

COMMUNE DE ROZAY-EN-BRIE

CREATION D'UNE NOUVELLE MAIRIE

intégrant une maison médicale



NOTICE DE PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU PROJET MAIRIE

SOMMAIRE

1 - Présentation de la commune

1-1 - La situation de la commune dans le département de seine et marne

1-2 – Un peu d’histoire

1-3 – L’évolution démographique

1-4 – La géomorphologie

1-5 – l’organisation paysagère et bâti

1-6 – La capacité de densification et de mutation des espaces urbains

1-7 – Les équipements existants

2 – Les objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durable

3 - Le projet

1 - Présentation de la commune

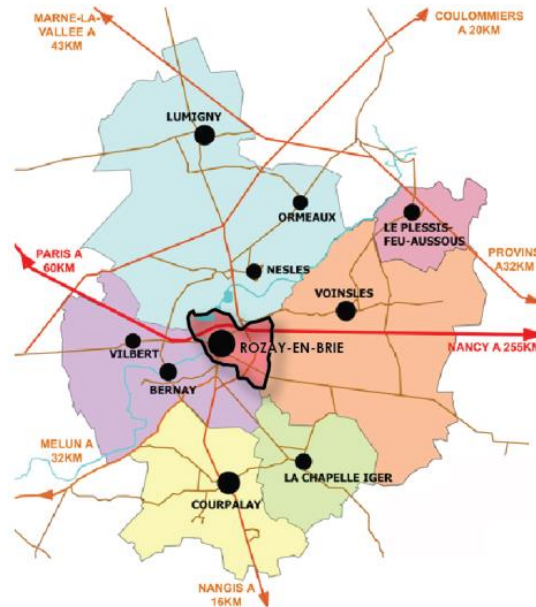
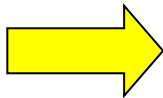
1-1 - La situation de la commune dans le département de seine et marne

La commune de ROZAY-EN-BRIE est située dans la région ILE-DE-FRANCE au centre du département de la SEINE-ET-MARNE dans l'arrondissement de PROVINS et le canton de FONTENAY-TRESIGNY. Elle s'étend sur 315 hectares.



Depuis le 1^{er} janvier 2017, le territoire de ROZAY-EN-BRIE n'appartient plus à la Communauté de Communes des SOURCES DE L'YERRES, mais à la Communauté de Communes du VAL BRIARD. Cette dernière découle de la fusion récente avec les Communautés de Communes des SOURCES DE L'YERRES, de la BRIE BOISEE, du VAL BREON, et de la commune de COURTEMER.

Principaux axes routiers



1-2 - Un peu d'histoire

Le site de Rozay-en-Brie est probablement occupé depuis la Préhistoire.

Au Néolithique, la forêt (Brigia Sylva) recouvre alors 80 % de la Brie. La chasse et la cueillette sont pratiquées.

A l'Antiquité, entre -2500 et -1000, la déforestation est progressive, la population augmente et travaille le cuivre, le bronze, puis le fer ; les terres sont mises en culture.

Durant la période gauloise, le territoire se situe à la limite des peuples celtes des Melde_s (Meldi) au nord et des Sénons (Senones) au sud. C'est un lieu de passage entre l'oppidum Sénon de Metlosédum (Melun) et la capitale Melde Iantinum (Meaux). Non loin se trouvait la possible agglomération antique de Lumigny bâtie sur une butte de sable proéminente.

Durant la période gallo-romaine, les cités de Meaux (Meldès) et Melun (Melodunum) se développent, bien situées sur les berges de la Seine et de la Marne. Un diverticule de la future via Agrippa permettait de relier les deux cités par les environs de Rozay-en-Brie.

La via Agrippa passait à Châteaubleau (Riobé) et à Chailly-en-Brie en remontant vers Meaux. Les voies antiques ont perduré les siècles suivants sous le nom de Chemin Paré.

Au V^e siècle, la civilisation gallo-romaine décline, la Gaule passe ensuite sous la domination des Francs.

Au Moyen Âge jusqu'au X^e siècle, Rozay-en-Brie (Rosoy) est une ville souterraine composée de caves et de souterrains dont certains, selon la légende, iraient jusqu'à Provins. Dès 1017, l'église de Rozay est confiée aux chanoines de Paris par l'évêque de Meaux. L'édifice actuel est construit à partir du XII^e siècle. Ce sont les chanoines du chapitre cathédral de Paris qui assument la seigneurie de Rozay/Rosoy jusqu'à la Révolution.

Possédant une compagnie d'arquebusiers, Rozay devient au Moyen Âge un centre commercial florissant avec des marchés et des foires. Certaines rues portent les noms de cette époque : rue aux Fromages, rue des Porcelets, rue de la Haranderie, place du Marché-au-Blé. Le bourg de Rozay est alors entouré de fortifications (remparts avec tourelles et portes). Rozay se situait sur la route de pèlerinage menant à Rome. Le grand chemin de Fontenay à Rozay était appelé chemin de Rome. Cette route venant de Paris, qui se poursuit vers Troyes par Provins, est vraisemblablement utilisée par les marchands qui se rendent aux célèbres foires de Champagne et par les pèlerins.

En 1314, lorsque Louis le Hutin succède à son père Philippe le Bel, la ville est définitivement rattachée au royaume de France. Elle se situera jusqu'à la Révolution à la limite des provinces d'Île-de-France et de Champagne. En 1358, la Brie est soulevée par la Grande Jacquerie lors de la Guerre de Cent Ans.

A l'époque moderne, le couvent des dominicaines est fondé en 1648. Ses lettres de patente, datées de janvier 1656, sont confirmées en février 1673 puis jusqu'en janvier 1792, année où le conseil municipal demande la translation des religieuses pour loger la brigade de gendarmerie dans leurs locaux.

Les douves des fortifications sont comblées au début du XVIII^e siècle. Des routes rectilignes sont tracées, notamment vers Fontenay-en-Brie et Paris.

La Révolution française en 1789 met fin à l'Ancien Régime. Le département de Seine-et-Marne est créé le 4 mars 1790 en application de la loi du 22 décembre 1789, à partir d'une partie des provinces d'Île-de-France et de Champagne. Rozay n'eut que 231 suffrages et Melun qui en avait recueilli 239 devint la préfecture. Rozay devint chef-lieu de district. En 1795, le district disparut et Rozay devint chef-lieu de canton.

En 1792, la Terreur sévit dans la Brie. En 1814, sont remportées les victoires de Mormant (17 février 1814) et de Montereau (18 février 1814) sur les troupes coalisées. En 1815-1818, la Brie se trouve dans la zone d'occupation russe.

En 1870-1871 se déroule la guerre franco-allemande. Du 11 septembre 1870 au 16 septembre 1870, la Brie est occupée par les Prussiens. En septembre 1871, les troupes d'occupation allemandes quittent la Brie.

Lors de la Seconde Guerre mondiale, en juin 1940 à la défaite de la France, l'exode remplit les routes. Le 14 juin 1940, en pleine débâcle de l'armée française, la Wehrmacht fait son entrée à Rozay-en-Brie. La ville sera libérée le 27 août 1944 à la suite de l'offensive du général Patton.

