

MONOGRAPHIE PAR PÔLES

ROISSY-EN-BRIE

PÉRIMÈTRE D'ACCESSIBILITÉ A 5 ET 15 MINUTES



Zone d'étude 5 mn pied

Routes

Bâtiments

Périmètre réel

Périmètre théorique
300 m

Zone d'étude 15 mn pied

Routes

Bâtiments

Périmètre réel

Périmètre théorique
1000 m

E Station TC

Routes

Voie ferrée

Franchissement

Ligne électrique

Bâtiments

Cimetières

Terrains de sport

Emprise des voies ferrées

Cours et plans d'eau

Communes

ROISSY-EN-BRIE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

SITUATIONS COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE

EXISTANT

-  GARE PÔLE
-  PERIMETRE 15MIN A PIED
-  PERIMETRE 15MIN EN BUS
-  CENTRALITE
-  MAIRIE
-  HOPITAL
-  CENTRE COMMERCIAL
-  EQUIPEMENT CULTUREL
-  ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
-  UNIVERSITE
-  MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL
-  CIMETIÈRE
-  PARC
-  EQUIPEMENT LOISIR
-  ZONE NON BATIE PROTÉGÉE
-  COUPURE
-  PLAN ET COUR D'EAU
-  FORÊT
-  LIMITE DE COMMUNE
-  AUTOROUTE
-  VOIE PRINCIPALE
-  VOIE REGIONALE
-  TRAMWAY
-  TRAIN DE BANLIEUE OU RER
-  METRO
-  TCSP
-  STATION TRANSPORT EN COMMUN LOURD



FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

SITUATIONS COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE



- a ZAC du moulin du ru de la forge
- 1 Zone de d'extension
- 1 Pôle PDU

Sources projets:
Projet de PLU : (Ville de Roissy-en-Brie)
PLU de Roissy-en-Brie: PADD, Plan de zones et règlement



Le pôle de Roissy-en-Brie est situé au centre du territoire communal et au cœur de ses différents secteurs urbanisés séparés par des espaces libres paysagés ou des infrastructures (voies ferrées, ligne HT, voie routières).

Le périmètre étendu couvre l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune et rejoint à l'ouest la francilienne et les confins d'Emerainville.

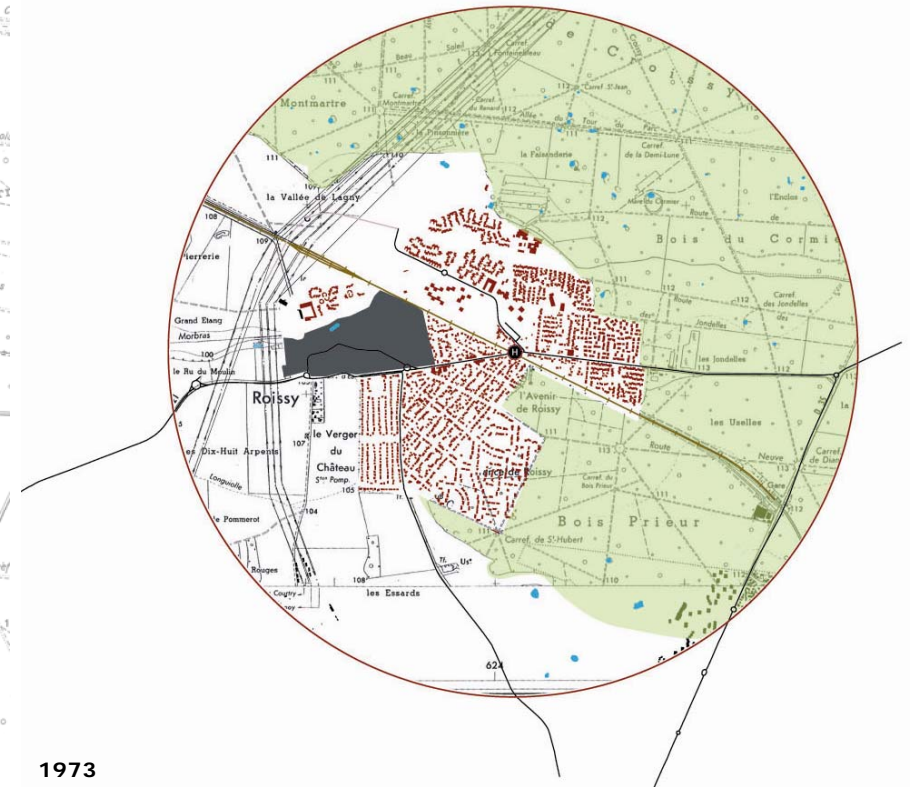
Nota : le fichier ERE n'étant pas disponible sur la commune, la cartographie des établissements commerciaux et de restauration n'a pu être réalisée.

FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

EMERGENCE HISTORIQUE EN TANT QUE PÔLE DE TRANSPORT



1933



1973

- Urbanisation historique (ancien bourg et château)
- Urbanisation liée à la halte 1901-1973
- Espace vert
- Ancienne halte
- Plans et cours d'eau

