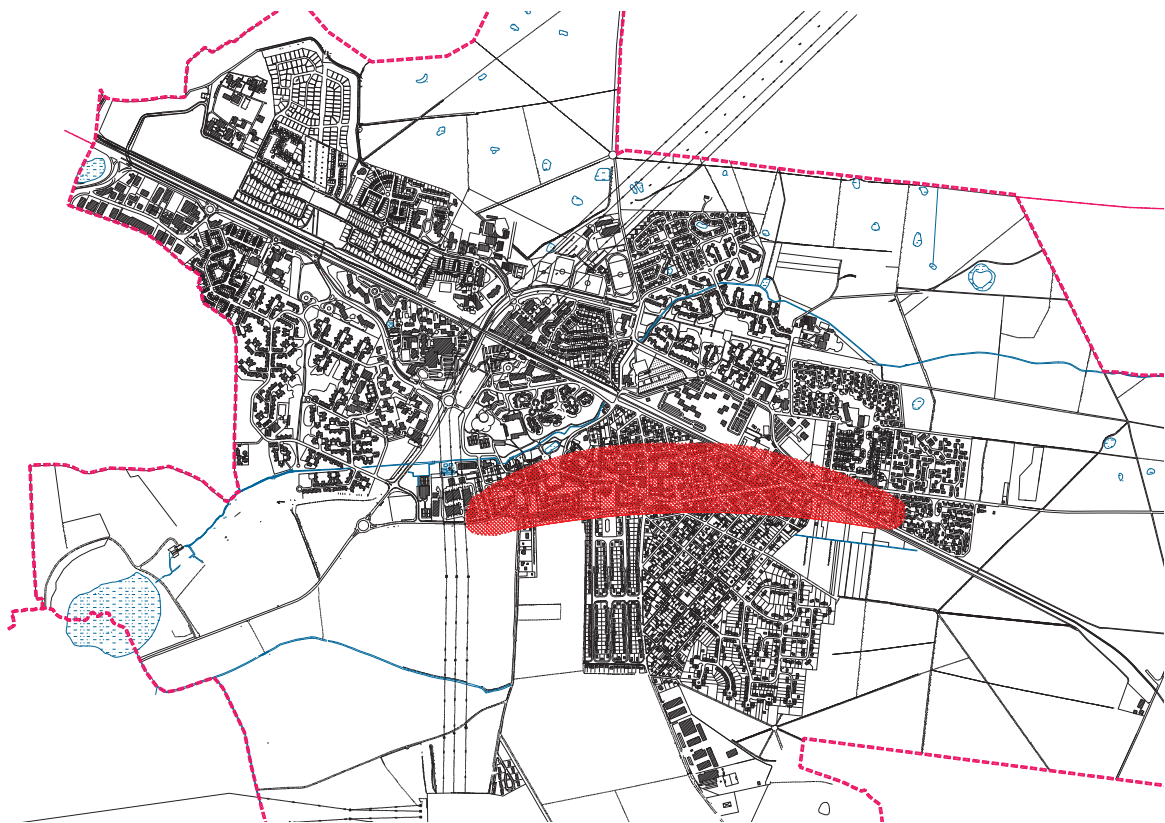
6.1.1 Le renouvellement urbain

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 adjacents immédiats autour de la mairie, la rue Pasteur et la ferme Sassinot. Il s'agit de permettre la requalification d'espace déjà bâti et la densification de l'existant, et d'améliorer le traitement des espaces publics.

Cette volonté se traduit en d'autres termes par un projet orienté autour d'un développement concentrique de l'urbanisation existante.

Toutefois, la problématique de renouvellement urbain peut être élargie. Elle suppose la maîtrise de l'urbanisation, mais aussi une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat, une prise en compte de la nécessité de favoriser les activités économiques en centre-ville et un développement qui limite les déplacements intempestifs.



