

**PLEIN SUD  
PARLONS-EN !**

**Informez-vous et exprimez-vous  
dans le cadre du projet !**



# **COMpte-rendu ATELIER CITOYEN N°2**

*Les fonctionnalités du projet*

17/12/2020

# Déroulement de l'atelier et grandes lignes des avis et contributions formulés

## Date :

- Le Jeudi 17 décembre de 18h30 à 21h

## Lieu :

- Dans le cadre du contexte sanitaire lié à l'épidémie de Covid-19 et afin de garantir la sécurité de l'ensemble des publics, le présent atelier a été organisé en distanciel et par le biais d'une application de visioconférence (Zoom).

## Publics :

- Atelier ouvert à tous les publics sur inscription obligatoire.

## Objectifs :

- Engager une dynamique de réflexion collective avec les participants sur les formes urbaines du projet.
- Recueillir les attentes et les craintes des habitants et usagers vis-à-vis des hauteurs du projet.
- Sensibiliser sur les enjeux du porteur de projet en matière de formes urbaines.

## Intervenants :

- Jonathan Zerdoun – Premier adjoint à l'Urbanisme, Ville de Roissy-en-Brie
- Jean-Cédric Loustalot – Directeur Général, Nexity Villes & Projets
- Olivia Jarny – Directrice de projets, Nexity Villes & Projets
- Roland de Phily – Garant CNDP
- Patrick Norynberg – Garant CNDP
- Ophélie Delépine – Consultante, Aire Publique
- Kyvan Farzami – Chef de projet, Aire Publique
- Elias Sougrati – Chargé d'études Projets Urbain, Citadia
- Atelier Georges

## Déroulement :

- Temps 1 : Lancement de la rencontre (tour de table et présentation du déroulé de la rencontre)
- Temps 2 : Présentation des enseignements de l'atelier n°1 et échanges avec participants
- Temps 3 : Séquence de travaux sur cartes en tables rondes numériques
- Temps 4 : Séquence de restitution en plénière

## Les grandes lignes des avis et contributions formulés :

- Des avis différenciés sur la présence de l'**habitat pavillonnaire** dans le futur quartier, avec d'une part, la volonté de créer des maisons individuelles dans la continuité du lotissement des Terres Rouges, et d'autre part, le souhait de limiter l'étalement urbain en privilégiant les petits collectifs.
- La volonté de créer du **rythme au travers du bâti** : varier les formes, les hauteurs (graduation progressive) et les matériaux. Il s'agit d'améliorer l'insertion des futures constructions dans le paysage ainsi que de créer une véritable identité pour chaque îlot.
- Le souhait de laisser une large place à l'**agriculture urbaine**, et notamment au-delà des lignes à hautes tensions, en agrandissant la zone centrale et/ou en la diffusant à travers le quartier.
- Il s'agit de faire la part belle à la nature dans le quartier : des continuités avec les zones humides, des espaces publics largement végétalisés, la présence de jardins/vergers partagés...
- Des participants qui souhaitent faire du quartier un véritable pôle de vie : commerces, mixité sociale et générationnelle, espaces mutualisés, forum collectif...

# Séquence 1 : présentation des enseignements de l'atelier n°1

## Retour sur la séquence en plénière :

A la suite de la restitution, plusieurs questions ou remarques ont été formulées.