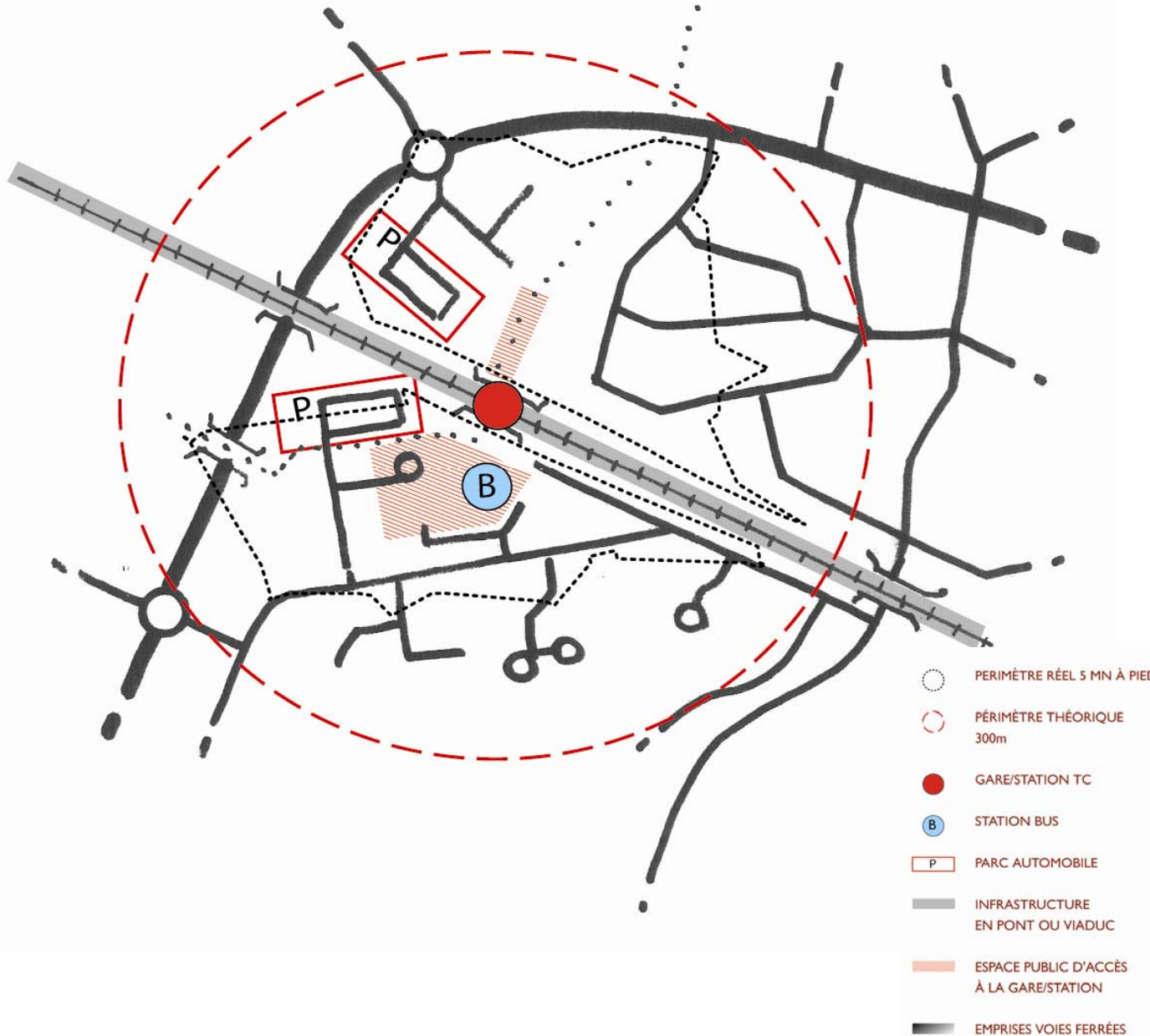
FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

EMERGENCE HISTORIQUE EN TANT QUE PÔLE DE TRANSPORT



La commune de Roissy-en-Brie a été desservie dès 1901 par une halte ferroviaire qui se trouvait à l'est de la gare actuelle. Elle a générée dès cette époque la réalisation d'importants lotissements qui ont été aménagés au sud de l'emprise ferroviaire en liaison avec le centre ancien, puis progressivement au nord et à l'ouest de cette emprise. La gare actuelle s'est substituée à l'ancienne en 1979 pour desservir un nouveau secteur d'urbanisation édifié à l'ouest du centre ancien et en relation avec les grandes infrastructures autoroutières.

INSERTION URBAINE ET FONCTIONNELLE DE L'INFRASTRUCTURE DE DÉPLACEMENT

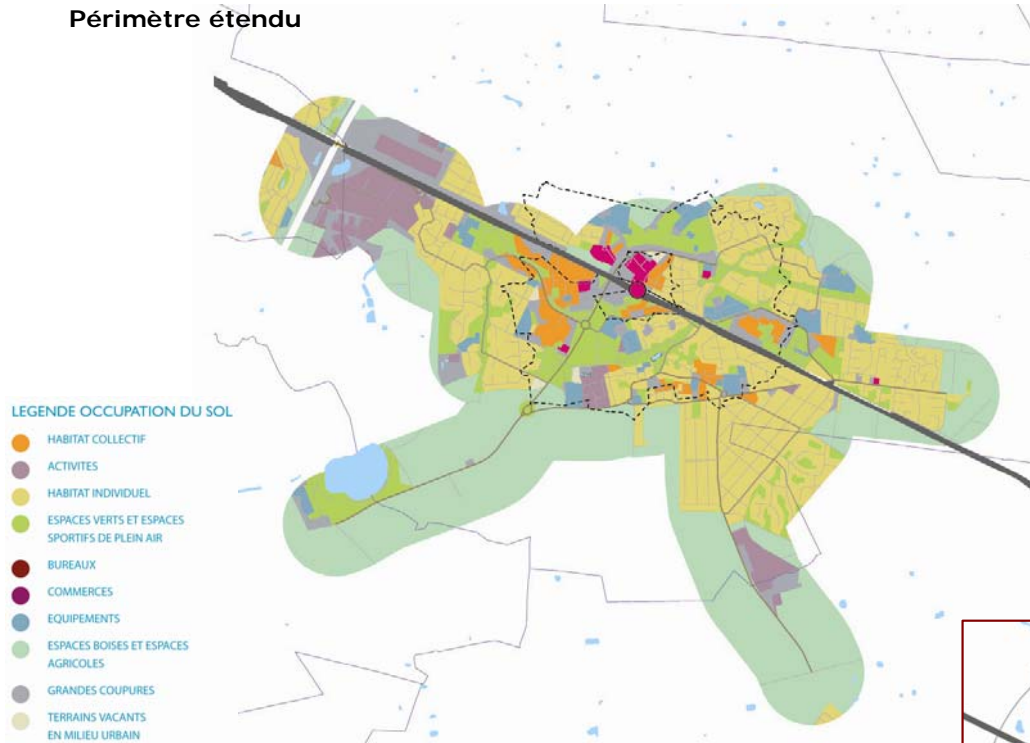


Le pôle est conçu dans les années 1970 à partir des principes qui ont présidé à la réalisation des villes nouvelles de l'époque : dissociation de la circulation automobile, prise en charge par des voies primaires de caractère routier, et des cheminements piétonniers aménagés au milieu d'espaces paysagers. C'est l'accès piétonnier et en Bus à la gare qui est privilégié. La gare n'est ainsi accessible en automobile que par des voies en cul de sac qui desservent des aires de stationnement. Les quais sont implantés à demi niveau au dessus du terrain naturel de manière à ménager sous leur emprise un passage de part et d'autre et les accès aux quais.

FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

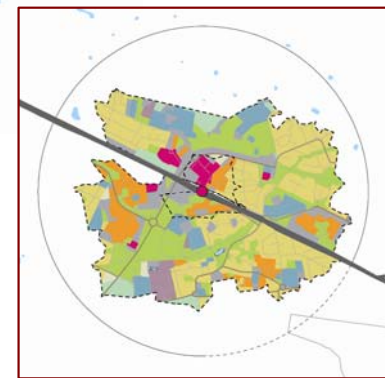
CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES

Périmètre étendu



L'urbanisation du périmètre de référence dessine des cercles concentriques : la périphérie immédiate de la gare qui regroupe quelques activités au nord et des secteurs d'habitat collectif et individuel à l'est de part et d'autre de l'emprise ferroviaire ; puis une ceinture d'espaces libres paysagers ou dédiés aux infrastructures (lignes HT, voirie et aires de stationnement); et enfin, les franges des secteurs urbains plus éloignés : centre ancien au sud, ensembles collectifs des années 1970-80 à l'ouest et, pour le reste, lotissements pavillonnaires anciens ou très récents.