1-3 - L'évolution démographique

La population de Rozay-en-Brie est de 2 862 habitants depuis le dernier recensement. La densité de population de Rozay-en-Brie est de 902,8 habitants par km².

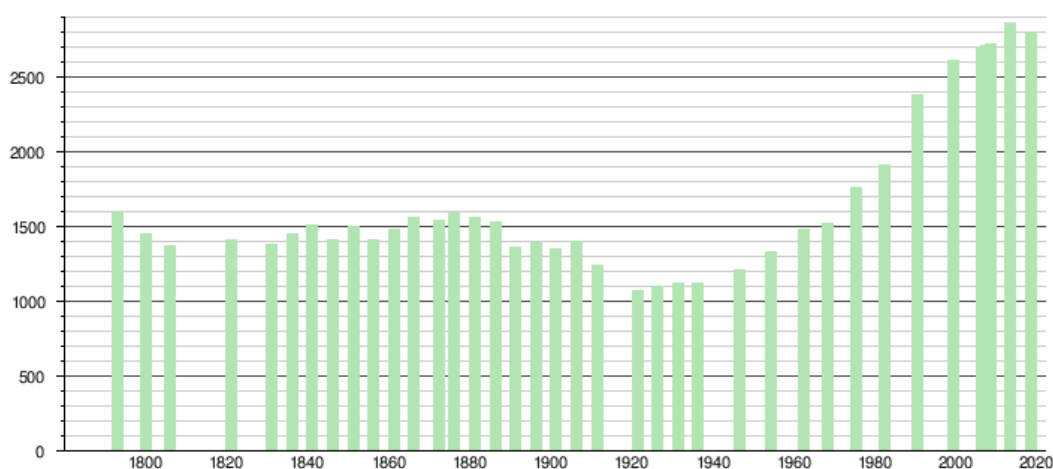
Ainsi, après une diminution de 1,96 % en 2018, la population est revenue à son niveau de 2013 (2 863 habitants)

Cela représente néanmoins une hausse de 9,5 % de sa population par rapport à 1999.

Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2008.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
1 600	1 450	1 370	1 417	1 383	1 456	1 513	1 420	1 502
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
1 417	1 489	1 568	1 548	1 593	1 569	1 531	1 368	1 390
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
1 354	1 406	1 246	1 079	1 108	1 120	1 127	1 214	1 338
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2008
1 483	1 521	1 768	1 914	2 380	2 613	2 703	2 712	2 721
2013	2018	-	-	-	-	-	-	-
2 863	2 807	-	-	-	-	-	-	-

Histogramme de l'évolution démographique

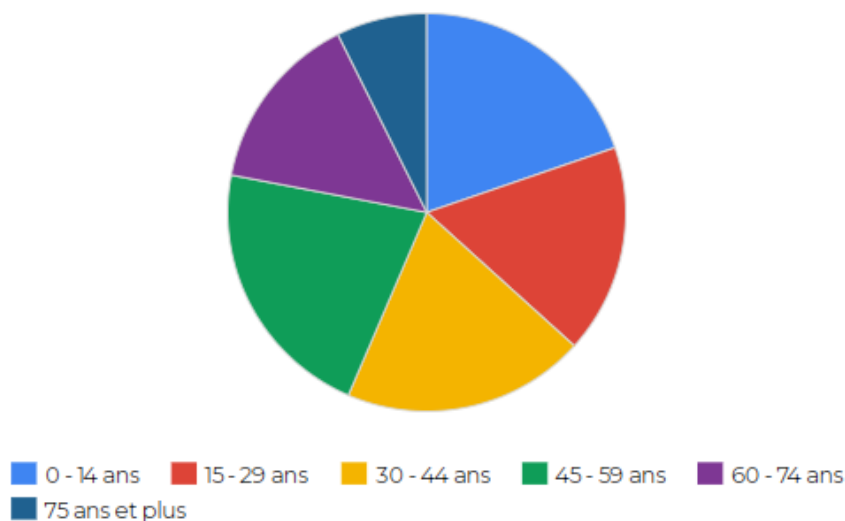


D'après cet histogramme, on remarque une croissance plutôt constante entre 1920 et 2013. Les variations démographiques sont principalement liées au solde migratoire

Une population plutôt jeune

L'analyse de la répartition des âges montre que la commune est plutôt jeune. Son indice de jeunesse (population de moins de 30 ans / population de plus de 60 ans) est de 1,66, comparable à celui de la Seine-et-Marne (1,6) et donc supérieur à celui de la Région Ile-de-France (1,4).

Données 2018 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



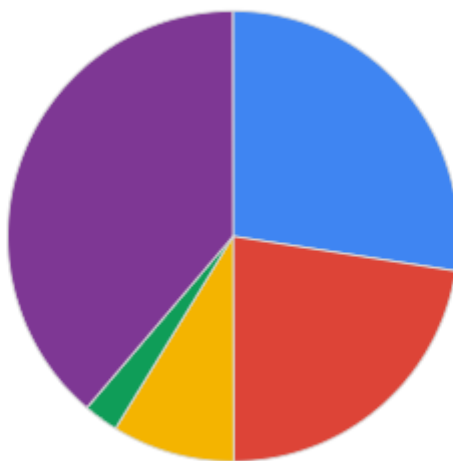
Le nombre d'habitant inférieur à 44 ans représente 55,2% de la population de ROZAY EN BRIE, comparable à la moyenne des villes.

Nombre d'habitants par classe d'âge à Rozay-en-Brie

Données 2018	Rozay-en-Brie : nombre habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	541	19,3 %	17,4 %
15 - 29 ans	466	16,6 %	13,2 %
30 - 44 ans	541	19,3 %	17,8 %
45 - 59 ans	593	21,1 %	21,9 %
60 - 74 ans	402	14,3 %	19,8 %
75 ans et plus	203	7,2 %	8,8 %

Des couples avec des enfants

Données 2018 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



■ 1 enfant ■ 2 enfants ■ 3 enfants ■ 4 enfants ou plus ■ Sans enfant

Données 2018	Nombre de familles	Pourcentage de familles	Moyenne des villes
Familles sans enfant	310	38,8 %	54,1 %
Familles avec un enfant	220	27,5 %	19,4 %
Familles avec deux enfants	180	22,5 %	19,2 %
Familles avec trois enfants	70	8,8 %	5,8 %
Familles avec quatre enfants ou plus	20	2,5 %	1,5 %

Les couples avec enfants sont largement supérieurs à la moyenne des villes expliquant la population jeune de ROZAY EN BRIE.

Tendance et besoin

L'analyse succincte ci-dessus a permis de mettre en évidence, après un ralentissement dans l'évolution démographique en 2018, une nouvelle croissance modérée et régulière.

Aussi, il convient de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Cette offre doit également permettre de satisfaire aux besoins de toutes les tranches d'âges et donc proposer une mixité cohérente avec l'échelle de la commune.

