

**Dossier de concertation
préalable
du 12 octobre au
14 décembre 2020**

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie



PLEIN SUD PARLONS-EN !

GLOSSAIRE

CNDP / Commission Nationale du Débat Public – Autorité publique indépendante dont le rôle est de défendre le droit à l'information et à la participation des citoyens sur les grands projets d'aménagement et des politiques publiques structurantes.

Desserrement des ménages / Diminution de la taille moyenne des ménages, en raison du départ d'enfants en âge d'étudier, d'une séparation / divorce, d'un décès.

Enquête publique / procédure règlementée d'information et de consultation de citoyens, intervenant à l'issue d'une phase de concertation préalable ou obligatoire sur des démarches ou projets comprenant des enjeux environnementaux.

Espace boisé classé / procédure visant à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain.

Mouillère / Partie de champ ou de pré habituellement humide.

Parcours résidentiel / Besoins d'une personne ou d'un ménage en termes de logement à chaque étape importante d'une vie (concubinage, arrivée d'un enfant, séparation, perte d'autonomie...).

PLU / Plan Local d'Urbanisme – principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il définit les règles de construction pour chaque parcelle.

SDRIF 2030 / Schéma Directeur de la Région Île-de-France – c'est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il constitue un cadre incontournable pour les documents de rang inférieur (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme...).

SRCE / Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Document cadre de portée régionale de protection des ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et visant le bon état écologique de l'eau. C'est dans le SRCE que sont identifiées les Trames vertes & bleues.

Taux de vacance / part des logements vides et inoccupés au sein d'une commune.

Tissu urbain / Trame urbaine / Ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.

Trame verte & bleue / Mesure du Grenelle de l'environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité. Cette mesure consiste à préserver et restaurer les continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel, aussi bien terrestre (trame verte) qu'aquatique (trame bleue).

ZNIEFF / Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique – Espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Les ZNIEFF peuvent être de type 1 (de superficie réduite et homogènes d'un point de vue environnemental) ou de type 2 (grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes).

Sommaire

Glossaire

2

Préambule

4

Le mot des garants 5

Les acteurs du projet 6

Le calendrier du projet 7

1

Pourquoi une concertation préalable ?

8

1.1. La concertation préalable : qu'est-ce que c'est ? 10

1.2. S'informer 11

1.3. Echanger & contribuer 12

1.4. Le bilan de la concertation préalable 13

1.5. Synthèse du déroulé de la concertation préalable 13

2

Présentation du projet « Plein Sud »

14

2.1. Un projet urbain complémentaire au centre-ville actuel 16

2.2. Le projet Plein Sud 18

2.3. La justification du choix du site 29

2.4. Programmation : les grands principes du projet 30

2.5. Estimation du budget de l'opération 37

3

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Roissy-en-Brie

38

3.1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ? 40

3.2. Une nécessaire mise en compatibilité 41



Préambule

Porté par la commune de Roissy-en-Brie, le projet d'aménagement du quartier Plein Sud entend répondre aux besoins actuels et futurs de la commune en matière d'offre de logements, d'équipements, de développement économique tout en accordant une importance toute particulière à son insertion environnementale et paysagère. Il est également une réponse aux orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2030), qui cible Roissy-en-Brie comme secteur d'urbanisation préférentielle, en raison de son positionnement géographique et de sa desserte par des infrastructures de transport structurantes.

Espace stratégique en frange Sud de la ville de Roissy-en-Brie, le site d'implantation du futur quartier bénéficie d'une desserte routière (RD21, proximité de la RN104) et ferroviaire (RER E) qualitative. Il présente également des atouts majeurs qui répondent à un certain nombre d'enjeux communaux :

- Possibilité de créer une nouvelle entrée de ville (RD21),
- Développer une « greffe » urbaine avec les tissus environnants,
- Répondre à un besoin manifeste de logements neufs et participer à la nécessaire diversité urbaine et mixité sociale,
- Augmenter le périmètre et la chalandise du centre-ville, et ainsi contribuer à sa redynamisation, notamment commerciale,
- Augmenter l'offre en équipements publics/ d'intérêt collectif (groupe scolaire, équipement sportif...),
- Engager la commune dans un futur / dessein choisi : nouveaux modes d'habiter, performance environnementale des aménagements et construction, nouveaux modes constructifs et matériaux (30% au minimum de construction bois, etc.),
- Développer ou optimiser les infrastructures supports des modes de transport durables et innovants, notamment vers le centre-ville et la gare.

Cet aménagement n'ambitionne pas de créer une nouvelle centralité mais plutôt de **proposer un programme intégré, complémentaire et cohérent avec le centre-ville actuel de Roissy-en-Brie.**



A cet effet, la ville de Roissy-en-Brie a décidé de mettre en place une concertation préalable, afin d'aboutir à un plan et des partis pris d'aménagement partagés, coconstruits et respectueux de l'environnement. Deux garants désignés par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) superviseront l'ensemble du dispositif et tireront le bilan des échanges.



Le mot des garants



Garants de la concertation
préalable

Les garants sont à disposition des maîtres d'ouvrages publics ou privés et peuvent être sollicités pour jouer un rôle de tiers pour la bonne conduite d'un processus de concertation et de débat public sur un projet ou un programme. Leur rôle est de s'assurer de la bonne compréhension du sujet par les habitants et de leur permettre d'avoir tous les éléments de connaissance sur le projet et ses impacts afin de pouvoir se faire un avis éclairé.

Notre mission de garants consiste ici à « donner la parole et la faire entendre » sous l'autorité du porteur institutionnel du projet, en l'occurrence la commune de Roissy-en-Brie. Le garant n'est pas là pour défendre, ni pour porter un avis sur le projet mais il est force de proposition en termes de méthode de débat en tant que facilitateur du dialogue.

Ce qui importe pour les garants, c'est de veiller à ce que tous les éléments du projet soient communiqués et débattus en toute transparence.

C'est pourquoi les garants sont attentifs à la qualité du débat et au processus démocratique en garantissant notamment :

- L'accès à l'**information** sous toutes ces formes,
- Des réponses complètes et **sincères**,
- La **transparence** des échanges et leurs restitutions,
- L'**équivalence**, tous les arguments se valent dans le temps du débat et doivent être traités avec la même importance,
- L'**argumentation**, ce qui compte c'est l'argumentation et tous les intérêts doivent pouvoir être représentés.

Les garants sont ainsi à la fois des prescripteurs, des facilitateurs, des observateurs de la concertation. Il sont indépendants et neutres. Il ne sont pas choisis par le maître d'ouvrage.

Enfin, ils sont les témoins du processus et rendent compte dans leur rapport final de tout ce qui a été fait et dit par toutes les parties, en particulier du public, des réponses apportées et des enseignements qu'en tirent le maître d'ouvrage.

Nous vous invitons à venir vous informer, donner votre avis, échanger et dialoguer avec les parties prenantes. Vous êtes donc les bienvenus.

Les acteurs du projet



LA VILLE DE ROISSY-EN-BRIE

LE PORTEUR INSTITUTIONNEL DU PROJET

La ville de Roissy-en-Brie (77) est le porteur institutionnel du projet. Bien que n'intervenant pas matériellement dans la réalisation du projet, la ville de Roissy-en-Brie en est le décideur. En effet, la ville de Roissy-en-Brie est compétente en matière d'instruction de droits des sols et d'autorisations d'urbanisme. Afin de permettre la réalisation du projet, la Ville de Roissy-en-Brie va procéder à une mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme, qui devra être conforme avec des documents cadres tels que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, document d'urbanisme et d'aménagement du territoire cadrant le développement urbain des collectivités de la région. Afin de procéder à la mise en compatibilité du PLU, la ville a missionné l'Agence Letellier pour l'assister. L'agence accompagnera par ailleurs la ville pour la déclaration du projet.

Dans le cadre du projet, la ville est à l'origine du lancement de cette concertation préalable.



NEXITY

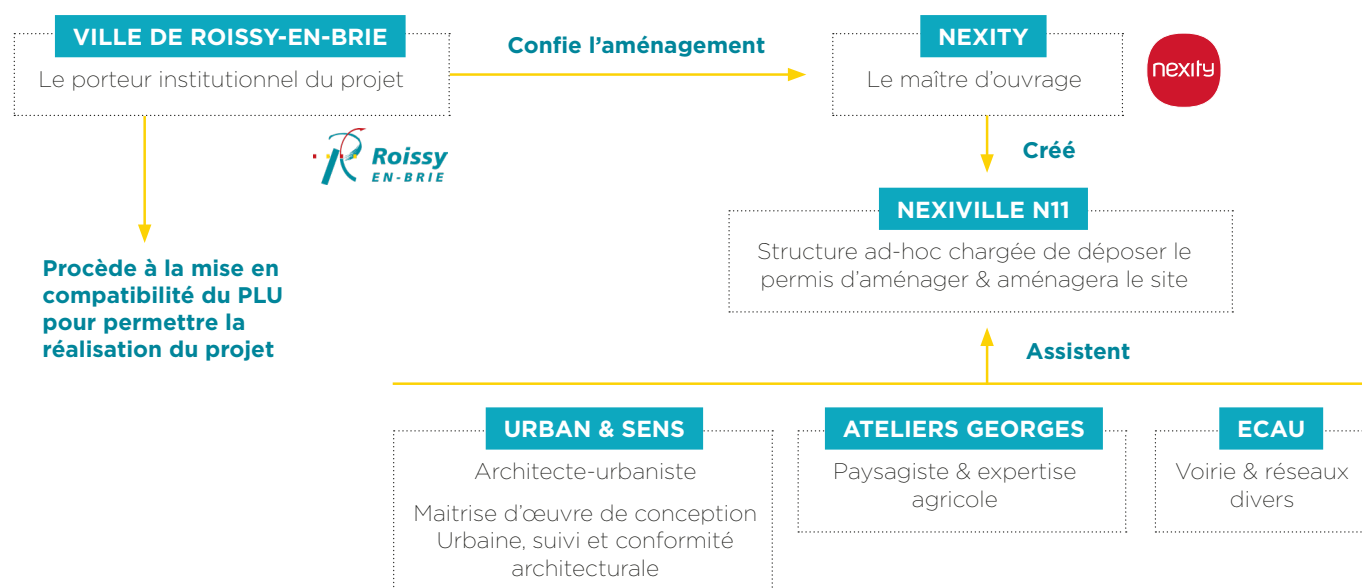
LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Nexity à travers sa filiale Villes et Projets sera **le maître d'ouvrage du projet d'aménagement et déposera via une structure ad hoc dénommée Nexiville 11 (N11) le permis d'aménager sur l'ensemble de la zone**. Pour réaliser cela, N11 s'adjoit les compétences de plusieurs structures ayant chacune leur domaine de prédilection :

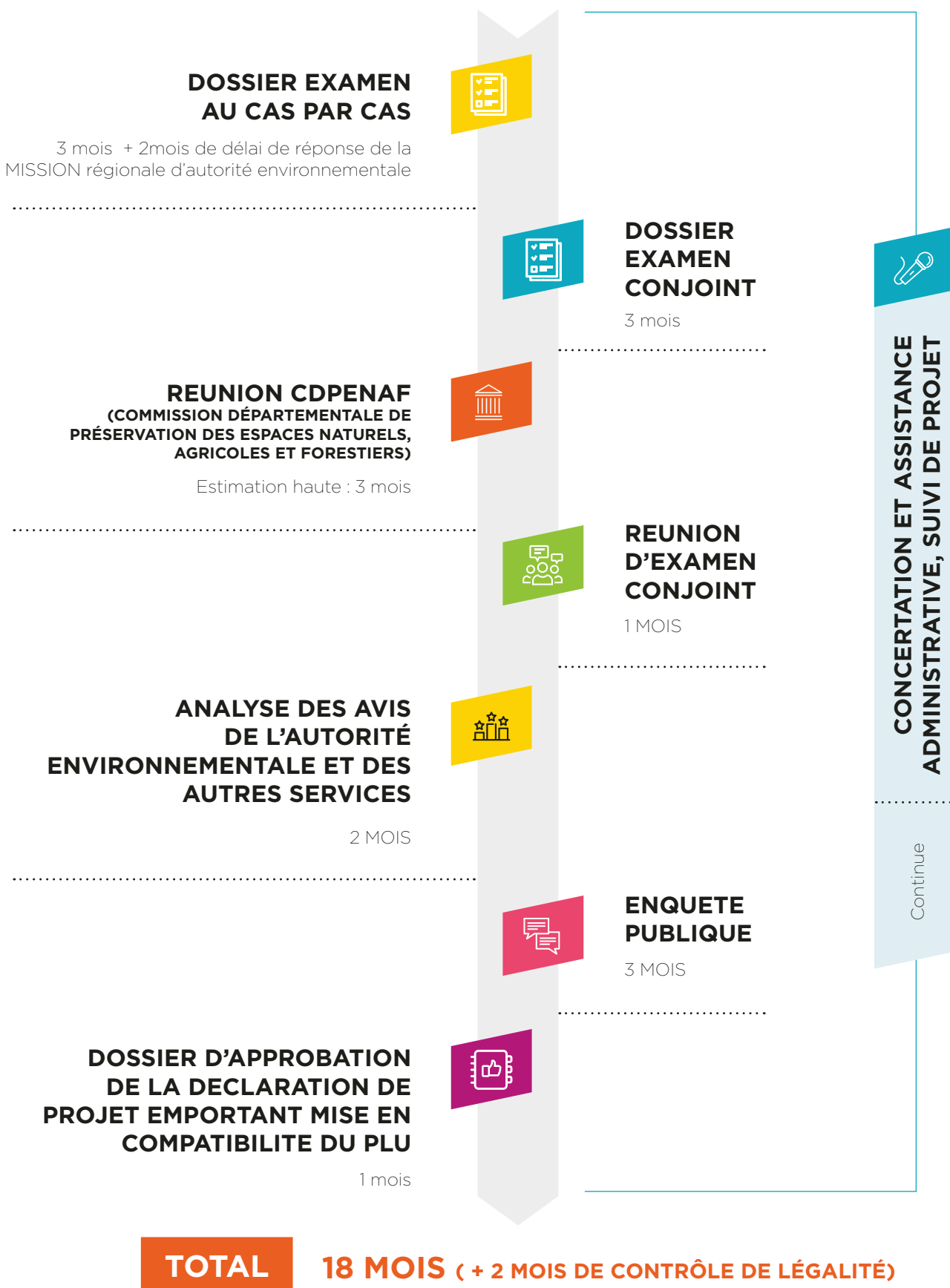
- Urban & Sens, dans le cadre d'un contrat de Maitrise d'œuvre de conception Urbaine, suivi et conformité architecturale, doit réaliser le plan d'aménagement intégrant les contributions de l'ensemble des autres prestataires ainsi que celles provenant de la concertation, concevoir le permis d'aménager, les fiches de lots pour les futurs promoteurs et le suivi des autorisations que les futurs

opérateurs déposeront afin de s'assurer de la qualité et de la cohérence des futures demandes d'autorisation.