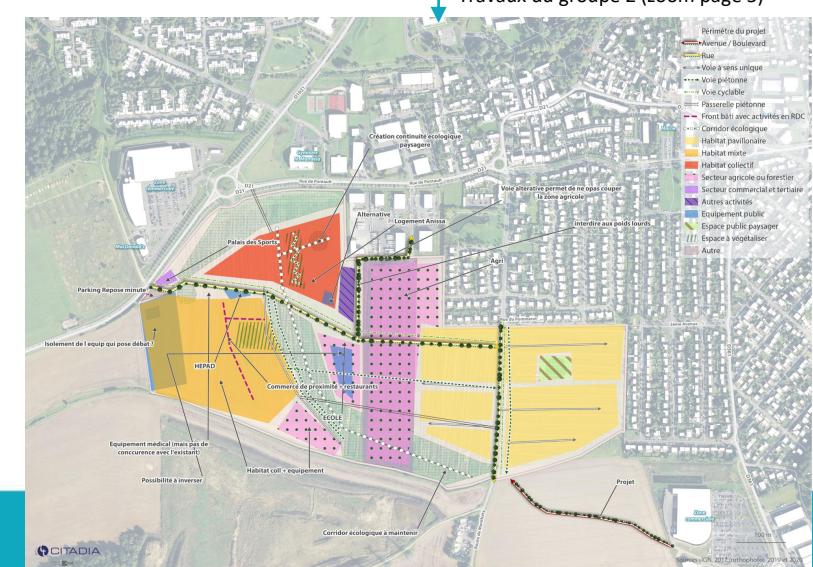
Tout d'abord, un participant indique que les cartes ont été modifiées puisque la continuité écologique en dehors du site n'apparaît pas sur les cartes des groupes 2 et 3. M. ZERDOUN, Premier adjoint à l'urbanisme à la Ville de Roissy-en-Brie, indique que les cartes présentées n'ont pas été modifiées. Une participante confirme.

Ce même participant s'interroge sur l'absence du PLH sur le site de la Mairie et du projet. Il soupçonne que celui-ci soit dissimulé par la Mairie et demande sa publication. Il précise que la ville n'a pas de PLH en vigueur depuis 2018. M. LOUSTALOT, Directeur Général de Nexity Villes & Projets, partage un lien vers le site de la CAPVM (Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne) et indique qu'y est précisé que le projet a été arrêté puis transmis aux communes pour avis. Il a également été transmis à l'Etat qui doit s'exprimer sur le projet arrêté. C'est seulement après intégration de l'ensemble des avis émis par l'ensemble des communes et l'Etat que le PLH sera diffusé. Le participant indique que, dès lors que la CAPVM a délibéré pour arrêter le PLH, le document est communicable.