Aussi, la commune a précisé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son PLU, qu'elle souhaitait poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine.

1-4 - La géomorphologie

1.4.1- Formes du relief

La superficie de la commune est de 371 hectares. L'altitude varie entre 81 et 110 mètres.

L'unique hameau de la commune est Vilpré, situé en bordure de Voinsles. Une partie de la ville est construite sur un terrain en faible déclivité dont le point bas se situe au bord de l'Yerres et le point haut en direction de la mairie et de la porte de Gironde.

La commune de Rozay-en-Brie présente un relief peu marqué, le plateau briard descend en pente douce vers les vallées peu profondes de l'Yerres et de ses affluents. Le paysage est typique de la Brie, dédié aux cultures céréalières en dehors de la ville. Le boisement est discret mais relativement bien réparti sur un territoire communal pour une large part urbanisé.

1.4.2 - Réseau hydrographique

Le territoire est entièrement situé sur le bassin versant de l'Yerres et ses affluents. Cette rivière, longue de 98,23 km, affluent de la Seine, prend sa source à une douzaine de kilomètres au nord.

L'Yerres, ainsi qu'un bras de 0,17 km, sert de limite communale au nord, puis le ru de Vulaine, 5,54 km, affluent en rive droite, à l'ouest de la ville jusqu'à la confluence avec le ru des Fontaines Blanches, affluent en rive gauche qui borde le territoire communal au sud.

Le ru des Fontaines Blanches, 4,94 km⁵, et son affluent le ru de la Tessonnerie prennent leur source dans le bois de Blandureau sur le territoire de Voinsles.

Le ru de Vulaine a un cours parallèle à l'Yerres sur près d'un kilomètre, il prend sa source au bois de Lumigny au nord et donne son nom à la pente de Vulaine et à la prairie de Vulaine.

La longueur totale de ces cinq cours d'eau référencés sur la commune est de 3,77 km.

L'Yerres irrigue au nord de la ville les étangs des Carreaux dédiés à la pêche et au camping. La vallée de l'Yerres est relativement pittoresque en rompant de manière douce la monotonie du plateau briard.



Vue sur l'YERRES depuis le Bd AMIRAL COURBET



Vue sur l'YERRES depuis la rue du Général LECLERC



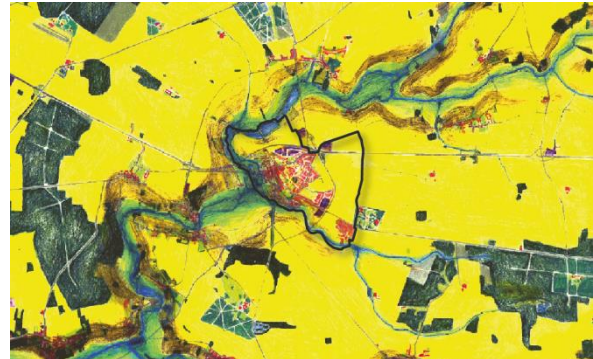
Vue sur le lavoir de l'YERRES

1-5 - L'organisation paysagère et bâti

1.5.1 – Les grandes entités paysagères du territoire environnant

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE est implanté dans l'identité paysagère de la Vallée de l'YERRES, en bordure du plateau de JOUY-LE-CHATEL.

ROZAY-EN-BRIE domine la vallée, dans une séquence composée de coteaux boisés et d'urbanisation.



Source : Atlas des Paysages de SEINE-ET-MARNE



Vue depuis la RN4 sur le plateau agricole

Depuis le plateau agricole, le territoire urbanisé de ROZAY-EN-BRIE est visible depuis des perceptions lointaines. La Vallée de l'YERRES s'identifie clairement dans le paysage du plateau par la présence de sa végétation prédominante.

1.5.2 – Les entités paysagères du territoire communal

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE comporte :

- des massifs boisés accompagnant la vallée de l'Yerres et les zones humides,
- des plans d'eau correspondant aux étangs des Carreaux,
- des plantations hiérarchisées d'alignement d'arbres, en milieu urbain.

Le caractère naturel des massifs boisés est à préserver, car il constitue une réserve essentielle pour l'écosystème du plateau cultivé. Ces ensembles boisés sont principalement localisés à l'Ouest et au Sud du territoire.

L'étang des Carreaux et ses abords regroupent, au Nord du territoire de ROZAY-EN-BRIE des plans d'eau de l'Yerres. Ces plans d'eau artificiels sont alimentés par des drainages de l'YERRES, pour la pêche à la ligne et les loisirs.



Les arbres de haute tige sont nombreux dans le milieu urbain de ROZAY-EN-BRIE. Ils se caractérisent par des mails et des alignements de tilleuls autour de la ville ancienne et des remparts. Ils structurent ainsi la morphologie urbaine de la structure ancienne et servent de repères dans l'espace urbain.



1.5.3 – La structure du tissu urbain

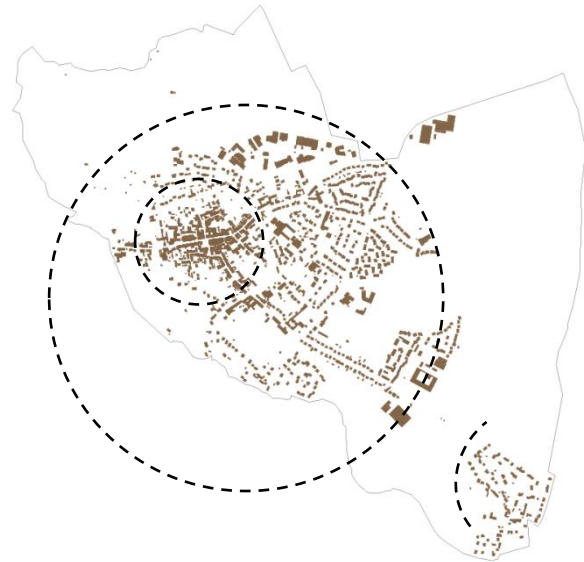
La morphologie urbaine de ROZAY-EN-BRIE est structurée selon des cercles concentriques au sein desquels le tissu s'est développé selon un maillage étoilé.

Les anciens remparts du centre historique forment une rocade hexagonale qui concentre du bâti dense.

La RN4 et la RD201 constituent une rocade périmétrique dans laquelle se concentre la globalité du tissu urbain.



Le hameau isolé de VILPRE, au Sud-Est du territoire, ne répond pas à ce schéma et reste indépendant au développement du bourg.