- Ateliers Georges est le paysagiste de l'opération et intègre les compétences liées à l'expertise agricole. Il doit concevoir le projet de paysage intégré au plan d'aménagement avec notamment le volet agricole, le corridor écologique, les zones humides et les surfaces tampons les entourant, les préconisations pour les futurs lots à réaliser par les promoteurs...
- ECAU est missionné en tant que bureau d'études en voirie et réseaux divers (VRD), portant sur la viabilisation et la réalisation des aménagements de voiries, d'assainissement et de réseaux pour la desserte des futurs lots à aménager.



Le calendrier du projet (dates prévisionnelles)



1

Pourquoi une concertation préalable?

1.1. La concertation préalable : qu'est-ce que c'est ?

La concertation publique préalable est une procédure organisée en amont d'un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, le cadre de vie ou l'activité économique d'un territoire.

Cette démarche instaure des espaces et des temps de dialogue avec les citoyens. L'objectif est ainsi que le public soit informé sur les données du projet et puisse exprimer ses observations, ses interrogations et ses propositions pour l'enrichir. Dans le cas de la présente démarche, plusieurs rendez-vous et outils permettent d'atteindre cette ambition. La concertation préalable, organisée sous l'égide de deux garants désignés par la Commission Nationale du Débat Public, est une démarche volontaire de la commune de Roissy-en-Brie. Au regard des enjeux et des potentiels impacts sur l'environnement de la réalisation du projet, la ville de Roissy-en-Brie a jugé opportune de soumettre ce projet à la procédure de concertation préalable, organisée au titre de l'article L121-15-1 et suivants du Code de l'environnement.



CE QUE DIT LA LOI Article L.121-15-1 du Code de l'environnement

« La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable. »

LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION



Informier le public (habitants, associations...) de manière claire et transparente sur les données et les enjeux du projet.



Créer un espace de dialogue pour recueillir les observations (craintes, questions...) liées au projet, mais également les propositions ayant émergées pour enrichir ce dernier.

LE SUIVI DE LA CONCERTATION



› LA COMMISSION NATIONALE DU DÉBAT PUBLIC

La CNDP est une autorité administrative indépendante, dont le rôle est de faire respecter et d'assurer la correcte mise en place des procédures de démocratie participative en France. Elle défend le droit à l'information et à la participation des citoyens sur les grands projets d'aménagement

et des politiques publiques structurantes, en considérant les différents points de vue.

« Vous donner la parole et la faire entendre ».

En savoir plus : www.debatpublic.fr



› LES GARANTS DE LA CONCERTATION

Désignés par la Commission Nationale du Débat Public, Roland De Phily et Patrick Norynberg **auront un rôle de tiers**

pour s'assurer de la bonne conduite de la démarche de concertation : ils sont ainsi à la fois des prescripteurs,

facilitateurs et observateurs de la concertation. Indépendants et neutres, les garants ne sont pas choisis par le

maître d'ouvrage. Ils s'assureront à ce que tous les éléments du projet soient communiqués et débattus en toute transparence, en veillant au bon accès à l'information sous toutes ses formes, à l'apport de réponses complètes et sincères par la maîtrise d'ouvrage, à la transparence des échanges et de leurs restitutions, à l'équivalence de l'ensemble des points de vue formulés et à leur argumentation.

A l'issue de la concertation préalable et dans un délai d'un mois, les garants rédigeront un bilan de la concertation,

résumant la manière dont se sont tenus les différents événements et échanges. Ce bilan est rendu public par la CNDP. Ce dernier inclut également un bilan des contributions, sans toutefois prendre position comme pourrait le faire un commissaire enquêteur. Les garants

peuvent néanmoins faire des préconisations en vue de l'enquête publique.

Pour toute question, les garants sont joignables par mail aux adresses suivantes :

■ Roland DE PHILY :

albane-inter@wanadoo.fr

■ Patrick NORBYNBERG :

patricknorynberg@gmail.com

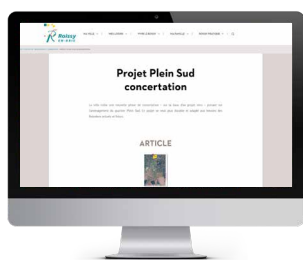
1.2. S'informer

LE DOSSIER DE CONCERTATION

Le présent dossier de concertation expose les objectifs, les caractéristiques principales et le coût estimé du projet porté à concertation préalable, c'est-à-dire à la réalisation du projet Plein Sud.

Il s'intéresse également à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Roissy-en-Brie, préalable indispensable à la réalisation du projet. Il propose également au public de prendre connaissance des incidences du projet sur l'environnement.

Enfin, ce dossier présente également les modalités de concertation mises en place et qui permettront au public de s'informer et de donner un avis sur le projet. Ce dossier a été rédigé en lien avec les garants de la concertation préalable.



LA PAGE WEB DÉDIÉE AU PROJET

Le site est le lieu virtuel de la concertation : y sont centralisés tous les documents d'informations nécessaires à la compréhension du projet. Les comptes-rendus des différents temps de concertation y sont également consultables.

www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/



CE QUE DIT LA LOI

Article R.121-20 du Code de l'environnement

« Pour l'application des articles L.121-16 et L.121-16-1, le maître d'ouvrage, ou la personne publique responsable, établit un dossier de concertation, qui comprend notamment : les objectifs et les caractéristiques principales du plan, programme ou projet, son coût estimatif ; le cas échéant, le plan et programme dont il découle ; la liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté ; un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ; une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées.

Ce dossier est établi et complété, le cas échéant, selon les indications données par l'autorité qui a demandé l'organisation de la concertation préalable en application des articles L.121-9, L.121-17 et L.121-19 et en concertation avec le garant. »

Dans le cadre du présent projet, le dossier de présentation comprend les objectifs et caractéristiques principales du projet et son coût estimatif. Concernant les communes susceptibles d'être affectées, seule la commune de Roissy-en-Brie est concernée par le projet Plein Sud. Enfin, il n'existe pas de solution alternative pour la réalisation du projet, étant donné que seul le périmètre présenté dans le présent dossier représente une opportunité foncière afin d'assurer sa réalisation.

LE DOSSIER DE PRÉSENTATION DU PROJET AUX SERVICES TECHNIQUES DE LA MAIRIE

Un dossier de présentation du projet ainsi qu'un registre de concertation seront mis en place aux services techniques de la mairie, accessibles du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Mairie de Roissy-en-Brie – Services Techniques – 34-36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie.

1.3. Échanger & contribuer

LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Ouverte à tous mais sur inscription obligatoire en raison du contexte sanitaire via la page dédiée au projet, les réunions publiques sont un moment privilégié de rencontre entre le porteur du projet (la Ville), le maître d'ouvrage (Nexity) et les citoyens. Elles consistent en une présentation formelle du projet suivie d'un temps de questions / réponses. Chacun peut donc exprimer ses remarques et ses interrogations.

- > **Lundi 12 octobre 2020 – Réunion publique de lancement à 19h00** au Cinéma La Grange, Pôle culturel de la Ferme d'Ayau, Avenue Maurice de Vlaminck
- > **Lundi 14 décembre 2020 – Réunion publique de clôture à 19h00** au Cinéma La Grange, Pôle culturel de la Ferme d'Ayau, Avenue Maurice de Vlaminck

Inscription obligatoire : www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/

LES ATELIERS CITOYENS

Organisés en tables rondes, les ateliers citoyens permettront d'aborder plus en détail des thématiques clés du projet :

- le premier permettra d'échanger sur le périmètre du projet ainsi que les accès au quartier et les circulations internes au quartier.
- le deuxième permettra d'échanger sur les fonctionnalités du projet (quels programmes? quels équipements et services? quels usages et fonctions? quels parcours résidentiels, types d'habitat? quelle place pour les activités économiques?).
- le troisième portera sur le projet et son insertion environnementale, les mesures de développement durable, l'équilibre entre l'habitat et le végétal, les paysages et le mobilier urbain.

- > **Jeudi 5 novembre 2020 – Atelier N°1 : justification du site du projet – 19h00**, salle du Conseil municipal, Mairie de Roissy-en-Brie – 9 rue Pasteur
- > **Jeudi 19 novembre 2020 – Atelier N°2 : fonctionnalités du projet – 19h00**, salle du Conseil municipal, Mairie de Roissy-en-Brie – 9 rue Pasteur
- > **Mardi 2 décembre 2020 – Atelier N°3 : l'insertion environnementale du projet – 19h00**, salle du Conseil municipal, Mairie de Roissy-en-Brie – 9 rue Pasteur

Inscription obligatoire : www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/

LA VISITE DU SITE DU PROJET

Elle permet de mieux appréhender le périmètre du projet ainsi que son environnement. A l'image des réunions publiques et des ateliers, celle-ci est ouverte à tous mais sur inscription obligatoire en raison du contexte sanitaire.

- > Mercredi 4 novembre 2020 – Visite de site à 14h. Rendez-vous à l'angle de la route de Monthéty et de la rue du Pommerot.

Inscription obligatoire : www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/

REGISTRE PHYSIQUE DE CONCERTATION

Un registre physique de concertation accompagnera le dossier de présentation du projet aux services techniques de la mairie. Il vous permettra de consigner par écrit vos avis et contributions

- > Mairie de Roissy-en-Brie – Services Techniques – 34-36, rue de Wattripont 77680 Roissy-en-Brie.

ADRESSE MAIL DÉDIÉE & ENVOI D'AVIS ET DE CONTRIBUTIONS PAR VOIE POSTALE

A l'image du registre physique de concertation, une adresse mail dédiée est mise en place durant toute la durée de la concertation préalable : elle permettra de transmettre vos avis et contributions aux garants. Vos observations et propositions pourront être également envoyées par voie postale à l'adresse ci-dessous.

- > Adresse mail dédiée : projetpleinsud@roissyenbrie77.fr
- > Adresse pour l'envoi d'avis et contributions par voie postale : Mairie de Roissy-en-Brie, Direction des Services Techniques, service urbanisme, à l'attention de Messieurs les garants, 34-36, rue de Wattripont, 77680 Roissy-en-Brie.

1.4. Le bilan de la concertation préalable

À l'issue de la concertation, et dans un délai d'un mois, un bilan sera établi par les garants. Il sera mis en ligne sur la page dédiée au projet (www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/) et annexé au dossier d'enquête publique.

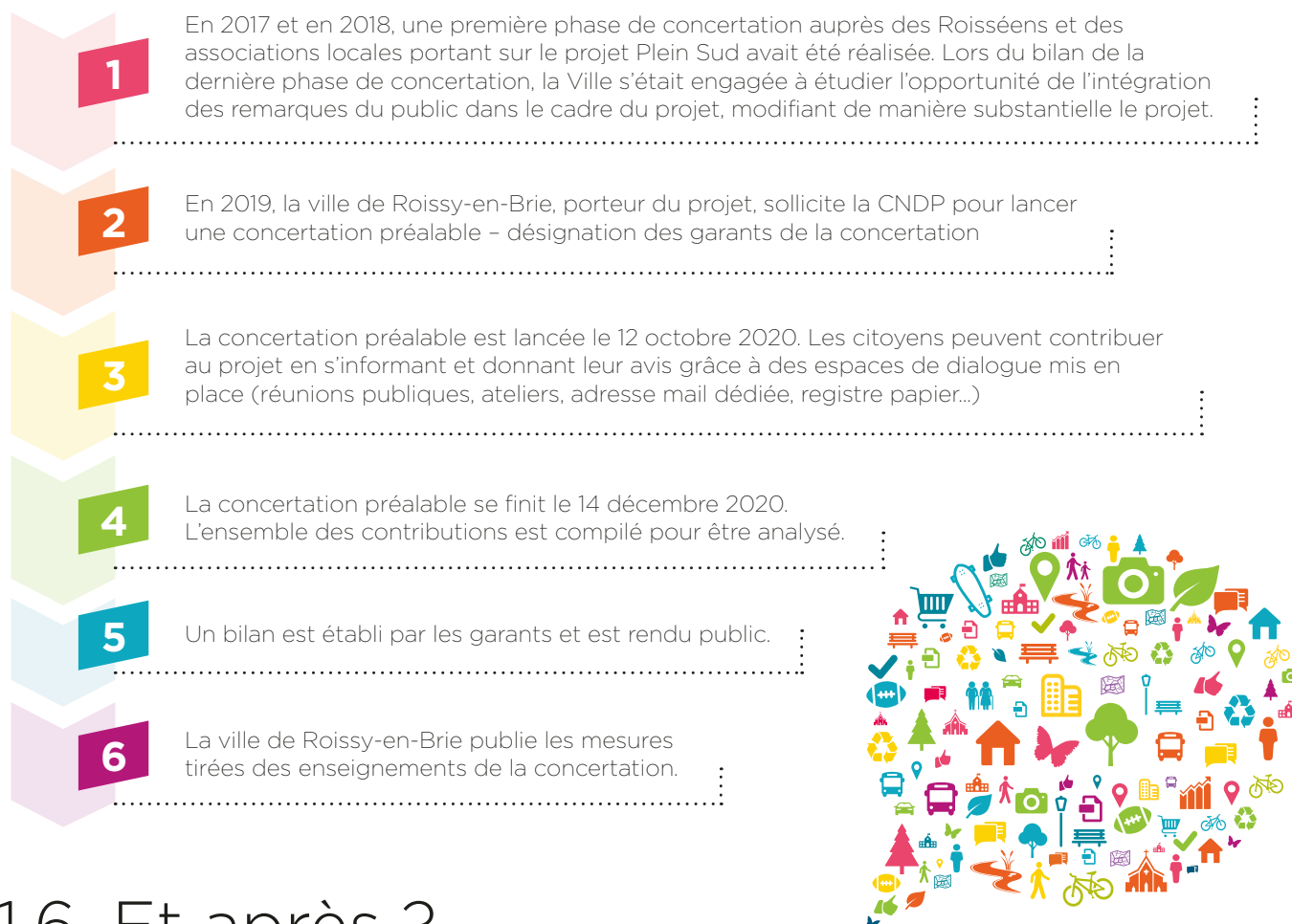
Ce bilan résumera la manière dont se

sont tenus les différents événements et échanges. Ce bilan comportera une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionnera les évolutions du projet qui résultent de la concertation préalable.