Le périmètre étendu permet d'observer

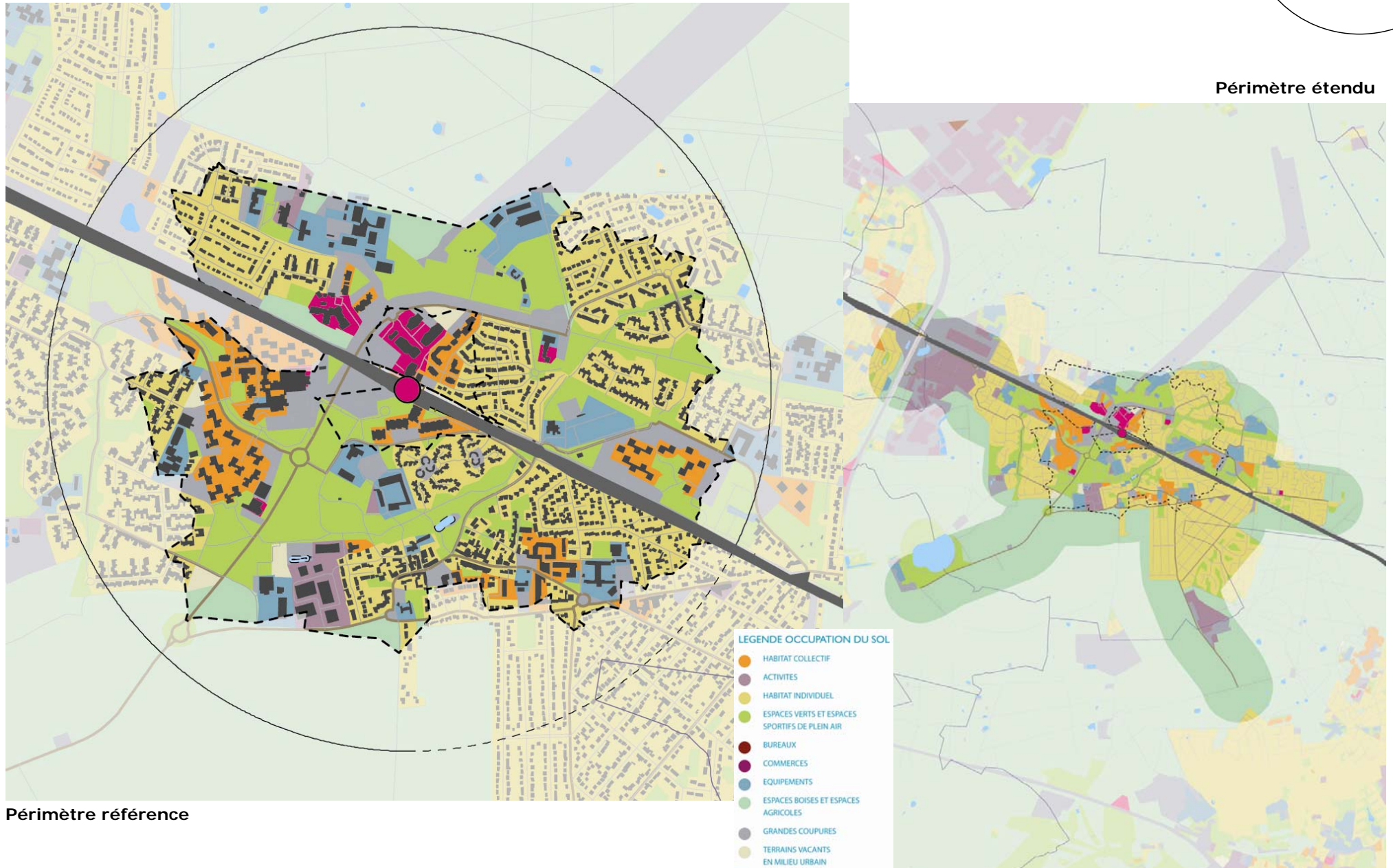


Périmètre référence

l'extension de cette urbanisation périphérique de caractère pavillonnaire et les lisières des zones naturelles protégées qui contraignent leur étalement: au sud des zones agricoles et au nord des zones boisées. A l'ouest, on constate le développement de zones d'activités en relation avec l'échangeur de la Francilienne.

FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

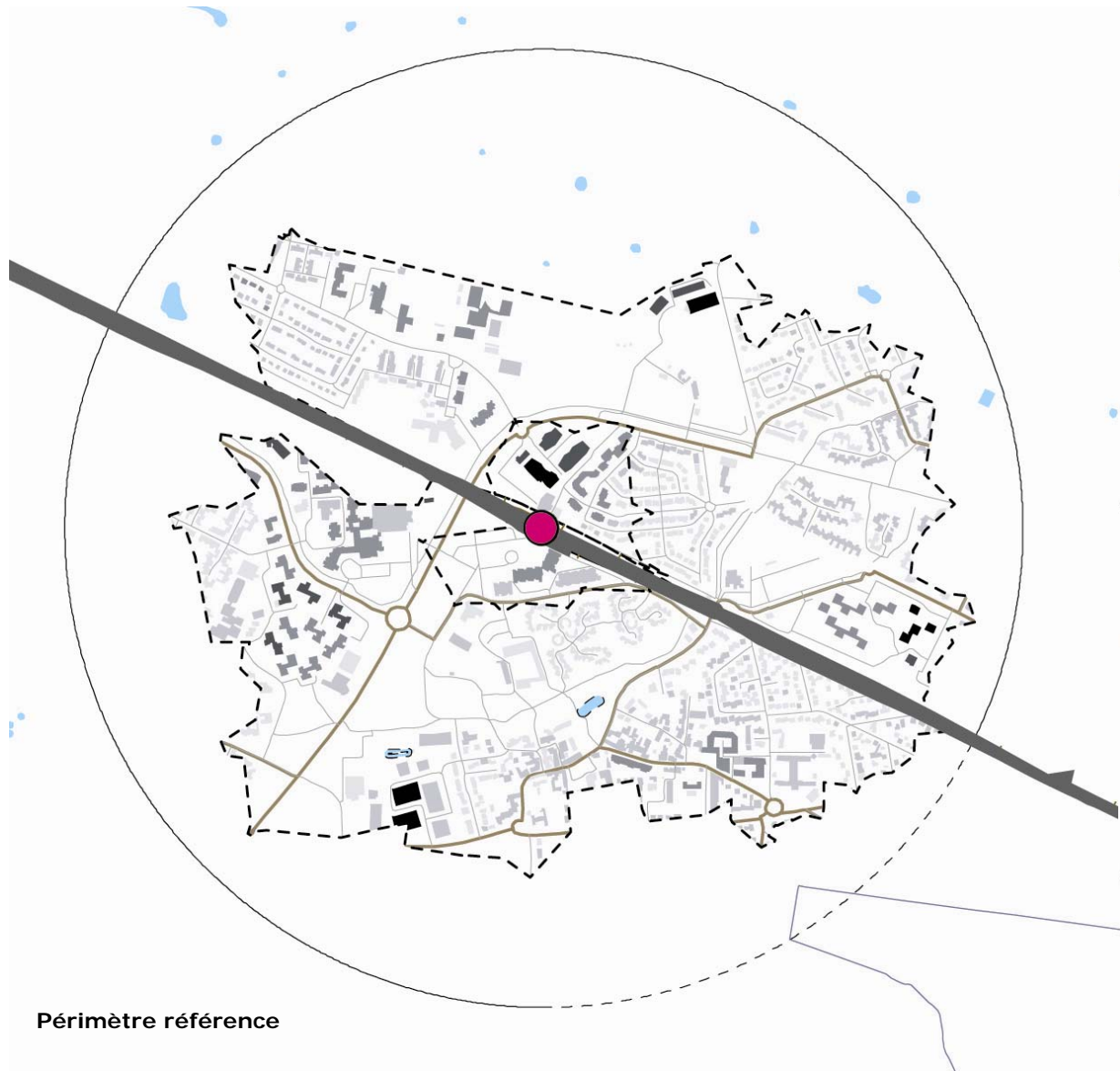
CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES



