



## BILAN DES GARANTS

Projet d’urbanisation « Plein-Sud »

À Roissy en Brie (77)

Du 12 octobre 2020 au 21 janvier 2021

**Roland de PHILY**

Désigné le 9 janvier 2020 par la  
Présidente de CNDP

**Patrick NORYNBERG**

Désigné le 2 octobre 2020 par la  
Présidente de la CNDP

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>I. FICHE D’IDENTITE du PROJET .....</b>	<b>4</b>
1.	Maître d’ouvrage .....	4
2.	Contexte.....	4
3.	Objectifs .....	5
4.	Caractéristiques .....	7
5.	Coût .....	8
6.	Avec un budget prévisionnel, on a une idée de l’ampleur du projet. ....	8
<b>II.</b>	<b>II. CONTEXTE DU PROJET.....</b>	<b>9</b>
7.	Présentation de la Ville de Roissy-en-Brie.....	9
8.	Historique du projet.....	12
9.	Conflictualités potentielles .....	13
<b>III.</b>	<b>III. LES CHIFFRES CLES DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>14</b>
10.	Quelques dates clés.....	14
	<b>Décision d’organiser une concertation.....</b>	<b>14</b>
	<b>Désignation des Garants .....</b>	<b>14</b>
	<b>Dates de la concertation .....</b>	<b>15</b>
	<b>Publication du Bilan .....</b>	<b>15</b>
11.	Périmètre de la concertation .....	15
12.	Documents de la concertation .....	15
	<b>Nombre de supports du dossier du maître d’ouvrage.....</b>	<b>15</b>
13.	4. Evènements publics .....	16
	<b>Réunion d’ouverture .....</b>	<b>16</b>
	<b>Visite de terrain.....</b>	<b>16</b>
	<b>Réunions thématiques – ateliers.....</b>	<b>16</b>
	<b>Réunion de clôture.....</b>	<b>16</b>
14.	Participants .....	16
<b>IV.</b>	<b>IV. DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION.....</b>	<b>17</b>
15.	Missions des Garants .....	17
16.	Assistance technique à la concertation préalable .....	17
17.	Réunions de préparation de la concertation.....	19
18.	Les outils de la concertation .....	20
<b>V.</b>	<b>V. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>20</b>

19. Réunions publiques et visioconférences.....	20
20. Les trois ateliers thématiques en visioconférence.....	23
<b>Registre papier et affichage de la concertation préalable.....</b>	<b>34</b>
21. <b>Autres supports d’information</b> .....	36
<b>VI. VI. RESULTATS DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>36</b>
22. Synthèse des observations et propositions pendant la concertation .....	36
23. <b>Les cahiers d’acteurs des associations « Renard et « Les panais de Pontault »</b> .....	47
<b>Contributions du Conseil Départemental</b> .....	<b>48</b>
<b>Contributions des publics.....</b>	<b>49</b>
<b>VII. VII. AVIS DES GARANTS SUR LE DEROULE DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>52</b>
<b>VIII. VIII. RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE d’OUVRAGE ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC A METTRE EN ŒUVRE JUSQU’A L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>52</b>
24. La création de logement au sein du périmètre du projet.....	52
25. Le nécessaire développement et valorisation du maraîchage et de l’agriculture urbaine .....	52
26. La dynamique participative.....	52
27. L’information sur le projet.....	53
28. Rester vigilant aux attentes de la population.....	53
<b>IX. IX. LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>54</b>

## **I. FICHE D’IDENTITE du PROJET**

### **Maître d’ouvrage**

Le maître d’ouvrage du projet d’urbanisation Plein Sud à Roissy-en-Brie (77) est le groupe NEXITY. Il a acheté les terrains. Il est aménageur, par l’intermédiaire de sa filiale « Ville et Projets ».

Le porteur institutionnel est la ville de Roissy-en-Brie.

### **Contexte**

La commune s’étend sur 1 365 ha.

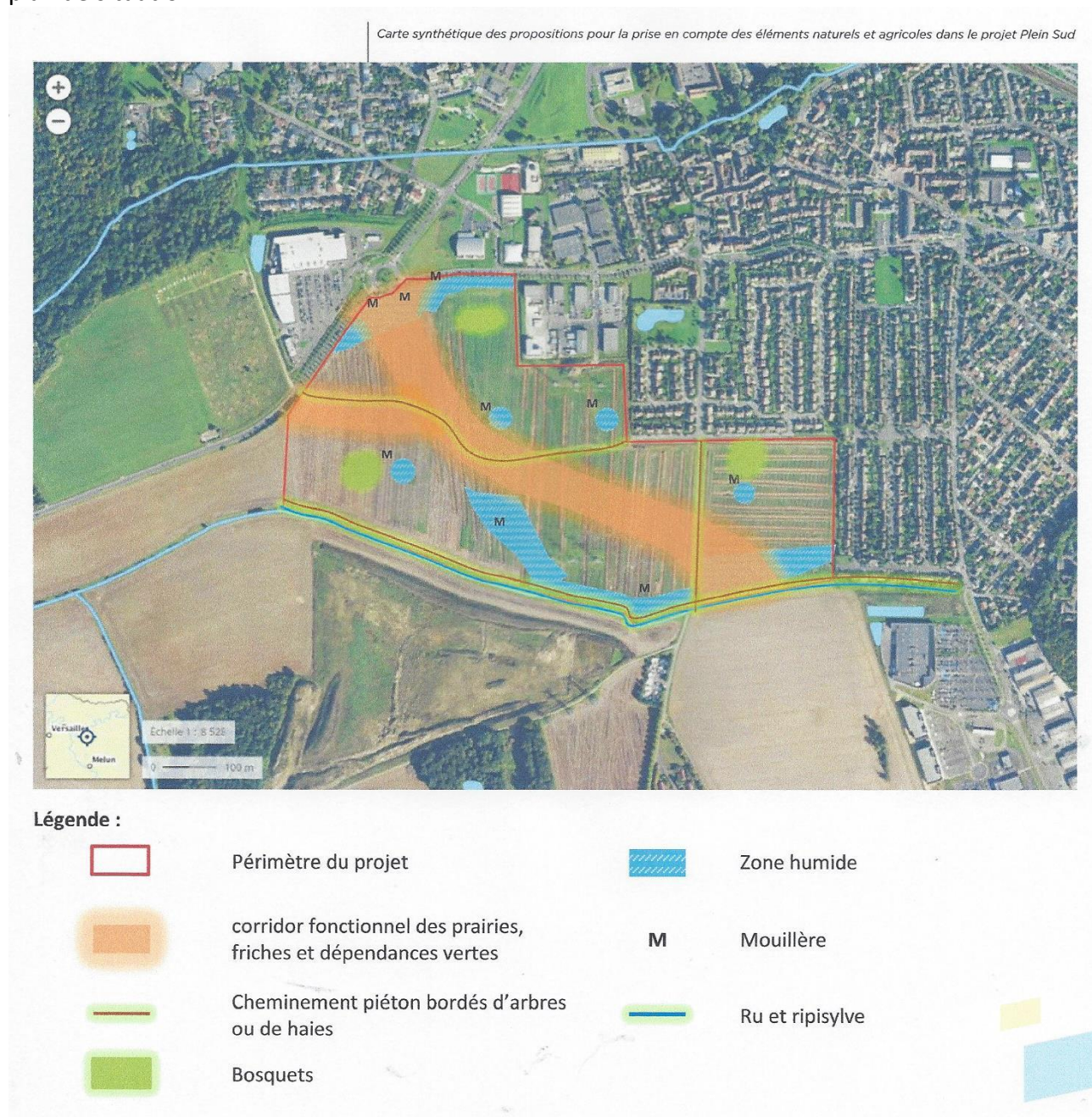
En 2018<sup>7</sup>, le territoire de la commune se répartit en 45,4 % de forêts, 31,4 % de zones urbanisées, 19 % de terres arables, 2,1 % de zones industrielles commercialisées et réseaux de communication, 1,8 % d’espaces verts artificialisés non agricoles et 0,5 % de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée.

On a donc environ 620 ha de forêt, 428 ha de surface urbanisée, 259 ha de terres arables, 28 ha de zones industrielles.

En 2016, le nombre total de logements dans la commune était de 8 363 dont 56,4 % de maisons et 42,4 % d’appartements.

Parmi ces logements, 96,9 % étaient des résidences principales, 0,5 % des résidences secondaires et 2,7 % des logements vacants.

➡ Voir infra la fiche descriptive de la commune de Roissy-en-Brie. Carte du projet, plan de situation



## Objectifs

Le projet « Plein-Sud » vise la création d'un nouveau quartier, en extension urbaine, présentant une mixité fonctionnelle, afin d'assurer une cohésion avec son environnement urbain, grâce à son accessibilité routière.

La maîtrise de la totalité du foncier est assurée par une société privée d'aménagement, « Villes et Projet », filiale du groupe Nexity, qui mettra en œuvre la programmation d'urbanisme et valorisera l'environnement du site. L'outil de financement est le PUP (Projet Urbain Partenarial).



La réalisation du projet « Plein-Sud », sur 40 ha environ sur les 100 ha autorisés par le SDRIF, comprendra une programmation mixte constituée de :

- Logements : environ 1/3 en individuels et 2/3 en collectifs (dont 30% en logements sociaux) (faible densité de 40 logements / ha)
- Un équipement scolaire
- Un parc d’activités
- Une résidence pour personnes âgées
- Des équipements de voirie
- etc.

Il revient à la concertation préalable d’apporter des contributions pour coconstruire le projet d’urbanisation du maire de Roissy-en-Brie.

Les enjeux et les objectifs du projet d’urbanisation « Plein-Sud » sont les suivants :

- Développer durablement et maîtriser l’expansion urbaine par l’identification d’un secteur de développement urbain dans la continuité de l’enveloppe urbaine existante
- Préserver le cadre de vie en affirmant une ambition environnementale forte consistant à inscrire la future opération dans un maillage d’espaces verts et d’espaces publics permettant d’assurer une intégration harmonieuse du secteur agricole et les espaces urbanisés
- Valoriser les éléments du patrimoine végétal existant et les inscrire dans la trame urbaine
- Contribuer à faire évoluer l’image de la ville et renforcer son attractivité par la création d’un quartier mixte habitat/activités/équipements
- Créer un quartier animé, dynamique et convivial intégré au tissu urbain par un réseau de cheminements doux et routiers qui relie le projet aux quartiers alentours et le connectent à l’ensemble du territoire
- Diversifier l’offre d’habitat dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle en développant une programmation mixte logements collectifs en accession, logements sociaux, maisons individuelles et résidence pour personnes âgées
- Favoriser le développement économique en complément de l’activité commerciale, artisanale et semi-industrielle existante le long de la RD 21 et de la route de Pontault
- Adapter l’offre d’équipements aux besoins des habitants à l’échelle du quartier « Plein-Sud » avec notamment la création d’un groupe scolaire.

Les principes d’aménagement à prendre en compte dans le cadre de la concertation préalable sont les suivants :

- Le patrimoine naturel du site et la cohérence, la connectivité et la fonctionnalité de la TVB doivent s’intégrer au projet, notamment par la recreation d’une continuité écologique

- Les zones humides sont à maintenir ou, dans le cas contraire, elles devront être compensées par la création de nouvelles zones humides tout aussi efficaces
- Le rue de La Longuiolle, en partie busé, pourrait être ouvert entre la route de Monthéty et la troisième avenue,
- Les crues de La Longuiolle sont à prendre dans la volumétrie des rejets d’eaux pluviales
- Des études sont nécessaires sur la capacité des réseaux existants d’eaux usées
- L’histoire du site et la structure paysagère devront faire partie du projet et plus particulièrement les vues sur le grand paysage
- Les continuités urbaines, les circulations douces et la trame viaire sont également des éléments à intégrer au projet
- Les circulations douces sont à prévoir dans la zone pour favoriser l’accès au centre-ville et à la gare
- La vitesse au cœur du quartier sera à limiter et la problématique du stationnement est à anticiper
- Le projet devra présenter une densité suffisante d’habitat
- Le remblaiement par la société ECT est à prévoir.

### **Caractéristiques**

Celle-ci résultent de contraintes principalement environnementales qui encadrent la concertation préalable.

## Coût

**Avec un budget prévisionnel, on a une idée de l’ampleur du projet.**

Il s’agit de prévisions qui concernent l’aménagement des 40 ha à urbaniser dans un environnement qui sera protégé et valorisé. Bien sûr, le chiffrage final dépendra du choix retenu et du projet porté par la ville de Roissy-en-Brie.

Recettes envisagées	<b>56 000</b>	<b>K€</b>
Foncier + frais de notaire	22 600	K€
Participations financières aux équipements publics	7 500	K€
Taxes foncières	200	K€
Diagnostics environnementaux	700	K€
Terrains : nettoyage, entretiens, remise en état ...	350	K€
VRD	17 000	K€
Honoraires (Urba, BE, paysagiste, coordination SPS, bureau de contrôle ...)	2 350	K€
Assurances, honoraires juridiques, frais de concertations ...	680	K€
Honoraires internes à Nexity	3 400	K€
Frais financiers, garantie financière d'achèvement ...	1 275	K€
Aléas	500	K€
	<b>56 555</b>	<b>K€</b>



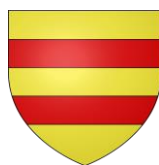
## II. CONTEXTE DU PROJET

### Présentation de la Ville de Roissy-en-Brie

C'est une ville francilienne d'Île de France située à une vingtaine de km à l'est de Paris. Il s'agit de la neuvième commune la plus peuplée de Seine-et-Marne après Champs-sur-Marne et avant Torcy. Au dernier recensement I.N.S.E.E. de 2019, la commune comptait 23 228 habitants.



### FICHE DESCRIPTIVE DE ROISSY-EN-BRIE

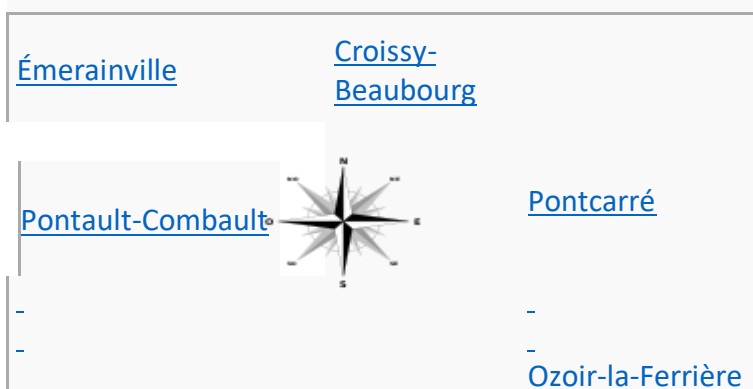



Région	Île de France		
Département	Seine-et-Marne		
Circonscription	8ème circonscription de Seine-et-Marne		
Préfecture	Melun		
Sous-préfecture	Torcy		
Canton	Roissy-en-Brie, Pontault-Combault, Emerainville		
Intercommunalité	Roissy-en-Brie appartient à la communauté d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne		
	227 440 hab. 95,80 km <sup>2</sup> 12 communes :		
	Brie-sur-Chanteraine, Champs-sur-Marne, Chelles, Courtry, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Noisiel, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Torcy, Vaires-sur-Marne		
Code postal	77 680		
Situation	À 25 km à l'est de Paris et 35 km au nord-est de Melun		
	23 228 Roisséens (recensement INSEE 2019) ; 9ème commune la plus peuplée de S&M		
Population	Roisséens		
Superficie	1 369 ha	Dont :	
		674 ha de bois et forêts	49%
		287 ha de surfaces agricoles	21%

408 ha de surfaces urbanisées 30%

Cours d'eau	Rue du Morbras, long de 17,3 km, affluent de la Marne ; Ru de La Longuiolle donne dans l'étang du Coq
Altitude	min. 95 m ; max 115 m
Patrimoine	Église Saint-Germain (XVème s.), château de Roissy (XVIIème s.) et ferme d'Ayau (XIXème s.)
Economie	Z.I. des 50 Arpents (8 ha), Parc d'activités du Moulin (2,4 ha), Technic parc La Vallée (15 ha), Z.A. de l'Habitat et des Essarts (10 ha), Z.A.C. des Grands-Champs (9,5 ha)
Site web	<a href="https://www.roissyenbrie77.fr">https://www.roissyenbrie77.fr</a>