La commune publie ensuite dans un délai de deux mois à compter de la

publication du bilan du garant sur son site internet, les mesures qu'ils ou elle juge nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation. Ce bilan et les mesures correspondantes seront également tenus à la disposition du public aux services techniques de la Mairie, 34-36, rue de Wattripont, aux jours et heures d'ouverture.

1.5. Synthèse du déroulé de la concertation préalable



1.6. Et après ?

Au terme de la démarche de concertation préalable et après études complémentaires qui permettront d'affiner le projet, celui-ci sera soumis à enquête publique. Cette dernière portera sur la déclaration de projet avec le zonage et le règlement du PLU modifiés. A cette occasion, les publics et acteurs associatifs pourront émettre une dernière fois leur avis sur la base d'un projet abouti.

Le dossier d'enquête publique comprendra par ailleurs les avis des Personnes Publiques Associées (services déconcentrés de l'état, Conseil Départemental de Seine-et-Marne, collectivités voisines...) ainsi que de l'Autorité Environnementale.

2



Présentation du projet « Plein Sud »

Un quartier inséré dans son paysage et respectueux de l'environnement, qui devra répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements, de développement économique et d'offre commerciale

2.1. Un projet urbain complémentaire au centre-ville actuel

Dans un contexte local de forte attractivité et de croissance démographique et afin de répondre aux problématiques d'un marché du logement en tension, Nexity et la commune de Roissy-en-Brie réfléchissent à l'aménagement d'un espace à vocation mixte, support du projet « Plein Sud », visant à accueillir logements privés et sociaux, équipements publics, locaux d'activités tertiaires et commerces de proximité.

Dès 2015, la ville de Roissy-en-Brie a identifié ce secteur au sud du territoire comme un secteur d'urbanisation préférentielle, dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, afin de répondre aux orientations du SDRIF 2030 (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), qui place le secteur comme « secteur d'urbanisation préférentielle », devant atteindre une densité d'au moins 35 logements par hectare. Cette zone préférentielle a été examinée et calibrée en fonction des besoins des populations actuelles et à venir, en termes d'habitat, d'activités, et d'équipements ainsi qu'en raison de sa proximité avec des réseaux structurants d'infrastructures de transport (D21, N104, RER E).

LES MOTIFS DE RÉALISATION DU PROJET

› SITUATION ACTUELLE

Peuplée de près de 23 000 habitants (source : INSEE, 2017), la commune de Roissy-en-Brie bénéficie d'une part d'un positionnement géographique stratégique (proximité d'axes routiers structurants et desserte par le RER E), faisant du territoire un secteur d'urbanisation préférentielle tel que stipulé dans le SDRIF 2030. Toutefois, la commune fait actuellement face à des problématiques de différents ordres :

- Le solde migratoire de la commune est négatif depuis 2011, de l'ordre de -0,42% par an, principalement en raison du desserrement des ménages, à savoir, le nombre de personnes par foyer. En cause, le départ de jeunes du foyer familial mais également les séparations.
- Le taux de vacance du parc immobilier roisséen tous types de logement confondus est très faible, de l'ordre de 3%, soulignant une certaine tension en matière d'offre de logements.
- Sur les 43 logements construits annuellement sur la période 2011-2016, la totalité ont été utilisés pour les besoins de la population en place. En d'autres termes, la production actuelle de logements ne permet pas de combler les besoins liés au desserrement des ménages ou à l'accueil de nouveaux habitants.
- Le nombre d'emplois au sein de la commune a connu une légère baisse sur la période 2010-2015 (-35 emplois), dans une commune où le nombre d'actifs est bien supérieur au nombre d'emplois (47 emplois pour 100 actifs).
- Le tissu d'activités économiques est localement saturé : en effet, la commune comprend en son sein 7 zones d'activités dont le taux de remplissage oscille entre 92 et 100%, le tout dans un contexte où les possibilités d'implantation et d'agrandissement sont limitées.

› LA RÉPONSE PROPOSÉE

Le projet « Plein Sud » entend proposer un projet d'aménagement durable et adapté aux besoins des Roisséens actuels et futurs, offrant une programmation mixte et une insertion urbaine et paysagère optimale. Ainsi, il est prévu que le quartier comprenne :

- Des logements organisés en faible densité et assurant la mixité : d'une part individuels, d'autre part collectifs. Cette nouvelle offre de logements permettra de répondre et d'anticiper les besoins liés au desserrement des ménages.
- Un groupe scolaire, afin de répondre aux besoins en équipements du futur quartier.
- Un équipement à vocation sportive.
- Un parc d'activités dans le prolongement de la zone d'activité du Moulin des Forges (Centre commercial Intermarché).
- Une résidence-services pour personnes âgées.
- De nouveaux axes de circulation internes au périmètre du projet adaptés aux différents modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied).
- Des aménagements naturels (continuités écologiques, plantations, végétalisation) afin d'insérer au mieux le quartier dans son environnement.

De par sa localisation en entrée de ville à cheval entre zone urbanisée et espaces agricoles, le quartier Plein Sud contribuera à une maîtrise de l'extension de la ville et devra s'intégrer dans son environnement : une attention particulière sera portée aux continuités écologiques qui feront pénétrer la nature dans le futur quartier, mais également à la valorisation du patrimoine végétal existant.

UN PROJET ENRICHIS D'UNE PREMIÈRE PHASE DE CONCERTATION

Le projet « Plein Sud » a déjà fait l'objet, en 2017 et en 2018, d'une première phase de concertation auprès des Roisséens et des associations locales. Toutefois, le précédent projet a du faire l'objet de modifications substantielles :

- Le premier projet comprenait trois permis de construire et deux permis d'aménager : la multiplicité des autorisations dans le cadre d'une déclaration de projet aurait pu représenter un frein à sa bonne réalisation
- Les demandes déposées comprenaient par ailleurs plusieurs sujets problématiques, telles que :
 - la gestion et le rejet des eaux pluviales dans le Ru de la Longuiolle en cas de fortes pluies (risques d'accroissement de crues en amont du projet) ;
 - L'insuffisance des études sur la gestion des eaux usées ;
 - La non prise en compte de la nécessité de rouvrir le Ru de la Longuiolle dans sa partie amont entre la route de Monthéty et la Troisième Avenue ;

- Les mesures de compensation en cas d'altération des zones humides ;
- La non prise en compte des continuités écologiques sur et à proximité du site du projet ;
- La non-prise en compte de l'histoire du site et de mesures visant à garantir une structure paysagère moins diffuse ;
- La sous-densité du projet en matière de logements ;
- L'absence de prise en compte de vues sur le grand paysage et du remblaiement en cours du site ECT, à proximité du périmètre du projet

A l'issue de la phase de concertation, la Ville s'était engagée à étudier l'opportunité de l'intégration des remarques du public dans le cadre du projet. La modification substantielle du projet ainsi que la mise en compatibilité du PLU pour permettre sa réalisation ont conduit la ville à mener une nouvelle phase de concertation, sous l'égide des garants de la Commission Nationale du Débat Public.

LES OBJECTIFS DU PROJET EN BREF



2.2. Le projet Plein Sud

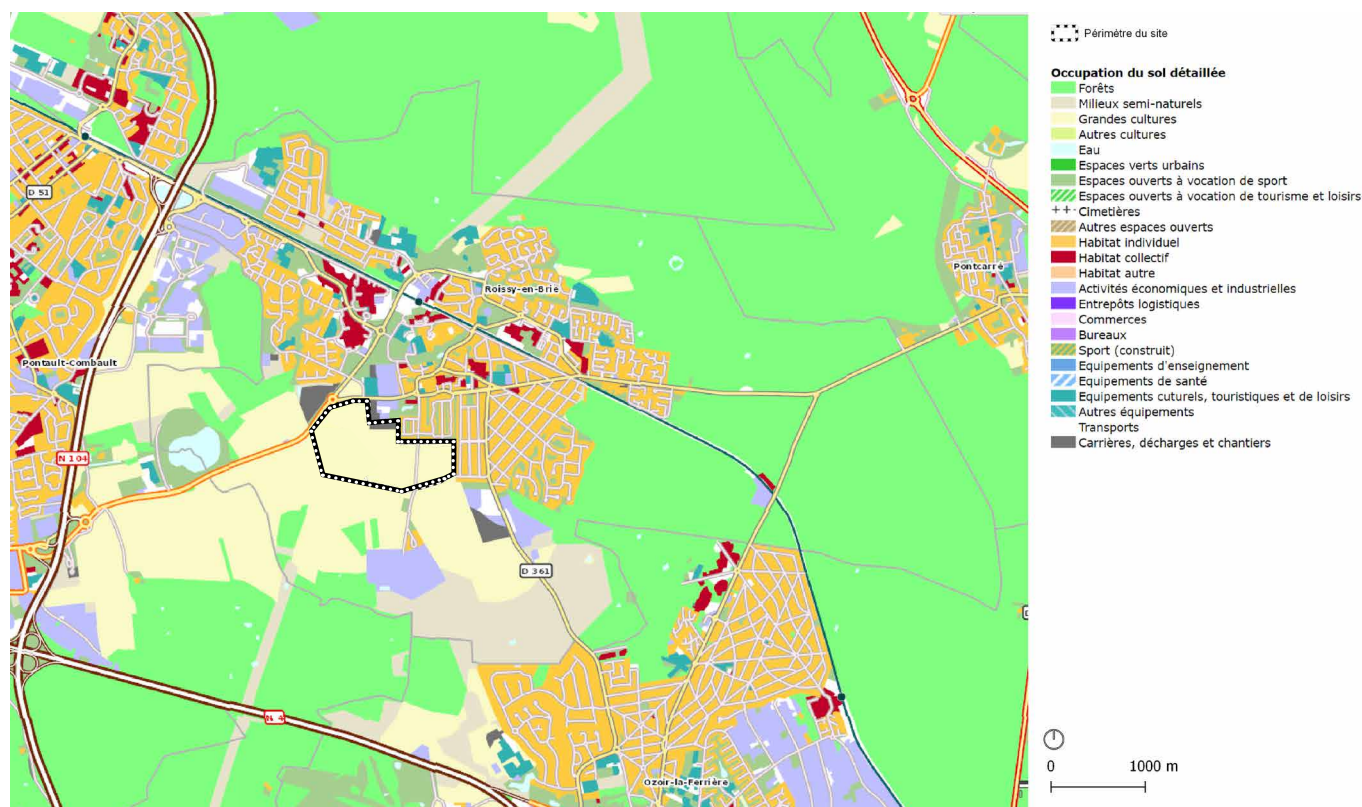
PRÉSENTATION DU CONTEXTE URBAIN DE LA VILLE

Située à une vingtaine de kilomètres à l'est de Paris, au sein du territoire de Paris- Vallée de la Marne, la ville de Roissy-en-Brie s'inscrit dans une zone intermédiaire, entre la zone agglomérée dense de la région parisienne (proximité du Val-de-Marne) et les grands espaces ouverts du plateau de la Brie.

Peuplée de près de 23 000 habitants (source : INSEE, 2017), Roissy-en-Brie est la neuvième commune la plus peuplée du département de Seine-et-Marne, avec une densité moyenne de près de 1 700 habitants par kilomètre carré. Cette donnée est toutefois à relativiser, puisque le territoire n'est urbanisé qu'à 32% de sa superficie totale, portant ainsi la densité de population moyenne dans la zone urbanisée à près de 5 000 habitants par kilomètre carré.

Les espaces non bâtis sont constitués aux deux tiers d'espaces boisés classés (environ 900 ha) et pour un tiers d'espaces agricoles (environ 300 ha). Le nord de la commune est densément urbanisé tandis que le sud est composé d'espaces agricoles.

Des espaces boisés classés encerclent la ville et constituent un patrimoine naturel important : ainsi, la commune est bordée au nord comme au sud par de grands massifs forestiers protégés (Bois de Ferrière, Forêt de Notre-Dame), tandis que de vastes espaces continuent d'être exploités par l'agriculture.



Cartographie détaillée de l'occupation actuelle des sols à l'échelle de la commune
Source : Institut Paris Région (ex IAU-IDF), 2017

PRÉSENTATION DU CONTEXTE URBAIN DU SITE

Le site de l'opération se situe en bordure sud de l'agglomération de Roissy-en-Brie, à proximité immédiate du bourg ancien (cœur de ville historique). Le site ne comprend qu'une entité paysagère, à savoir un espace agricole dédié aux grandes cultures. Toutefois, des unités paysagères traversantes ou à proximité du site viennent rythmer son environnement :

- Une topographie plane avec une très faible inclinaison vers le sud.
- Un boisement lointain important qui forme un seuil visuel fort (lieu dit La garenne de Pontillaut / Forêt de Notre-Dame)
- Des lignes à très haute tension traversant sur un axe nord-sud, qui marquent fortement le paysage.
- La présence, au nord, de bâtiments d'activités et de maisons indivi-

duelles qui forment la limite actuelle de l'urbanisation.