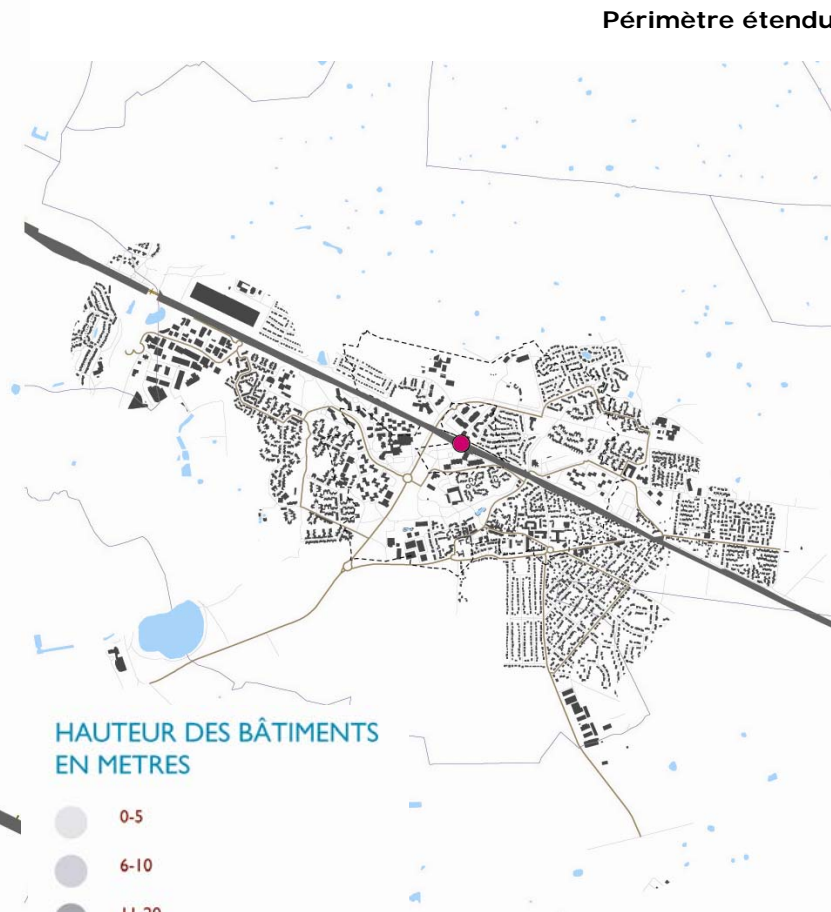
ROISSY-EN-BRIE

FORMES URBAINES DE LA DENSITÉ

CARACTÉRISTIQUES MORPHOLOGIQUES



Périmètre référence

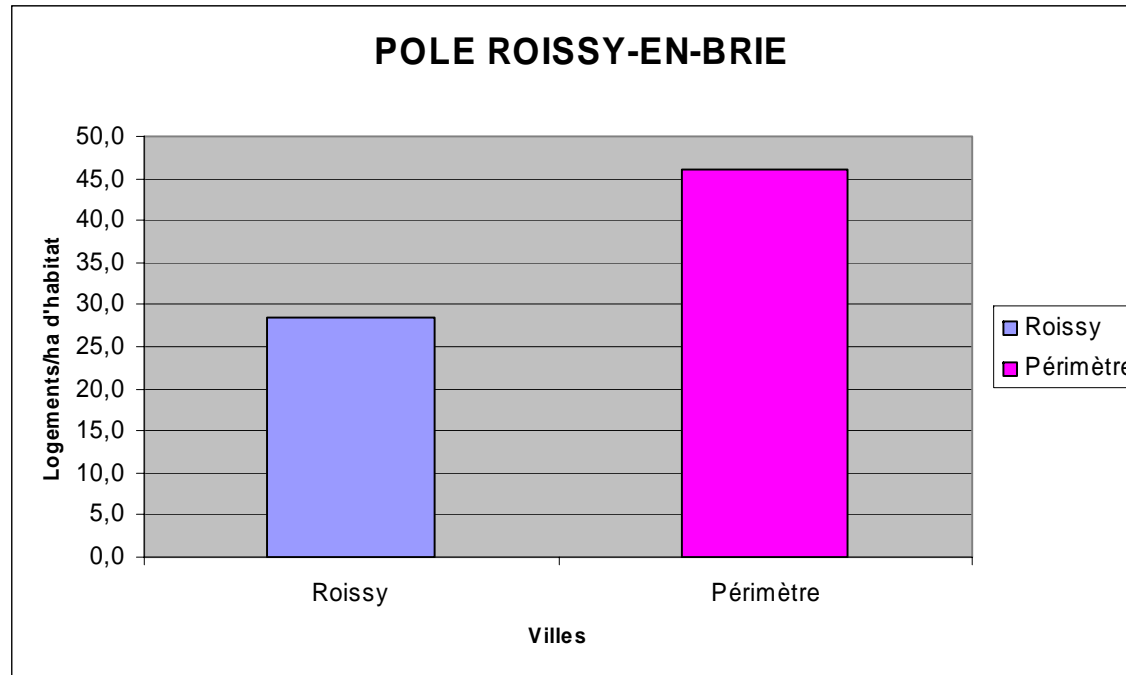


Périmètre étendu