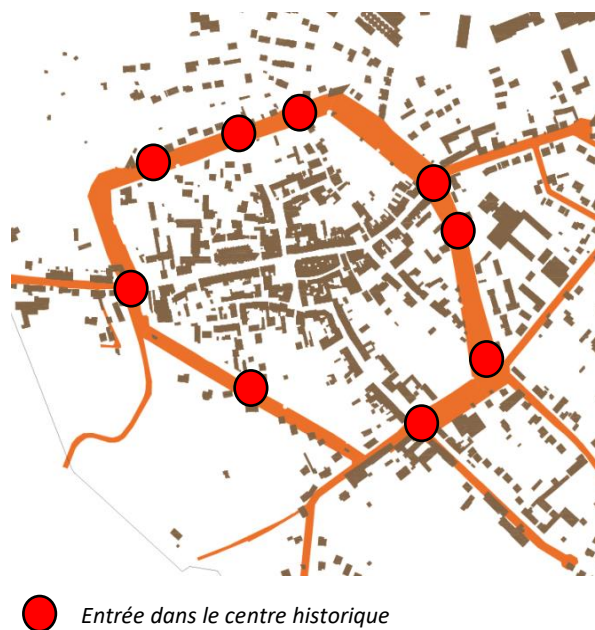
1.5.4 - La structure du centre historique

Le centre historique est concentré dans la rocade des remparts. Il est composé d'un axe principal Est-Ouest (rue du Général LECLERC) et de rues perpendiculaires drainant les flux de circulation.

La circulation autour du noyau historique, se fait par une rocade de boulevards successifs.

Si historiquement l'accès au centre bourg se faisait par de grandes portes majestueuses (Porte de ROME et porte de GIRONDE), aujourd'hui, les remparts sont percés de 9 entrées, permettant une circulation fluide du trafic quotidien.

Le centre ancien regroupe les principaux commerces et services du territoire, ainsi que de nombreux logements collectifs et individuels.

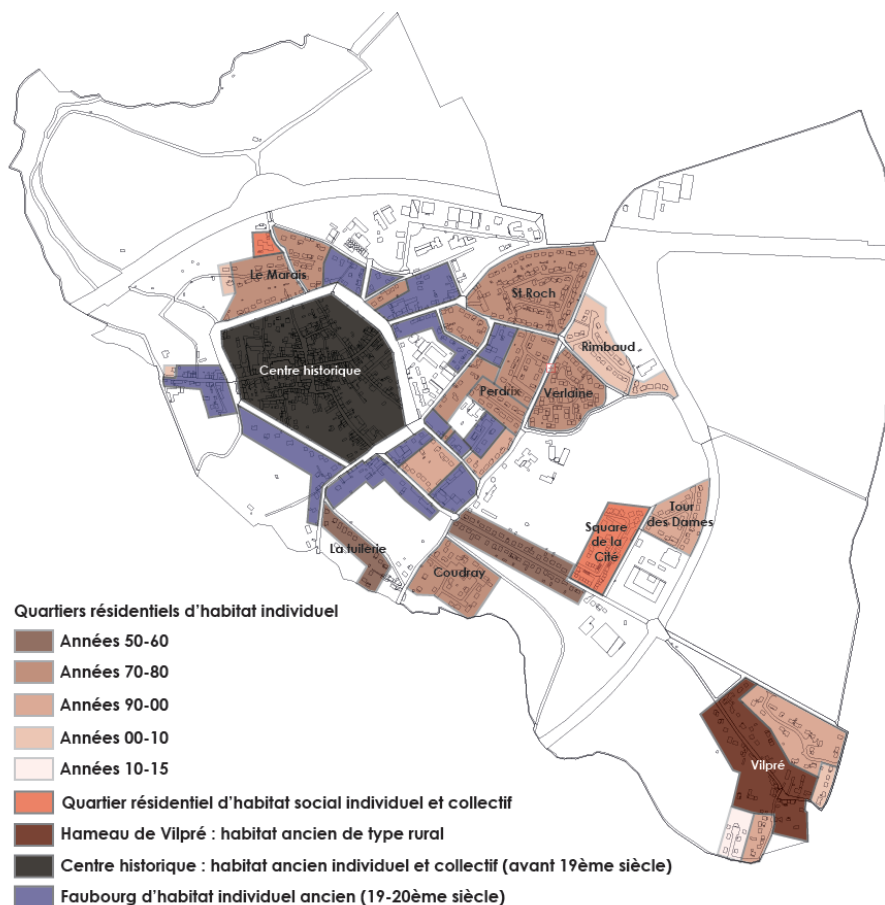


1.5.5 - La structure résidentielle

A partir du XIX^{ème} siècle, le centre ancien cerné de remparts s'étend sous la forme de faubourgs, au Sud et à l'Est du territoire. Ces maisons bourgeoises implantées au centre des jardins ou en retrait de la voie, constituent une nouvelle forme urbaine pour l'époque. Elles témoignent encore aujourd'hui de la qualité architecturale produite au cours de cette période.



Habitat typique des faubourgs



Au milieu du XX^{ème} siècle, une nouvelle forme résidentielle apparaît avec l'implantation de lotissements (ST ROCH, PERDRIX, VERLAINE), à l'Est des faubourgs. L'habitat y est organisé selon des lots identiques desservis par des nouvelles voies formant des boucles et des impasses.

Des opérations d'aménagement successives permettent ainsi l'accueil de populations nouvelles au sein de logements individuels. Si ces lotissements se raccordent sur le maillage des voies structurantes existantes, ils sont refermés sur eux-mêmes, créant des quartiers isolés.



Habitat individuel des années 80-00 implanté sous la forme de lotissements

Si
les

résidences principales ont à 63.2% une typologie de maison individuelle, les logements collectifs représentent 31.6% (Source : INSEE 2012). Ces derniers sont localisés dans le centre historique ancien, au Nord (aux abords de la gendarmerie) et au Sud, dans le quartier du Square de la CITE.



Habitat collectif : Square de la Cité et logements de la gendarmerie

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE dispose d'une structure résidentielle diversifiée avec des logements anciens de qualité et restaurés, des logements individuels de formes architecturales variées et quelques collectifs.

Le tissu urbain dense du centre ancien n'est pas, ou peu, adapté à une densification par constructions nouvelles. Les espaces disponibles au sein du centre ancien sont situés dans l'enceinte des remparts sur des secteurs arborés. La densification de l'habitat, dans le centre ancien, s'effectue par division des constructions existantes en plusieurs logements.

Le tissu urbain résidentiel est composé d'opérations de lotissements et de lots individuels qui ont été divisés successivement au cours des années, le long des voies structurantes.

1-6 – La capacité de densification et de mutation des espaces à urbaniser

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, le Plan Local d'Urbanisme de ROZAY-EN-BRIE, doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'ÎLE-DE-FRANCE (L123-3 du Code de l'Urbanisme).

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de ROZAY-EN-BRIE avec le Schéma Directeur de la Région ÎLE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013, repose sur les principes suivants :

1.6.1 – Polariser et équilibrer

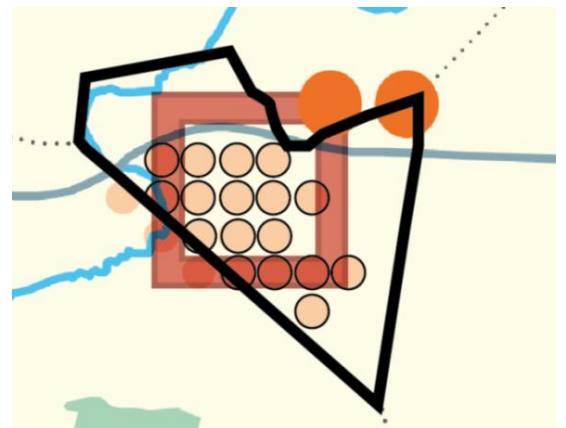
Sur le territoire de ROZAY-EN-BRIE, comme sur les 198 autres communes du même classement, le SDRIF prescrit des orientations communes telles que :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels.
- La densification des espaces déjà urbanisés.
- L'accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emploi.