Le site pressenti pour la réalisation du projet « Plein Sud » s'inscrit par ailleurs dans le prolongement de tissus urbains situés au nord et à l'est du périmètre du projet. Il se développe sur une emprise foncière de 40 hectares environ. Il est bordé :

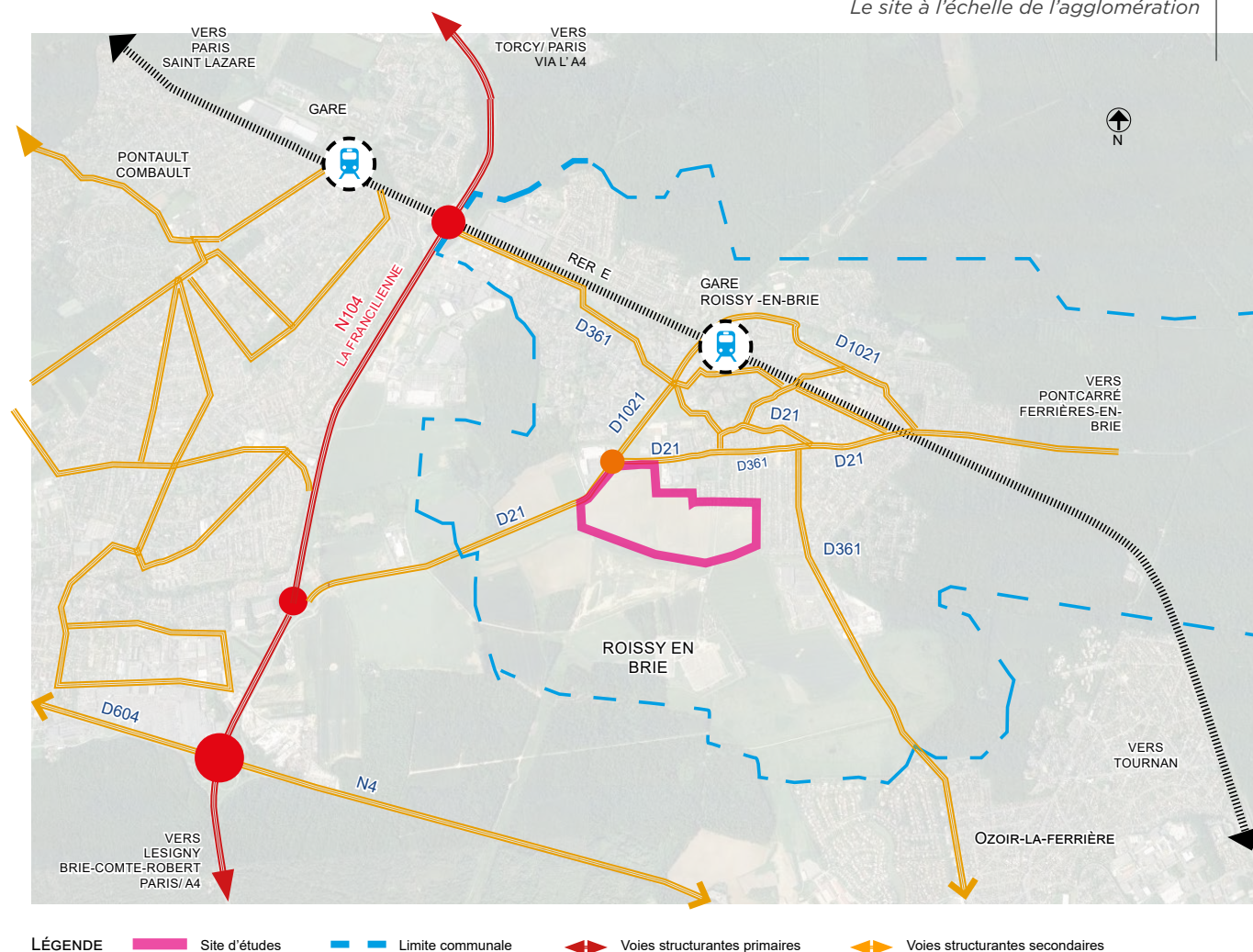
- au nord par la rue de Pontault, la zone d'activités de la Forge et le tissu pavillonnaire du quartier du Rû du Moulin de la Forge ;
- à l'est par le tissu pavillonnaire du quartier du Verger ;
- au sud par les terrains agricoles qui offrent des vues lointaines sur les massifs boisés d'Armainvilliers et de Notre-Dame ;

- à l'ouest par la route départementale 21.

Le site est actuellement composé d'espaces agricoles où sont cultivés du blé, de la féverole et du colza. Des mouillères sont présentes, mais du fait des cultures intensives, la biodiversité s'est très peu exprimée : les espèces animales et végétales d'intérêt emblématiques de ces milieux ont été recherchées sans résultat.

Ainsi, la présence de zones naturelles au nord de la commune (Forêt de Ferrières), classée en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2 ont pour conséquence de n'offrir que le secteur sud, en prolongement du tissu urbain existant comme unique site permettant d'accueillir le projet.

Le site à l'échelle de l'agglomération



PORTFOLIO DE VUES PAYSAGÈRES SUR ET À PROXIMITÉ DU SITE DU PROJET

Un site de projet de 40 ha
Une **position d'entrée de ville** via la RD21, au contact des espaces agricoles



Vue Est - rond-point d'entrée de ville sur la RD21



Vue Ouest - depuis rue du Pommerot



Vue Nord - depuis la route de Monthéty

Un site délimité par

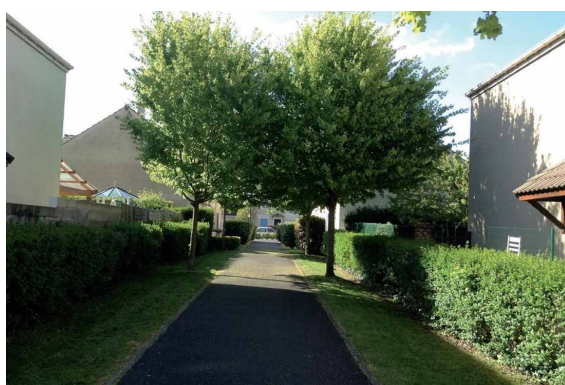
- Une zone d'activités au nord
- Des pavillons à l'est et au nord-est
- Des terres agricoles au sud et à l'ouest



Route de Monthéty, sur le site, vue vers Nord



Rue des Terres Rouges, vue vers le site

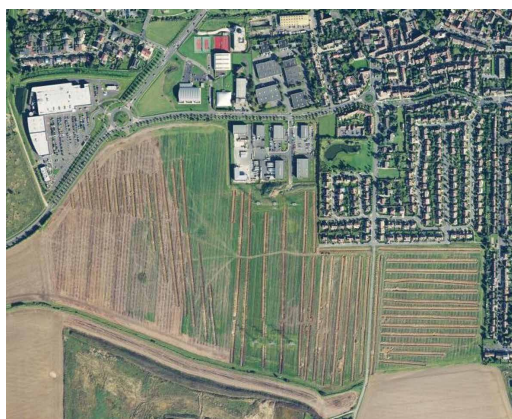


Tissu urbain particulier. Sentier de l'Ancienne Ferme



Camp de gens du voyage hors du site (Sud).
Route de Monthéty

› POSITIONNEMENT ET VUES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ DE LA FORGE



Route de Pontault en regardant vers l'ouest



Entrée dans la ZAE : Rue des Champs de blé

Un paysage très ouvert ponctué par :

- le Ru de la Longuiolle, qui traverse le site d'Est en ouest
- la ligne à haute tension et le poste électrique de Morbras



Vue Sud sur le site. En arrière plan le Poste électrique du Morbras



Particulier sur le Ru de la Longuiolle que marque la limite Sud du site



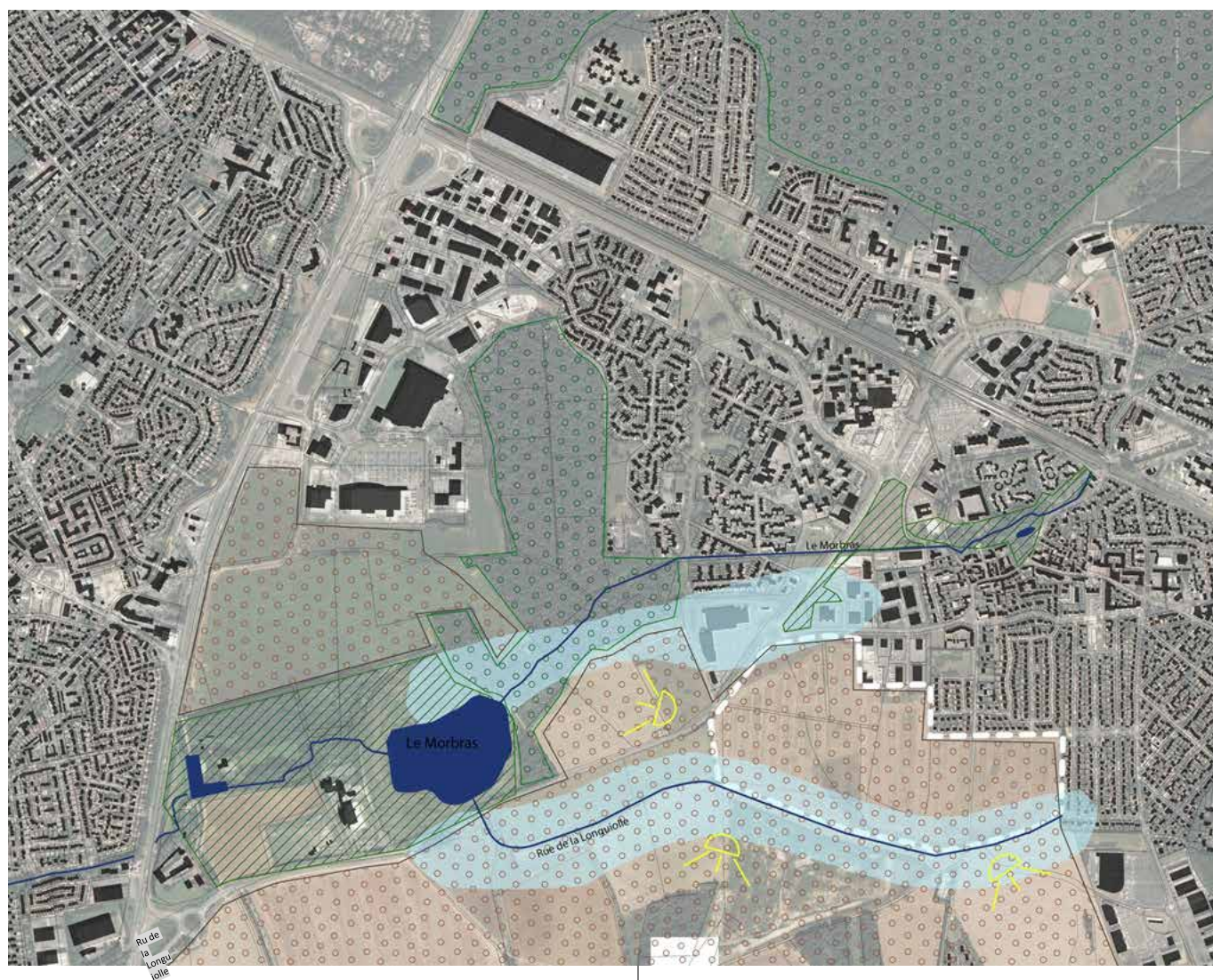
Vue Ouest vers la route D21



Champ de colza, Nord - Ouest du site









Vue vers Nord du site, bâtiment d'activités sur la 1^{ère} Avenue



Cartographie présentant la trame paysagère du site

PAYSAGE

-  Cours d'eau
-  Boisements
-  Plaines agricoles
-  Espaces verts urbains
-  Zone humide probable
-  Vues paysagères



TRAME VIAIRE

- Voies structurantes
- Voies secondaires
- Voie ferrées

Cartographie présentant la trame viaire à proximité du site

En continuité avec le tissu urbain existant, le site « Plein Sud » connaît une situation privilégiée au sud de la commune :

- Le site du projet est proche de l'embranchement de la route nationale 104 (N104 – Francilienne) axe routier majeur d'intérêt régional qui permet de rejoindre l'autoroute A4.
- Il est également en bordure de la RD21, axe routier majeur de Roissy-en-Brie, assurant une connexion au sud du territoire avec la N104. Elle traverse la ville d'ouest en est et dessert le centre-ville.
- A moins de 1,2 km de la gare de Roissy-en-Brie desservie par le RER E (soit moins de 20 minutes à pied).
- A proximité immédiate, des arrêts de bus des lignes Sit'bus (501, 502).
- A proximité des commerces et des équipements de proximité (centre ville, le Nautil, parc d'activités du Rû du Moulin)

Le site constitue par ailleurs l'une des portes d'entrées du territoire, ce qui lui confère des enjeux paysagers et urbains d'entrée de ville. **La qualité de son traitement est essentielle afin de constituer une véritable vitrine urbaine pour la ville et l'agglomération.**



TRAME VIAIRE

- Voies structurantes
- Voies secondaires
- Voie ferrées
- Voies tertiaires ou circulations douces