6.1.2 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 différents impératifs :

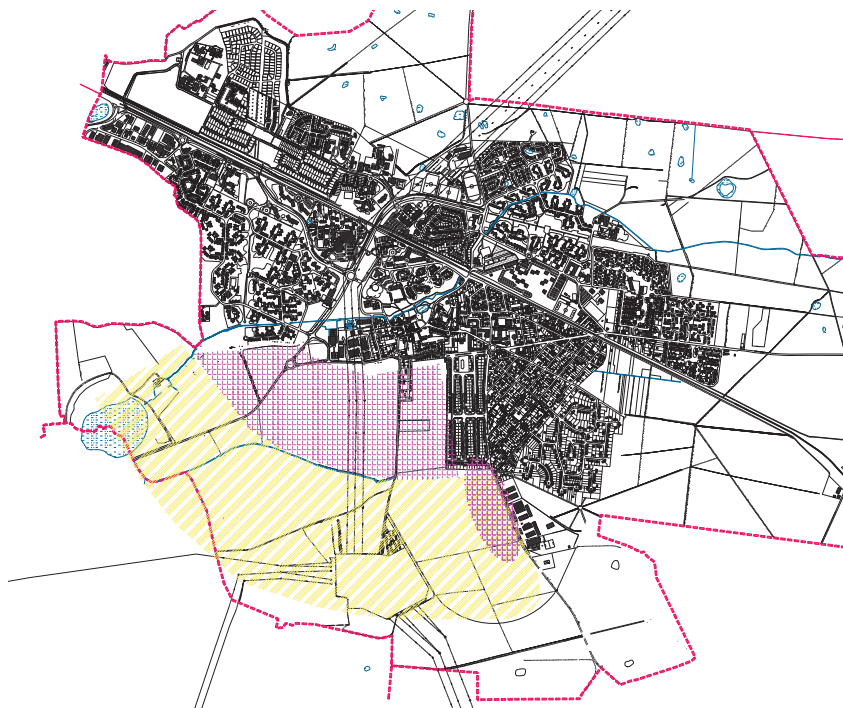
- L'ouverture progressive des zones d'extension afin de permettre le maintien de l'activité agricole dans l'attente de l'urbanisation ;
- Le respect des paysages préexistants ;
- Le refus du mitage ;
- Le respect des attentes sociales des populations actuelles et anticiper les besoins des populations futures ;
- La protection des lisières des bois et forêts.

Cela se traduit principalement par :

- Un développement urbain maîtrisé et localisé majoritairement en partie Sud de l'existant ;
- Un développement des activités le long de la R.D. 361.

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.



6.1.3 Favoriser une offre d'habitat diversifiée et équilibrée

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre la mise en œuvre d'une politique équilibrée et diversifiée de l'habitat. Il doit répondre à la fois aux besoins quantitatifs et à la demande qualitative de logements.

Les besoins quantitatifs :

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.

A ce jour environ 800 logements sont déjà programmés, permettant le maintien de la population actuelle.

Les impératifs qualitatifs :

Cet effort de construction doit nécessairement prendre en compte plusieurs exigences :

- 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.

Le projet voulu par la commune permet de maintenir et de conforter une diversité dans les fonctions urbaines et dans la mixité de l'espace bâti de la commune.

En effet, le projet favorise le maintien et le développement des activités au centre de la commune, mais aussi un développement concentrique et donc à proximité immédiate des équipements existants.