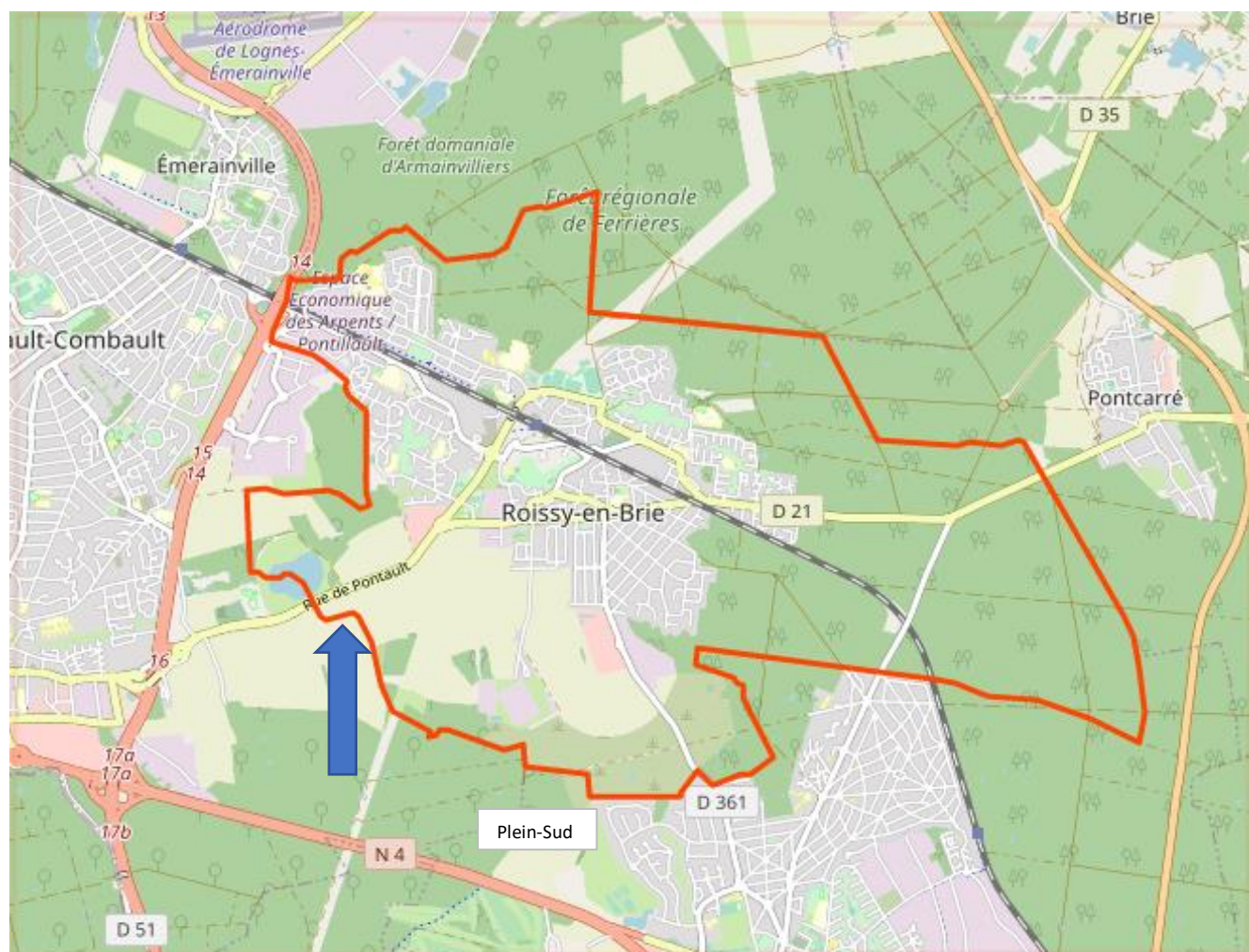
#### Communes limitrophes de **Roissy-en-Brie**



Transports	 Gare de Roissy-en-B, avec les trains vers Tournan ou Hausmann-Saint-Lazare
Logements	En 2016, le nombre total de logements dans la commune était de 8 363 Dont 56,4 % de maisons et 42,4 % d'appartements

**Histoire :** En 1115, la légende veut que le sénéchal Anseau de Garlande et sa nièce Yolande traversent à cheval la forêt de Roissy-en-Brie quand un sanglier attaque la monture de sa nièce. C'est alors qu'un manant de Torcy et un paysan de Roissy-en-Brie se précipitent pour aider le seigneur et la demoiselle. Pour récompenser cet acte de bravoure, Anseau de Garlande a donc offert une parcelle de forêt, environ 150 hectares, aux villages de Torcy et de Roissy-en-Brie, la forêt étant à l'époque une richesse, car elle est une réserve de gibiers et de bois pour la construction et le chauffage. Il y a eu à Roissy un prieuré qui était en ruine au XIXe siècle. À cette période, du gypse est extrait et des instruments aratoires y sont fabriqués. Le château de Roissy, qui accueille actuellement l'hôtel de ville, date du XXVIIe siècle. Sa beauté a attiré de nombreux personnages illustres comme la grande cantatrice Maria Malibran, le Dr Photinos Panas, éminent ophtalmologiste du siècle dernier ou encore Charles Pathé, le plus grand industriel du cinéma, qui reçoit au château les plus grandes vedettes du septième.

Roissy absorbe la commune de Pontcarré en 1810 et s'en sépare en 1829, lui rendant ainsi son statut de commune. Depuis 1970, la ville grandit rapidement, passant de 500 à près de 23 000 habitants en 2017. Les immenses champs de blé ont fait place à des ensembles pavillonnaires et immobiliers, bien que les bois représentent encore 50 % du territoire communal.



## Historique du projet

Ce projet d’urbanisation a commencé il y a longtemps, en 2008 et il concernait une trentaine d’hectares. La société Merlotte Roissy EURL se rend propriétaire d’une partie des terrains constituant l’emprise pour réaliser un projet dénommé alors « Les prés de La Longuiolle ».

Ce projet a d’abord été porté en décembre 2010 par la Communauté d’agglomération de la Brie Francilienne (CABF). Elle signe une convention foncière avec l’EPFIF pour réaliser le portage foncier de l’opération.

Mais la convention avec l’EPFIF prévoit, en cas de non-réalisation du projet dans le délai de 5 ans, allongé à 7 ans, une pénalité de 2,8 M€ pour la ville de Roissy-en-Brie.

A partir de fin 2010, le projet s’appuie sur une ZAC. Mais aucune participation du promoteur n’est prévue pour participer aux équipements publics dont le besoin est généré par l’opération !

Merlotte Roissy EURL vend en février 2014 une partie de ses terrains à l’EPFIF.

En février 2014, il y a accord entre la CABBF et Merlotte Roissy. Mais, les premières moutures du projet par ces deux acteurs se sont révélées déséquilibrées.

Le changement de municipalité en mars 2014 est aussi un changement pour le projet d’urbanisation. La ZAC de l’opération précédente a été supprimée par délibération du CM du 30/06/2020 ; d’ailleurs, elle avait l’objet d’un recours contentieux par l’association RENARD.

La Communauté d’Agglomération n’est plus compétente en la matière et c’est la Ville de Roissy-en-Brie qui dirige cette opération capitale d’urbanisation pour l’avenir roisséen.

Le nouveau projet est élaboré conjointement par la Ville de Roissy-en-Brie, les sociétés Merlotte Roissy EURL et Kaufman & Broad. Le 23/05/2017, il est approuvé par l’EPFIF.

Le 27/12/2017, Merlotte Roissy EURL rétrocède à l’EPFIF les terrains acquis en 2014. La société Kaufman & Broad dépose une Déclaration de Projet sur le site désormais dénommé « Plein Sud ».

Mais des avis défavorables sont émis par certains services instructeurs sur ce projet, notamment en raison du manque de préservation des zones humides. Aussi, début 2019, la société Kaufman & Broad retire son projet. Dès lors, la Municipalité décide de collaborer non plus avec un promoteur, mais avec un aménageur, afin de mieux tenir compte des contraintes environnementales.

Le 30/07/2019, de nouvelles promesses de vente sont signées entre Merlotte Roissy EURL et la société « Villes et Projets », filiale du groupe Nexity. Par ailleurs, l’EPFIF rétrocède ses terrains à la société Merlotte Roissy EURL le 19/11/2019. En octobre 2020, la société « Villes et Projets » acquiert un tènement de 7,8 ha.

Ainsi, cette société peut travailler sur un projet d’intérêt général beaucoup plus fort pour répondre aux attentes des Roisséens et des services instructeurs. L’aménageur doit participer de manière substantielle au financement des équipements publics à créer et ce, par le moyen du PUP. Tout est à définir : groupe scolaire, complexe sportif, VRD, parcours résidentiel ...

La Municipalité, à cette fin, veut lancer une phase préalable de concertation. C’est pourquoi le Premier Maire-adjoint écrit le 20 décembre 2018 à la présidente de la CNDP afin de désigner un Garant qui conduira la concertation préalable sur le projet Plein Sud. Le Maire pourra ainsi élaborer une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Roissy-en-Brie.



Le 09/01/2019, la Présidente de la CNDP désigne Roland de PHILY comme garant de la concertation préalable. Les premières réunions commencent. Puis, le 02/10/2020, la Présidente désigne aussi Patrick NORBYNBERG comme garant binôme avec M. de PHILY. Les réunions s’enchaînent pour préparer le temps de la concertation préalable débutant le 12/10/2020 par une réunion publique d’ouverture. La décision gouvernementale de confiner fin octobre 2020 implique de modifier les modalités de la concertation en utilisant une procédure dématérialisée. La concertation s’en trouve allongée et elle s’est terminée par la réunion de clôture du 21 janvier 2021.

## **Conflictualités potentielles**

### **Environnement**

L’opération « Plein Sud » prévoit une destruction limitée des zones humides, puisque la quasi-totalité des zones humides et mouillères sur le site et identifiées au SAGE sont conservées – bien que la DDT considère les deux mouillères (840 m<sup>2</sup>) comme détruites en raison des constructions futures environnantes. Seule une partie d’une zone humide au nord-ouest du site (950 m<sup>2</sup>) serait effectivement détruite pour permettre l’aménagement d’une emprise viaire sur la zone humide afin de raccorder l’opération à l’amorce prévue au droit du rond-point aménagé depuis plusieurs années à cet effet sur la RD21. Cet accès est rendu obligatoire par l’avis du Département émis sur la modification n°2 du PLU qui prévoit que « la desserte interne de cette future urbanisation doit s’effectuer par les 2 branches en attente au giratoire Robert Schuman (RD21 / avenue Jean Monnet – RD 1021) ».

### **Circulation et mobilité**

Dans un secteur où le véhicule individuel constitue le mode de déplacement privilégié, la construction d’un programme d’achat et d’activité aussi important questionne.

La crédibilité des solutions de mobilité qui envisagent une part plus importante de déplacements liés aux modes actifs et aux transports en commun est souvent mise en doute.

Par ailleurs, il convient d’apporter des éléments factuels d’appréciation des conséquences qui résulteront du projet en termes de trafic supplémentaire sur les voiries principales.

De la même manière, la question des accès au site et de sa circulation intérieure sera détaillée au regard des enjeux à proximité de l’équipement scolaire notamment.

### **Terres agricoles**

Bien que le site soit identifié depuis longtemps comme un espace à urbaniser, la fin de l’usage agricole de celui-ci pose question.

En effet, la vue dégagée sur le grand paysage agricole au sud du bourg historique est constitutive de l’identité de la commune. Ce changement de vocation sera particulièrement visible depuis la RD21 qui constitue l’une des principales entrées de ville.

L’évolution de ce secteur interviendrait à la suite d’évolutions importantes et récentes aux abords immédiats du site telles que construction de la zone commerciale, des équipements sportifs et des nouveaux quartiers d’habitations pavillonnaires ou collectives. La

question du rythme de la construction dans les zones à forte croissance démographique peut être posée en particulier par les habitants de la commune.

### **Equipement scolaire**

La démographie scolaire de la commune est particulièrement tendue.

La construction d’un nouvel équipement permettrait d’accueillir durablement les élèves dans les meilleures conditions. C’est-à-dire en limitant les sureffectifs par classe et en réduisant notamment les trajets domicile-école. Ce dernier point est crucial dans un contexte où les trajets domicile-école-travail sont fréquents pour les parents.

### **Santé**

Le public peut questionner la construction de locaux à usage d’activité à proximité immédiate des 3 lignes à très haute tension RTE et ses conséquences pour des salariés sur le long terme.

### **Emploi**

La question de l’emploi étant particulièrement importante sur le territoire, il paraît important d’apporter les garanties d’un échange qui permette à tous les avis de s’exprimer sereinement.

## **III. LES CHIFFRES CLES DE LA CONCERTATION**

### **1. Quelques dates clés**

#### **Décision d’organiser une concertation**

Le premier maire-adjoint de la ville de Roissy-en-Brie dans sa **lettre du 20 décembre 2018** saisit la CNDP aux fins de nomination d’un garant en vue de la réalisation de la procédure de concertation préalable prévue aux articles L 121-15-1 et suivants du Code de l’environnement.

#### **Désignation des Garants**

**Décision n° 2019 / 11 / Projet urbain Plein Sud Roissy / 1** pour désigner Monsieur Roland de PHILY comme Garant de la concertation préalable du projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Roissy-en-Brie, permettant la réalisation du projet urbain « Plein Sud », par la Présidente de la CNDP.

**Décision n° 2019 / 152 / Projet urbain Plein Roissy / 2** pour désigner Monsieur Patrick NORYNBERG comme Garant de la concertation préalable du projet PLEIN SUD de ROISSY-EN-BRIE en binôme avec M. Roland de PHILY.

### Dates de la concertation

La concertation préalable avait été d’abord prévue du **12 octobre au 14 décembre 2020**.

Mais après la réunion publique du 12 octobre 2020 en présentiel mais avec les gestes barrière, le gouvernement décide un 2<sup>ème</sup> confinement par décret du 29/10/2020. En conséquence, il a fallu réorganiser les dates de réunions « en distanciel », en utilisant la visioconférence. Il fallait, en effet, tenir compte des délais qu’impose la publicité légale.

**Finalement, la concertation préalable aura duré de 12 octobre 2020 au 21 janvier 2021.**

### Publication du Bilan

Les Garants rendent le bilan de concertation préalable le 15 février 2021 à la CNDP. Celle-ci l’examine pendant une semaine, puis en fait une publication publique, c’est-à-dire vers la fin février. Le Maire de Roissy-en-Brie en est le premier destinataire.

Celui-ci dispose de deux mois pour bâtir son projet d’urbanisation en prenant en compte les contributions apportées grâce à la concertation préalable. Il doit expliquer à cette occasion pourquoi il ne retient pas certaines contributions. Le maire de Roissy-en-Brie publiera les mesures adoptées par la ville en mai 2021, sauf contretemps.

## 2. Périmètre de la concertation

Commune : **Roissy-en-Brie**

Département : **Seine-et-Marne - 77**

Région : **Île de France**

## 3. Documents de la concertation

### Nombre de supports du dossier du maître d’ouvrage

(Le maître d’ouvrage est celui qui a racheté les terrains, Nexity).

Les supports de la concertation :

- 150 exemplaires du dossier de concertation du maître d’ouvrage
- 25 affiches règlementaires mises à disposition des lieux publics (mairie, services techniques, cinéma, panneaux administratifs)
- 4 panneaux d’informations posés aux abords du site
- Les panneaux lumineux de la ville qui ont également publié l’information
- Information de la concertation préalable sur le site internet de la ville
- Information disponible sur les principaux lieux publics
- Bulletin municipal Roissy’Mag n°177 septembre-octobre 2020 article « Projet Plein Sud, parlons-en ! »



### **Nombre de tracts distribués**

Voir ci-après

### **Nombre d’affiches mises à disposition**

Voir ci-après

## **4. Evènements publics**

### **Réunion d’ouverture**

Une réunion d’information et d’échange s’est tenue pour l’ouverture de la concertation préalable le **12 octobre 2020 de 18h30** dans la salle de cinéma La Grange de la ville de Roissy-en-Brie. 81 personnes étaient présentes en salle.

### **Visite de terrain**

Une visite du terrain a été programmée. C’est l’association RENARD qui devait la conduire. Mais les règles du confinement ont empêché celle-ci.

### **Réunions thématiques – ateliers**

Il a été organisé trois ateliers thématiques en distanciel. Ils se sont tenus en visioconférence :

- **Atelier n°1** : justification du site de projet. **Jeudi 10 décembre 2020** de 18h30 à 21h30 avec **26 participants connectés**.
- **Atelier n°2** : fonctionnalités du projet. **Jeudi 17 décembre 2020** de 18h30 à 20h30 avec **23 participants connectés**
- **Atelier n°3** : insertion environnementale du projet. **Mardi 12 janvier 2021** de 18h30 à 21h30 avec **32 participants connectés**.
- 

### **Réunion de clôture**

Elle s’est tenue en visioconférence le jeudi 21 janvier 2021 de 18h30 à 20h30 avec 20 participants connectés.

## **5. Participants**

### **Connexions à la page dédiée sur le site internet de la ville**

**Un registre dématérialisé sur un site internet dédié** : Un registre dématérialisé a été accessible sur page dédiée du site Internet pendant toute la durée de la concertation, permettant au public de contribuer au débat : : <https://www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/>

- 546 visiteurs
- 215 nouveaux utilisateurs
- 45 vues des vidéos sur les ateliers
- 71 observations par courriels

### Registre papier dédié

Un registre papier de concertation du public a été mis à la disposition de celui-ci dans les bureaux des services techniques-service de l’urbanisme 34-36 rue de Wattripont.