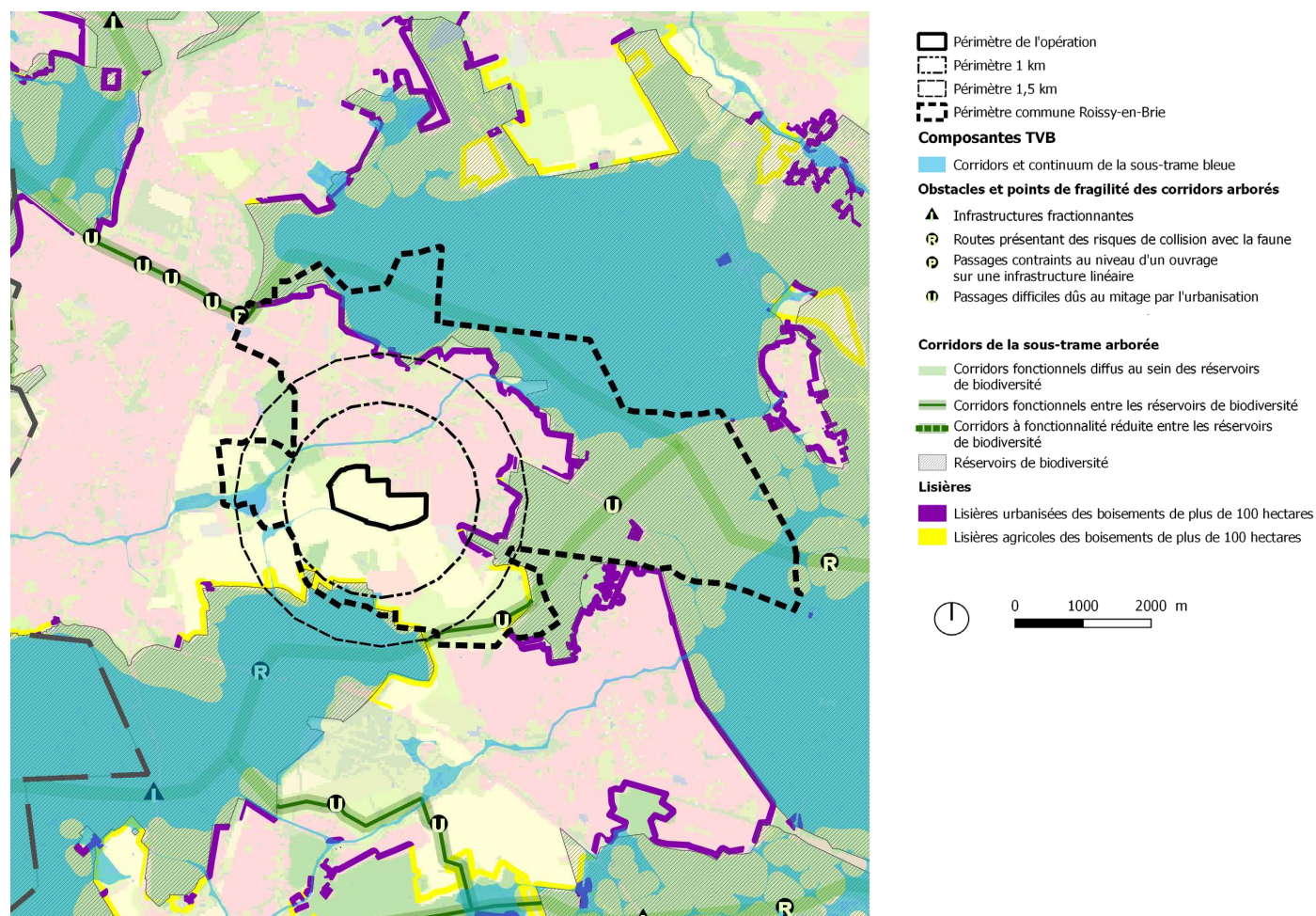
PRÉSENTATION DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – document cadre à échelle régionale identifiant les continuités écologiques en milieu terrestre et aquatique – identifie aux alentours du site du projet les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et les points de fragilité suivants :

- Forêts d'Armainvilliers, de Ferrières et de Notre-Dame : réservoirs de biodiversité, corridors fonctionnels diffus au sein de réservoirs de biodiversité, corridor et continuum de la sous-trame bleue (forêts de Notre-Dame et de Ferrières uniquement).
- Au sud-est, au niveau de la jonction entre les forêts d'Armainvilliers et Notre-Dame : corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité avec passage difficile en raison du mitage lié à l'urbanisation (obstacles et points de fragilité des corridors arborés).

- A l'est, à proximité immédiate du site : corridor fonctionnel des prairies, friches, et dépendances vertes.
- Le Morbras : un cours d'eau à fonctionnalité réduite en milieu urbain, et fonctionnel en dehors de la trame urbaine.
- Les rus de la Longuiolle, de la Patrouille et de la Lièvrerie : des cours d'eau intermittents fonctionnels.
- Au niveau de la jonction du ru de la Longuiolle avec l'Étang du Coq (passage busé sous la RD 21) : des zones humides alluviales coupées par des infrastructures de transport (point de fragilité des continuités de la trame bleue).

Par ailleurs, les espaces agricoles à proximité du site du projet devront être pris en compte afin de penser au mieux la place de l'agriculture et son interaction avec le futur quartier.



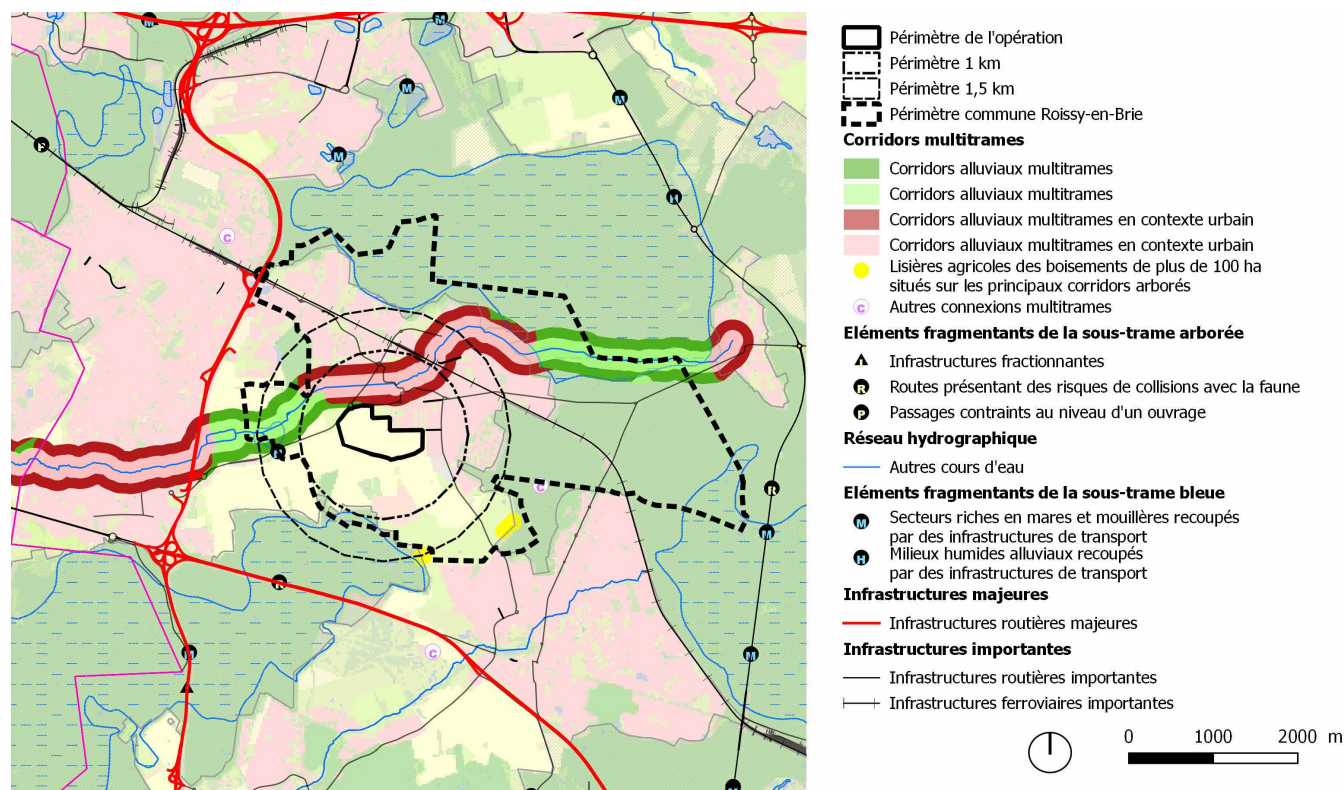
Composantes de la Trame Verte et Bleue -
SRCE IDF (source Région Île-de-France, 2013)

Outre les composantes du SRCE, la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE IDF **n'identifie que des cultures dans le périmètre du projet**. Toutefois sont identifiés aux alentours du site :

- Le ru de la Longuiolle : cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.
- Le passage busé du ru de la Longuiolle sous la RD 21 (juste avant la confluence avec l'étang du Coq) : élément

fragmentant à traiter prioritairement (milieu humide alluvial recoupé par des infrastructures de transport).

- La forêt Notre-Dame au sud du site : secteur de concentration de mares et de mouillères (élément d'intérêt majeur), réservoir de biodiversité et milieu humide (éléments à préserver).
- Le Morbras et ses alentours, corridor alluvial à préserver ou à restaurer.



Objectifs de préservation et de restauration de la TVB - SRCE IDF (source Région Île-de-France, 2013)

Toutefois, et malgré la faible diversité d'habitats en raison d'une monoculture intensive, le site du projet revêt un intérêt en matière de biodiversité. La localisation du site dans un contexte urbanisé fait de ce dernier un lieu de refuge et de transit pour :

- des espèces d'oiseaux : 12 espèces protégées se reproduisent potentiellement au sein de la culture ou dans les arbustes en périphérie immédiate telles que l'Alouette des champs, la linotte mélodieuse ou le bruant jaune, observables de manière générale au sein des lisières du site.
- des espèces d'amphibiens, telles que la rainette verte ou la grenouille verte au sein du fossé sud du site et de la zone humide à l'ouest. Au vu des inventaires réalisés par le bureau d'études EODD, **le projet devra donc intégrer des mesures visant à éviter la destruction ou la dégradation des milieux fréquentés par les amphibiens.**





Cartographie présentant les réseaux cyclables sur et à proximité du site du projet

MODES DOUX

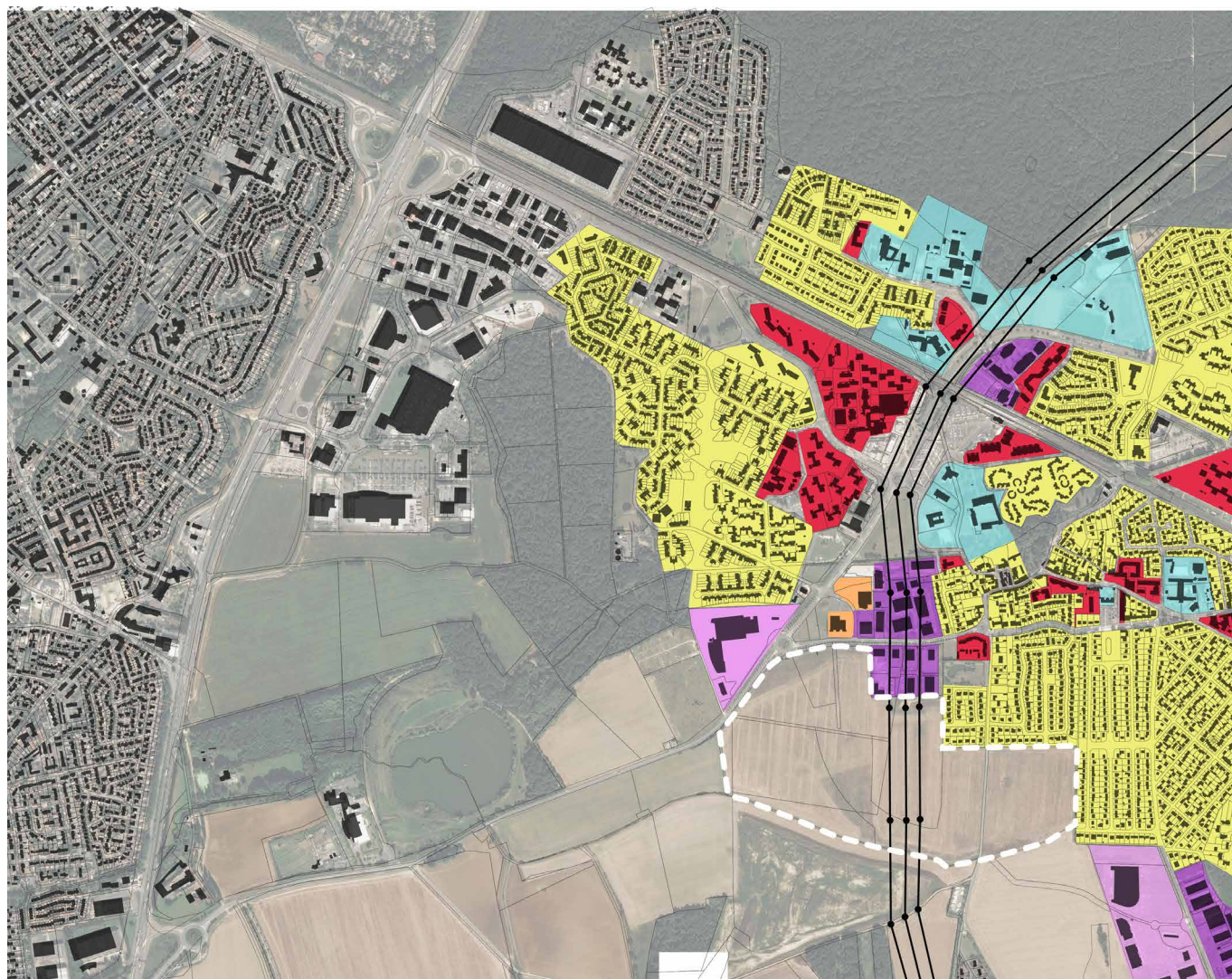
- Pistes cyclables existantes
- - - Pistes cyclables projetées

Cartographie présentant les réseaux de transports collectifs sur et à proximité du site du projet

TRANSPORTS EN COMMUN

- ligne 502
- ligne D
- ligne E
- N 142
- Ligne P
- RER E
- Arrêts de bus
- - - Temps de parcours jusqu'à la gare depuis le site en mode doux





VOCATIONS

	Activités
	Commerces
	Sports
	Equipements
	Habitat collectif
	Habitat pavillonnaire
	Lignes HT

Cartographie présentant les vocation des sols occupés à proximité du site du projet

2.3. La justification du choix du site :

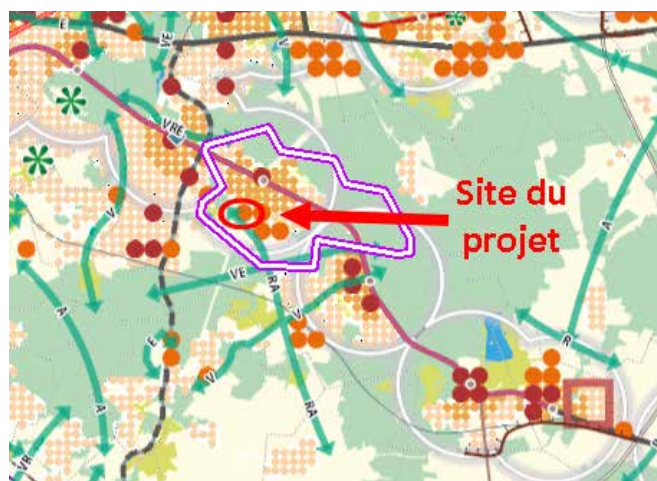
Un site identifié par le SDRIF 2030 comme « secteur d'urbanisation préférentielle »

Document cadre d'aménagement et d'urbanisme, le SDRIF permet d'organiser l'espace francilien : c'est pourquoi **les documents d'urbanisme à vocation locale tels que le PLU de Roissy-en-Brie doivent être conformes au SDRIF**. Le SDRIF 2030 a placé ce site en « secteur d'urbanisation préférentielle ». Les nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune devront atteindre une densité moyenne **au moins égale**

à 35 logements par hectare.