6.1.4 Les déplacements

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

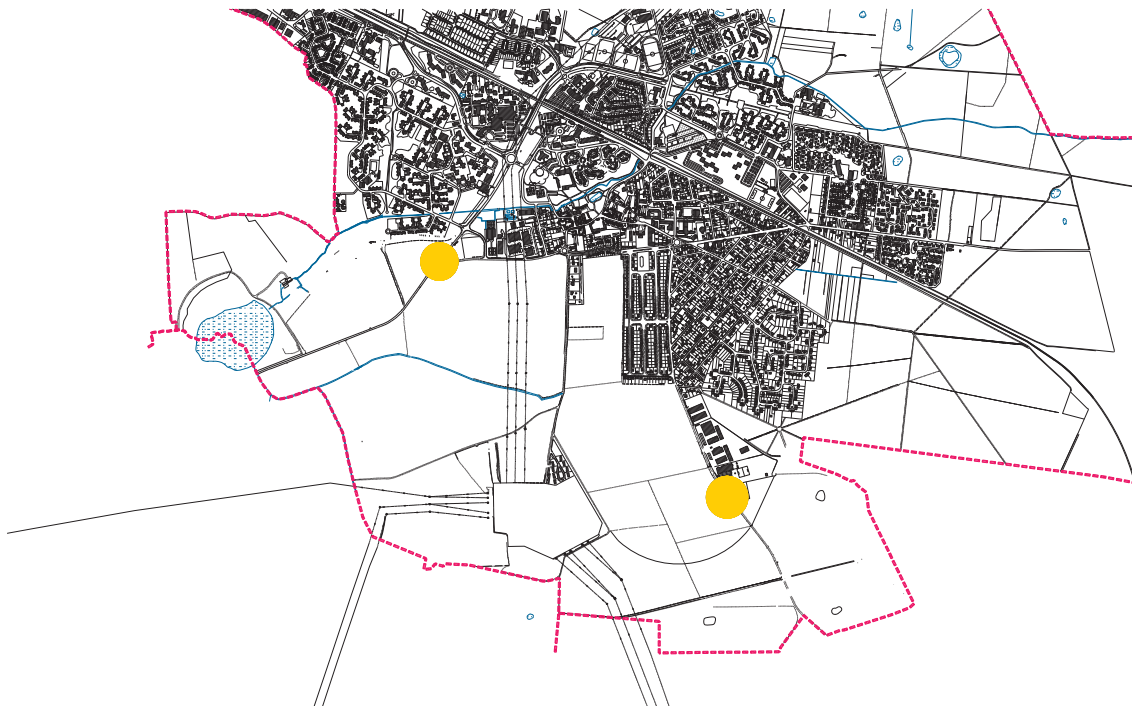
Le projet de développement durable de la Commune qui se traduit par une économie de consommation des espaces favorise une meilleure gestion des déplacements :

- en mélangeant ou en mettant à proximité immédiate les secteurs d'habitat, d'équipements publics et, lorsque cela est compatible, ceux d'activités commerciales et de services,
- en prévoyant pour chaque nouvelle zone d'urbanisation une accroche sur le réseau existant et en limitant les voies en impasse, ce qui favorise une diminution des distances à parcourir d'autre part ;
- en favorisant les déplacements piétons et cyclistes.

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 de compléments au réseau actuel.



Les prochaines entrées de ville à aménager

De plus, le Projet de la commune marque une volonté forte de renforcer et de développer les liaisons douces qui permettent la circulation des piétons et des cyclistes sur l'ensemble du territoire.

- Il est essentiel de prévoir la création de nouvelles liaisons – routières et piétonnes - irriguant les nouvelles zones d'urbanisation future.
- Celles-ci permettront les jonctions entre les différents quartiers et le bouclage des voiries tout en respectant la hiérarchisation du réseau existant au sein de la commune (voie primaire de grande desserte à l'échelle de la commune, voie secondaire interne à chaque quartier et voie tertiaire permettant un accès aux habitations) et sans perturber les flux de circulation existants.
- Il s'agit de renforcer la cohésion des quartiers par la réalisation de nouvelles liaisons douces, de même que les transports en commun.



Circulations piétonne et cycliste existantes et projetées.

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.