HAUTEUR DES BÂTIMENTS EN METRES

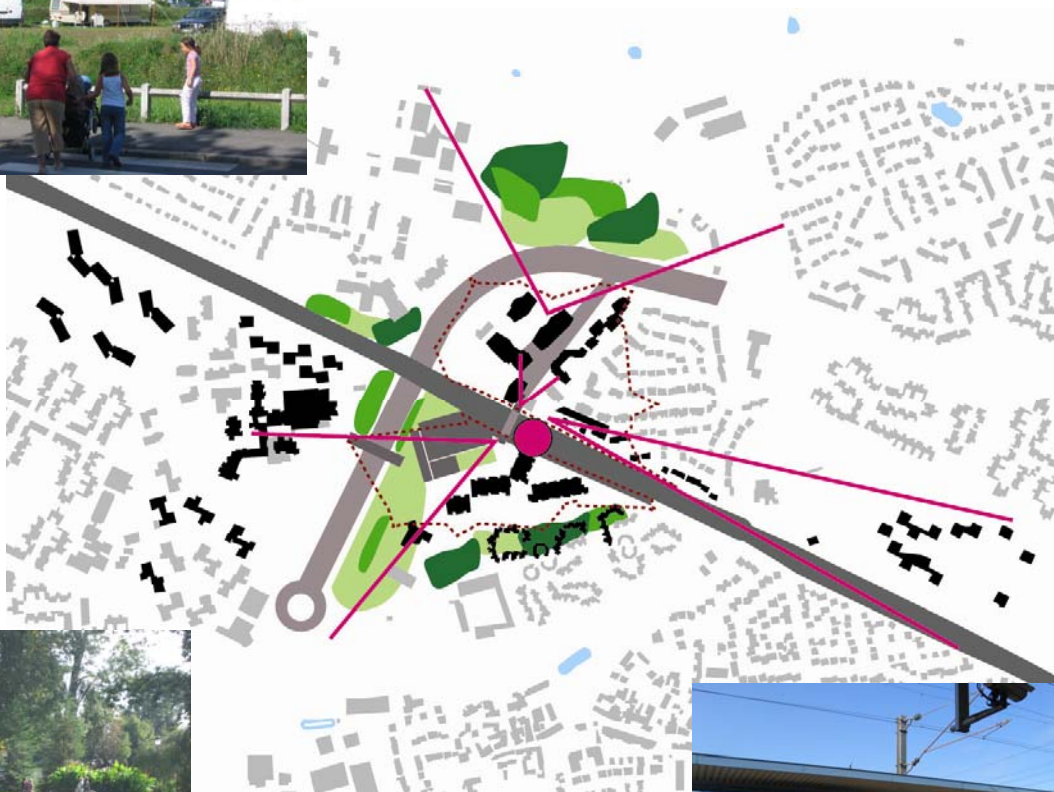
- 0-5
- 6-10
- 11-20
- 21-30
- 31-50
- 51-211

DENSITÉ DE LOGEMENT PAR HECTARE



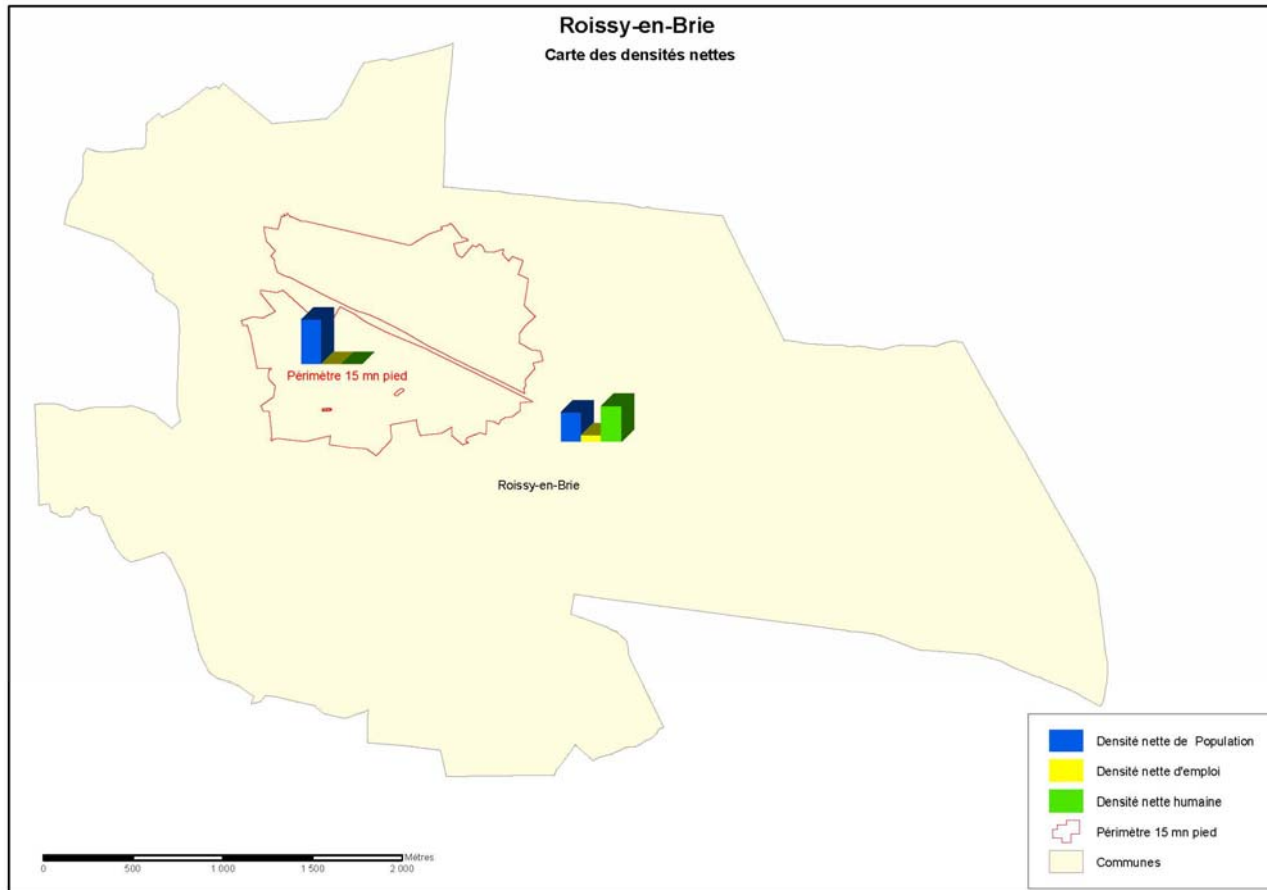
(BD parcellaire non communiquée)