En ce qui concerne les continuités « vertes », le projet situé sur des espaces agricoles est concerné par :

- Un « **espace de respiration** » (continuité d'espaces agricoles boisés ou naturels) qui assure une fonction de coupure d'urbanisation dans l'espace et le paysage.
- Une « **liaison agricole et forestière** », continuité spatiale concourant aux paysages et à l'identité des lieux.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

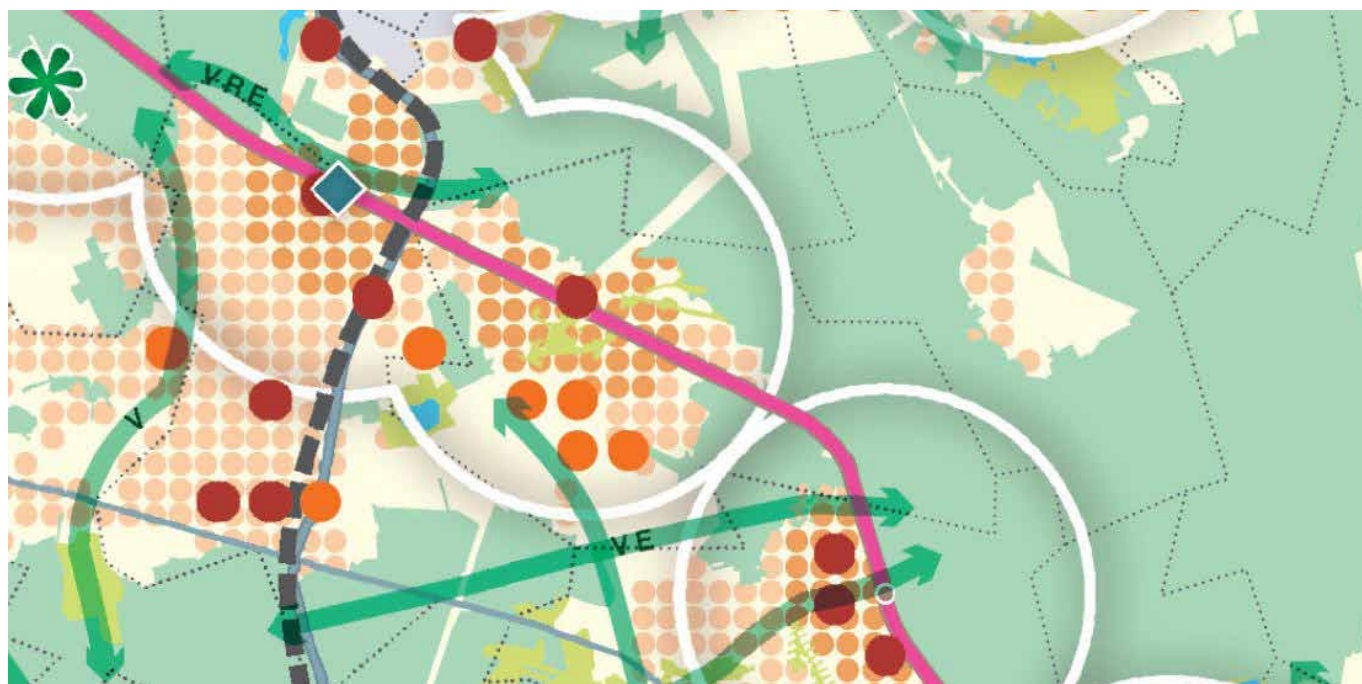
- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités :
 - Espace de respiration (R)
 - Liaison agricole et forestière (A)
 - Continuité écologique (E)
 - Liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

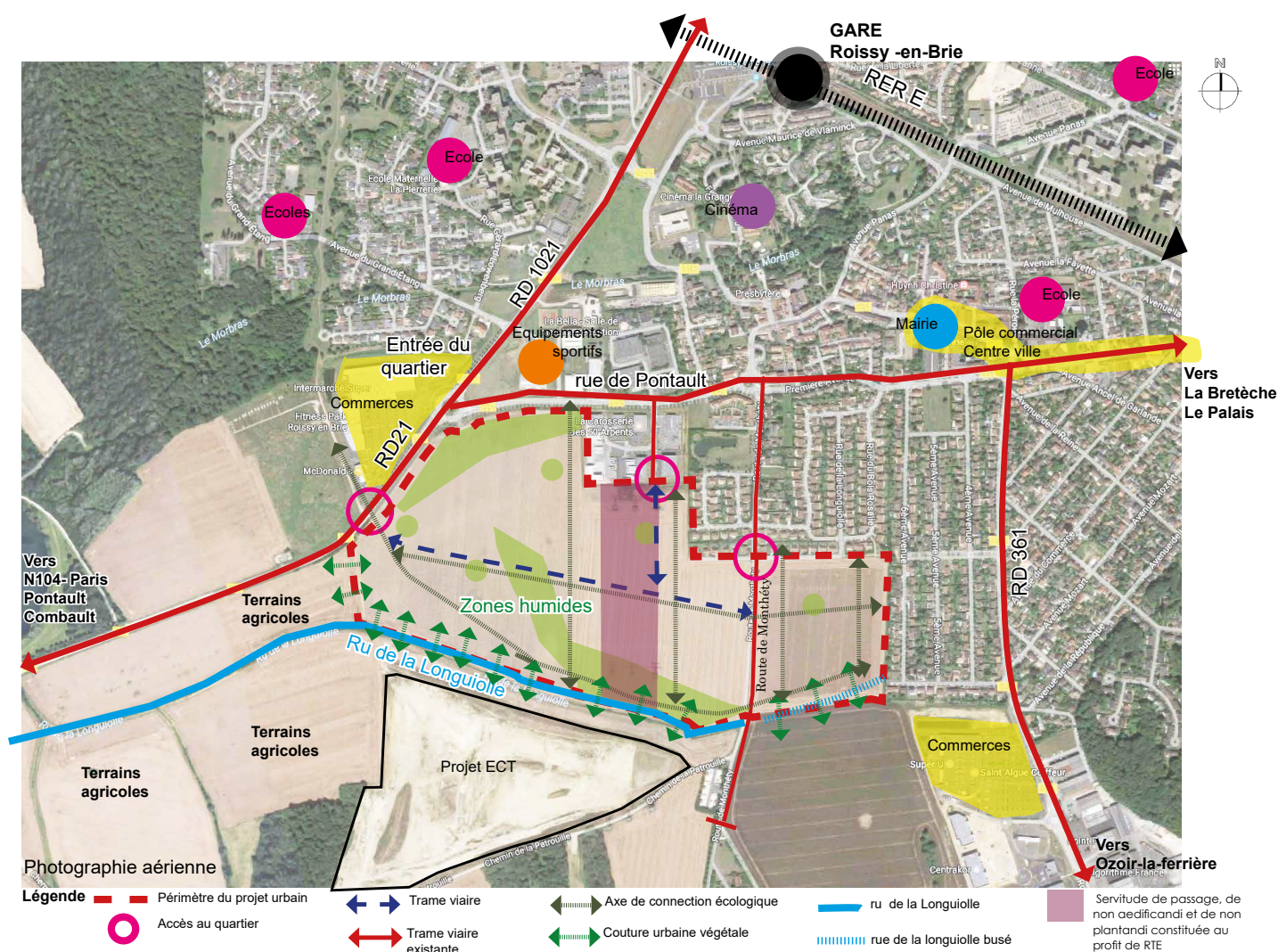


Situation du SDRIF 2030 - Extraits de la carte de destination générale (source Institut Paris Région, 2015) et localisation du site du projet.

2.4. Programmation : les grands principes du projet

Comme évoqué plus haut, le projet « Plein Sud » entend proposer un projet d'aménagement durable et adapté aux besoins des Roisséens actuels et futurs, offrant une programmation mixte avec :

- Une offre de logements, organisée en faible densité, **mais qui devra toutefois atteindre les objectifs minimaux fixés par le SDRIF 2030, à savoir, 35 logements par hectare**. Ces logements, individuels et collectifs, privés et sociaux et de tailles variées permettront de répondre et d'anticiper les parcours résidentiels des Roisséens actuels et futurs.
- Une **offre d'équipements publics et de loisirs** (groupe scolaire et équipement à vocation sportive), afin de répondre aux besoins des futurs résidents du quartier ;
- Une **offre résidentielle médicalisée**, sous la forme d'une résidence-services, à destination des personnes âgées.
- Une **offre d'accueil économique, dans le prolongement de la zone d'activité du Moulin des Forges**, afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises pour renforcer le tissu économique communal.
- De **nouveaux axes de circulation internes au futur quartier**, qui seront adaptés aux différents modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied).
- Des **aménagements naturels** afin d'insérer au mieux le quartier dans son environnement et intégrer une dimension d'agriculture urbaine.



Cartographie synthétisant les principaux objectifs du futur quartier - Source : Urban&Sens



PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT ET ANTICIPANT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES ROISSÉENS ACTUELS ET FUTURS

Le développement d'une offre résidentielle constitue l'un des enjeux majeurs du projet Plein Sud : il doit permettre de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble des besoins des habitants actuels et futurs de la commune ; étudiants, couples sans enfants, familles, seniors, primo-accédants, ménages en recherche d'un logement social... le développement d'une nouvelle offre d'habitat s'inscrit dans une démarche communale de diversification, afin d'aboutir à une mixité sociale et intergénérationnelle grâce à une programmation mixte :

- Logements collectifs en accession;
- Logements sociaux;
- Maisons individuelles;
- Résidence pour personnes âgées

La diversification de l'offre d'habitat entend ainsi répondre à la fois à des enjeux structurels (vieillesse de la population, réduction à échelle régionale et nationale de la taille des ménages), de transition écologique (limitation de la consommation d'espace naturels et agricoles, réduction

de l'usage de la voiture et développement des modes de déplacements actifs) et d'attractivité (maintien des Roisséens au sein de la commune, accueil de nouveaux habitants).

Par ailleurs, le développement de l'offre en matière d'habitat répond également à des objectifs régionaux, inscrits au SDRIF 2030, qui place Roissy-en-Brie comme « secteur d'urbanisation préférentielle », en raison notamment de sa proximité avec des axes routiers structurants et le RER E. A ce titre, le secteur doit prévoir **une densité minimale de 35 logements par hectare** afin que la commune soit en conformité avec le SDRIF 2030. Par ailleurs, la programmation en matière de logements doit également être conforme avec les objectifs de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), qui doit inclure une part de 30% de logements sociaux tous types confondus (PLAI, PLS) pour tout nouveau programme, afin d'atteindre une part communale de 25% de logements sociaux.



OFFRIR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS DES HABITANTS

Afin de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, plusieurs équipements seront réalisés :

- Un groupe scolaire d'environ 16 classes;
- Un équipement sportif à l'échelle de l'agglomération.

Ces équipements permettront à terme de répondre aux besoins des ménages qui seront amenés à s'installer au sein du quartier. Par ailleurs, le caractère partenarial du projet urbain (public et privé) permettra un financement partiel du groupe scolaire.



FAIRE DE « PLEIN SUD » UN MODÈLE DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Le contexte global de vieillissement de la population impose de mener des réflexions sur les besoins de prise en charge et d'hébergement des seniors. En effet, 16,5% des Roisséens ont plus de 60 ans (source : Insee, 2017), alors

qu'ils ne représentaient que 12,5% de la population locale en 2007. C'est pourquoi le projet Plein Sud inclut dans sa programmation la réalisation d'une résidence médicalisée à destination des seniors comprenant environ 120 logements.



PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AINSI QUE LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

Afin de renforcer le tissu économique commercial et l'attractivité globale de la commune, il est prévu que le site accueille des activités économiques dans le prolongement de la zone d'activité du Moulin des Forges. Ainsi, 3 000m² sont prévus afin d'accueillir des activités économiques :

- 1 500m² pour des activités économiques tertiaires
- 1 500m² pour des activités économiques autres que tertiaires.

Par ailleurs, il est prévu que le futur quartier comprenne également des commerces de proximité en pied d'immeuble, visant à répondre aux besoins ponctuels des futurs résidents. Toutefois, cette offre commerciale aura une vocation très locale, afin de ne pas nuire à l'attractivité commerciale du cœur de ville.