6.2 L'objectif d'excellence

6.2.1 Favoriser le développement économique

EXISTANT

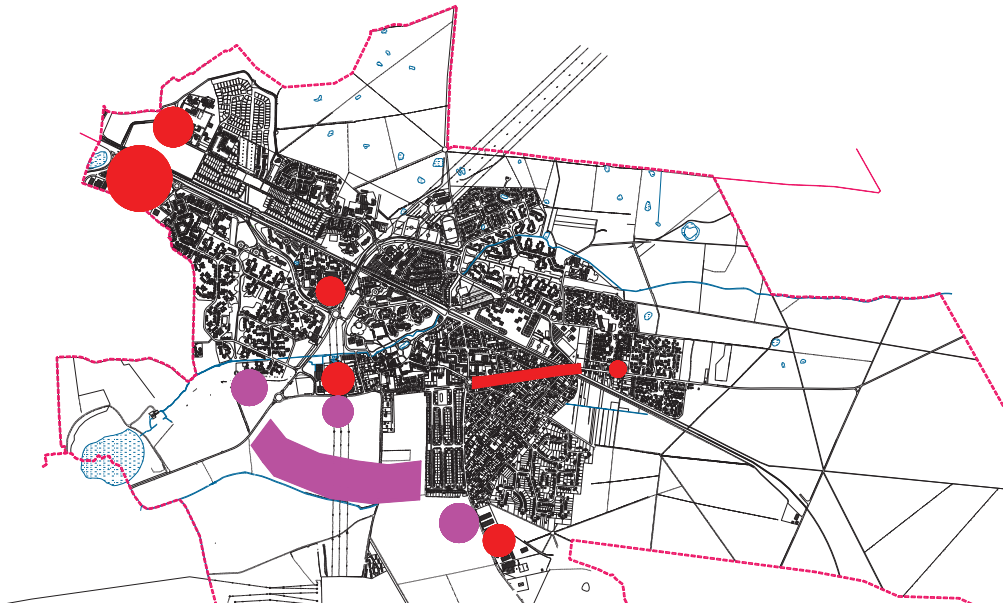
EXTENSIONS

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.

Le P.L.U. doit donc être adapté aux caractéristiques et aux besoins actuels et futurs des différents secteurs d'activités économiques y compris en ce qui concerne l'agriculture.

C'est pourquoi :

- Les activités, les commerces en centre-ville sont confortés ;
- Les choix antérieurs à l'Est et à l'Ouest du territoire pour des espaces à vocation d'activités commerciales ou industrielles sont confirmés, mais devront respecter la liaison verte reliant le bois des Berchères au bois Notre-Dame ;
- Création d'une extension pour la zone d'activité le long de la R.D. 361.



6.2.2 Pérenniser l'agriculture

L'agriculture constitue une activité économique à part entière.

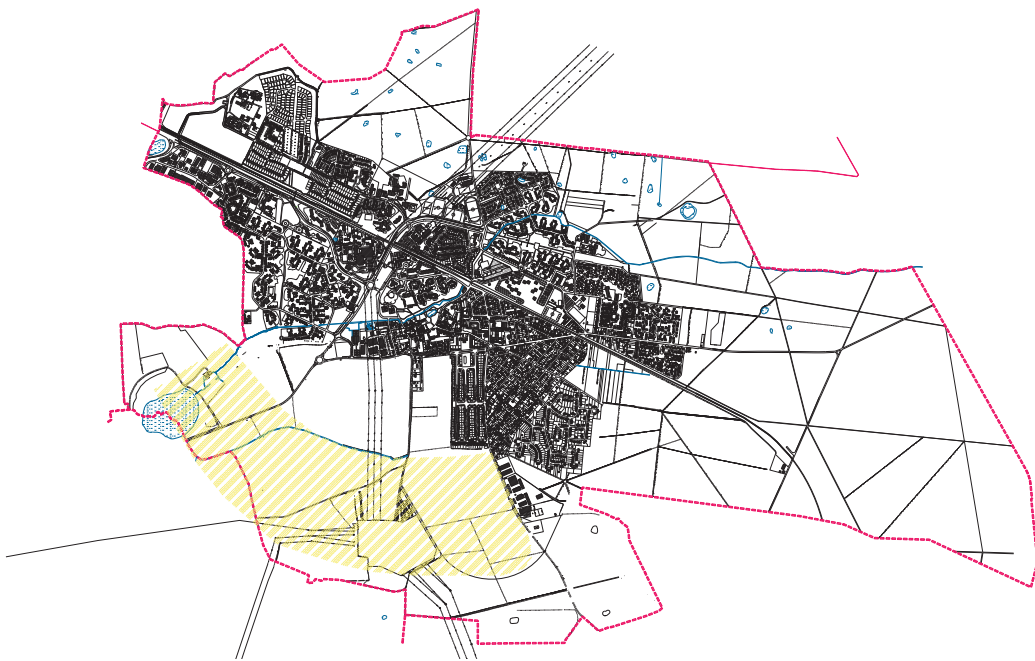
Même si elles concernent moins de monde que dans le passé, elle continue à être dynamique et performante, du fait des bonnes conditions naturelles et présentes dans tous les domaines de production (céréales, cultures industrielles, élevage...).