- **4 observations y ont été notées** durant les permanences des garants les 16 décembre 2020 et 20 janvier 2021 et ce, de 9h à 12h et de 14h à 17h.

## IV. DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION

### 1. Missions des Garants

La mission des garants s’inscrit dans le respect des trois principes qui conditionnent le bon déroulement d’une concertation selon la Commission Nationale du Débat public :

- La **transparence** : l’information doit être disponible, de qualité, sincère, partagée et compréhensible, et les prises de positions sont rendues publiques.
- L’**équivalence** : chaque personne a le droit de s’exprimer et de contribuer aux débats, en respectant des règles d’intervention applicables à tous.
- L’**argumentation** : chaque intervention ou prise de position doit être argumentée.

Le rôle des garants est de veiller au bon déroulement de la concertation, à la qualité et à la sincérité des informations diffusées afin de favoriser l’expression des citoyens. Aussi, afin de bien nous approprier le contexte d’intervention et les divers positionnements des parties prenantes autour du projet, identifier les enjeux de la concertation et être force de propositions dans le processus de concertation préalable auprès du maître d’ouvrage, nous avons engagé les étapes suivantes.

### 2. Assistance technique à la concertation préalable

L’opération de la présente Concertation préalable revêt une certaine ampleur. Il y a nécessité à faire appel à des professionnels en matière d’urbanisation qu’on ne peut trouver dans une ville de la taille de Roissy-en-Brie. Par ailleurs, le Maire de Roissy-en-Brie, conformément à l’article L121-17, est le « pilote » de cette concertation. Il a délégué à son Premier Adjoint la charge d’organiser cette concertation dans laquelle il est aidé par plusieurs

intervenants. Les Garants supervisent la validité de la concertation préalable. L’association RENARD apporte une expertise en matière environnementale.

### Intervenants dans la Concertation préalable

Ryad	ASSELAH architecte urbaniste	CITADIA	L’Intelligence des territoires	
		Atelier Georges	Paysagiste	
François	BOUCHART	Maire de Roissy- en-Brie	Porteur institutionnel du projet	Hôtel de Ville – 9 rue Pasteur 77680 Roissy-en-B
Jean-Pierre	BLAT Président	ENVIMMO	Analyse & diagnostic élaboration de solutions d'accompagnement	59 avenue Mozart 75 016 Paris
Dominique	BRARD	ALBEPIERRE	Merlotte	235 rue du Fg St Honoré 75 008 Paris
Jainnab	EL AABASSI	Mairie de Roissy- en-Brie	Assistante au cabinet du Maire.	Hôtel de Ville – 9 rue Pasteur 77680 Roissy-en-B
Kyvan	FARZAMI Directeur d'études	Aire Publique	Communication & concertation Organisation des visioconférences Animateur des réunions	71 rue du Faubourg Saint-Martin 75 010 Paris
Kevin	GUEREL	CITADIA	Aire Publique Communication & Concertation	45 rue Ginelli 83 000 Toulon
Christophe	LEBAUD	Mairie Roissy-en- Brie	Chef du Service urbanisme	Hôtel de Ville – 9 rue Pasteur 77680 Roissy-en-B
Jean-Cédric	LOUSTALOT	Nexity	Aménageur Maîtrise d'ouvrage	19 rue de Vienne 75 008 Paris
Paul	NIJHUIS	Merlotte Holding	Représentée par Dominique BRARD	
Patrick	NORYNBERG	Garant	Nommé par la CNDP le 02/10/2020	

Julie	NOUVION	ENVIMMO	Conception - rédaction -stratégie éditoriale	45 rue du Général De Gaulle 77 010 Melun
Claire	PAIN	Département de Seine-et-Marne	DADT / Service Développement des Territoire lieu : DEEA	
Roland	De PHILY	Garant	Nommé par la CNDP le 09/01/2020	
Philippe	ROY	RENARD	(Rassemblement pour l'Etude de la Nature et de l'Aménagement de Roissy et son District)	3 rue des Aulnes 77 680 Roissy-en-Brie
Jonathan	ZERDOUN	Mairie de Roissy	1er Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme	Hôtel de Ville – 9 rue Pasteur 77680 Roissy-en-B

### 3. Réunions de préparation de la concertation

Après la nomination du garant en janvier 2019, celui-ci rencontre pour la première fois le premier maire-adjoint chargé de l’urbanisme le **19 février 2019** ; il est présenté le projet.

**Le 16 avril 2019**, le garant a une réunion avec le maire pour définir et organiser la concertation préalable.

La concertation préalable s’arrête jusqu’à l’été 2019, car il y a les élections européennes.

Alors, la présidente de la CNDP désigne un second garant en octobre 2019.

Et les réunions reprennent avec les élus et techniciens de Roissy-en-Brie, le maître d’ouvrage Nexity, le prestataire en communication « Aire publique », afin de mieux définir le périmètre de la concertation préalable et de bien préparer les différents dispositifs d’information et de concertation. Les rencontres de préparation se sont tenues aux dates suivantes :

- **Les 2 et 16 décembre 2019 à l’hôtel de ville**, avec les principaux intervenants dans le projet d’urbanisation en interne afin de définir les enjeux de projet et les grandes lignes de la concertation préalable
- Il y a eu au printemps 2020 les élections municipales avec reconduction de la même équipe
- **Le 27 juillet 2020**, se tient une réunion d’étape pour relancer le processus de concertation, après l’installation de la municipalité, avec la Ville de Roissy-en-Brie, la Communauté d’agglomération Paris-Vallée de la Marne, Nexity et l’association RENARD.

Au cours de la phase de préparation de la concertation, les deux garants ont rencontré les parties prenantes du projet pour avoir une analyse du contexte la plus fine possible.

- **Le lundi 24 février 2020**, M. Jean-Pierre BLAT, ENVIMMO, société de conseil auprès de la commune
- **Le lundi 24 février 2020**, Mme Julie NOUVION, ancienne conseillère régionale écologiste à la Région Île de France

Ainsi que :

- M. Paul NIJHUIS, investisseur, société des Pays-Bas
- M. Dominique BRARD, société Albepierre
- M. Jean-Baptiste DESMARET, société Albepierre
- **Le mercredi 26 février 2020**, M. Jean-Cédric LOUSTALOT, DGA villes et projets, Nexity
- **Le jeudi 5 mars 2020**, M. Philippe ROY, président de l’association RENARD et 3 membres

Ainsi que :

- M. Ryad ASSELAH, Citadia
- M. Kyvan FARZAMI, Aire publique

#### 4. Les outils de la concertation

Toutes ces rencontres en amont ont permis de définir les modalités et outils de concertation suivantes. Les garants ont notamment demandé l’organisation d’un temps spécifique de visite du site avec les habitants et l’association RENARD le mercredi 4 novembre 2020 à 14h afin de les inviter à prendre toute leur place dans le processus de concertation préalable proposé. **Cette proposition a été retenue, mais elle n’a pu être réalisée du fait des dispositions particulières de confinement.**

## V. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

### 1. Réunions publiques et visioconférences

La réunion publique d’ouverture a donc pu se tenir **le 12 octobre 2020** au cinéma La Grange de Roissy-en-Brie. Elle s’est faite en présentiel, mais avec les gestes barrière. (Le décret du 2<sup>ème</sup> confinement date du 29/10/2020).

**Déroulé de cette réunion** : mot du maire, mot des garants, mot du 1<sup>er</sup> maire-adjoint en charge de l’urbanisme et de l’aménagement, présentation des enjeux et premiers contours (non arrêtés) par Nexity, intervention de l’association RENARD, débat avec la salle questions/réponses.

Présentation du projet avec support diaporama, questions/réponses sur les éléments de présentation.

**Participants** : 43 personnes inscrites en amont, **81 personnes présentes en salle.**

**Les questions soulevées au cours de la réunion et les éléments de réponse :**

- **Présentation de l’association RENARD, avec diaporama présenté au public**

Le PLU de 2004 n’est pas compatible avec le SDRIF. Il faudrait une révision du PLU et non pas une modification.

Il n’y aurait plus d’obligation de construire de logement social depuis 2018 ?

Le PLU et le SDRIF doivent prendre en compte les éléments naturels comme les continuités écologiques, les corridors régionaux.

Le corridor écologique devrait traverser la commune.

Les zones humides sont bien visibles sur les cartes anciennes, la topographie, la carte de la DRIEE : il faudrait faire de nouveaux relevés.

La réouverture des rivières est inscrite au SDRIF.

Achever les projets en cours : SNCF, plantations, gestion des eaux usées

- **Commentaires de la ville de Roissy**

Engagement sur le respect des équilibres naturels et plantation de 12 000 arbres durant le mandat municipal.

Logement : un contrat de mixité sociale lie la ville à la préfecture. Au regard de la loi SRU, nous ne pouvons pas encore remplir les objectifs du nombre de logements sociaux sur le territoire.

Les documents PLU ont été modifiés.

Zones humides : accord pour les protéger ; aucune zone humide ne sera détruite et ceci en partant des versions de cartes les plus exhaustives.

Tout sera fait pour bien gérer les circulations automobiles.

- **Questions dans le public et premiers éléments de réponse**

**Question** : le Crédit foncier propriétaire des terrains ? ou Nexity qui l’aurait payé 3 millions € ?

**Réponse** : c’était l’EPFIF qui a été propriétaire de 2013 à 2017 et non pas le Crédit foncier. Ces terrains ont été achetés par la société « Ville et projet » du groupe Nexity

Q : probabilité d’un maraichage sous les lignes haute tension ? risque pour les maraichers et impacts sanitaires pour les plantations ?

R : plusieurs modèles économiques sont à l’étude sur le site, dont le maraichage, mais aussi hors site à proximité. Nous imaginons aussi des possibilités sur les outillages agricoles. Un expert agricole participera aux ateliers et l’ARS sera interrogé sur les possibles impacts sanitaires.

Q : peut-on effacer la voie SNCF ? Passage piétons et cycles sous la voie entre le Grand Etang et les grands champs au nord de la commune. Il était prévu lors de l’aménagement de la ZAC des Grands champs (près de 2 millions € touchés par la mairie pour ce projet entre 1995 et 2009)

R : la circulation enterrée du train est impossible du point de vue technique, mais nécessité de faire passer les voitures sous la voie SNCF.

La ville souhaite un projet agricole avec une ferme et de la polyculture pour aller vers une autonomie alimentaire, permettant notamment de fabriquer des repas pour les écoles. Nous avons des rêves nombreux ...

Q : demande de mise à disposition de la convention avec l’EPFIF dans le cadre de cette concertation.

R : ce document sera disponible.

Q : inquiétude sur le nombre de places de stationnement et le risque de gros flux de véhicules.

R : des études d’impact seront menées dont une sur les flux automobiles. Les surcharges automobiles sont confirmées actuellement pour cause de travaux. Concernant le stationnement, plus de 100 places supplémentaires ont été créées à la gare. Il faudra travailler sur une offre supplémentaire de transports urbains. Il faut aussi apprendre à se déplacer autrement. Roissy représente trois arrondissements de Paris, les distances sont énormes pour se rendre d’un point à l’autre de la ville.

Q : les multimodalités sont-elles prévues ?

R : la question des liaisons sera traitée avec soin.

Q : quels impacts pour un non-projet ? que se passerait-il si on ne faisait rien ?  
quid des eaux pluviales ?

R : confirmation de la polyculture et une agriculture raisonnée, bio et du développement des circuits courts pour la cantine scolaire, vente directe pour les habitants.

Si on ne faisait rien, comment pourrions-nous répondre aux enjeux ? Nous avons besoin d’équipements publics, d’un grand gymnase, du développement de la vie associative. Il faut donner la possibilité aux anciens et aux jeunes de pouvoir se loger et avoir un parcours résidentiel.

Le développement économique est nécessaire en rapprochant le domicile et le travail et en favorisant l’emploi local.

Ne pas opposer le développement économique, le logement et l’écologie. Il faut savoir les allier et construire autrement en préservant la planète, en inscrivant la nature au centre du projet. Il n’y a pas d’oppositions entre ces nécessités. Il s’agit là d’un vrai projet de ville.

Q : on n’a pas de nombre de logements dans ce projet ?

Q : pas d’ouverture de la rue La Mainguillie, ni du chemin Pommerot ? quel est le nombre de places du parking de la gare ?

R : nous avons besoin de résidence services pour les anciens par exemple, la concertation y travaillera.

Q : comment préserver les terres agricoles ?

R : les constructions anciennes se sont faites sur les terres agricoles. Nous avons besoin de préparer l’avenir de nos enfants, préserver les services publics tout en préservant des terres agricoles, des espaces verts. On devrait aller bien au-delà des critères qui permette le label d’écoquartier ! l’aménagement commencera par la plantation d’arbres.

Près de la moitié n’est pas constructible. Nous préserverons la faible densité.

**Une réunion de clôture de la concertation en visioconférence s’est tenue le 21 janvier 2020 à 18h30.**

Ouvertes à tous, mais sur inscriptions préalables, les réunions publiques d’information en présentiel ou en visioconférence, comme les ateliers en visioconférence, ont été des moments d’informations privilégiés entre la ville, Nexity (maître d’ouvrage) et les citoyens (habitants de la commune ou de communes voisines, élus, associations ...). Ces réunions publiques ont été l’occasion pour les habitants présents d’exprimer leurs remarques et leurs interrogations et aux élus leurs intentions.



Rappel des objectifs des réunions – Présenter au grand public le projet d’urbanisation « Plein-Sud » à Roissy-en-Brie (77) de manière claire et transparente :

- Le contexte du projet
- Les objectifs
- Le calendrier
- Les impacts du projet (environnementaux, socio-économiques ...)
- La démarche de concertation mise en place pour le projet
- Les réponses aux interrogations des habitants, usagers et associations présents

Chacune de ces réunions a accueilli : des représentants de la commune, des habitants, des membres des associations RENARD et du Panais de Pontault, des représentants de Nexity, d’Aire publique et les garants désignés par la CNDP, M. Roland de PHILY et M. Patrick NORYNBERG.

Ces réunions ont débuté à 18h30 et se sont terminées à 21h, soit une durée de 2h30. Ces moments ont été en deux grands temps : un temps de présentation en plénière et un temps de questions/réponses en plénière. Des comptes-rendus et enregistrements vidéo de ces séances ont aussi été réalisés et publiés sur le site dédié.

### Poursuite de la concertation préalable – Situation épidémique au 30 octobre 2020

A la suite des mesures gouvernementales instaurant un confinement national, aucune réunion de concertation n’a pu se tenir en présentiel pour le projet Plein-Sud. Toutefois, l’information et la participation des publics s’est poursuivie dans des conditions adaptées afin de partager au mieux le projet. En conséquence :

- **La démarche de concertation a été prolongée de 38 jours, c’est-à-dire jusqu’au 21 janvier 2021 ;**
- La visite de site prévue le mercredi 4 novembre 2020 a été supprimée. Elle a été toutefois remplacée par une visite virtuelle réalisée lors des trois ateliers
- Les dates des ateliers ont été décalées à cause du délai de publicité et ces ateliers ont été mis en œuvre en distanciel ou visioconférence.

## 2. Les trois ateliers thématiques en visioconférence

Pour les trois ateliers, on retrouve les intervenants suivants :

- Jonathan ZERDOUN, Premier Maire-adjoint, chargé de l’urbanisme, Roissy-en-Brie
- Olivia JARRY, directrice de projets, Nexity Ville et projets
- Roland de PHILY, Garant
- Patrick NORYNBERG, Garant
- Kyvan FARZAMI, chef de projet, Aire Publique
- Ophélie DELEPINE, consultante, Aire Publique
- Mathieu DELORME, Atelier Georges
- Pauline GUIFFANT, Atelier Georges.

**Atelier n°1 – Jeudi 10 décembre 2020 de 18h30 à 21h15 - Justification du site du projet, 26 participants connectés.** La séance a été enregistrée par les organisateurs et l’association RENARD

Rappel du contenu de l'atelier par M. Kyvan FARZAMI d'Aire Publique.

Les garants rappellent le contexte de la concertation et leur rôle.

Introduction par M. Zerdoun, 1<sup>er</sup> maire-adjoint, chargé de l'urbanisme : un allongement de 38 jours pour la concertation et adaptation des réunions en visioconférence

### Présentation du projet

**Question** : sur les délais de mis à disposition du CR du 12/10/2020 et du diaporama présenté ce soir

**Réponse** : engagement à mettre à disposition tous les documents sur le site communal avec une page dédiée à la concertation préalable

### Autres questions et réponses :

Q et R : le ru du Morbras est bien indiqué en bleu sur la diapo 15, mais il ne traverse pas le périmètre du projet.

La liaison écologique du SRCE est bien également indiqué sur la diapo 15.

Les coutures urbaines végétales ? cela signifie que les transitions écologiques seront mieux travaillées.

Q et R : les mouillères ?

Pas de commercialisation des logements avant 2022.

Importance de la résilience alimentaire dans un projet comme celui-ci.