1.6.2 – Les pôles de centralité à conforter

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE est un pôle de centralité qui devra permettre :

- Le développement l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité.
- La valorisation du potentiel de mutation et de densification.
- La favorisation du développement de l'emploi.
- L'implantation en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal, confortant les transports collectifs.



1.6.3 – Les espaces urbanisés

La carte de destination des sols du SDRIF définit sur le territoire de ROZAY-EN-BRIE 17 pastilles « d'espaces urbanisés à optimiser ». Ces dernières sont localisées sur le tissu urbain existant. (Schéma ci-dessus)

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU de ROZAY-EN-BRIE devra permettre d'accueillir dans ces espaces, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat.

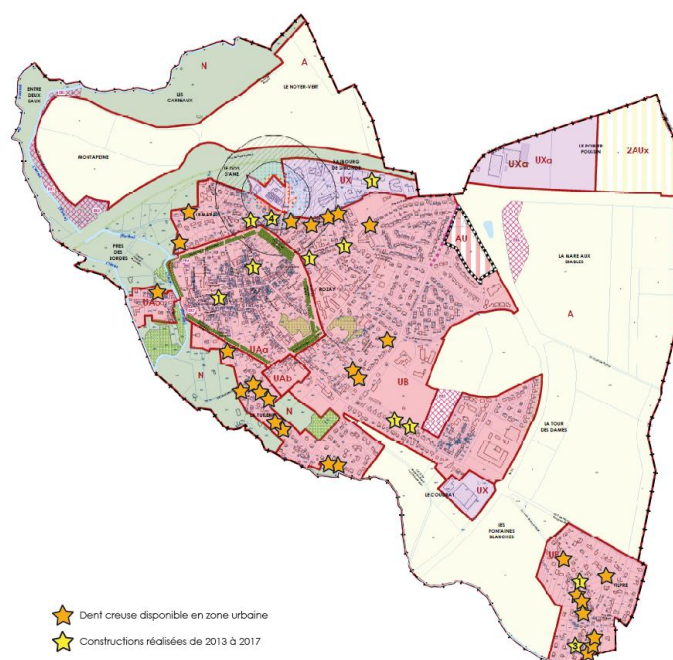
1.6.4 – Calcul d'une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine de référence
La densité humaine de référence plus 10% est de **35.2 personnes par hectare**.

Par conséquent, une augmentation de la densité humaine (35.2 pers/ha) soit une augmentation de 3.2 pers/ha sur 120 hectares soit 384 personnes environ. Le PLU a donc organisé l'accueil de **384 habitants** dans l'espace urbanisé à optimiser, correspondant au centre ancien de ROZAY et son tissu urbain périphérique.

Ces personnes peuvent être des habitants et/ou des actifs venants exercer une activité quotidienne dans la commune. En reprenant la proportion d'1 emploi pour 58 habitants en 2012, ce sont 6 emplois qui sont attendus au sein des 384 personnes supplémentaires sur le territoire à l'horizon 2030.

L'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondrait à l'accueil de **137 logements supplémentaires** dans l'espace urbanisé à optimiser, correspondant au centre ancien de ROZAY et son tissu urbain périphérique.

➡ Depuis 2013, 17 constructions ont déjà été réalisées et viennent en déduction des 137 logements à accueillir sur le territoire de ROZAY-EN-BRIE à l'horizon 2030. Le plan de zonage du PLU délimite des zones UA et UB dans lesquelles le règlement permet la densification de constructions à destination de logement. Ce tissu urbain comptabilise un potentiel de 28 dents creuses pouvant être densifiées sous la forme de divisions de terrain, de créations de lotissements et de permis groupés.



1.6.5 – Les nouveaux espaces d'urbanisation

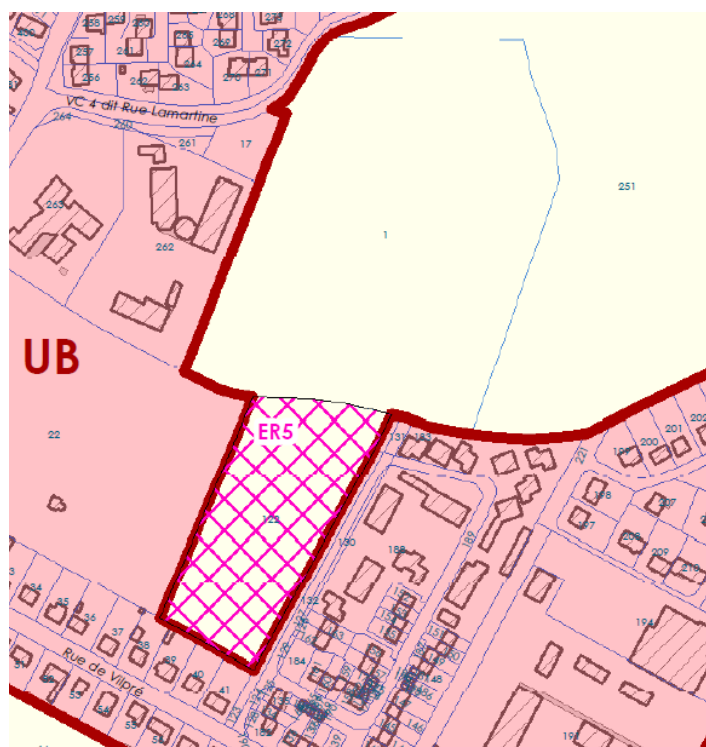
A l'horizon 2030, le SDRIF permet pour les communes comme ROZAY-EN-BRIE classées en « agglomération des pôles de centralité », une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé de référence.

Avec une superficie d'espace urbanisé de référence de 120 ha, le potentiel d'extension offerte par le SDRIF sur le territoire de ROZAY-EN-BRIE est de **6 hectares**.

Aussi, le plan de zonage du PLU délimite :

- Une zone d'extension (AU) de 2.08 hectares à l'Est du centre aggloméré, dans la continuité du tissu urbain existant,
- Un emplacement réservé (ER5), de 1.3 hectares en zone agricole, pour l'agrandissement du terrain de sport existant.

Le Plan Local d'Urbanisme de ROZAY-EN-BRIE totalise donc **3.38 hectares** d'extension de la superficie urbanisée de référence, dans le respect des potentiels offerts par le SDRIF.