Cette activité constitue un atout pour l'image rurale de la commune et l'entretien des paysages, mais cependant le caractère urbain peut devenir une contrainte.

En effet, le bon fonctionnement de l'agriculture s'oppose souvent au développement urbain. L'urbanisation s'étend aux dépens des terres.

Le projet communal favorise la préservation de l'agriculture en limitant et maîtrisant les extensions urbaines (voir ci-avant). Tout au long de son élaboration, cette préoccupation s'est traduite par la définition de principes d'extensions urbaines et préserver les plaines agricoles homogènes situées au Sud du territoire communal en liaisons avec les espaces des communes limitrophes.

Les surfaces cultivées restantes à court terme du projet représentent environ 225 hectares. A long terme, le projet protège 185 hectares de terres cultivées réparties à la fois en zone agricole et en zone naturelle. Une telle superficie permet le maintien des deux exploitations se répartissant les terres cultivées du territoire.



Emprise du domaine agricole conservé

Pour une meilleure visibilité, le P.L.U. se veut clair sur la vocation à long terme des terrains agricoles en classant en A les zones devant être protégées, en 2AU les zones d'urbanisation à long terme (permettant d'appréhender l'avenir pour les exploitants de ces secteurs) et en N les espaces naturels qui participent à la couronne verte du fait de leurs qualités notamment paysagères.

6.2.3 Revitaliser le centre ancien de Roissy-en-Brie

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



Les éléments bâtis qui subsistent constituent la mémoire patrimoniale des origines rurales et agricoles de Roissy. 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 tout 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.