DE NOUVEAUX AXES DE CIRCULATION ADAPTÉS À L'ENSEMBLE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ET PERMETTANT DE MIEUX RELIER LE QUARTIER À LA VILLE ET AUX RÉSEAUX EXISTANTS

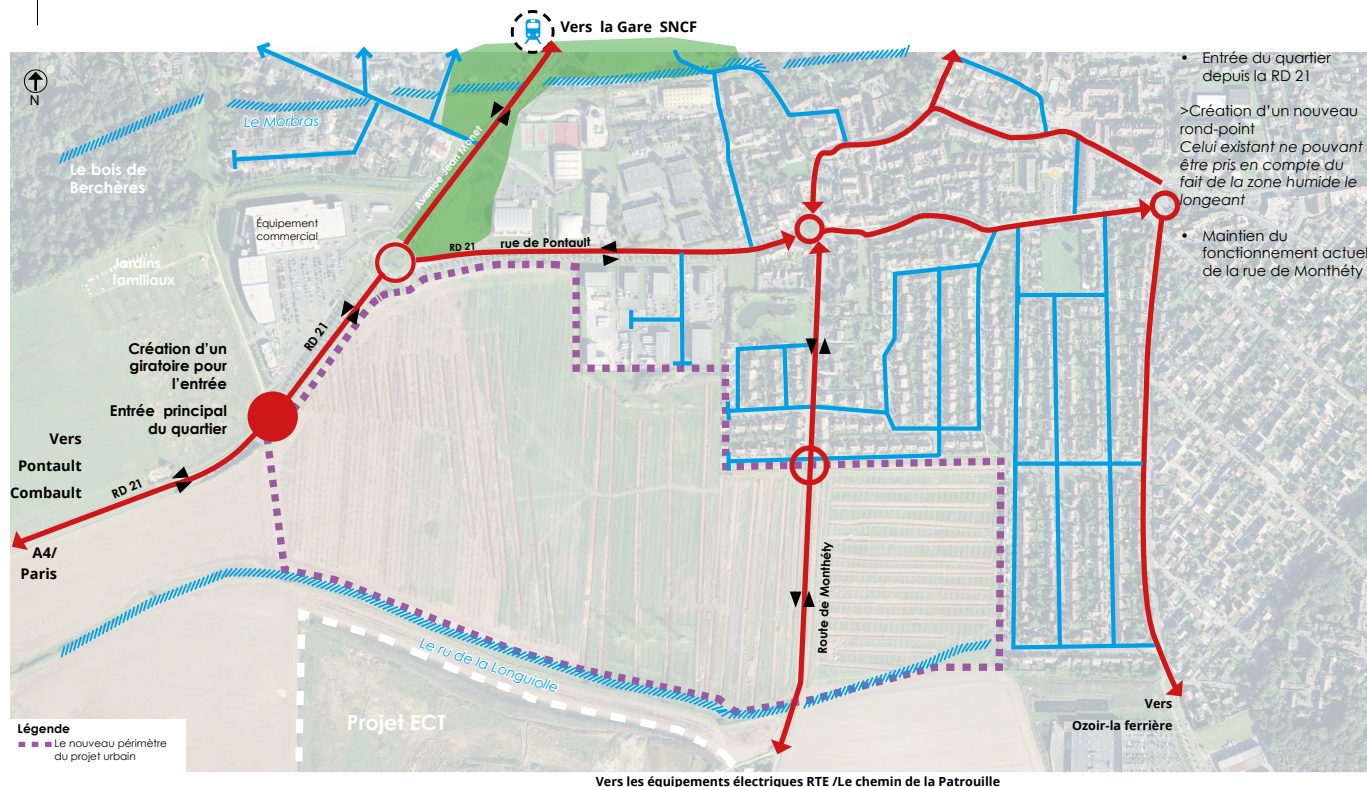
De par sa situation géographique, le projet Plein Sud bénéficiera d'une connexion qualitative avec le réseau routier existant. Ainsi :

- Il est prévu la création d'un giratoire d'accès au quartier Plein Sud depuis la RD21, au sud de la zone d'activité du Moulin des Forges. Ce giratoire constituera à terme l'entrée principale du quartier. En effet, l'entrée au quartier ne

pourra pas se réaliser par le rond-point existant en raison de la présence d'une zone humide le longeant.

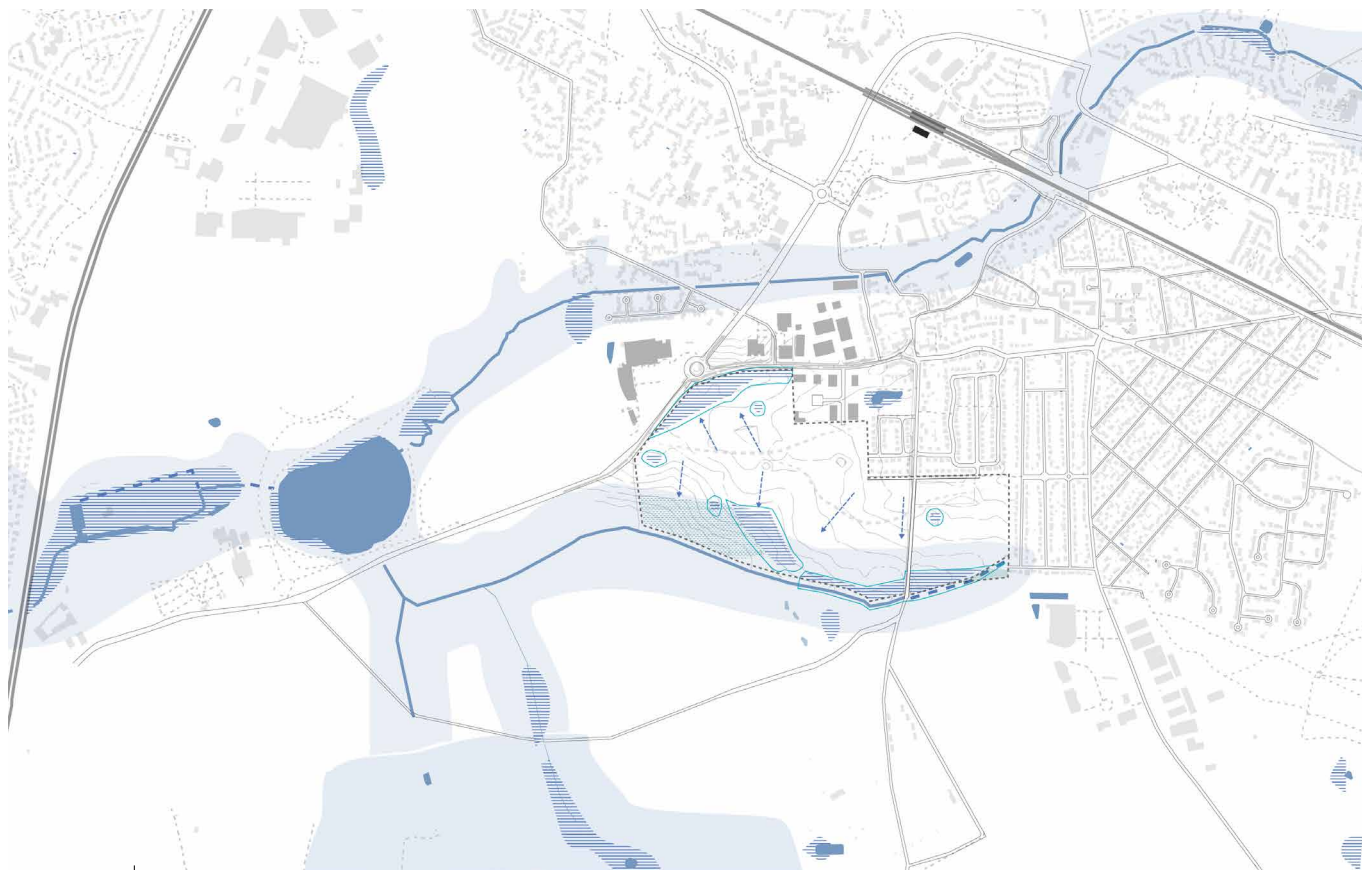
- Le projet permettra des continuités avec le maillage viaire et les circulations douces actuellement existants dans l'environnement immédiat du quartier.
- Le fonctionnement de la Route de Monthéty sera maintenu tel qu'aujourd'hui.

Les connexions existantes à la trame viaire





DES AMÉNAGEMENTS NATURELS AFIN D'INSÉRER AU MIEUX LE QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT



Le site a l'interface des vallées du Morbras et du ru de la Longuiole

Comme évoqué plus haut, le projet Plein Sud entend **valoriser les éléments du patrimoine végétal existant et les inscrire dans la trame urbaine** avec :

- La création de continuités paysagères
- La protection et la mise en valeur des zones humides
- Des actions visant à favoriser la biodiversité
- Des actions visant à favoriser les liaisons avec les terrains agricoles

CRÉATION DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES

Bien que **le site du projet soit traversé par des lignes de haute tension de 225kV et 400kV rendant toute construction ou plantation sous ses lignes impossible, le site constitue un espace de transition entre milieux agricoles et forestiers et entre milieux urbains et agricoles.**

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ZONES HUMIDES

Le site du projet est marqué par la présence de **nombreuses zones humides**. Elle sont liées aux cours d'eau qui entourent le terrain : Le ru de la Longuiole marquant la limite sud et le Morbras plus au nord. Il est obligatoire de les conserver sans intervention pour ne pas perturber l'écoulement général des eaux du site et de ses alentours. **La gestion naturelle des eaux pluviales en se servant de la topographie existante est une manière de valoriser les zones humides et d'en faire un atout paysager.**

UN QUARTIER QUI DEVRA INTÉGRER UNE IDENTITÉ AGRICOLE

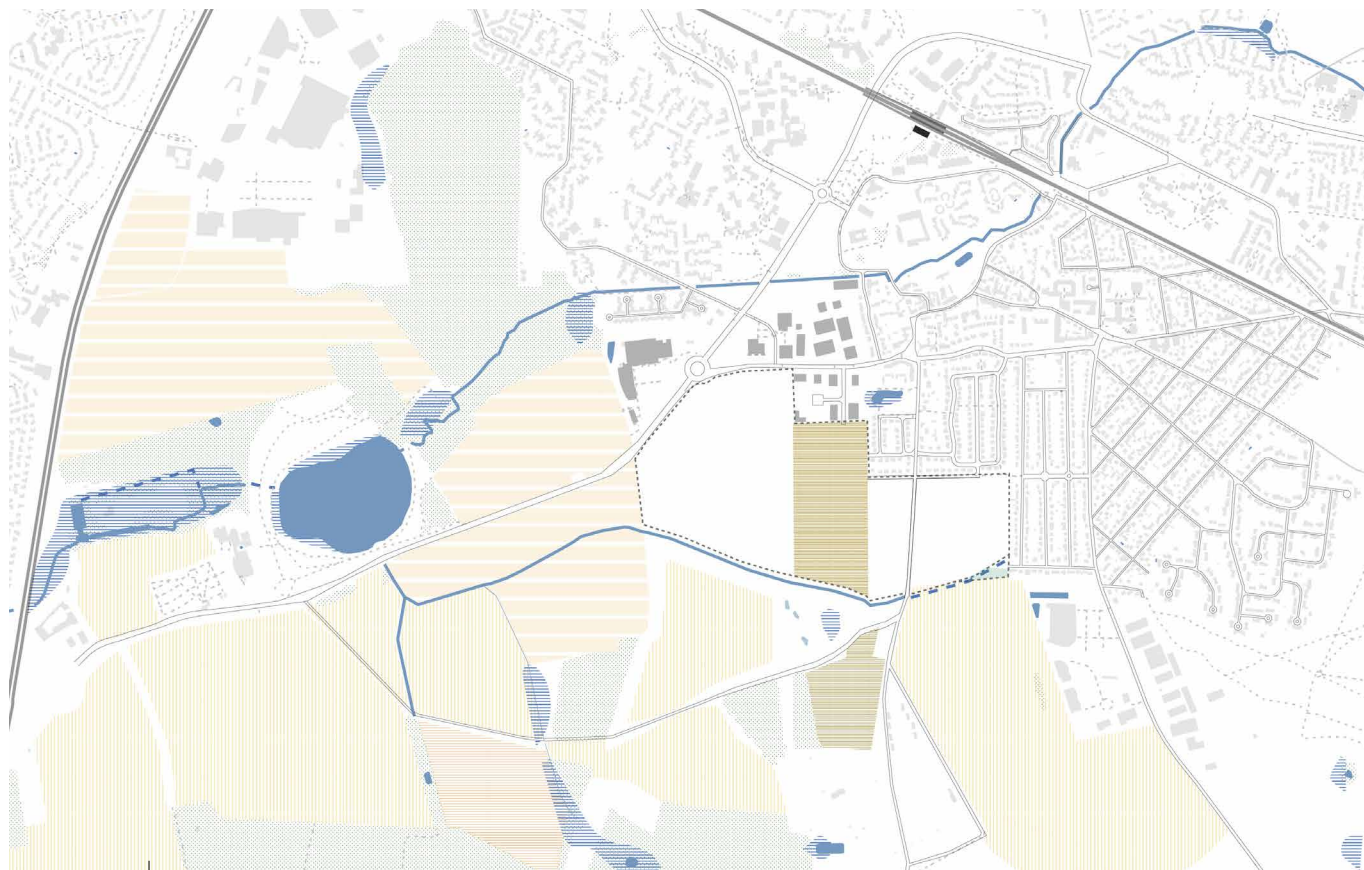
Le site est actuellement inclus dans une des surfaces de continuité agricole situées à proximité de la métropole. Ce secteur, à cheval entre les communes de Roissy-en-Brie et Pontault-Combault, fait pleinement partie de la mosaïque des paysages de la vallée du Morbras. C'est pourquoi le projet, à la lisière des champs, **représente une opportunité d'imaginer un quartier avec une identité agricole forte** associée à des programmes plus classiques. En effet, le futur quartier va s'édifier sur des terres agricoles fertiles et il est es-

sentiel d'en conserver une part importante pour assurer une activité agricole viable économiquement et limiter le mitage des champs par l'urbanisation. La présence des lignes à haute tension au sein du site du projet interdit toute construction **mais permettrait de dédier jusqu'à 7 hectares à l'agriculture.**

En complément de ses terres, une parcelle au sud du site du projet, inscrite en zone AA au PLU, peut être éventuellement intégrée à la réflexion d'ensemble. Le projet représente également une opportunité afin de repenser le rapport entre agricultu-

re et lieux de vie. Avec une place en cœur du quartier, des activités de maraîchage peuvent être envisagées, pouvant également contribuer à l'émergence de circuits courts.