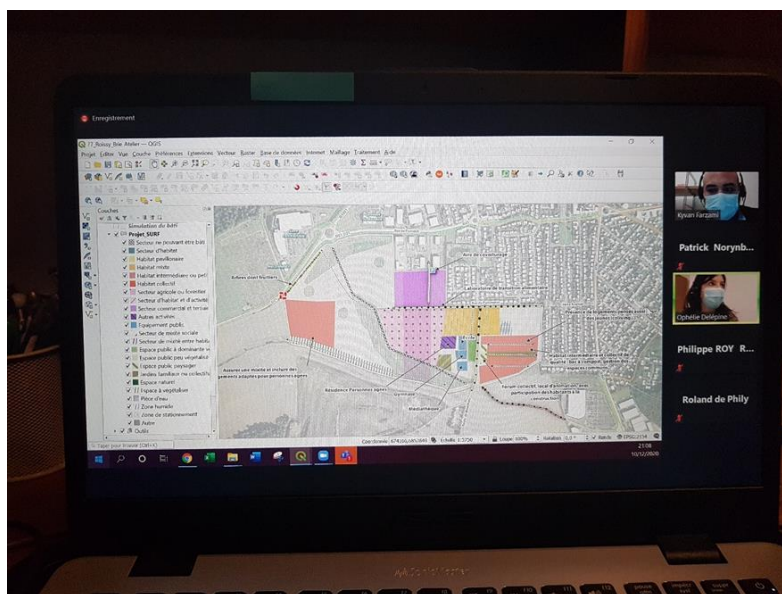
A cause du peu d'espaces agricoles, il va falloir faire de la permaculture pour avoir un bon rendement

Importance de garder des surfaces agricoles.

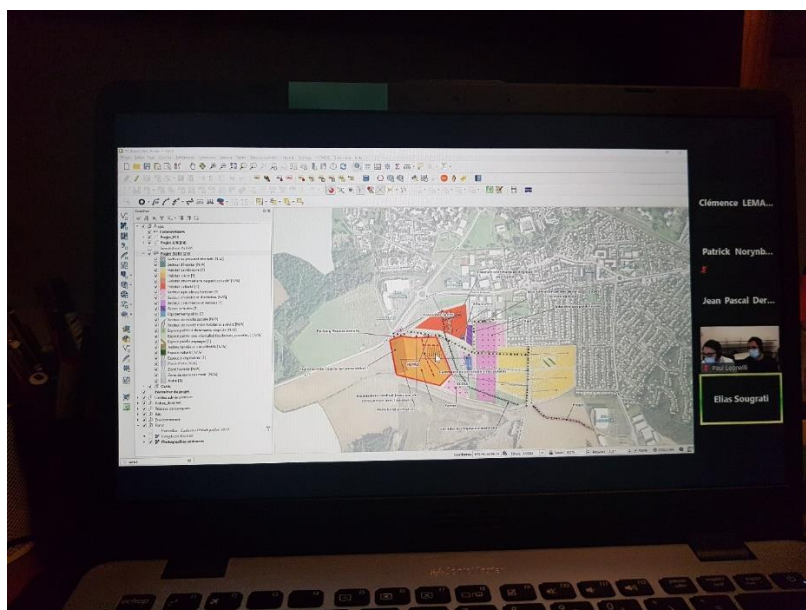
Il ne peut y avoir de logements en dessous des lignes HT ; il faut un minimum de 100 m de l'axe des lignes

### Travail en ateliers

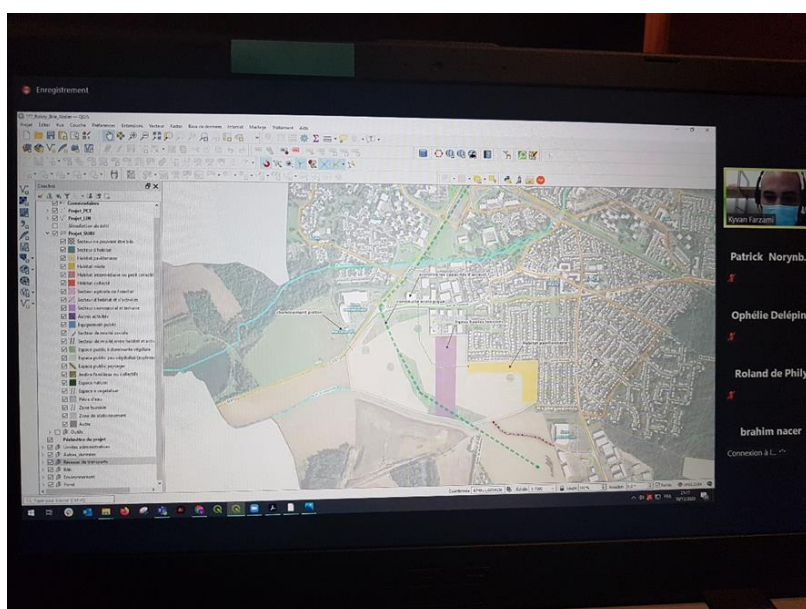
Photos des schémas de propositions des groupes



### Groupe 1



Groupe 2



Groupe 3

**Atelier n°2 – Jeudi 17 décembre 2020 de 18h30 à 20h30 - Fonctionnalités du projet, 26 participants connectés.** La séance a été enregistrée par les organisateurs et l’association RENARD

Rappel des grands contenus proposés dans le travail des groupes précédents par M. Farzami d’Aire Publique.

Les supports présentés ainsi que les enregistrements audios des ateliers et de la séance de lancement seront mis à disposition sur le site dédié de la commune.

Remarques des participants et premiers éléments de réponse :

- Je regrette la façon dont sont posées les questions des ateliers. Il ne faut pas demander « où place-t-on tel ou tel activité ? », mais « souhaitons nous voir cette activité sur le site ? ». Il me semble ne pas avoir eu le choix lors de l’atelier en petit groupe ...
- Je rejoins Mme Pluvinet notamment sur la zone d’activité pour laquelle on nous a un peu forcé la main pour la mettre sur la carte en fin d’atelier, alors que l’ensemble des participants du groupe ne souhaitait pas la mettre.
- Dans notre atelier, on avait placé des pavillons et on nous a dit qu’il était prévu d’accueillir 3 000 ou 4 000 personnes ; donc, il faudrait créer de l’habitat collectif sur la carte.

**Question :** le PLH n’a pas fait l’objet de la part du CM. Le processus n’est pas achevé. M. Philippe ROY insiste sur son souhait de le mettre à disposition en l’état sur le site et indique, à son avis, que, dès lors que la CAPVM a délibéré pour arrêter le PLH, le document qui a fait l’objet d’une délibération est communicable.

**Réponse :** le lien vers le site de la CAPVM proposé par M. LOUSTALOT de Nexity est :

<https://www.agglo-pvm.fr/actions-et-projets/aménagement-habitat-politique-de-la-ville/programme-local-de-lhabitat>

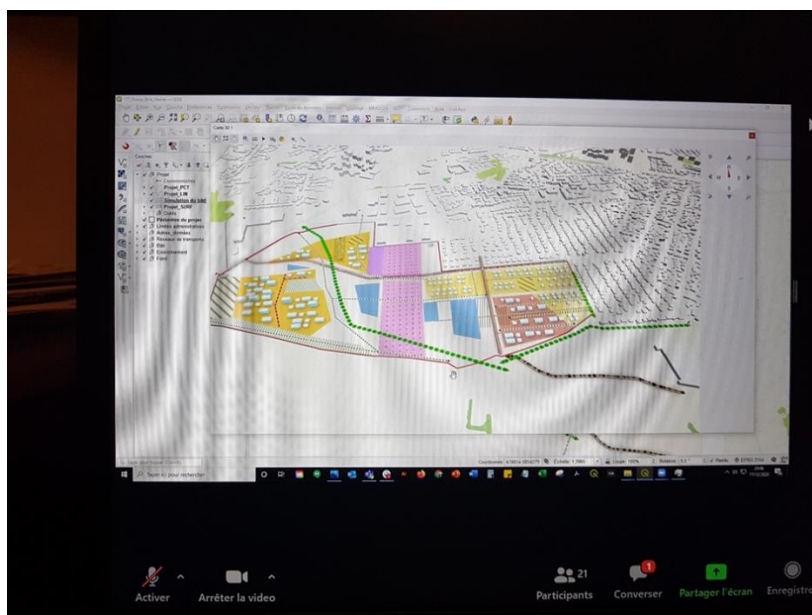
Et précisons :

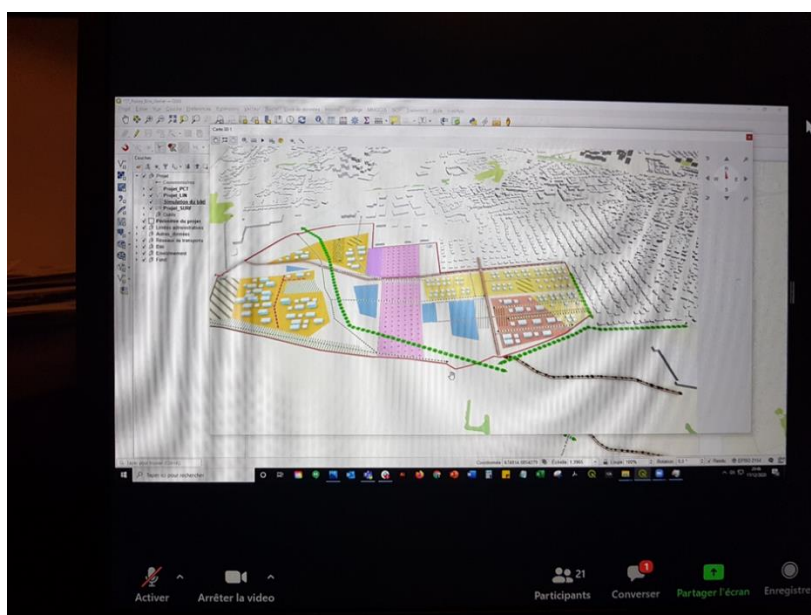
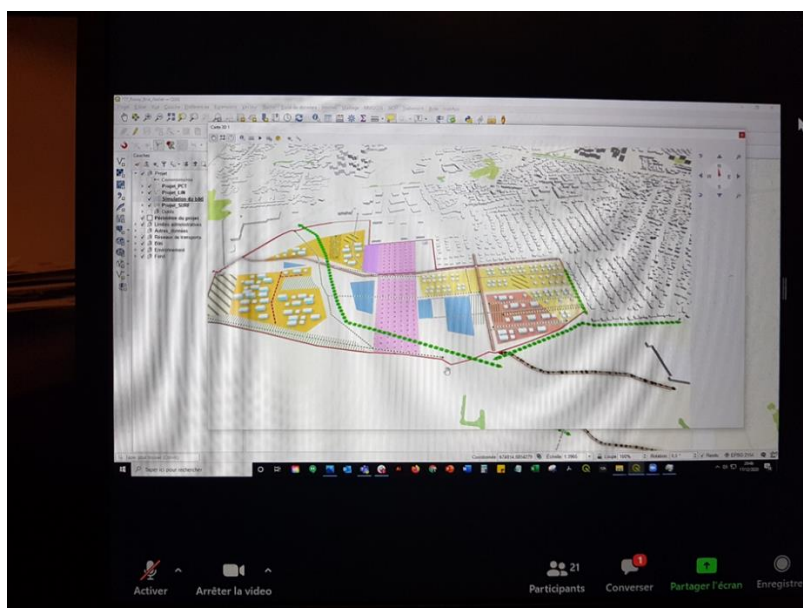
Le projet a été arrêté, puis transmis aux communes pour avis. Mais il a également été transmis à l’Etat qui doit s’exprimer sur le projet arrêté. Et c’est seulement après intégration de l’ensemble des avis émis par l’ensemble des communes et l’Etat que le PLH sera diffusé.

R : la Ville précise : « Si la Ville peut communiquer ce document qui concerne 12 communes, elle le fera. Elle n’a rien à cacher ».

Si lors de dernier atelier, on avait dû créer des grandes zones d’habitat collectif, on pourra en réduire la taille, maintenant qu’on se rend compte davantage des proportions, etc.

### Les productions du jour



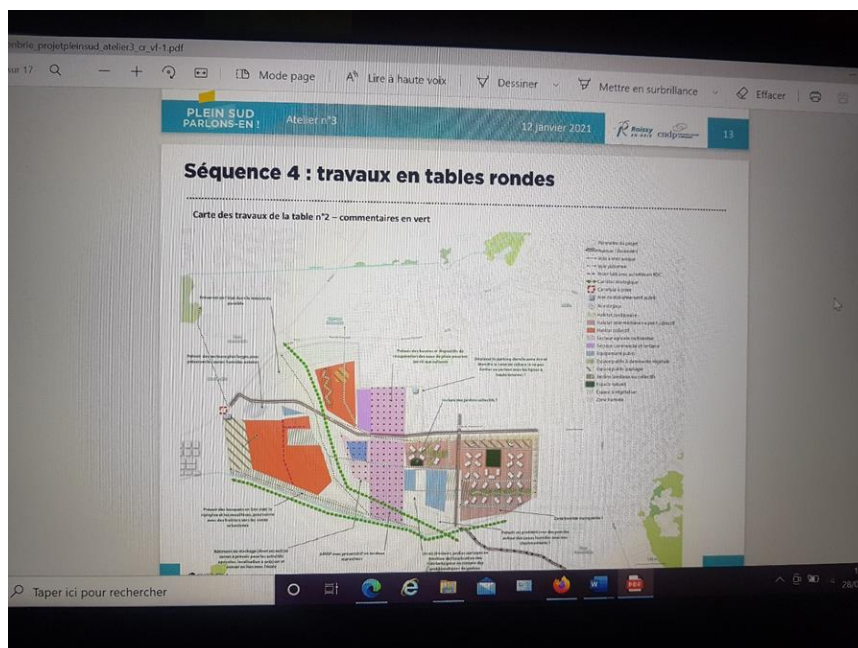




**Atelier n°3 – Mardi 12 janvier 2021 de 18h30 à 21h15 – L'insertion environnementale du projet. 26 participants connectés. La séance a été enregistrée par les organisateurs et l'association RENARD**

- L'association RENARD présente un document sur le corridor écologique. Y sont abordés la notion de TVB, la référence à des documents stratégiques tels que le SRCE, le SDRIF, le SCOT, le PLU. L'importance du respect de ce corridor écologique dans toute sa longueur et son ampleur est fortement soulignée par l'association RENARD. Les éléments du respect nécessaire de la biodiversité sont également au cœur de cette présentation. Il y est indiqué que la largeur des corridors peut varier entre 100 et 400 m. Il est également souligné dans cette présentation que les espaces agricoles projetés ne doivent pas seulement être installés sous les lignes à haute tension, mais au-delà.
- L'association des « Panais de Pontault » présente également son projet qui s'inscrit dans celui des AMAP d'Île de France. Il s'agit de développer un projet d'agriculture biologique et d'animation pédagogique autour d'un triptyque : ferme urbaine – école - maraîchage et / ou agriculture bio.
- Le paysagiste de l'Atelier Georges rappelle un certain nombre d'éléments sur le végétal, les sols, les zones humides, le traitement de l'eau. Il y précise que l'on ne doit pas dans ce projet, détruire le sol lorsqu'on construira. Il propose de veiller à préserver le système racinaire des arbres sur le site où les sols profonds sont calcaires et de bonne qualité.
- La ville pour sa part, souligne le fait que pour préserver des espaces libres agricoles dans le projet, il serait opportun de créer de part et d'autre des zones denses permettant la réalisation de logements et d'équipements.
- Au cours des ateliers, certaines questions sont aussi soulignées : l'importance de préserver les zones humides, de bien traiter la question de l'eau, de récupérer les eaux de pluie, de penser à des espaces de type prairie fauchée tous les ans à deux ans seulement.





### Courriels apportant des contributions à l'élaboration du projet Plein Sud

Il y a eu quelques **600 courriels échangés** pour organiser cette concertation préalable et la faire vivre quotidiennement. Mais, il y en a eu moins d'une trentaine de courriels qui apportaient une réelle contribution à l'élaboration de ce projet d'urbanisation d'une quarantaine d'hectares.

Les contributions se sont terminées le 21 janvier 2021, date de la réunion publique en distanciel (visioconférence) pour clôturer la concertation préalable.