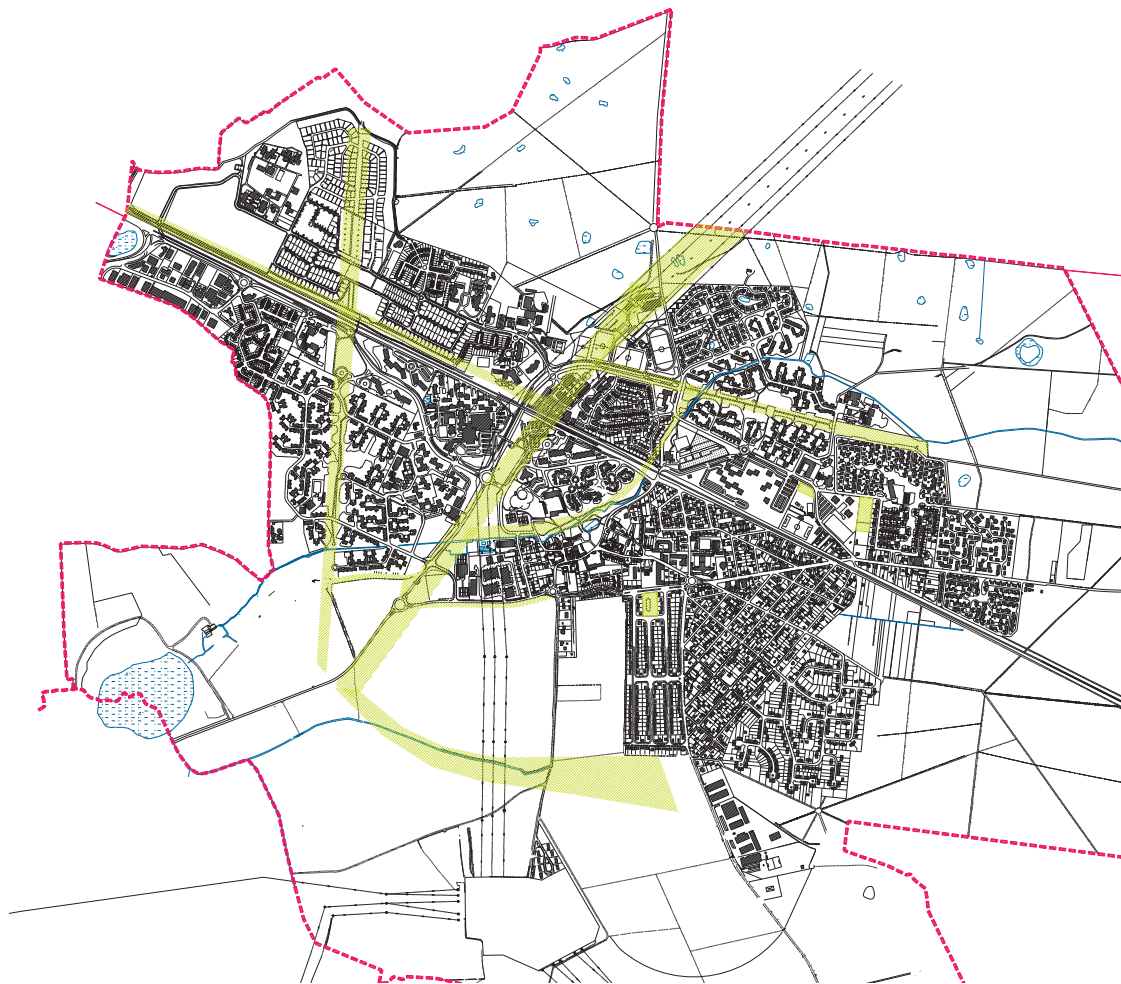
Son emprise est élargie de façon à ce que le centre rayonne sur la totalité de la ville.

6.2.4 Renforcer 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...

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



Les coulées vertes

6.2.5 Améliorer et valoriser les équipements

Comme il a été précisé dans le diagnostic du rapport de présentation, le niveau d'équipement de Roissy-en-Brie est globalement satisfaisant.

- Ceci étant, le renforcement du rôle structurant des équipements publics, par un maillage de l'espace, au-delà de leur utilité propre, favoriseront une recomposition du tissu urbain actuel.

Dans cette perspective et afin de répondre à une demande explicite, sera créée une bibliothèque municipale qui viendra compléter la gamme des équipements du complexe culturel de la ferme d'Ayau.

En parallèle de ces réalisations, il est prévu l'extension du gymnase Anceau-de-Garlande et l'achèvement de la restructuration du complexe sportif Paul-Cézanne. Tous ces aménagements participeront à la requalification des espaces limitrophes. La requalification des équipements publics passera également par une politique de réhabilitation des écoles.

Dans le quartier des Grands-Champs, de même, un équipement fédérateur ou identitaire est inscrit, telle qu'une maison de quartier.

- Par ailleurs, une forte consommation des espaces non urbanisés génère des coûts d'équipements importants, nécessaires à l'aménagement de ces terrains (voirie et réseaux divers).

La maîtrise des extensions urbaines est donc nécessaire pour limiter les coûts d'aménagement et de fonctionnement pour la collectivité. Elle se réalise également pour favoriser une utilisation optimale des équipements de superstructure existants (écoles, sportifs, loisirs,...).