1-7 - Les équipements communaux

1.7.1 Equipements scolaires et périscolaires

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE accueille les établissements scolaires et périscolaires communaux suivants :

- Une école maternelle (MOQUESOURIS), d'une capacité de **120 élèves**,
- Une école primaire (LA FAYETTE) d'une capacité de 7 classes allant du CP au CM2 pour un effectif de **181 élèves**,
- Deux cantines scolaires (pour l'école maternelle et l'école primaire)
- Un centre de loisirs (LES DAUPHINS) accueillant les enfants de 7 à 14 ans le mercredi ainsi que pendant les vacances scolaires,
- Un centre de loisirs (LES OURSONS) accueillant les enfants de 3 à 6 ans le mercredi ainsi que pendant les vacances scolaires.



Ecole primaire

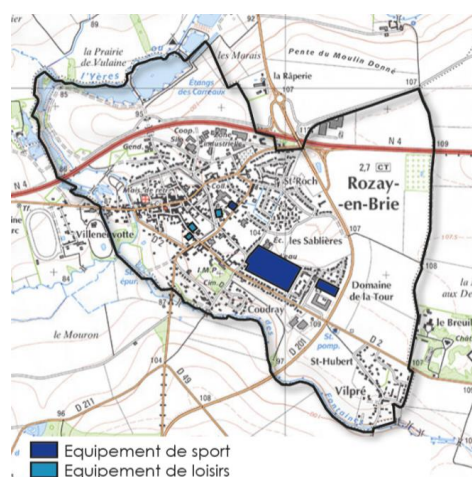


Ecole maternelle

1.7.2 - Equipements sportifs et de loisirs

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE dispose d'un espace de sport de plein air au Sud-Est de la commune. Cet espace comprend :

- des vestiaires-sanitaires,
- un terrain de football,
- trois terrains de tennis,
- un city stade multisport,
- une piste d'athlétisme,
- un terrain de pétanque.



A proximité des structures scolaires, sont implantés en plus de ces équipements :

- le gymnase (Catherine LOMBARD) à proximité du Lycée,
- le gymnase du collège, rue de la MALADRERIE.



Terrain de football



Terrain de pétanque



Gymnase Catherine LOMBARD



City stade multisport

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE dispose d'équipements de loisirs variés tels que :

- Un atelier d'art.
- Une salle communale de loisirs.
- Une bibliothèque située dans l'ancien centre des finances publiques. →



1.7.3 – Equipement sanitaire

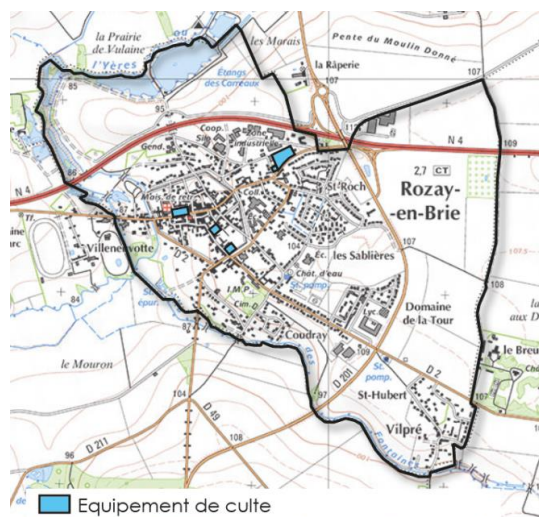
- Notons la présence de l'EHPAD Pierre Comby qui doit faire l'objet d'une extension et restructuration dans le cadre du SEGUR de la santé.



1.7.3 – Equipements culturels

Le territoire de ROZAY-EN-BRIE dispose :

- d'une église (NOTRE-DAME de la Nativité),
- d'un prieuré (SAINT NICOLAS LE MISERICORDIEUX)
- d'un cimetière communal,
- de 2 chambres funéraires,
- d'un monument aux morts.



Eglise



Chambre funéraire



Cimetière communal

1.7.4 - Equipements administratifs

La commune de ROZAY-EN-BRIE possède un bon niveau d'équipements de service public avec :

- une mairie et des services techniques,
- un centre des finances publiques
- une poste,
- un notaire et un huissier.



Mairie



Poste

2 – Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de ROZAY EN BRIE s'organise selon les 9 objectifs suivants :

2 – 1- Créer un pôle d'équipements administratifs et de service

- Délocaliser l'actuelle mairie dans des locaux adaptés aux besoins de la population et des accès pour les personnes à mobilité réduites.
- Développer des locaux pour les associations.
- Délocaliser l'actuelle bibliothèque dans des locaux plus adaptés.
- Créer des nouveaux locaux pour les services techniques.
- Créer une salle polyvalente.
- Aménager de locaux pour l'implantation de services ; (Cabinet médical...)

2 - 2 – Agrandir et améliorer la qualité des équipements existants

- Agrandir les locaux actuels de la gendarmerie
- Permettre l'implantation de nouveaux logements liés aux besoins de la gendarmerie
- Permettre l'extension de la maison de retraite de l'EHPAD pour développer sa capacité et permettre l'accueil d'une nouvelle unité spéciale « ALZHEIMER » ainsi que la mise en conformité des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- Permettre l'extension des équipements sportifs existants pour répondre aux besoins des scolaires et de la population.

2 – 3 – Créer de nouveaux espaces de stationnement

- Réaliser une nouvelle aire de stationnement au nord-ouest du centre ancien pour répondre aux besoins du quartier.

2 – 4 – Accueillir de nouveaux logements sur le territoire

- Permettre l'implantation de 137 nouveaux logements en densification dans le tissu urbain des faubourg
- Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'extension de 2 ha, dans la continuité du site existant pour l'accueil de 40 logements selon une mixité de collectifs et d'individuels

2 – 5 – Maintenir et développer les activités et les commerces sur le territoire

- Permettre le développement d'activités dans le secteur au nord de la RN4 : ZAC des sources de l'Yerres (En cours) (Correspondant à une zone d'extension d'urbanisation prévue au SDRIF)
- Préserver les commerces du centre-ville.
- Maintenir la zone d'activité existante et la zone artisanale aux abords de la RN.

2 – 6 – Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE Développement et la Communauté de Communes.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie.

2 – 7 – Valoriser et protéger le patrimoine naturel et les espaces agricoles

- Préserver les espaces agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine existante, de la zone d'extension d'activités situées au nord de la RN4 et des équipements d'infrastructures.
- Maintenir une coupure naturelle d'espace agricole entre le bourg et le hameau de VILPRE.
- Préserver les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser l'YERRES, ses paysages et le site NATURA 2000.
- Valoriser les étangs et leurs abords.
- Protéger les zones humides avérées.