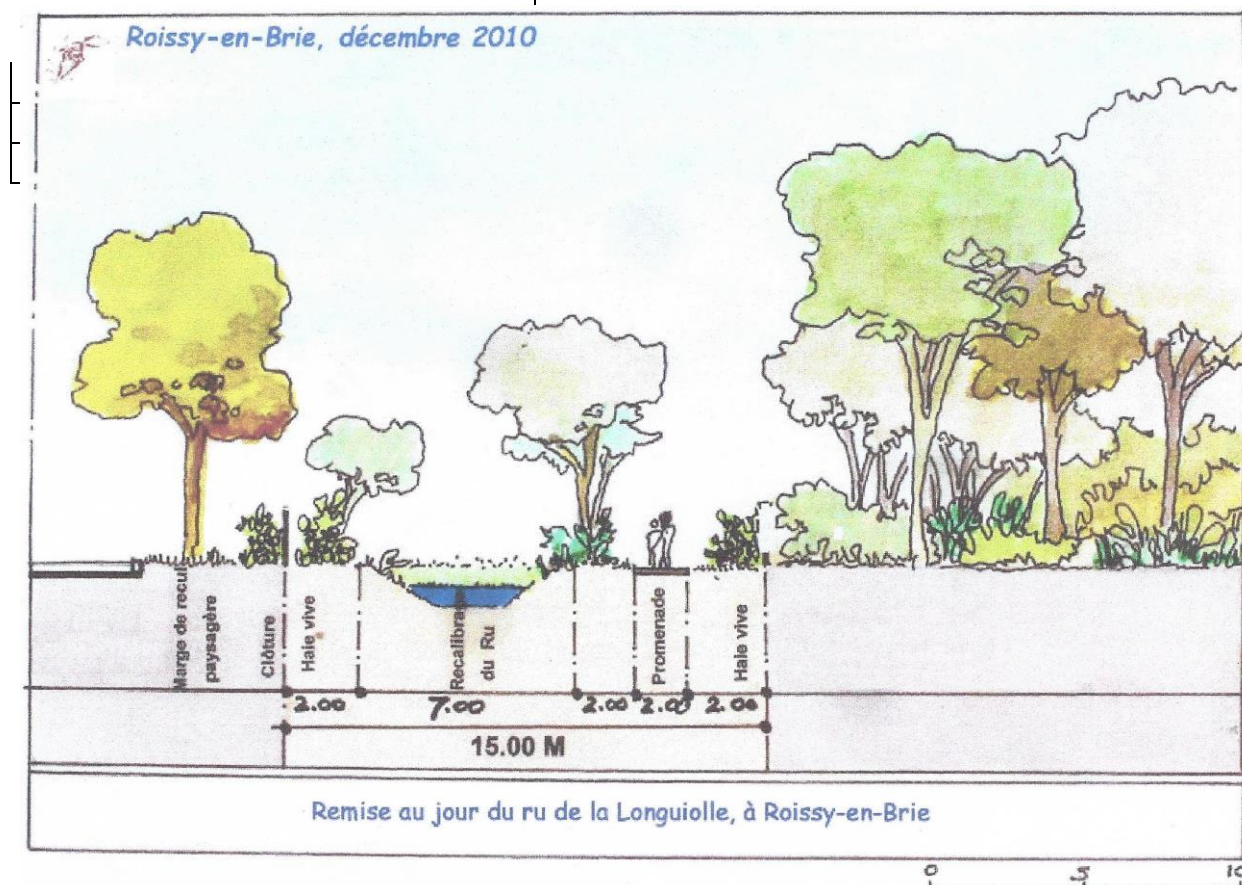
Date & heure	Auteur	Contenu de la contribution à la concertation préalable
21/10/2020 06h36	Mr M.	... Je souhaite qu'un accès piéton et cycliste donnant sur la 3ème avenue soit envisagé, afin de permettre aux futurs résidents du projet d'accéder aux commerces (super U, Aldi ...) route d'Ozoir. La municipalité s'était engagée lors du précédent projet à ne pas doubler la rue Le Pommerot. Maintiendra-t-elle cet engagement ? ...
24/10/2020 12h44	Association RENARD	... mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF et le SRCE pour respecter les corridors écologique ... M. a clairement annoncé qu'il ne toucherait pas aux zones humides ...
31/10/2020 19h16	Mr Le	... Il faut réinstaller les zones humides, des arbres hauts, des zones où l'humain n'y est pas. Il faut des arbres fruitiers, des jardins solidaires pour nourrir les Roisséens qui n'ont plus les moyens d'acheter des fruits et légumes. Limiter les constructions par des murs végétaux, des toits végétaux, des matières qui ne chauffent pas, des constructions en terre, naturelles à énergie verte. Il faut des commerces vivants, des restaurants et bars qui respectent la nature, locaux, de saison.
02/11/2020 16h47	Bernard Larbouillat	Il n'est pas souhaitable de poursuivre ce projet ... - Enfin, il n'est pas sûr que ce projet ait vraiment pris en compte les nécessités sanitaires urbaines (égouts) imposées par l'administration régionale ?
04/11/2020 20h48	Mme M.	... il est prévu beaucoup trop de logements ... Cela va fortement urbaniser l'entrée sud de la ville et défigurer l'espace naturel ...
05/11/2020 10h20	Mr S	... l'existence d'un boulevard extérieur allant face Intermarché jusqu'à Super U ... indispensable ...
05/11/2020 20h20	Pa C	... pas besoin de logements sociaux ... Un marché, une librairie, un marchand de chaussures et une épicerie de dépannage ...
09/11/2020 18h37	Annick Larbouillat	... il serait souhaitable de résoudre le problème ... des eaux usées ... ... Confier des parcelles à des maraîchers, éleveurs afin que la population achète en vente directe fruits, légumes frais, laitages, fromages, miels ... créer des haies et des zones arborées, îlots de fraîcheur ...

05/12/2020 10h15	M ; S	... création d'un boulevard ... rejoignant la D21 vers Intermarché au Super U en direction d'Ozoir ... alléger la circulation ...
06/01/202116h06	Association RENARD	... Maintenir une diversité maximale de la flore et de la végétationL'implantation de constructions sur les parcelles agricoles est susceptible de faire disparaître toute la végétation actuelle sur le site d'étude et ses abords, au moins de manière transitoire
07/01/2021 19h42	M. et Mme T	... désaccord pour une ouverture de La Longuiolle au passage fréquent prévu au programme du "projet Plein Sud" ...
10/01/2021 08h20	M. V	... Donc, pour le scolaire, l'arrivée de 4 000 nouveaux arrivants nécessitera une adaptation des groupes scolaires, est-ce prévu ? ... Est-il prévu une augmentation capacitaire du réseau ? ...
10/091/2021 16h49	M. S	... penser à la création du boulevard extérieur allant de la D21, face à Intermarché au Super U route d'Ozoir ... circulation dense ...
11/01/2021 17h51	Association RENARD	... Les terrains qui doivent être affectés à la restauration ou à la préservation du corridor écologique herbacé devront rester en zone N.
11/01/2021 20h24	Mme A	... Apprenons à nous connaître avant d'intégrer de nouveaux habitants ...
11/01/2021 20h22	Linda Akkouche	... Apprenons à nous connaître avant d'intégrer de nouveaux habitants ...

<p>12/01/2021 15h51</p>	<p>M. L</p>	<p>... Pourquoi ne proposez-vous pas un referendum ?          ... Le ru, "colonne vertébrale" de votre projet va devenir le travailleur forcé de votre stratégie agricole sur la zone ...          ... Le travail en zone industrielle n'est pas une alternative pour faire vivre des Roisséens qui fuient la ville ...  <u>Je propose :</u>          - que vous limitiez l'implantation de logements pour y développer une zone d'échange, de partage, où le travail et la culture peuvent faire bon ménage, autour de ces zones naturelles, protégées et qui seront nécessaires au développement humain dans le futur          - que vous supprimiez les logements et proposiez un pôle culturel autour d'une zone de maraîchage, même à la place . Ce pôle culturel serait une salle de concert insonorisée, acoustique et polyvalente (trans formable pour le sport et l'accueil de différents évènements), accompagnée d'un restaurant, d'une épicerie, le tout lié au travail dans la zone de maraîchage bio ...          - que vous développiez l'emploi autour de l'agriculture, la transformation des produits ... créez des emplois de réinsertion en maraichage bio, proposez des formations pourquoi pas financées par l'Etat (POEC qui forme avec pôle emploi un métier en quelque semaines) ... réinsertion, formation, culture, cuisine, sport, agriculture, vente ...</p>
<p>17/01/2021 10h48</p>	<p>M. S</p>	<p>... inquiétude quant à la possibilité de l'ouverture des rues de La Longuiolle et du Pommerot créant une liaison routière avec le nouveau projet ...</p>

18/01/2021 10h15	Christelle PLUVINET	<p>Lors du dernier atelier, j'ai remarqué qu'il manquait une zone humide sur la carte sur laquelle les bureaux d'études nous ont fait réfléchir lors des échanges en petits groupes. Il s'agit d'une zone humide pourtant repérée dans le dossier du débat public comme le montre cette carte extraite de ce document, à la page 33. ZoneHumideOubliée.JPG. Ainsi, les cartes obtenues lors de ces ateliers ne correspondent pas à la réalité de ce qui était souhaitée. Nous étions plusieurs notamment à demander la préservation de l'intégralité des zones humides et à refuser de construire sur cet habitat protégé. Leur absence pure et simple de la carte nous a amenés à y placer des aménagements, notamment des logements... Je rappelle que les zones humides sont des habitats préservés par la Loi et qu'elles doivent être préservées au maximum. Elles doivent faire l'objet d'une réflexion visant à éviter les impacts du projet sur leur fonctionnement, puis à réduire ceux qui n'ont pu être évités. La compensation ne vient qu'en dernier recours si aucune autre solution n'a été trouvée. Je ne comprends pas pourquoi cette zone humide a été retirée du fond de carte sur lequel s'appuyait les ateliers, alors que d'autres étaient explicitement représentées... mais cela a trompé les participants.</p>
18/01/2021 12h33	Mme H	<p>... embouteillages aux heures de pointe ... ... liaison écologique. Comment la préserver ?</p>
19/01/2021 12h09	Christelle PLUVINET	<p>... Prenons le gymnase, par exemple. Mis à part les élus, personne n'a plébiscité un besoin d'une nouvelle structure sportive ... ... Les organisateurs se butaient à maintenir la zone agricole sous les lignes à haute tension, malgré les demandes répétées et ont contestées de plusieurs participants.</p>
21/01/2021 09h34	Christelle PLUVINET	<p>... Voici quelques points qui me tiennent à cœur : - je voudrais que soit créé un nouvel espace nature dont je pourrai profiter pour mes promenades : allonger et varier mes itinéraires, vers l'étang du Coq et la forêt Notre-Dame notamment - je souhaite des milieux sauvages, variés et préservés : zones humides, prairies en fauche tardive, bosquet, rivière ... - je souhaite aussi la mise en place d'une agriculture bio et locale qui, par exemple, desservira les écoles de la commune ... - le développement d'une agriculture pédagogique pour les enfants, solidaires entre générations, participative avec les habitants de la commune ...</p>

21/01/2021 11h00	Association RENARD	... il convient d'inclure dans le périmètre du projet de débat public les terrains qui se trouvent entre le Verger et le magasin Super U et jusqu'au bois Prieur, pour permettre la réouverture du ru de La Longuiolle (voir ci-dessous coupe de la ripisylve de ce ru)
---------------------	-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### Registre papier et affichage de la concertation préalable

Les Garants ont tenu **deux journées de permanence les 16 décembre 2020 et 20 janvier 2021 de 9h à 12h et de 14h à 17h**. Les visiteurs pouvaient inscrire leurs remarques sur le registre papier de concertation préalable. Les Garants recevaient les visiteurs dans une vaste salle de réunion des Services techniques de la Mairie au 34-36 rue de Wattripont. Pendant cette visite, les restes barrière étaient évidemment respectés.

Mais, en réalité, il n'y a pas eu de véritable contribution sur ce registre de concertation. On trouve une copie du registre dans l'annexe des p.j.

- **Une page dédiée sur le site de la ville** de Roissy-en-Brie a été créé : <https://www.roissyenbrie77.fr/vivre-a-roissy/roissy-se-transforme/urbanisme/projet-plein-sud-concertation/>

De même qu'une adresse électronique dédiée : [projetpleinsud@roissyenbrie77.fr](mailto:projetpleinsud@roissyenbrie77.fr)

**L’ensemble des documents officiels : délibération sur le processus de concertation, dossier de concertation, avis de concertation, articles de presse, dossier du magazine municipal, formulaires d’inscriptions aux réunions publiques, ateliers, permanences des garants comme les contributions des citoyens et les cahiers d’acteurs des associations** ont été mis à disposition sur cette page dédiée. On y retrouve également : **Une réponse la ville au 2<sup>e</sup> cahier d’acteur de l’association « Renard »** ainsi qu’un **compte rendu d’une rencontre ville / conseil départemental** valant avis et préconisations de ce dernier sur le projet. Mais également, **les courriers électroniques** adressés à la ville et aux garants par les citoyens et association au nombre de 76, **les contributions sur registre papier** au nombre de deux, les supports de présentation et comptes-rendus des réunions publiques et des ateliers. Et enfin, plusieurs documents de fonds : **Précisions sur le SRCE**, les **enjeux agricoles** autour du projet, un **inventaire faune flore** habitat préconisations

- **Des annonces légales** sur la concertation ont été réalisées.

Des annonces légales (avis de concertation puis de prorogation de la concertation et des articles ont été publiés. De même dans les journaux « la République de Seine-et-Marne » et Le Parisien du 16 octobre 2020.

- **Deux affichages panneaux aux abords du site** ont été réalisé (procès-verbal de pose en date du 17 novembre 2020)
- **Des affiches réglementaires** ont été également réalisées et affichées sur les panneaux administratifs de la ville.

Un premier AVIS DE CONCERTATION PROJET D’AMENAGEMENT « PLEIN SUD » a été publié le 7 mai 2019. Un constat d’huissier a été fait le 10 mai 2019. En vigueur jusqu’au confinement par décret du 16 octobre 2020.

Un nouvel avis de PROROGATION avec de nouvelles dates de réunions compte-tenu des dispositions liées à la crise sanitaire a été publié ensuite en vigueur à la suite du confinement par décret du 16 octobre 2020.

Par ailleurs, il était possible de s’exprimer sur le projet :

Via l’adresse électronique dédiée : [projetpleinsud@roissyenbrie77.fr](mailto:projetpleinsud@roissyenbrie77.fr)

Par voie postale à l’attention des garants, pendant et avant la fin de la concertation, à l’adresse suivante : Mairie de Roissy-en-Brie, 34-36, rue de Wattripont, 77680 Roissy-en-Brie.

### **Autres supports d’information**

- **Un dossier de concertation préalable** consultable au cours des permanences et sur internet a été réalisé.
- **Une information dans le journal municipal** de Roissy-en Brie, « Roissy Mag’ » de septembre - octobre 2020.
- **Une information sur panneaux lumineux (du 16 novembre 2020 au 12 janvier 2021 inclus) et le site internet** de la ville ont été faite.

## **VI. RESULTATS DE LA CONCERTATION**

### **1. Synthèse des observations et propositions pendant la concertation**

« Vous écouter et vous faire entendre » CNDP

Les citoyens, les associations, les PPA ont disposé de multiples moyens pour apporter leurs contributions à l’élaboration du projet d’urbanisation Plein Sud :

- Les 3 ateliers avec chacun thème
- Les 5 cahiers d’acteurs produits par deux associations
- Le CR de réunion du Département de Seine-et-Marne (seul PPA à s’être intéressé à l’urbanisation de 40 ha
- Les courriels
- Les permanences des Garants
- Le registre papier de concertation préalable



Contribution positive	Contribution négative	Libellé de la contribution	Occurrence
-----------------------	-----------------------	----------------------------	------------

On entend par contribution positive ce que l'on veut pour le projet.

On entend par contribution négative ce qu'on ne veut pas pour le projet.