Dans ce cadre, la définition d'emplacements réservés pour création de nouvelles voiries et la réflexion sur l'aménagement interne des zones AU permet d'assurer l'accroche des nouveaux espaces à urbaniser sur le réseau viaire et le tissu urbain existant.

- Enfin, il convient de prévoir un nouveau cimetière communal.

6.3 L'objectif de qualité

6.3.1 Préserver et favoriser 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.

Une attention particulière est portée aux :

- Sites urbains « historiques »**, notamment en garantissant la préservation et la valorisation des espaces qui se situent dans la proximité immédiate de l'église et de son espace vert, ainsi que du cours du Morbras. Cette préoccupation se retrouve également dans la préservation des sites archéologiques identifiés, non urbanisés, et qui le resteront ;
- Espaces publics**, en continuant les efforts de qualification des voiries déjà engagés dans la ville, en protégeant et en développant les liaisons piétonnières ; l'arbre est largement utilisé dans l'aménagement de l'espace public où il est appelé à répondre à divers objectifs (embellissement, hiérarchisation, végétalisation, protection). En outre, le fleurissement participe de façon importante à l'embellissement et à l'animation de l'espace public.
- Espaces verts urbains**, 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 ;
- Entrées dans la ville**, qui constituent des espaces plus sensibles du point de vue paysager et sur lesquels un traitement particulier devra être développé lors des opérations d'urbanisation future des espaces adjacents.

Les axes concernés sont :

- En entrée et sortie Ouest le long de la R.D. 21,
- En entrée et sortie de la commune le long de la R.D. 361.

Pour les espaces voisins, cela implique à définir des règles concernant :

- Le traitement paysager des abords des différentes R.D. concernées ;
- L'aménagement interne des zones d'extension situées le long des R.D. ;
- L'aménagement et le traitement paysager des voiries secondaires des zones d'extension présentes le long des axes cités ;
- Le traitement des franges des futures zones d'extension.

6.3.2 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 (l'étang du Coq). 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 et de loisirs intègrent cette trame.
- Sur le secteur de la Frette, réalisation d'un projet d'équipements à faible densité urbanistique s'intégrant dans le cadre naturel.
- Le bois des Berchères constitue un secteur intéressant sur le plan biologique, L'aménagement et la gestion de ce lieu s'efforceraient de maintenir la richesse et la diversité biologique du site. La protection et la valorisation de cet espace seront assurées.

On retrouve la « couronne verte » :