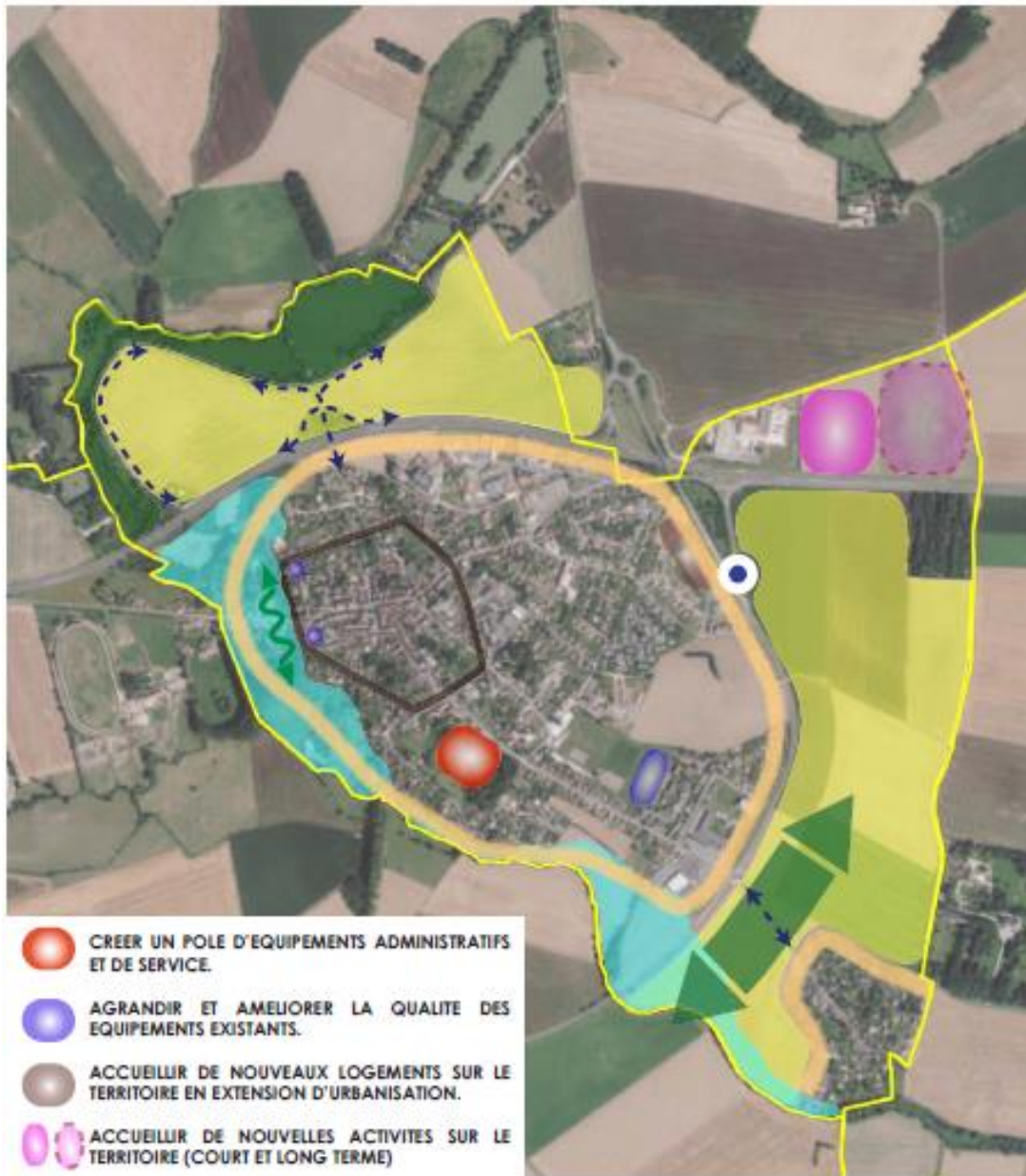
2 – 8 – Valoriser et protéger le patrimoine urbain

- Préserver les alignements d'arbres remarquables et les mails plantés structurants du tissu urbain.
- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre ancien à l'intérieur des remparts, en coordination avec le périmètre de l'AVAP.
- Valoriser le patrimoine ancien.

2 – 9 – Améliorer les transports et les déplacements

- Aménager une liaison douce entre le centre ancien de ROZAY EN BRIE et la future zone d'activités (Franchissement de la RN4) en accompagnement du développement de la ZAC des Sources de l'YERRES
- Aménager un nouveau nœud routier au sud de la RN4 pour améliorer l'accès à ROZAY EN BRIE

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD
1/15 000



-  CREER UN POLE D'EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICE.
-  AGRANDIR ET AMELIORER LA QUALITE DES EQUIPEMENTS EXISTANTS.
-  ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE EN EXTENSION D'URBANISATION.
-  ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE (COURT ET LONG TERME)
-  PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES.
-  MAINTENIR UNE COUPURE NATURELLE.
-  VALORISER LES ETANGS ET LEURS ABORDS.
-  PROTEGER ET VALORISER L'YERRES ET LE SITE NATURA 2000.
-  PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
-  PRESERVER LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU CENTRE ANCIEN.
-  PRESERVER L'ENVELOPPE URBAINE.
-  AMENAGER ET VALORISER UN MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES.
-  AMENAGER UN NOUVEAU NOEUD ROUTIER.

3 – Le projet

Préambule :

La collectivité de ROZAY-EN-BRIE, forte de 2.860 habitants, a fait le constat que les locaux de la mairie actuelle ne sont plus adaptés pour l'accueil du public et notamment des personnes à mobilité réduite. Située en centre-bourg, l'accès n'est pas simple et le stationnement difficile.

Par ailleurs, la structure du bâtiment et la disposition des locaux ne permettent pas a priori la création d'un ascenseur pour desservir les étages.

De plus, les locaux sont devenus trop exigus eu égard à l'activité des services de plus en plus prégnante.

Aussi, la collectivité souhaite créer un nouvel équipement à proximité mais en dehors du centre-bourg, en mitoyenneté de l'actuelle Maison Médicale qui comporte 4 médecins et qui doit prochainement se développer. (Médecine générale en RdC – Paramédical à l'étage.)

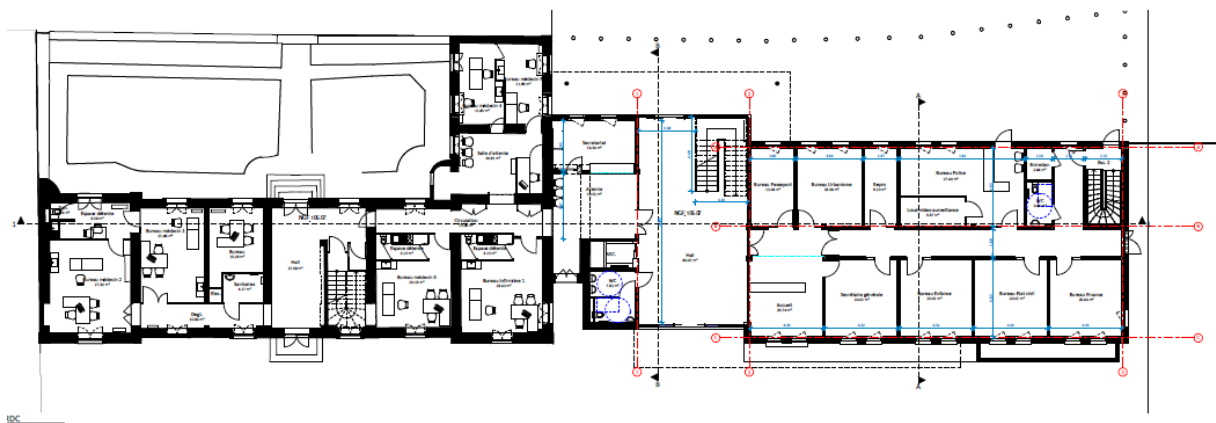
Le terrain d'assiette du projet, situé à l'angle des rues de Vilpré et de la Tuilerie, est classé en zone UB au PLU adopté le 17 février 2020. Il jouxte un Espace Boisé Classé. (EBC)