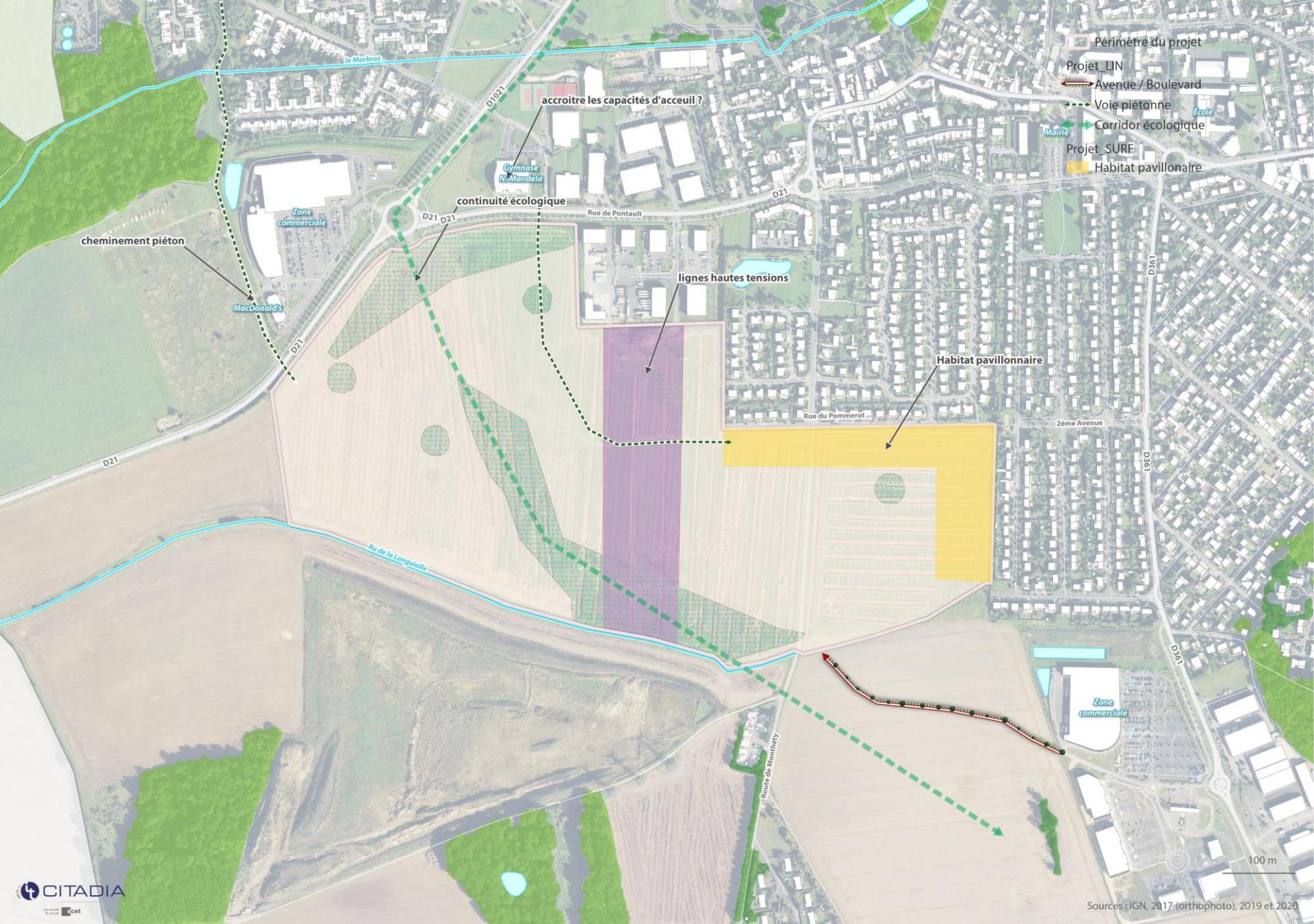
Une participante s'interroge sur l'implantation d'activités sous les lignes à haute tension. M. LOUSTALOT confirme qu'il n'y aura pas de construction de bâtiment à cet endroit compte-tenu des préconisations de RTE qui est propriétaire d'une partie des terrains. Il ajoute que RTE serait consulté en amont de l'implantation d'une activité pour valider la conformité avec l'installation. Toutefois, il précise qu'il est possible de faire des aménagements routiers ou des parkings. La participante, en tant qu'habitante du lotissement des Terres-Rouges, craint l'agrandissement de la zone industrielle à cet endroit.