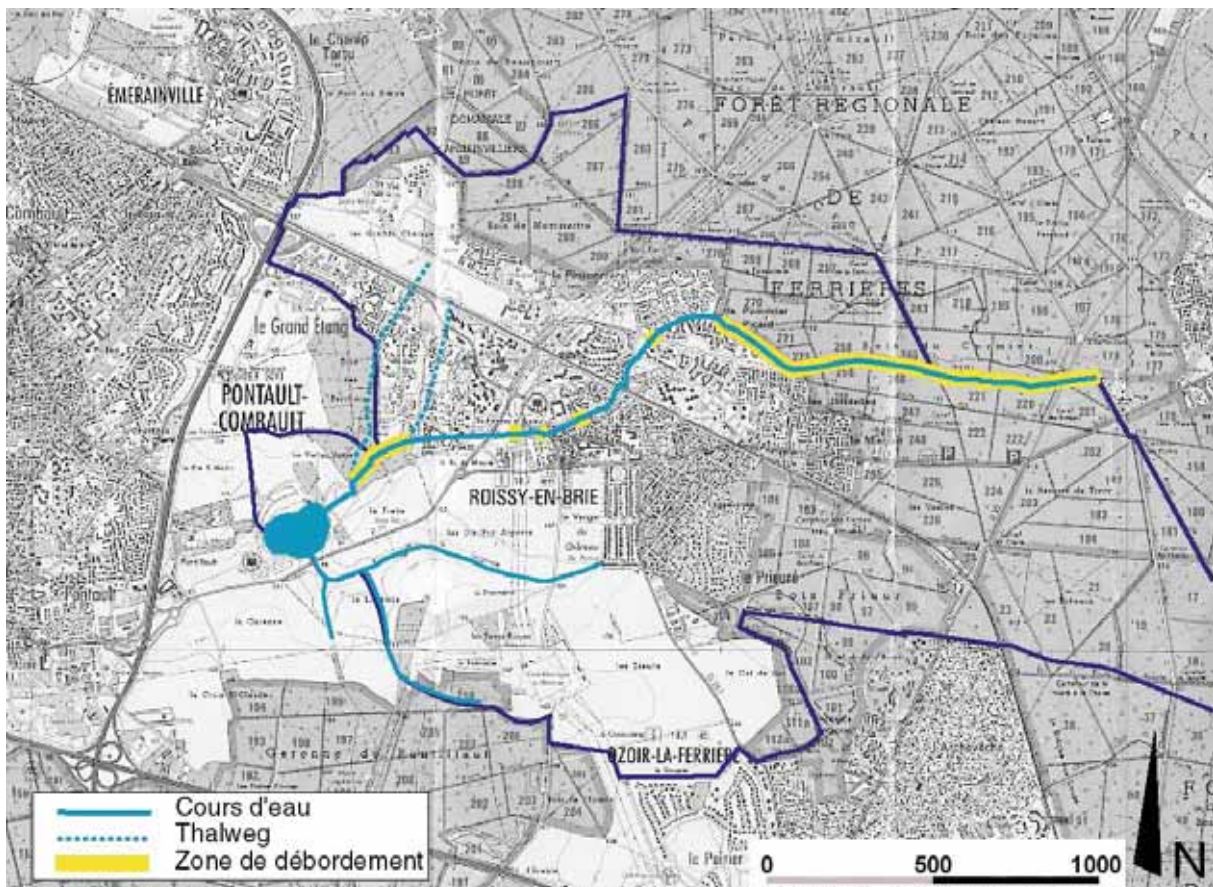
- Au Nord, en arrière de l'urbanisation ;
 - A l'Est et à l'Ouest, en arrière et au contact immédiat des parcelles déjà construites .
-
- **Les espaces agricoles**, participant à la fois à la richesse économique et à l'intérêt paysager du territoire.
 - **Les espaces boisés classés**, délimités précisément au sein de la zone urbaine mais aussi de la plaine agricole. Ils correspondent à des espaces boisés et des haies disséminées 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.

6.3.3 Tenir compte des risques naturels

Enfin, on retrouve dans la concrétisation du projet d'aménagement et de développement durable de Roissy-en-Brie la prise en compte d'un certain nombre de risques particuliers présents sur le site.

Il s'agit de :

- Les zones soumises au risque d'inondation sur lesquelles aucun développement particulier n'est prévu, et où les règles de constructibilité prennent en compte ce risque ; elles se situent le long du cours du Morbras.



6.3.4 Préserver la ressource en eau

Le développement durable de Roissy-en-Brie et de ses alentours suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable aujourd'hui mais également sur le long terme.

Il existe un captage d'eau potable sur le territoire communal. Bien que celui-ci soit fermé et abandonné, il a été tenu compte de sa présence en proscrivant, en dehors des espaces déjà construits, tout développement dans sa direction.

6.3.5 Maîtriser la récupération des eaux pluviales

Dans l'objectif de préservation de la qualité des eaux potable, il convient également d'être particulièrement vigilant sur la récupération et le traitement des eaux pluviales. Un meilleur recueil des eaux pluviales doit ainsi permettre d'éviter la pollution par infiltration des nappes phréatiques.

L'aménagement des zones d'urbanisation future dépassant 5 hectares nécessitera une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

7 Illustrations du P.A.D.D