**ATELIER 1 - LE SITE DU PROJET ET SON PERIMETRE : les accès, la desserte, les circulations et liaisons, la mobilité**

		Contre l' <b>urbanisation</b> Plein Sud et pour la conservation de l'espace agricole, à savoir : - les continuités écologiques - les zones humides - les espaces animales protégées Il y a déjà beaucoup de projets immobiliers ailleurs. S'occuper des Roisséens actuels avant d'en faire venir de nouveaux. Demande d'un referendum sur le projet Plein Sud	6
		Dans le SDRIF, il est indiqué sous forme de pastilles, un <b>secteur d'urbanisation préférentiel</b> , sans être une obligation	1
		La voie SNCF coupe la ville en deux dans le sens Est-Ouest. Il convient d' <b>augmenter la capacité de circulation Sud-Nord</b> en voies douces, notamment raison du projet Plein-Sud	1
		Augmenter la capacité du <b>système d'assainissement des eaux usées</b> de Valenton en raison du projet Plein-Sud	5
		Souhait d'un <b>accès piéton et cycliste</b> donnant sur la troisième avenue, afin de permettre aux futurs résidents de Plein Sud d'accéder aux commerces (super U, Aldi ...) route d'Ozoir	1
		Engagement de ne pas doubler la rue Le Pommerot. Ouverture de cette rue ?	2
		L'intégration de <b>cheminement piéton</b> permettra aux Roisséens de s'approprier le site et de bénéficier de nouveaux espaces naturels. Un cheminement prolongeant la rue du Pommerot jusqu'au chemin des vieilles vignes permettra de relier les quartiers du Sud-Est de Roissy-en-Brie vers les espaces naturels à l'Ouest (Bois des Berchères, étang du Coq). Il pourra être compléter par un chemin longeant le ru de La Longuiolle.	3

		<b>Créer un cœur de quartier</b> : lieu de rencontres et d'activités (économiques, services, commerces ...). De nouveaux équipements : écoles, un pôle de sports ... Proposer une centralité de quartier à proximité de la "bande agricole" qui devra permettre <b>une animation</b> constante du <b>quartier</b> (afin de ne pas en faire un espace dortoir), sans pour autant concurrencer les polarités de la ville (entre ville, zones d'activités économiques à proximité du site du projet)	2
		Un <b>espace nature pour promenades</b> , vers l'étang du Coq et la forêt Notre Dame notamment	2
		Les continuités urbaines, les circulations douces et la trame viaire sont à aménager pour <b>l'accès au centre-ville et à la gare</b>	1
		Intégrer et faire apparaître la continuité écologique traversant le quartier sur un axe nord-ouest / sud-est, afin de <b>rendre inconstructible</b> sur une largeur de 100 m environ ce corridor et le connecter à son prolongement nord et sud	1
		Recourir à <b>l'habitat intermédiaire et collectif</b> afin de limiter l'emprise bâtie au sol et <b>préserver les espaces naturels</b>	1
		Permettre le recours au <b>déplacements doux</b> et actifs, en maillant le quartier de trames viaires permettant l'usage de ces modes et en limitant le recours à la voiture (installation de <b>parkings relais</b> et d'aires de covoiturage sur les franges nord du site du projet). Permettre toutefois la desserte du cœur du quartier en bus	1
		Faire du quartier un espace exemplaire en termes de modes d'habitat	1
		Accorder une place importante aux <b>espaces publics</b>	1
		Favoriser le développement de <b>jardins partagés</b>	1
		<b>Dimensionner</b> les futurs <b>équipements</b> en fonction des besoins des Roisséens et limiter leur emprise au sol pour <b>préserver les espaces naturels</b>	1
		Nécessité d'un <b>boulevard extérieur</b> . Création d'un boulevard allant de la RD21, à hauteur de l'Intermarché et Super U, en direction d'Ozoir	4
		<b>Perte de tranquillité</b> par la circulation avec l'urbanisation pour les habitants des <b>Terres Rouges</b> . Problème de quiétude dans les rues voisines du projet	3
		Il convient d'inclure dans le périmètre du projet du débat public les terrains qui se trouvent entre le Verger et le magasin Super U et jusqu'au bois Prieur, pour permettre la réouverture du ru de La Longuiolle	1

<b>ATELIER 2 - FONCTIONNALITES DU PROJET : usages et fonctions, parcours résidentiels, type d'habitat, habiter (bois 30%, transition énergétique, équipements), services (écoles, équipement sportif, conciergerie de quartier ...), activités économiques</b>		
	Pour une politique raisonnable d' <b>habitat collectif viable</b> , ailleurs et sauf dans les lieux de patrimoine local.	1
	<b>Limitier les constructions par des murs végétaux</b> , des toits végétaux, des matières qui ne chauffent pas, des constructions en terre, naturelles à énergies vertes.	1
	<b>Contre la construction indéfinie de zones pavillonnaires</b> autour des métropoles qui neutralise et imperméabilise les sols	2
	Pour la culture des terres alluviales et de bonne qualité potentielle, en envisageant une <b>agriculture raisonnée</b> , du maraichage bio à grande échelle, le retour de l'élevage.	2
	Trop de logements sur la zone du projet. Urbanisation excessive à l'entrée sud de la ville et <b>défiguration de l'espace nature</b> et pavillonnaire du secteur limitrophe.	2
	Intégrer un projet d' <b>agriculture urbaine</b> , bio et locale, au sein d'un projet d'urbanisation. Une partie du site devra être <b>maintenue en zone agricole</b> , même en dehors du couloir des lignes à haute tension. Une agriculture raisonnée avec des circuits courts (AMAP) avec des vergers et des vignes. Y impliquer les habitants. Cette agriculture pédagogique doit desservir les écoles.	5
	<p>Alimentation saine communale, accessible à tous les Roisséens grâce à 2 projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projet d'installation <b>agricole-maraîchère</b> et installation <b>arboricultrice</b></li> <li>- projet d'activités diverses autour de l'alimentation ouverte sur la commune</li> </ul> <p>La localisation possible de la ferme urbaine est sur 3 ha et en bordure du ru de La Longuiolle .</p> <p>Il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un bâtiment pour le stockage des produits récoltés et du matériel (outils, tracteurs ...) et la préparation des légumes ainsi qu'un espace de vie (toilette, coin cuisine et vestiaire)</li> <li>- de l'eau pour l'irrigation (probablement par forage et ou récupération des eaux pluviales)</li> <li>- la connexion des fluides au réseau principal du quartier Plein Sud</li> </ul>	5

		<p>Un <b>projet d'activités diverses autour de l'alimentation</b> ouvertes sur le quartier et la commune .</p> <p>* un projet d'activités pédagogiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les enfants des écoles</li> <li>- les habitants en co-construction pour la transition alimentaire et écologique, le compostage, la lutte contre le gaspillage ...</li> </ul> <p>* un projet de participation citoyenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- initiation à la permaculture, aide à la création d'un potager, récupération de légumes en surplus</li> <li>- l'essaimage du concept d'incroyables comestibles dans la ville</li> </ul> <p>* un projet de jardin partagé dans le nouveau quartier, géré collégialement, en lien avec l'association .</p> <p>Il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un lieu attenant aux installations maraîchères pour accueillir le public et un bureau pour l'animateur</li> <li>- des espaces communs réservé permettant de déployer le concept d'incroyables comestibles .</li> </ul>	3
		Il est imposé aux aménageurs des <b>matériaux et des végétaux éco-sourcés</b> et d'avoir au minimum <b>30% de bâtiments en structure bois</b>	1
		<b>Densité maximale théorique de 40 logements / ha</b> , dont 30% de logements sociaux. Il faut déduire de la surface constructible, les espaces naturels, les axes de circulation internes au quartier, les équipements publics et les zones d'activité	1
		<b>Formes urbaines progressives</b> : maisons individuelles au Sud, petits immeubles au centre, immeubles plus denses au Nord. Volonté de créer des maisons individuelles dans la continuité du lotissement des Terres Rouges	2
		<b>Refus de gymnase.</b> Pas de "palais des sports" de 40 places pour 2 classes de primaire. Personne, à part les élus, n'a plébiscité une nouvelle structure sportive	5
		Pas de nouvelles zones d'activités, pas de programme de logements, pas de nouveaux commerces	1
		<b>Pour limiter l'étalement urbain</b> , privilégier le petit collectif	1
		Créer <b>du rythme au travers du bâti</b> : varier les formes, les hauteurs (gradation progressive) et les matériaux. Il s'agit d' <b>insérer dans le paysage</b> les futures constructions et de créer une véritable identité pour chaque îlot	1
		<b>Part belle à la nature</b> : continuités avec zones humides, espaces publics végétalisés, présence de jardins / vergers partagés ...	1
		<b>Faire du quartier un pôle de vie</b> : commerces, mixité sociale et générationnelle, espaces mutualisés, forum collectif, complexe sportif ...	2

		<b>Pas besoin de logements sociaux.</b> Il y en a déjà largement dans la commune	2
		<b>Besoin d'un marché, d'une librairie, d'un marchand de chaussures, d'une épicerie de dépannage ...</b>	1
		Il en résultera un <b>accroissement des embouteillages</b>	1
		Les <b>besoins</b> pour 4 000 nouveaux arrivants ont-ils été pris en compte pour les <b>écoles</b> ?	2
		Création d'un <b>pôle culturel</b> : une salle de concert insonorisée, acoustique et polyvalente (transformable pour le sport et l'accueil de différents événements), accompagnée d'un restaurant, d'une épicerie ... cuisine de transformation des produits ...)	2

**ATELIER 3 - L'ENVIRONNEMENT : mesures de développement durable, 40 ha et seulement 10% de construit, 50% du projet en espaces verts, paysages, mobilier urbain ...**

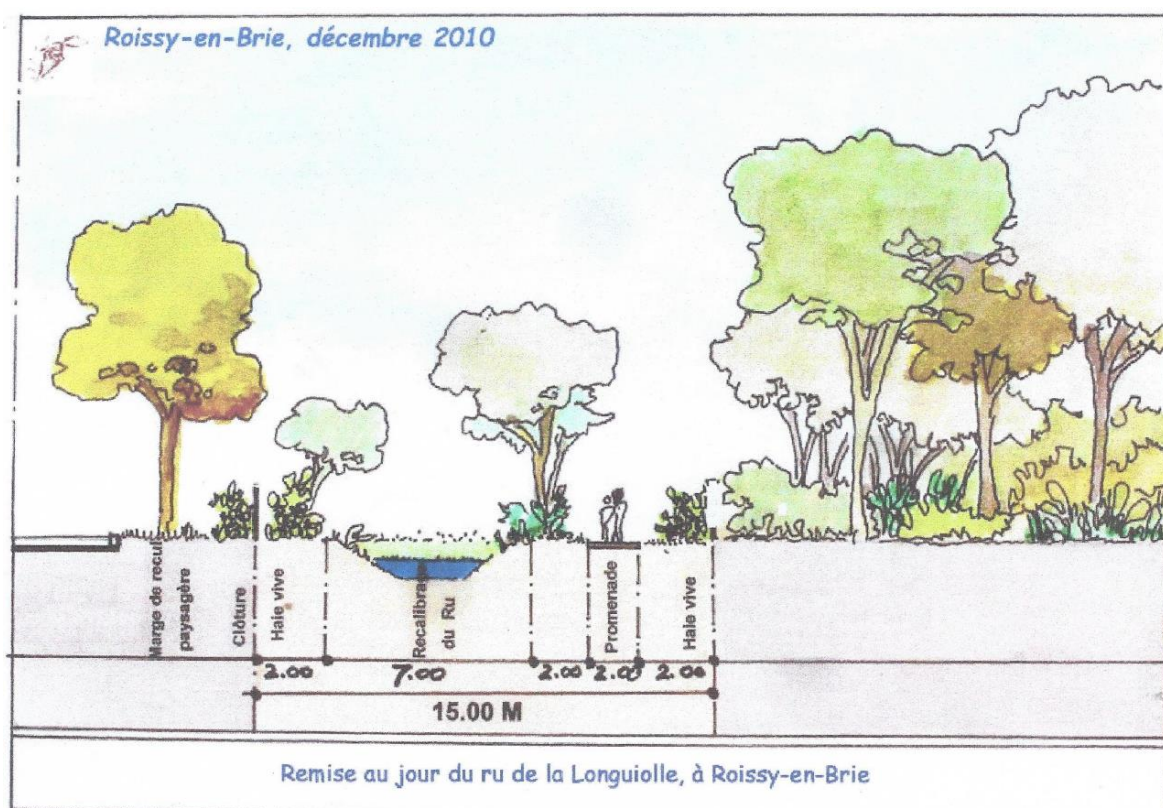
		<b>Deux corridors écologiques</b> d'intérêt régional traversent Roissy-en-Brie ne sont <b>pas pris en compte</b> : - un corridor Nord-Sud entre la forêt Notre-Dame et la forêt de Ferrières - un cours d'eau "à fonctionnalité réduite" Le Morbras Les corridors écologiques doivent rester en zone N. Comment les préserver ?	3
		Il est <b>interdit de détruire les zones humides</b> menacées par l'imperméabilisation des sols : - au lieu-dit "des Dix-huit Arpents" - au ru de La Longuiolle Préservation de l'intégralité des zones humides. La compensation ne vient qu'en dernier recours. La modification de zones humides entraîne l'appauvrissement de la faune et de la flore.	8
		Effacer les clôtures. Pratiquer des trous dans les grillages ou les murs des parcelles privées pour <b>permettre à la faune ses déplacements</b> et l'accès aux espaces verts. Supprimer les pièges mortels	1
		Planter des arbres, favoriser les alignements d'arbres, afin de constituer des refuges pour la faune et lui trouver de quoi s'alimenter. Maintien du paysage agricole. Création de <b>bosquets d'arbres et de haies d'essences locales et variées</b> pour accompagner les zones humides et une continuité écologique pour la faune	3

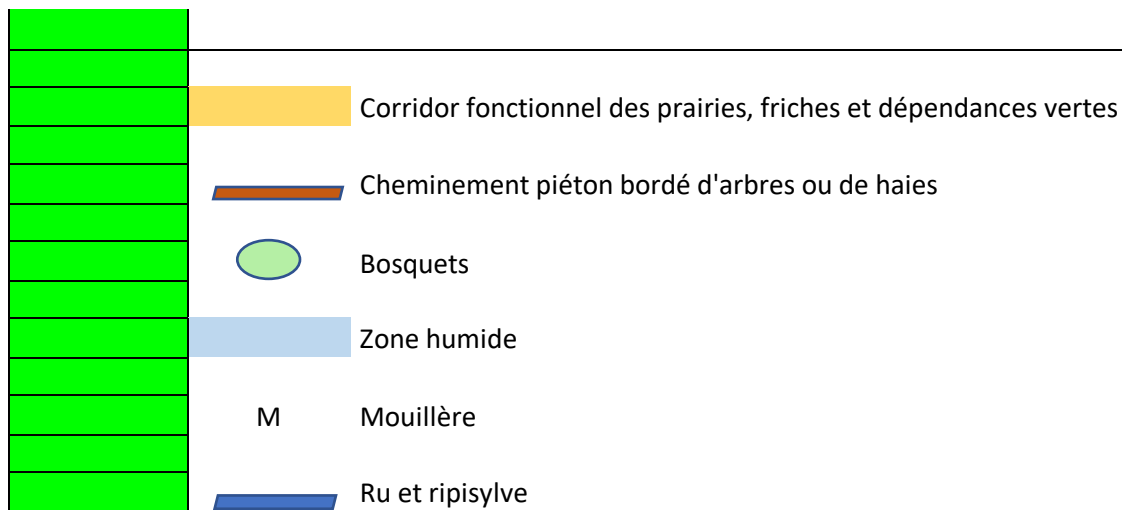
		Débusage du <b>ru de La Longuiolle</b> , l'ouvrir et l'aménager. D'abord entre la route de Monthéty et l'avenue du général de Gaulle (obligation du SDRIF). Développement d'une ripisylve avec des arbres d'essences locales à forte hygrométrie (notamment, saules). Recréer le corridor écologique le long du ru de La Longuiolle.	4
		Créer un <b>passage pour la faune</b> sous la route de Monthéty	1
		Créer un <b>réseau de milieux humides</b> et en eau	2
		Voir carte RENARD ci-après pour localiser mouillères et zones humides	1
		La carte de la SRCE indique un <b>corridor écologique Nord-Sud</b> traversant la commune comme un porter à connaissance. Ce corridor a disparu de la carte du PLU.	1
		Engagement du Maire à <b>ne pas toucher aux zones humides</b>	2
		Renforcement du <b>corridor écologique</b> par le maintien d'une <b>large bande</b> (100 m à 200 m)	1
		Préservation des zones humides. <b>Intégrer les zones humides et les mouillères</b> dans l'espace agricole. Celles-ci ne doivent pas être des bassins de rétention d'eau, au lieu de l'infiltration de l'eau, de son stockage dans le sol et de sa restitution lente dans le milieu naturel.	2
		Les Roisséens doivent <b>profiter des espaces naturels</b> . Bosquets, rivière. Leur fréquentation devra être organisée par la mise en place de cheminements piétons. Permettre le développement d'une flore sauvage locale. Prairie en <b>fauche tardive</b> (octobre) sera prévue sur 1/3 de la surface chaque année. Prévoir un pâturage pour du bétail.	4
		<b>Pas de pesticide</b> dans les espaces naturels et agricoles.	1
		Pour la réouverture du ru de La Longuiolle, il convient d' <b>inclure dans le périmètre du projet Plein-Sud les terrains</b> qui se trouvent <b>entre le Verger et le magasin Super U et jusqu'au bois Prieur</b>	1
		<b>Carré bleu</b> sur le plan <b>pour les équipements publics</b> . Déplacer ce carré bleu hors du centre. Maintenir carré bleu dans la zone agricole. Carré bleu dans la zone rouge d'habitat collectif. Mais, ces positionnements ne font pas consensus	1
		Espace central doté <b>d'équipements publics</b>	1
		<b>Parking de covoiturage éloigné</b> des habitations du lotissement des Terres Rouges	1
		Diminution des terres arables, d'où assèchement des sols	1
		<b>Oubli d'une zone humide</b> située sur la partie sud-ouest du ru de La Longuiolle	1



AUTRES		
	Intégrer l'opération du projet Plein-Sud dans la <b>procédure de la révision du PLU</b> déjà vieux du 13/12/ 2004, mais avec une modification du PLU le 26/06/2017	1
	La procédure de mise en compatibilité du PLU permettrait de porter <b>atteinte aux zones humides</b> , ce que n'autoriserait pas la procédure de la révision du PLU.	1

**Ripisylve sur le ru de La Longuiole et Carte synthétique de l'association RENARD d'éléments naturels projet Plein Sud**