DENSITÉ PERÇUE : SORTIE DE GARE ET ENTRÉE DE VILLE



L'image de la commune que donne à voir l'environnement de la gare tient aux principes urbains qui ont présidé à sa réalisation : au sud, aires de stationnement et grands espaces libres piétonniers bordés très ponctuellement d'un bâti contemporain et qui ouvrent des perspectives lointaines sur des ensembles d'habitat collectif ; au nord, allée piétonnière étroite bordée de bâtiments d'activités et qui débouche sur des aires sportives en lisière de forêt. C'est une image très différente de celle que présentent les autres secteurs de la commune: un centre ancien au caractère de bourg rural préservé et des lotissements pavillonnaires.

L'ensemble donne une impression de faible densité



- La **densité de population, nette comme brute, est très nettement supérieure** dans le périmètre de référence à celle de la commune.
- Cela s'explique par la fonction de centre-ville du périmètre.

Avertissement: les densités d'emplois ne sont pas disponibles dans les périmètres pour les villes de Argenteuil, Juvisy-sur-Orge et Roissy-en-Brie.

9. Roissy-en-Brie		
	Roissy-en-Brie	Périmètre
1. Mesure de la densité		
Densité de population	14,4	56,9
Densité d'emplois	3,1	
Densité humaine	17,5	
Densité nette de population	66,6	100,8
Densité nette d'emplois	14,3	
Densité humaine nette	80,9	

MIXITÉ, ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT DU PÔLE

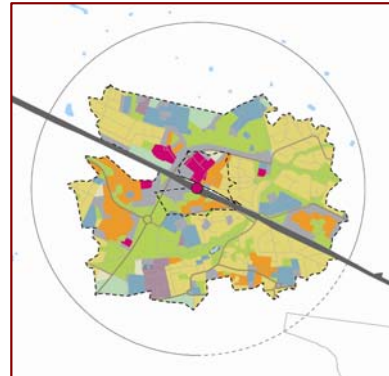
LES INDICATEURS DE LA MIXITÉ

	9. Roissy-en-Brie		
	Seine-et-Marne	Roissy	Périmètre
2. La mixité			
2.1. Population actuelle			
Nombre d'habitant 1999	1193767	19693	8954
Poids démographique du périmètre par rapport à la ou aux commune(s) de référence		45%	
Nombre d'emploi offerts localement / nombre habitants	32,6%	21,4%	
2.2. Emplois au lieu de travail			
Nombre d'emplois 1999	388947	4216	
Poids périmètre par rapport à commune(s) de référence			
taux d'emploi 1999 (nb emplois offerts / pop active résidente)	0,66	0,42	
2.3. Logements			
Nombre logements 1999	486373	6821	3066
Part des collectifs dans les résidences principales		42,00%	65,00%
Part des logements locatifs sociaux		24,00%	45,20%

Mode d'occupation des sols dans le périmètre de référence:

LEGENDE MOS GERAU

	HABITATS COLLECTIFS
	ACTIVITES
	HABITATS INDIVIDUELS
	ESPACES VERTS ET ESPACES SPORTIFS DE PLEIN AIR
	BUREAUX
	COMMERCES
	EQUIPEMENTS
	ESPACES BOISES ET ESPACES AGRICOLES
	GRANDES COUPURES
	TERRAINS VACANTS EN MILIEU URBAIN



- Un périmètre au **poids démographique relativement faible** (moins de 9000 habitants)

- Une **forte représentation de l'habitat individuel** (35 % des résidences principales), mais moins élevée que la moyenne communale (58 %).

- Une **part importante de l'habitat social** dans le périmètre (45 %), presque deux fois plus importante que la moyenne de Roissy-en-Brie.

- Le périmètre, comme la commune de Roissy-en-Brie, se caractérise sur le plan de l'occupation des sols par une **forte présence des espaces verts et agricoles**:

- 42,3 % de surfaces occupées par l'habitat
- 14,1 % par des activités, commerces et équipements
- 15 % par de grandes coupures
- 1 % par des terrains vacants en milieu urbain
- 27,6 % par des espaces verts, agricoles et sportifs de plein air.

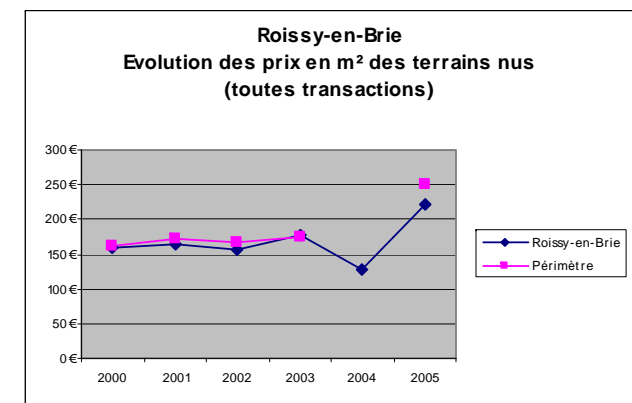
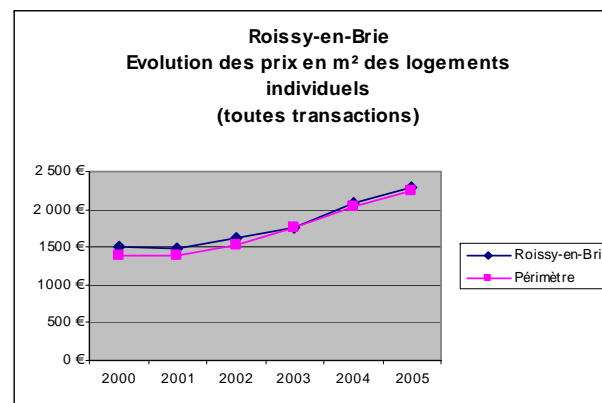
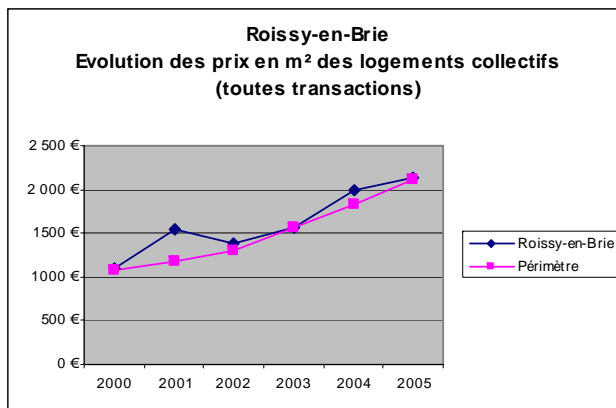
- Présence de nombreux lotissements peu denses de maisons individuelles.