Enfin, l'identité agricole du quartier s'inscrira dans un contexte plus large de développement d'activités agricoles en milieu urbain. En effet, le site de dépôts de déchets inertes ECT, situé au sud du site du projet, est actuellement en cours de réhabilitation, afin de recréer un plateau agricole et des espaces ouverts à la biodiversité d'une superficie de 23 hectares.



L'agriculture au coeur du nouveau quartier

FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DU SITE



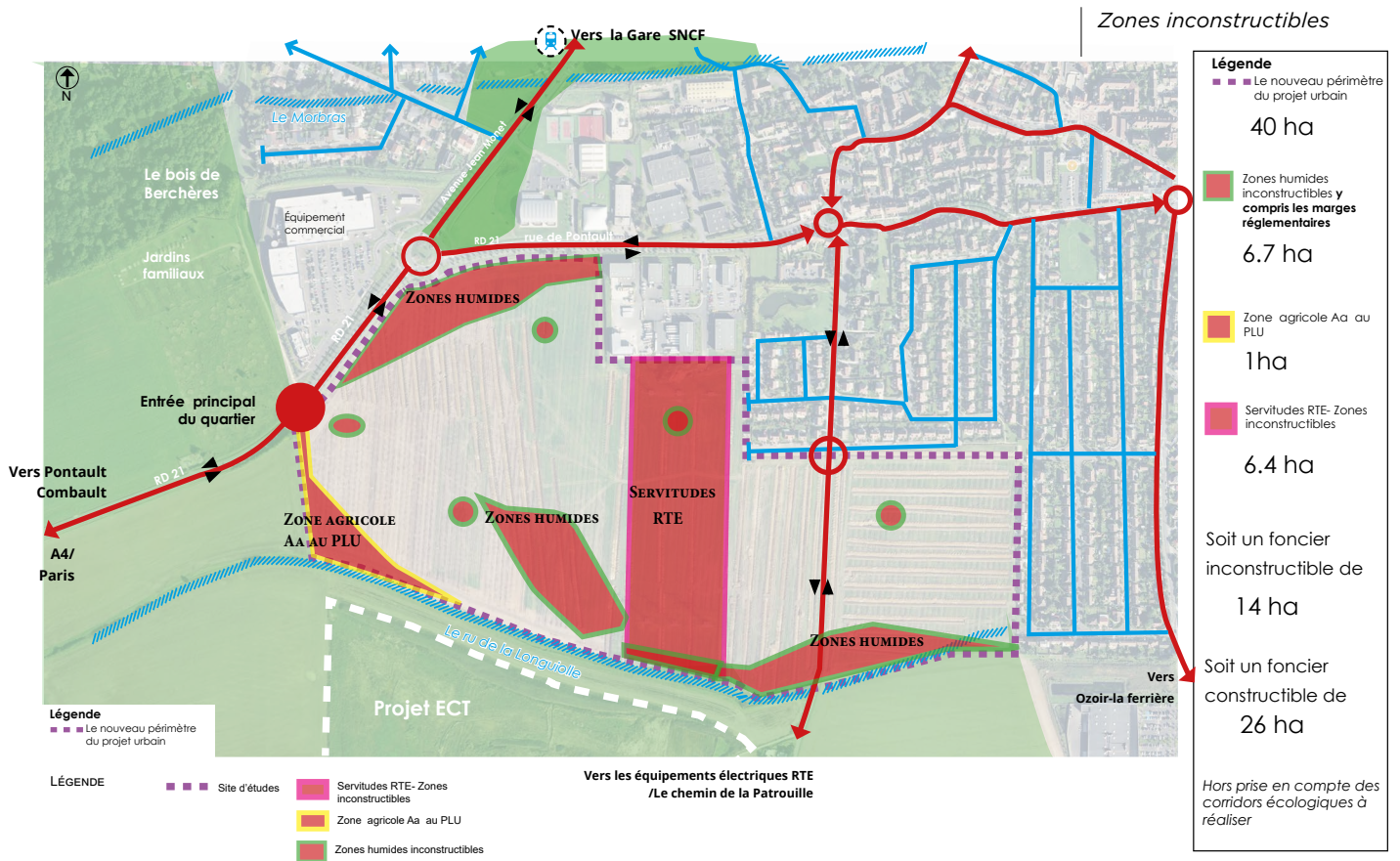
Un élément de la trame locale permettant des échanges entre le Bois des Berchères et la forêt de Ferrières.

- Un site en zone de culture
- Un site hors périmètre réglementé et hors périmètre d'inventaire
- Au nord, un corridor alluvial, le Morbras, à préserver ou à restaurer, du SRCE
- Un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes », du SRCE
- Des contraintes liées à l'urbanisation au Nord et à L'Est.
- Le ru de la Longuiolle : cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.
- Le passage busé du ru de la Longuiolle sous la RD 21 (juste avant la confluence avec l'étang du Coq) : élément fragmentant à traiter prioritairement (milieu humide alluvial recoupé par des infrastructures de transport).
- La forêt Notre-Dame au sud du site : secteur de concentration de mares et de mouillères (élément d'intérêt majeur), réservoir de biodiversité et milieu humide (éléments à préserver).
- Le Morbras et ses alentours : corridor alluvial à préserver ou à restaurer.

In fine, la présence de contraintes environnementales et techniques réduisent la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation au sein du site du projet : ainsi, sur les 40 hectares du périmètre du projet, **14 hectares a minima ne pourront pas être construits en raison :**

- De la présence de zones humides ;
- De la présence de servitudes RTE interdisant toute construction sous les lignes à très haute tension ;
- De la présence d'une parcelle agricole au sud-ouest du périmètre du projet, n'étant pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU en vigueur de Roissy-en-Brie.

Ainsi, la superficie urbanisable du site est de 26 hectares.



LES INTENTIONS DU PROJET SELON LE CONTEXTE URBAIN ET RÉGLEMENTAIRE, INTENTIONS PAYSAGÈRES ET DU BÂTI



Les intentions paysagères et du bâti

A- LES INTENTIONS EN TERMES DE BÂTI

- Marquer l'entrée du quartier et l'entrée de ville
- Une continuité du tissu urbain avec les quartiers existants
- Construire sur les zones constructibles
- Ne pas construire au sud corridors écologiques importants

B- LES INTENTIONS PAYSAGÈRES

- Préservation des zones humides
- Préservation des espaces naturels
- Créer des porosités végétales/ maintenir et créer des corridors écologiques

C- LES INTENTIONS AGRICOLES

- Continuité agricole avec un projet de compensation agricole
- Création d'une ferme urbaine

2.5. Estimation du budget de l'opération

Le budget estimé du projet Plein Sud s'élève à 250 millions d'€HT dont :

- 17,5 M€ de foncier,
- 7,5M€ de participation en numéraire à la ville,
- 15 M€ de travaux de VRD (hors lots promoteurs),
- 170 M€ de coûts travaux bâtiments.

250
millions
d'€HT

3



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Roissy-en-Brie

.....

**Une mise en compatibilité nécessaire afin
de permettre la réalisation du projet**

3.1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme?

Actuellement, le zonage du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation du projet. Afin de le réaliser, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roissy-en-Brie est nécessaire. En effet, lorsqu'un projet n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de déclaration de projet ou de déclaration d'utilité publique (cette dernière étant utilisée en cas de nécessité d'exproprier) emportant la mise en compatibilité du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document à la fois prospectif, traduisant un projet politique pour une commune et de planification définissant un cadre réglementaire en matière d'urbanisme.

Il détermine ainsi, à l'horizon d'une quinzaine d'années, des objectifs de développement pour le territoire en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement. Il fixe les règles d'utilisation du sol et de construction, **applicables sur l'ensemble du territoire communal** : que peut-on construire et où ? Jusqu'à quelle hauteur ?

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de planification édictés à une échelle plus vaste, tels que le SDRIF 2030 présenté plus haut ou le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PLU



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation propose un diagnostic général de la commune. Il expose la situation existante, présente les perspectives d'évolution et les dispositions réglementaires en vigueur devant être respectées lors de la mise en place du PLU. Ce document assure la cohérence de l'ensemble du PLU.



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD fixe le projet du territoire pour les dix ou les quinze prochaines années, précise les orientations générales à l'échelle du territoire communal en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Il prévoit par exemple l'évolution du nombre de logements, les besoins en matière d'équipement, de transport, de commerce, ou encore concernant la préservation des espaces agricoles et naturels.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP peuvent être comparées à des zooms du PADD sur certains quartiers ou sur certaines thématiques, permettant de préciser les orientations d'aménagement. Voici quelques exemples : paysages, patrimoine, entrée de ville, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain...



LE RÈGLEMENT & LE PLAN DE ZONAGE

Pour mettre en œuvre les orientations prises dans le PADD, il est nécessaire de créer un dispositif réglementaire :

- Un plan de zonage qui découpe la ville en plusieurs zones selon leurs spécificités (habitat, activités économiques, agriculture, espaces naturels...).
- Un règlement pour chacune des zones définies, qui définit ce qu'il est possible de construire ou non.



LES ANNEXES DU PLU

Les annexes comprennent des informations ou indications utiles à la compréhension du PLU, en particulier les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

3.2. Une nécessaire mise en compatibilité

Afin de permettre la réalisation du projet, **une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire** :

SITUATION ACTUELLE

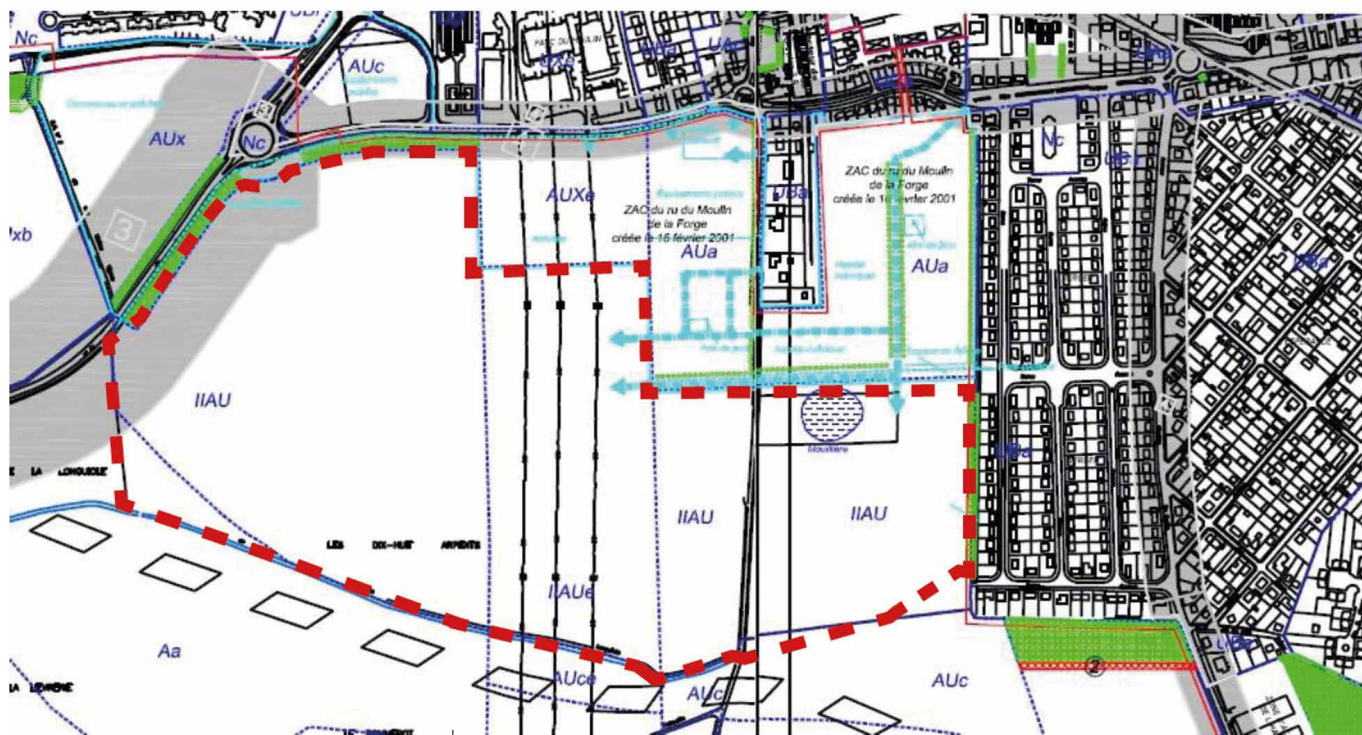
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sud de la commune a été amorcée dès 1996, avec une étude conduite par la commune projetant un aménagement complet du site, relativement dense, sur plus d'une cinquantaine d'hectares, à vocation mixte.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2004 a classé près de 80

hectares, au sud de la commune, en « zones d'urbanisation future ». Une partie de ces terrains est déjà aménagés, tels que la ZAC du Moulin de la Forge ou le lotissement d'activités de la Forge.

Cette vocation trouve sa traduction au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune qui définit le secteur en

zone à urbaniser « IIAU » et « IIAUe » (sous les lignes haute tension). La zone « IIAU » doit permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme, **sous conditions préalables de modification ou de révision de PLU.**



Le plan de zonage du site actuellement en vigueur

SITUATION PROJÉTÉE

La mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet devra comprendre :

- Une modification du rapport de présentation ;
- Une évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Une modification des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Une évolution du zonage et du règlement



PLEIN SUD PARLONS-EN !



Je m'informe :

www.roissyenbrie77.fr

**Information également possible
aux services techniques de la ville
(34-36, rue de Wattripont) où un dossier
de présentation du projet ainsi qu'un
registre d'expression physique sont à
disposition du grand public.**

.....

Je m'exprime :

projetpleinsud@roissyenbrie77.fr