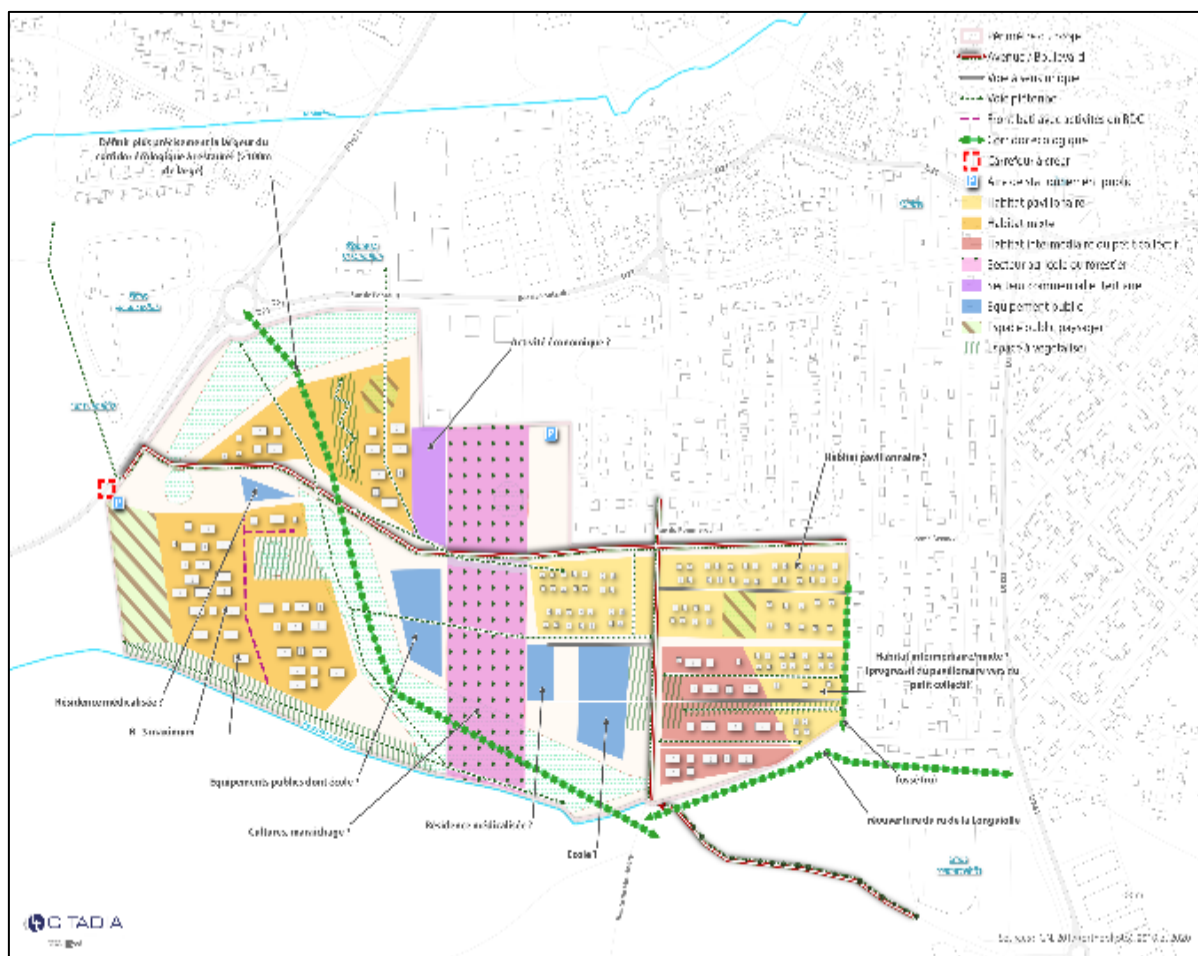




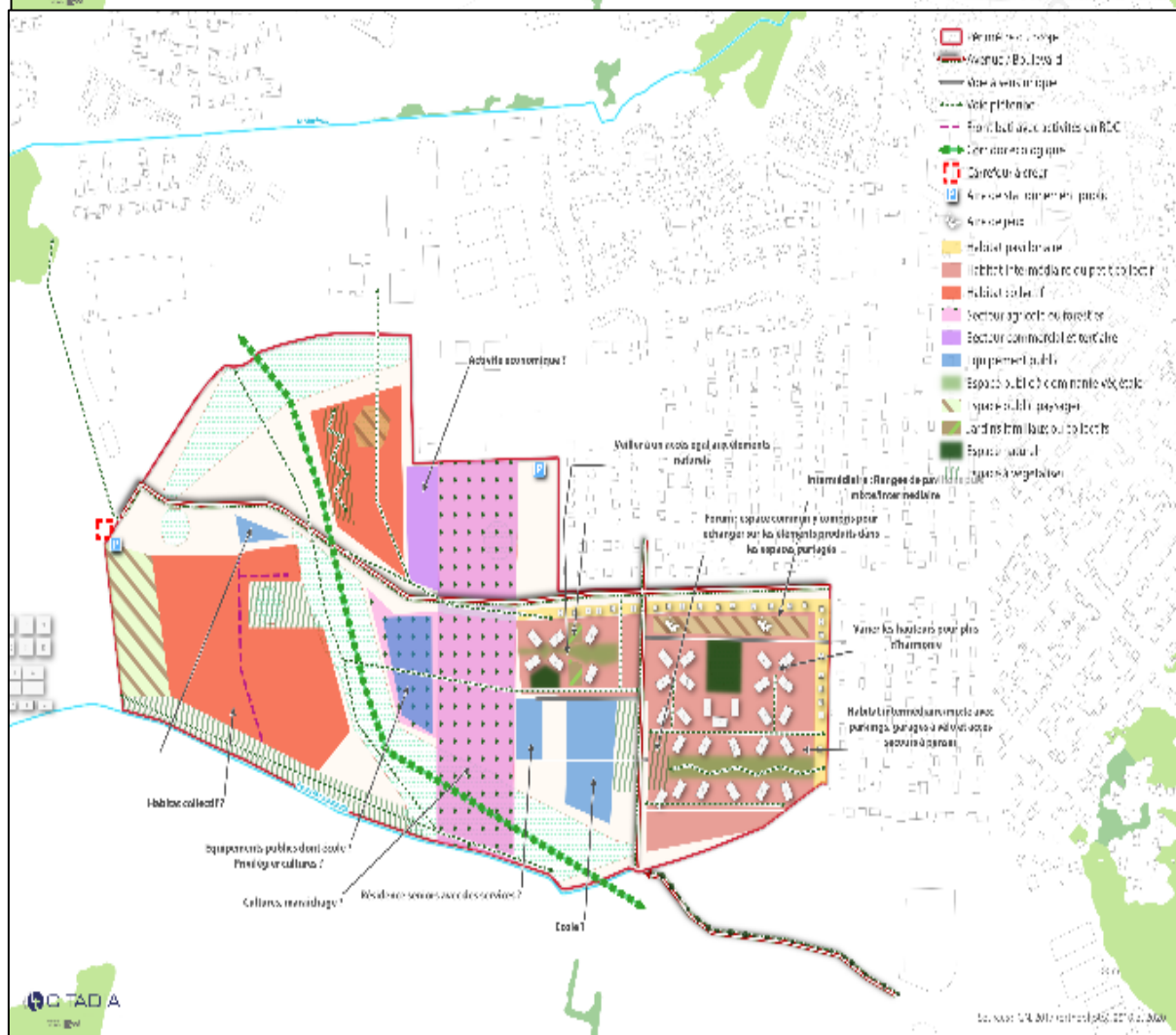
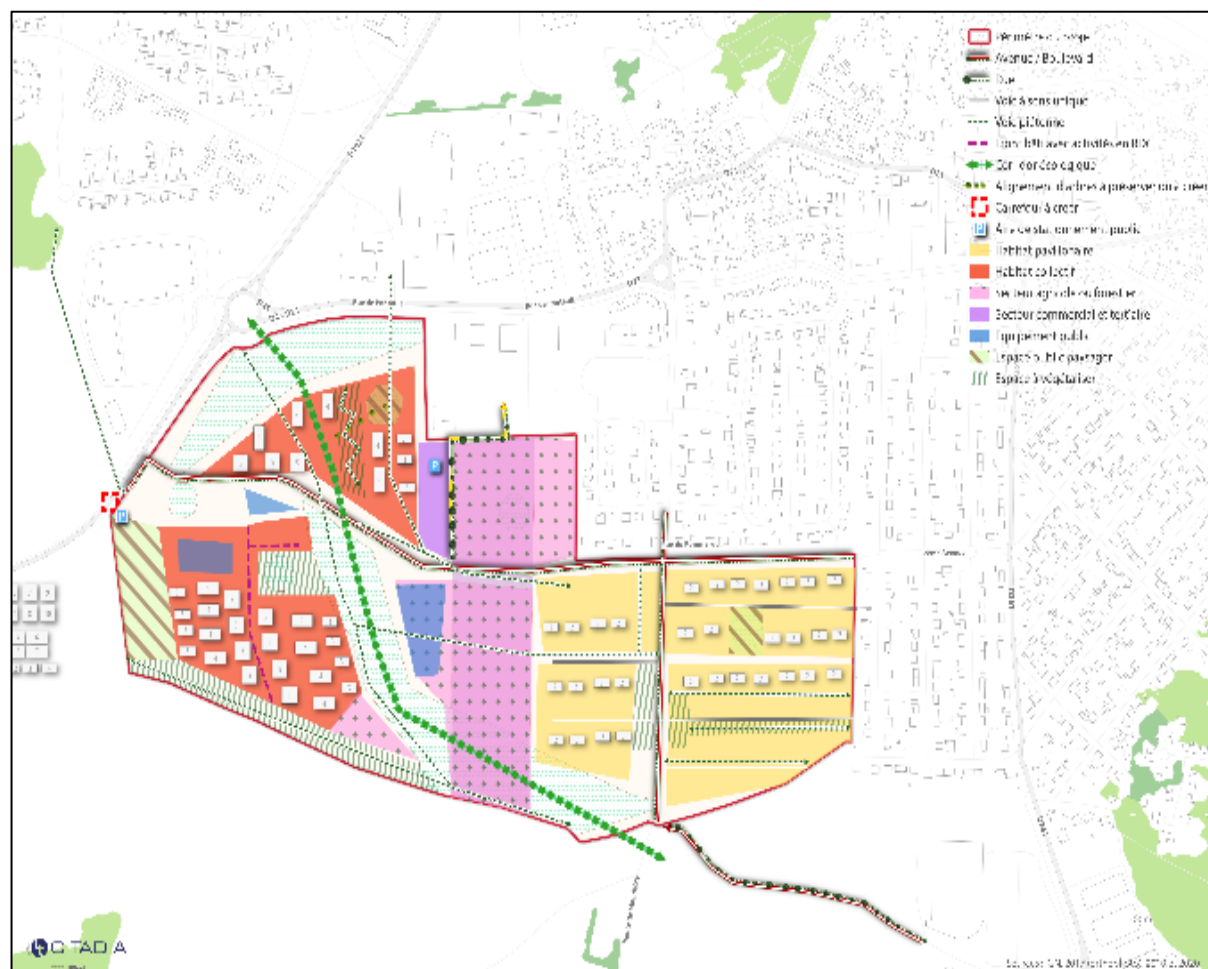
A l'atelier n°2,

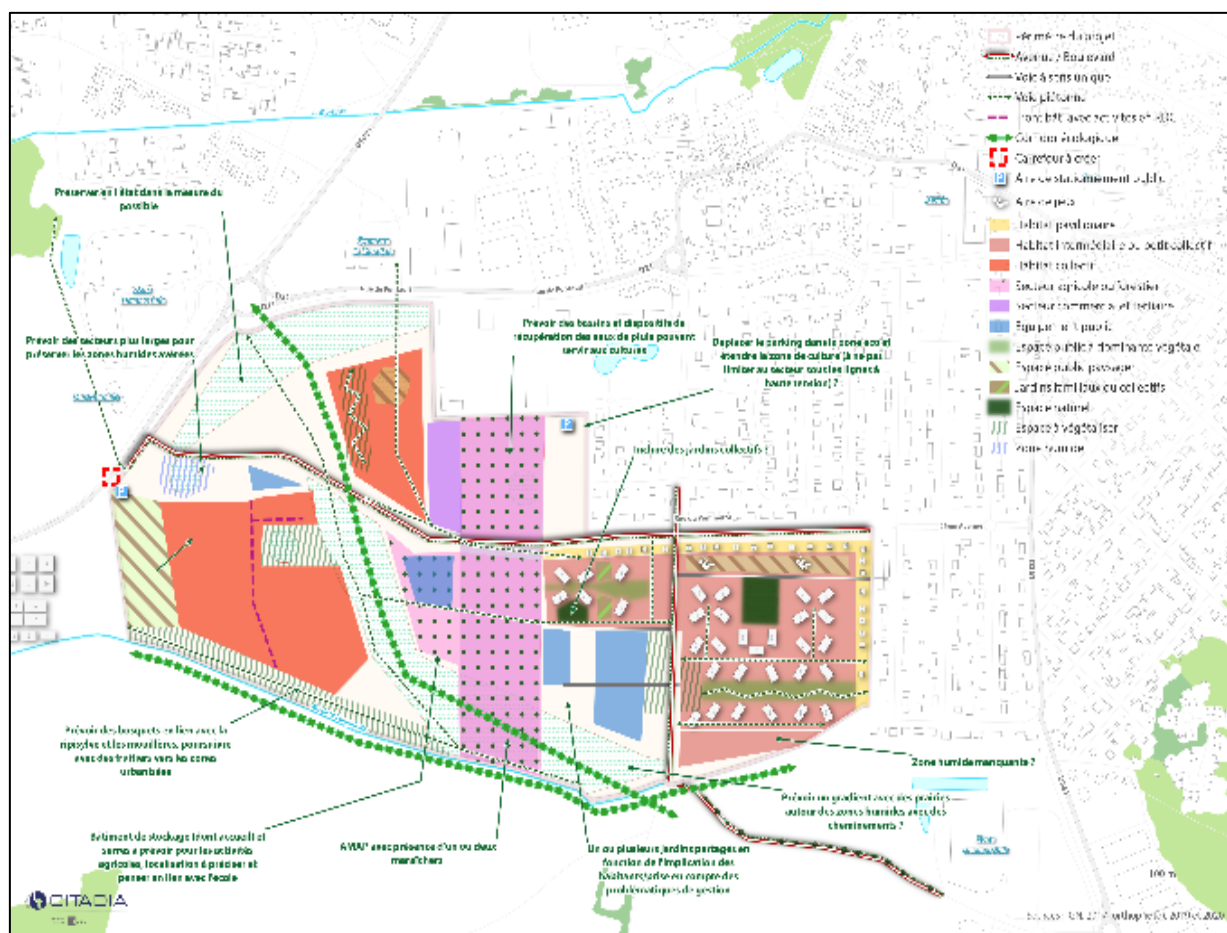
Il y a eu 3 tables rondes qui ont produits 3 plans pour implanter l'habitat, les équipements, un espace agricole ...

Tout en prenant en compte les zones naturelles











## Les cahiers d’acteurs des associations « Renard et « Les panais de Pontault »

**Quatre cahiers d’acteurs ont été réalisé par l’association « Renard »** dans lesquels les avis et propositions suivantes ont été formulées :

- Préserver le site en milieu naturel ou semi-naturel afin de répondre aux besoins de la faune et de la flore sauvage mais aussi à la nécessité d’améliorer le cadre de vie des roisséens par la mise en place d’agriculture raisonnée et locale et / ou d’un nouvel espace naturel.
- Préserver les mouillères d’abord en tant que zone humide, ensuite comme élément constituant le paysage et participant aux continuités. « Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l’intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d’urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d’infrastructures, etc.). »  
cf. SDRIF
- Être en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) qui identifié un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. »
- Le renforcement du corridor fonctionnel des prairies friches et dépendances vertes.
- Le maintien d'un espace de respiration (S.D.R.I.F.) et la préservation des zones humides. « *Les espaces de respiration (...) désignent une continuité large d’espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d’urbanisation essentielle dans la structuration de l’espace et le paysage.* »
- Le Plan Local d’Urbanisme actuel date du 13 décembre 2004. Malgré la modification du 26 juin 2017, il n’est pas compatible avec le S.D.R.I.F. malgré l’obligation, cité précédemment, et il ne prend pas en compte les éléments naturels protégés comme les continuités écologiques ou les zones humides. C’est l’une des raisons pour lesquelles le P.L.U. doit être révisé.
- La voie de chemin de fer SNCF coupe la commune en deux. Plusieurs accès permettent de la traverser mais ils ne sont pas en nombre suffisant et certains sont dangereux. Un passage piéton et cycles sous la voie était prévu lors de l’aménagement de la Z.A.C. des grands Champs entre le grand Etang et les grands Champs au Nord de la commune. Ce projet pourrait être achevé.
- Recalibrer la conduite des eaux usées. Les eaux usées de la commune sont évacuées par la conduite de Valenton jusqu’à la station d’épuration de Valenton. Elle achemine les eaux usées des communes de Pontcarré, Roissy-en-Brie, Pontault-Combault... Elle est calibrée pour les communes de Pontcarré et Roissy-en-Brie pour une capacité de 23 000 personnes. Or, elles totalisent à elles-deux plus de 25000 habitants.