MIXITÉ, ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT DU PÔLE

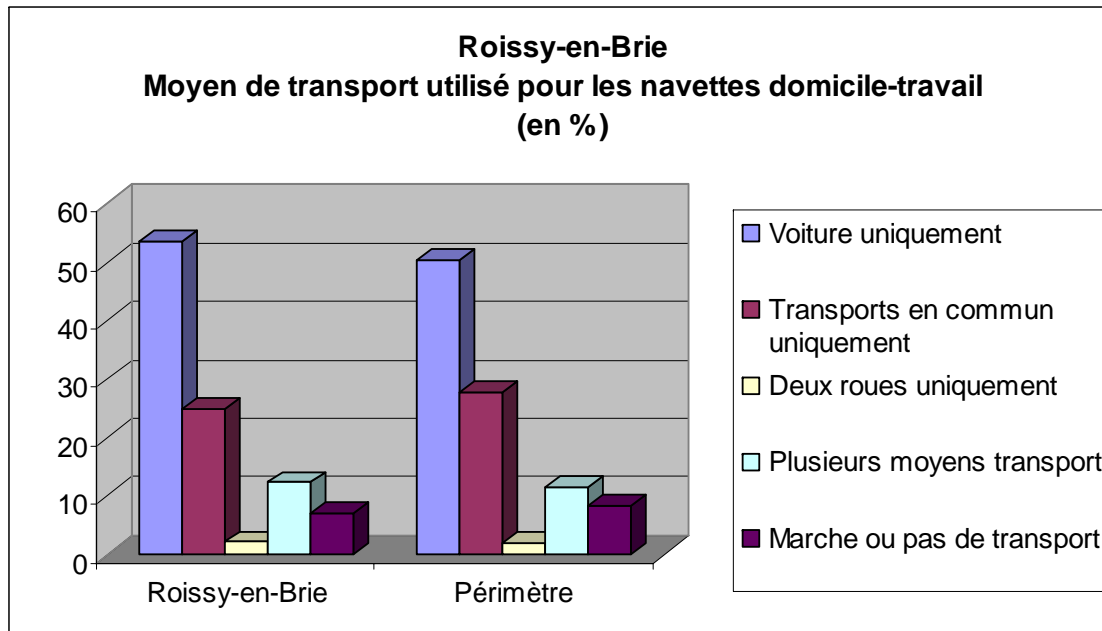
LES INDICATEURS DE L'ATTRACTIVITÉ

	9. Roissy-en-Brie		
	Seine-et-Marne	Roissy	Périmètre
3. L'attractivité du périmètre d'étude			
3.1. Nouveaux arrivants			
% nouveaux arrivants par rapport à la population		51%	20%
3.2. Marchés immobiliers			
Prix moyen au m2 2005 pour le logement collectif toutes transactions		2 133 €	2 119 €
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 logement collectif		14,41%	14,54%
Evolution annuelle des prix au m2 pour logement collectif neuf vente entre 2000 et 2005		4,23%	
Prix moyen au m2 2005 pour les logements individuels toutes transactions		2 301 €	2 244 €
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 logements individuels		8,95%	10,24%
Evolution annuelle des prix au m2 pour logement individuel neuf vente entre 2000 et 2005		7,89%	
Taux de transaction (Transactions logements 2005/RP1999)		5	3,3
Prix moyen au m2 2005 pour les terrains nus toutes transactions		221	250
Evolution annuelle des prix au m2 toutes transactions entre 2000 et 2005 pour les terrains nus		6,94	9,06

- Seulement 20 % de nouveaux arrivants entre les deux recensements: peu de **renouvellement de la population dans le périmètre**, contrairement au reste de la ville.
- Les **niveaux de prix et leur évolution pour les logements collectifs sont semblables** à ceux de la commune. La progression des prix est importante (plus de 14 % par an).
- Pour l'habitat individuel, le périmètre connaît des prix légèrement moins élevés que la moyenne communale mais une progression plus rapide.
- Le **taux de transaction est plus faible** dans le périmètre que dans la commune mais reste élevé.
- Les niveaux de prix des terrains nus sont difficilement appréciables du fait du faible nombre de transactions.



L'UTILISATION DU PÔLE DE TRANSPORT



- Un pôle à la **fréquentation faible** : moins de 5 000 entrants, en hausse depuis la transformation de la ligne en RER E.

- Une **accessibilité limitée** aux bassins d'emploi et de population d'Île-de-France, du fait de l'éloignement de Paris :

- Moins de 200 000 personnes peuvent atteindre le pôle en moins de 30 minutes
- Moins de 50 000 emplois peuvent être atteints en moins de 30 minutes à partir du pôle.

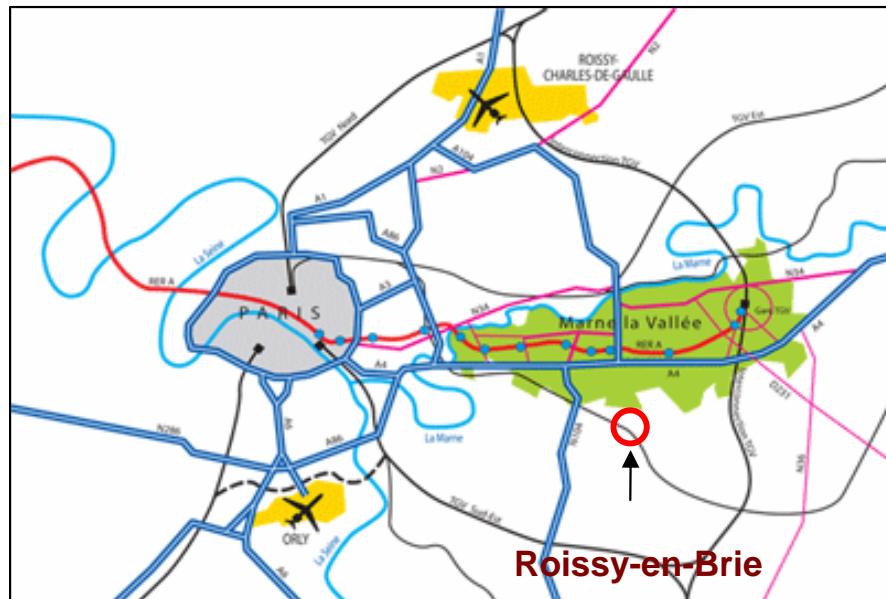
- Une **utilisation faible des transports en commun** pour les navettes domicile-travail (moins de 30 %), mais légèrement supérieure à la moyenne de Roissy-en-Brie.