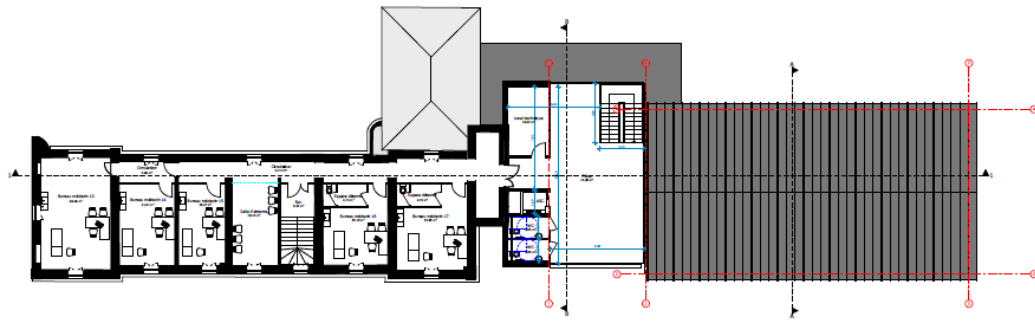
Cette opération est inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU dans le chapitre :

2 – 1- Créer un pôle d'équipements administratifs et de service

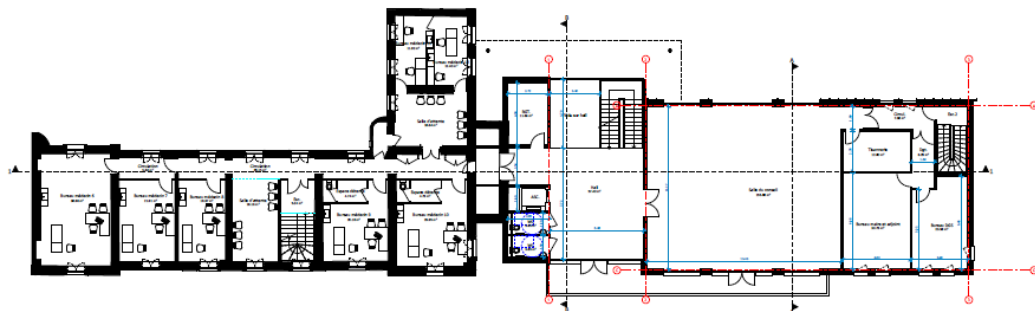
- Délocaliser l'actuelle mairie dans des locaux adaptés aux besoins de la population et des accès pour les personnes à mobilité réduites.

Le projet prévoit donc dans la continuité de la maison médicale un espace mutualisé dédié à l'accueil des deux entités puis la nouvelle mairie, bâtiment à R+1 / R+2





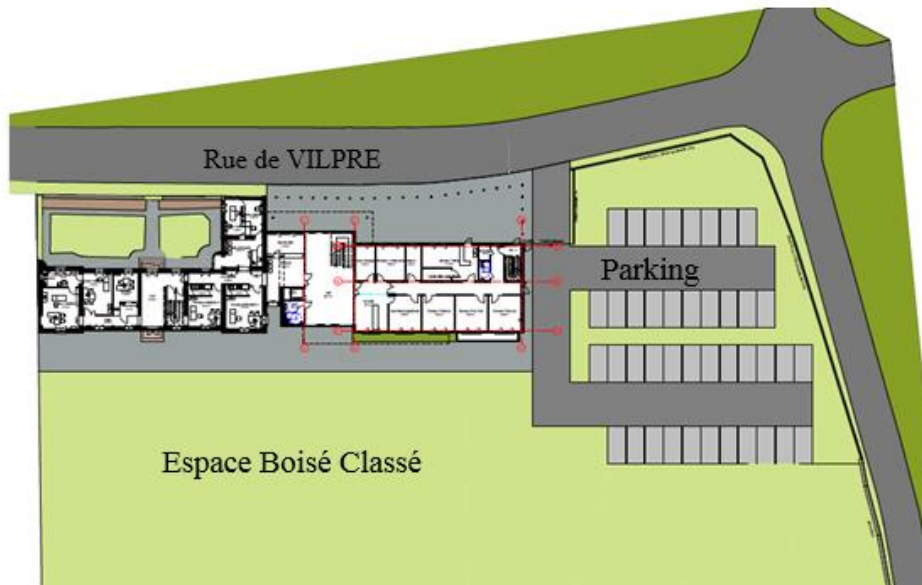
R+0



R+1



Le terrain d'assiette du projet, situé à l'angle des rues de VILPRE et de la TUILERIE, est classé en zone UB au PLU adopté le 17 février 2020. Il jouxte un Espace Boisé Classé. (EBC) qui sera mis en valeur



Il est à noter également la volonté politique de la collectivité de s'inscrire dans la transition énergétique, dans le respect de la Réglementation Environnementale 2020.

A cet effet le projet prévoit la mise en œuvre d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique qui procurera l'énergie nécessaire au chauffage des équipements.

L'estimation des travaux par corps d'état, estimé par la maîtrise d'œuvre est la suivante

CORPS D'ETAT	MONTANT DES TRAVAUX EN € HT
01 – GROS-ŒUVRE	532.940,26
02 – ETANCHEITE / FACADES	223.712,38
03 - MENUISERIES EXTERIEURES- OCCULTATIONS	128.262,23
04 – CLOISONS – DOUBLAGES – FAUX-PLAFOND	83.046,13
05 – MENUISERIES INTERIEURES	111.393,25
06 – REVÊTEMENTS DE SOLS	56.911,25
07 – PEINTURE – REVÊTEMENTS MURAUX	32.839,88
08 - SERRURERIE	35.471,11
09 - ELECTRICITE	151.997,18
10 – CHAUFFAGE – PLOMBERIE - VENTILATION	217.714,83
11 - GEOTHERMIE	53.606,36
TOTAL € HT VALEUR JANVIER 2023	1.627.894,85
TVA 20 %	325.578,97
TOTAL TTC	1.953.473,82

Le montant des travaux relatifs à la mairie se chiffre donc à : **1.627.894,85 € HT**

Frais de maîtrise d'ouvrage : Honoraires architectes : 87.732,00 € HT

Bureau de contrôle : 9.748,00 € HT

Coordinateur chantier : 18.521,20 € HT

Etude de sol : 4.874,00 € HT

Total ----- 120.875,20 € HT

Le coût d'objectif HT (Coût travaux + Maîtrise d'ouvrage) est donc de : **1.748.770,05 € HT**