**Un cahier d’acteurs a été réalisé par l’association « Les panais de Pontault »** dans lesquels les avis et propositions suivantes ont été formulées :

- **Projet global de développement et de valorisation de maraîchage urbain :** Ce projet vise au développement d’une alimentation saine, locale, accessible à tous les habitants. Il est articulé autour de deux axes : un projet d’installation agricole-maraîcher(e) et arboriculteur(trice), un projet d’activités diverses autour de l’alimentation ouvertes sur le quartier et la commune. Cela passe par la création d’une association ou structure ad hoc qui sera garante de l’ensemble du projet et en assurera le développement.

**Axe 1** Projet économique d’installation agricole maraîchère et arboriculteur sur 3 hectares, création d’emplois et générateurs de revenus agricoles.

Aide à la création d’une AMAP. La production sera assurée par un ou deux maraîchers à qui l’on proposera la location du terrain dans le cadre d’un bail agricole. En contrepartie il s’engagera à développer une activité maraîchère dont la production sera écoulee dans le cadre d’une AMAP et/ou en vente directe (sur place ou au marché).

**Axe 2** Projet d’activités diverses autour de l’alimentation ouverte sur le quartier la commune avec le développement d’activités :

- Pédagogiques, en co-construction avec les publics sur toutes les thématiques et les pratiques qui participent de la transition alimentaire et écologique : compostage, permaculture, lutte contre le gaspillage, biodiversité, déplacements, coût zéro de l’entretien des espaces et des biens communs par exemple.
- De participation citoyenne à travers la mise en place d’un groupe d’appui local autour de la dynamique alimentaire.
- Un projet de jardin partagé au sein du nouveau quartier, géré de façon collégiale par les habitants du quartier en lien avec l’association.

### Contributions du Conseil Départemental

(Direction de l’Eau, de l’Environnement et de l’Agriculture, Direction des Routes, Direction de l’Education, Direction de l’Aménagement et du Développement des Territoires)

#### Environnement

- La réouverture du ru de la Longuiolle est nécessairement à prévoir. Ce point peut être travaillé avec l’association du Renard.
- Les efforts pour mieux prendre en compte le SRCE dans le projet sont à poursuivre. Par exemple avec La création du giratoire face au chemin des Vieilles Vignes est à intégrer à l’étude concernant les accès au site, il est prévu la réalisation d’un carrefour giratoire, face au chemin des Vieilles Vignes. Ce giratoire devra être conçu en tenant compte de l’écoulement des eaux et de la petite faune (amphibiens, micro mammifères, ...)
- Il existe actuellement un point noir sur le ru de la Longuiolle, au droit de l’étang du Coq, qui crée une discontinuité écologique vers le Bois des Berchères (circulation de batraciens). Ce point noir pourrait être résolu avec ce projet afin d’améliorer ces continuités écologiques.
- Le maraîchage de proximité pourrait être orienté vers la cantine scolaire



## Equipements

- La création de ce quartier induirait l'arrivée de collégiens. Cette hypothèse sera à affiner selon le type de logements. L'étude de programmation sur les capacités scolaires devra être conduite en son temps sur ce point.
- Le cœur de quartier prévu pourrait prévoir des espaces de coworking, bénéficiant ainsi de la proximité de la gare et de la Francilienne

## Circulation et stationnement

- Porter une attention à la création du giratoire sur la RD21 (face au chemin des Vieilles Vignes et à proximité du giratoire existant). Celui-ci devra bien intégrer tous les usagers (cyclistes, piétons, automobilistes). Des acquisitions foncières seront nécessaires selon les emprises du giratoire.
- L'étude de trafic de CDVIA en cours doit permettre de dessiner le maillage viaire selon la hiérarchie du réseau routier voulue notamment sur l'entrée de ville.
- Il sera nécessaire de réglementer les stationnements, ainsi que ceux pour les équipements et pour les visiteurs au moyen du PLU
- L'intersection de la RD21 avec l'entrée de la zone industrielle, au Nord, est à retravailler. Elle pourrait constituer une porte d'entrée du futur quartier.
- Actuellement, trois lignes de bus passent à proximité (ligne D, ligne E et ligne 502). Une des lignes pourraient probablement être « dévoyée » pour desservir le futur quartier. Dans ce cas, le projet devra prévoir des emprises suffisamment larges
- Concernant la gare, environ 5 700 voyageurs/jour y passent. La capacité va être augmentée par les travaux sur le prolongement de la ligne du RER E+. Le stationnement autour de la gare est assez problématique et une saturation est régulièrement constatée. Cela vient en partie de la gratuité pratiquée. Un système de parking payant est peut-être à envisager tout comme des incitations à se déplacer à vélo et en transports en commun
- Des stationnements pour les vélos, autant dans les parties privées (article 12 du PLU), que sur l'espace public et les équipements publics devront être prévues au projet
- La hiérarchisation du réseau routier pourra aboutir à la création de zones 30 ou de zones de rencontre, tout aussi favorables aux cyclables et moins consommatrices d'espace

## Contributions des publics

### • La création de logements au sein du périmètre du projet

Le calcul du nombre de logements potentiels pour ce projet interroge des participants même si le nombre de logements n'est pas définie à ce jour. Ne pas avoir accès aux objectifs et chiffres récents du Programme Local de l'Habitat ne permet pas, pour certains habitants, de justifier la réalisation du projet.

S'il devait y avoir réalisation de logements, ceux-ci seraient préférés à l'ouest et à l'est du périmètre du projet. Pour limiter l'étalement urbain, plusieurs participants suggèrent de limiter au maximum la création d'habitat pavillonnaire et de privilégier l'habitat collectif. Il est

souligné également l'importance de développer des nouveaux modes d'habiter permettant la mixité intergénérationnelle et sociale. De même que de privilégier des logements adaptés aux seniors et aux jeunes dans des petits collectifs. Ces petits collectifs devraient toutefois être suffisamment espacés afin de bien y faire pénétrer les espaces naturels et paysagers. Le quartier devrait être un quartier aéré faisant la part belle aux espaces publics et aux espaces verts.

Des participants préconisent une grande variété de formes urbaines. L'idée est aussi de créer des regroupements de bâtiments autour d'une identité et d'un espace. De donner un égal accès à la nature à tous les habitants et de favoriser le vivre-ensemble. Certains proposent de mettre en place des services mutualisés à l'échelle de chaque îlot. Des propositions sont faites pour varier les hauteurs les formes les matériaux afin de créer un aspect dynamique.

- **Les déplacements**

Plusieurs participants s'expriment sur les continuités piétonnes et douces au sein de périmètre du projet en appui de continuités existantes mais aussi en veillant à bien connecter les nouveaux les équipements et infrastructures qui pourraient être réalisées avec les zones résidentielles du quartier.

Les déplacements en mode actif devront être favorisé par la création d'itinéraires piétons et cyclables lisibles et sécurisés. Des participants souhaitent également privilégier des traversées vertes pour les piétons et les cyclistes en parallèle du réseau principal.

L'offre de bus pour certains participants doit être développée et intensifiée pour permettre un rabattement efficace vers la gare, le centre-ville, les espaces d'équipements et commerciaux aux alentours. Toutefois, une attention particulière doit être portée pour limiter les nuisances induites par la création d'un axe important notamment aux abords de la nouvelle école qui pourrait être réalisée.

La question du stationnement est aussi posée par des participants : parking individuel parking silo autre quel emplacement en pleine terre un sous-sol. La nécessité de créer des garages à vélo couvert et sécurisé et aussi abordée à plusieurs reprises.

- **Le corridor écologique et les espaces naturels**

Le corridor permet la préservation de la biodiversité. Celle-ci est de triple nature : biodiversité des espèces, génétique et des milieux. Ainsi ce corridor permet ainsi les déplacements des espèces dans un objectif d'accomplissement des cycles de la faune et de la flore. Les liens votre corridor écologique, trame vert et trame bleue sont importants. Ce corridor écologique traverse le périmètre du projet sur un axe nord-ouest sud-est celui-ci doit s'insérer dans un contexte plus large puisqu'ils se prolongent au nord et au sud-est et au-delà du périmètre du projet. Ce corridor prairial situé sur le site du projet est donc à relier au corridor régional.

Au-delà de l'impératif de respecter les zones humides, des participants soulignent la présence d'une continuité écologique d'un faisceau de 100 mètres au centre du site et souhaitent qu'une franche végétalisée soit réalisée au sud du site du projet. Celui-ci devrait aussi prendre en compte les fossés du ru de la Longuiolle au sud du périmètre afin de permettre un meilleur écoulement des eaux.

D’autres participants proposent de rouvrir le ru de la Longuiolle entre le périmètre du projet plein sud et le bois Prieur. Cette réouverture apporterait une vraie plus-value pour la biodiversité et l’hydrologie du site selon ses participants. De manière générale, nombreux participants soulignent qu’une attention devra être également portée sur la place de l’eau au sein des zones pavillonnaires qui devront intégrer des noues.

Il est également souhaité que les activités agricoles ne soient pas exclusivement implantées sous les lignes à haute tension. Des interventions suggèrent la mise en place d’éco pâturage dans les zones pavillonnaires dans la continuité d’actions déjà existante au nord du périmètre du projet.

Le quartier doit être généreux en espaces publics et paysagers. Des participants accordent une importance forte au maintien d’activités agricoles sur le site. Certains proposent la mise en place d’espaces de maraîchage, de cueillette, d’éducation aux bonnes pratiques alimentaires avec la création d’une structure permettant le développement de filières alimentaires en circuit court, le développement du projet d’AMAP.

Des propositions sont faites pour la préservation des surfaces et activités agricoles sur le site mais aussi pour la création de jardins partagés. Il est enfin suggéré que l’agriculture puisse être présente dans le quartier sous différentes formes.

- **La zone économique**

Des participants proposent qu’elle soit mise en continuité de la zone existante et qu’il y soit prévu une aire de covoiturage.

- **Les équipements**

Des participants discutent de l’opportunité de réaliser des équipements dans ce quartier et pense que les équipements existants disposent d’opportunités foncières suffisantes afin de permettre leur extension. Pour d’autres, ce projet peut permettre notamment la réalisation d’une école, d’un gymnase, d’une maison médicalisée pour personnes âgées au centre du quartier ou au sein du périmètre du projet. Certains proposent également la création d’un forum collectif avec l’organisation d’animations. Ils suggèrent que ces équipements soient coconçu et coconstruit avec les habitants pour faciliter leur appropriation.

- **L’activité maraîchère et d’arboriculture**

Des participants présentent un projet de développement d’activités maraîchères et d’arboriculture avec activités pédagogiques pour tous. Celles-ci pourraient permettre le développement de l’autonomie alimentaire des habitants, la mise en place d’un dispositif participatif à destination des enfants et des habitants sur des problématiques alimentaires et écologiques, et enfin de développer un vivre-ensemble de qualité. Ces activités pourraient se développer au centre du projet. Ceci permettrait de mettre en relation les milieux urbains et paysans et de développer une économie, solidaire, de proximité et équitable.

- **Le paysage et l’eau**

Des participants souhaitent que ne soit pas aménagé les zones humides. La récupération des eaux de pluie des toits des bâtiments et des équipements devrait être envisagée comme la

création d’espaces plantés capable de récupérer l’eau et de servir de zone-tampon. Le tout ne devrait pas modifier le milieu existant.

- **La biodiversité**

Des propositions sont faites afin d'effectuer des fauches tardives et moins récurrentes tous les uns à trois ans pour favoriser la biodiversité sur les espaces naturels. Des participants souhaitent donner accès à la zone agricole, à préserver dans le projet, dans une logique de pédagogie au travers la création de cheminements de proximité.

## VII. AVIS DES GARANTS SUR LE DEROULE DE LA CONCERTATION

La concertation préalable s’est déroulée avec esprit de transparence, de pédagogie, parfois polémique, mais toujours constructive. La plupart des questions des habitants et associations ont trouvé des réponses au cours des échanges. Toutefois, des précisions et des réponses complémentaires seront à apporter à la suite de la publication de ce bilan de la concertation. La participation du public est restée cependant assez limitée en présentiel et plus encore en visioconférence. Elle a été plutôt bien suivie en avis et observations sur les différents supports, cahier d’acteur, envoi de contribution par courriel. Des efforts d’information plus large auraient été certainement nécessaires.

## VIII. RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D’OUVRAGE ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC A METTRE EN ŒUVRE JUSQU’A L’ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1. La création de logement au sein du périmètre du projet

La question de densification du site et du nombre de logements sur le périmètre du site est un point crucial. Pour avancer sur ce point, il est indispensable que les éléments de contenu du PLH en cours de finalisation soient livrés au débat.

### 2. Le nécessaire développement et valorisation du maraîchage et de l’agriculture urbaine

Ces deux aspects ont souvent été soulignés dans les débats et constituent des alternatives à un aménagement équilibré, durable, respectant les atouts naturels du site et de son environnement. Le projet futur devra nécessairement prendre à bras le corps ces deux questions et les traiter de manière innovante.

### 3. La dynamique participative

Une véritable dynamique de concertation s’est enclenchée au cours de ce processus de concertation préalable. Celle-ci ne doit pas retomber. Au contraire, elle doit être considérée comme le point de départ d’une nouvelle étape de co-construction du futur projet. Des habitants, comme des associations, se sont fortement mobilisées, il s’agit de ne pas les

décevoir. Il s’agira donc dans les prochains mois de poursuivre et de développer un processus de concertation, en cherchant à élargir plus encore le nombre de participants. En ce sens, les premiers habitants peuvent être d’excellents relais auprès de ceux qui n’ont pas encore franchi le pas.

#### 4. L’information sur le projet

Le sujet fait débat et c’est bien normal. Pas de démocratie sans information partagée. La diffusion au public de toutes les informations en possession du porteur permettra à chacun de se faire une opinion et le cas échéant, de faire des choix éclairés.

#### 5. Rester vigilant aux attentes de la population

Au cours de la concertation, des contributions ont porté sur le devenir des espaces naturels, du corridor écologique, des zones humides, du respect de la faune et de la fleur, inscrits au SDRIF comme au SRCE, aspects déterminants pour l’acceptabilité et l’intérêt général du projet. Il apparaît important que le public soit informé de manière continue et étayée de l’avancement du traitement de l’ensemble de ces aspects.

## IX. LISTE DES ANNEXES

### BILAN DE CONCERTATION PREALABLE : p.j. en annexe

Date	Libellé de la p.j.	Nb de pages
------	--------------------	-------------

#### Pièces jointes diverses

20-déc.-18	Lettre de saisine CNDP pour désigner Garant de concertation préalable sur projet Plein Sud par 1er Maire adjt de Roissy en B	2
9-janv.-19	CNDP Désignation R de PHILY Garant de concertation préalable projet Plein Sud à Roissy en B	1
2-oct.-19	CNDP Désignation Patrick NORYNBERG Garant de concertation préalable en binôme projet Plein Sud à Roissy en B	1
22-juin-20	Délibération du CM de Roissy en B pour organiser la concertation préalable sur le projet Plein Sud	4
15-sept.-20	Article Roissy’Mag Plein Sud Parlons-en !	4

#### Publicité légale

12-juil.-20	1ère Affiche jaune Avis de concertation préalable projet Plein Sud du 12/10/2020 au 14/12/2020	1
21-sept.-20	Annonce légale Avis de concertation préalable projet Plein Sud dans le Parisien	1
21-sept.-20	Annonce légale Avis de concertation préalable projet Plein Sud dans la République de Seine-et-Marne	1
10-nov.-20	2nde Affiche jaune Avis de concertation préalable projet Plein Sud prorogé de 38 j du 12/10/2020 au 21/01/2021	1
16-nov.-20	Annonce légale Avis de concertation préalable projet Plein Sud dans le Parisien	1
16-nov.-20	Annonce légale Avis de concertation préalable projet Plein Sud dans la République de Seine-et-Marne	1

#### Cahiers d'acteurs

29-sept.-20	Département de Seine-et-Marne - DADT / Service Développement des Territoires - CR de la réunion d'échange sur le projet Plein Sud à Roissy-en-Brie	5
2-oct.-20	Association RENARD cahier d'acteurs n°1 Roissy-en-Brie projet Plein Sud	4



23-nov.-20	Association RENARD cahier d'acteurs n°2 Roissy-en-Brie projet Plein Sud	4
30-nov.-20	Réponse de la Ville de Roissy-en-Brie au cahier d'acteurs n°2 de RENARD	2
14-déc.-20	Association RENARD cahier d'acteurs n°3 Roissy-en-Brie projet Plein Sud	4
6-janv.-20	Association RENARD cahier d'acteurs n°4 Roissy-en-Brie projet Plein Sud	4
14-janv.-21	Association Les Panais de Pontault cahier d'acteurs n°5 Roissy-en-Brie projet Plein Sud	4
Nombre de pages :		45