Navettes domicile travail (source : données INSEE RGP 1999):

Moyen de transport utilisé en %	9. Roissy-en-Brie	
	Roissy-en-Brie	Périmètre
Voiture uniquement	53,6	50,3
Transports en commun uniquement	24,9	27,9
Deux roues uniquement	2,1	2
Plusieurs moyens transport	12,3	11,5
Marche ou pas de transport	7,1	8,3

DYNAMIQUES DE DENSIFICATION A L'ŒUVRE

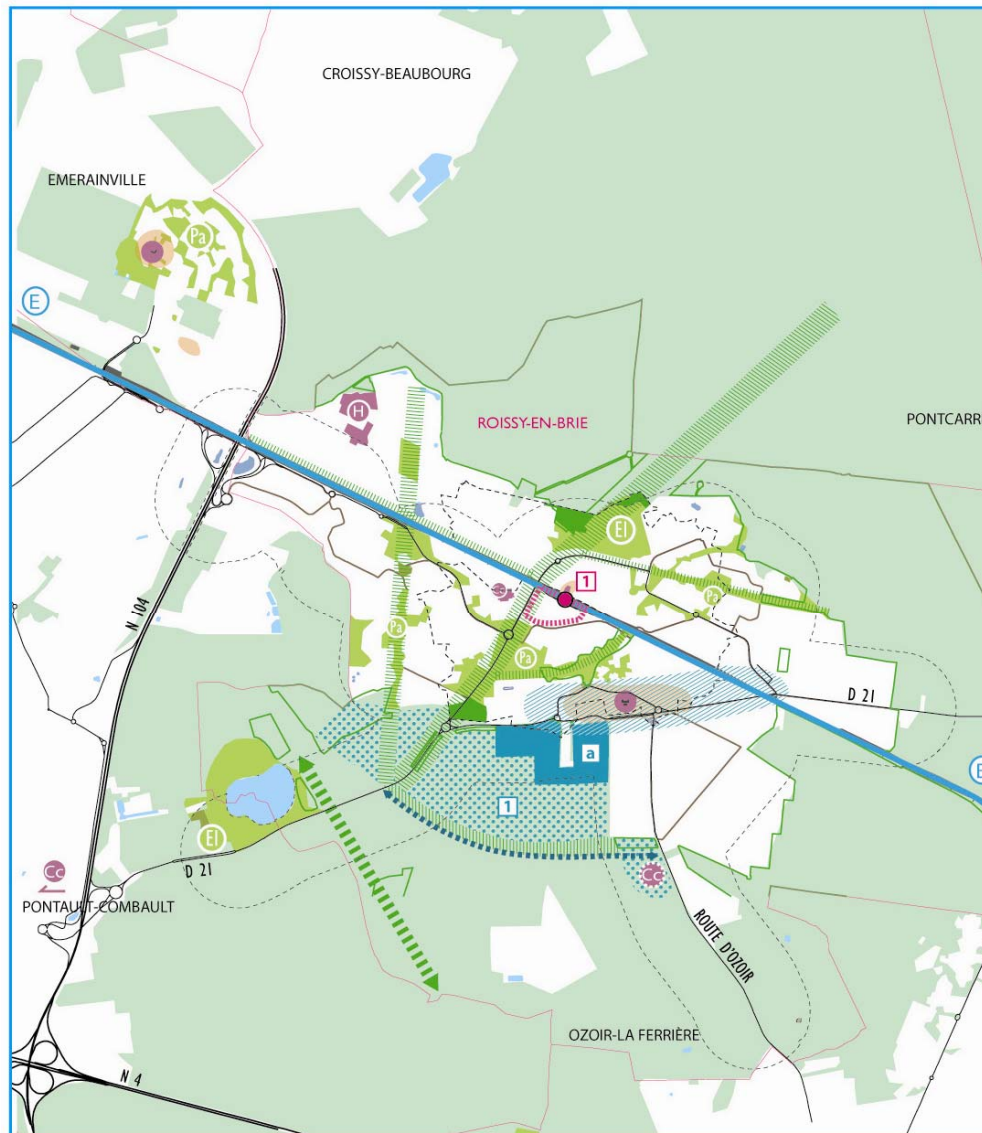
LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL EST-IL FAVORABLE A LA DENSIFICATION ?



Source: EPAMARNE
<http://www.marne-la-vallee.com>

- Une commune **en bordure de Marne-la-Vallée**, en dehors des périmètres de coopération intercommunale.
- **Un PLU approuvé** le 13/12/04:
 - PADD : l'un des objectifs de la commune est la densification du centre-ville (essentiellement autour de la RD21).
 - D'où une zone UA permettant cette densification.
 - Augmentation de 14 hectares des zones urbaines par rapport au précédent PLU⇒ **Une logique de densification affichée qui n'empêche pas l'étalement urbain.**

DYNAMIQUES DE DENSIFICATION A L'ŒUVRE



PROJET TRANSPORT

- PROJET TRAMWAY
- PROJET TGN
- PROJET PROLONGEMENT METRO
- PROJET TCSP
- PROJET DE PÔLE MULTIMODAL SUR PÔLE D'ÉTUDE
- PROJET DE PÔLE MULTIMODAL AUTRE

PROJETS

- RENFORCEMENT OU DEVELOPPEMENT D'UNE CENTRALITE
- PROJET PONCTUEL
- OPERATION D'AMENAGEMENT EN COURS OU PREVUE
- PERIMETRE D'ETUDE
- DEVELOPPEMENT
- RENOUVELLEMENT
- PROJET DE LIAISON
- PROJET DE LIAISON VERTE
- PROJET DE COULÉE VERTE
- PROJET DE PROTECTION D'UNE ZONE NON BATIE

- a ZAC du moulin du ru de la forge
- 1 Zone de d'extension
- 1 Pôle PDU

Sources projets:
 Projet de PLU : (Ville de Roissy-en-Brie)
 PLU de Roissy-en-Brie: PADD, Plan de zones et règlement



EXISTE-T-IL DES PROJETS AUX ABORDS OU SUR LE SITE ?

- **Projet mené récemment: la ZAC des Grands Champs :**
 33,6 hectares de terrain
 365 logements 52 000 m2 de SHON
- **Une ZAC au sud de la commune** (ZAC du Ru du Moulin de la Forge) réalisée par Kaufmann & Broad : au moins 200 logements (individuels et petits collectifs)
- **Une zone artisanale et commerciale** au sud-ouest de la ville
- **Une zone commerciale** (un supermarché + une galerie commerciale en sortie sud de la ville en direction de Ozoir-la-Ferrière)