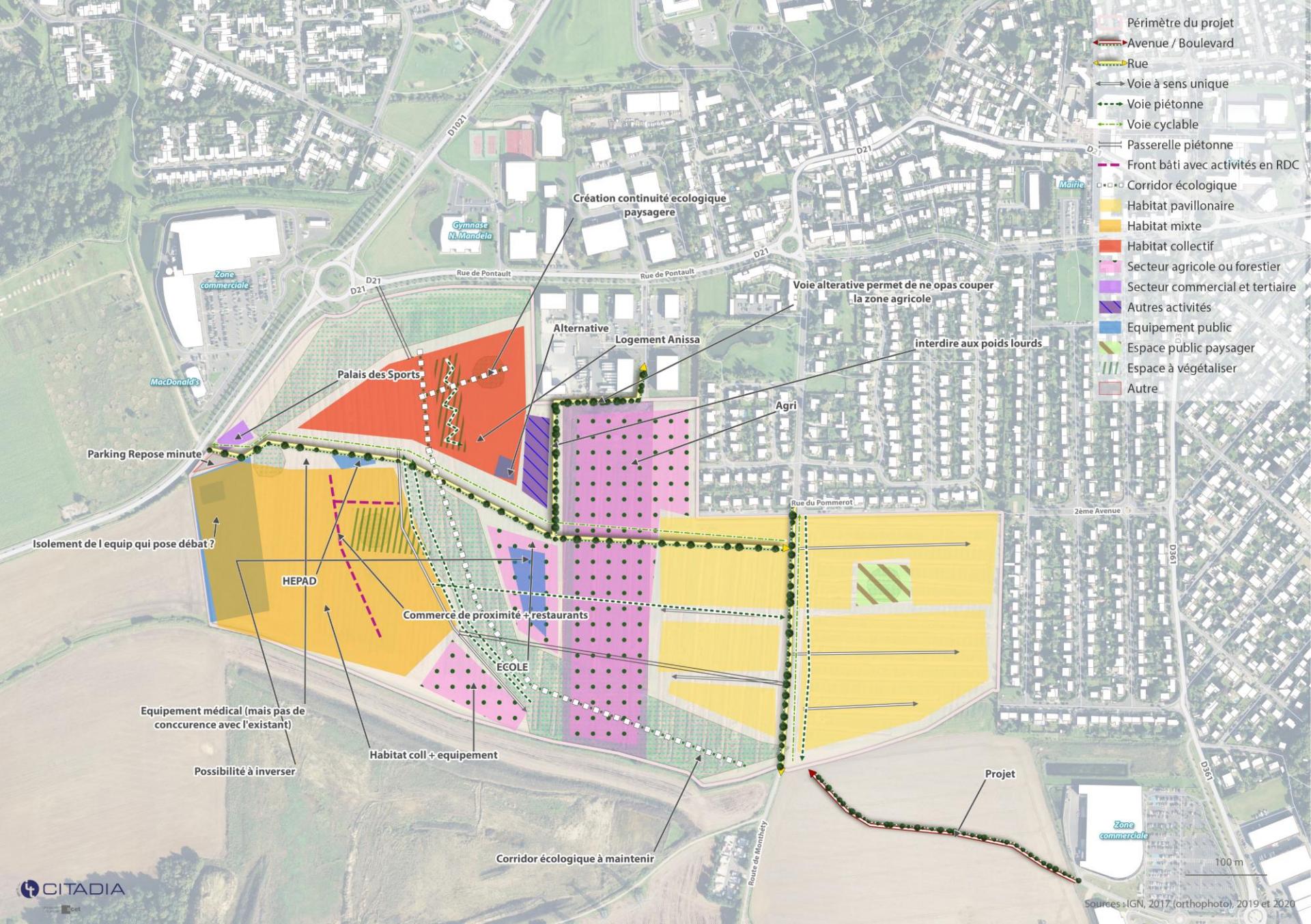


Travaux du groupe 1 (zoom page 4)



Travaux du groupe 2 (zoom page 5)





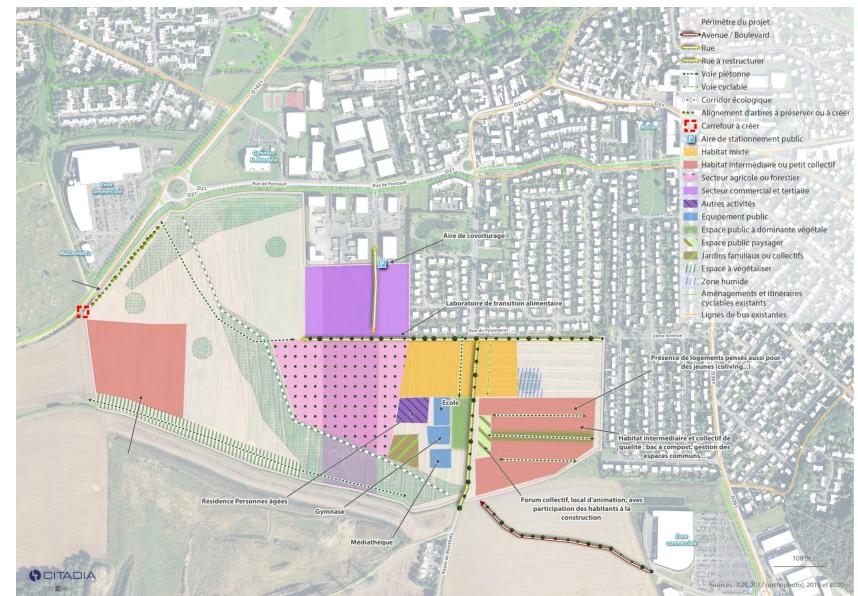
# Séquence 1 : présentation des enseignements de l'atelier n°1

Une participante s'interroge sur le nombre de logements prévus sur le site. M. ZERDOUN indique que le nombre de logements n'est pas défini à ce jour. En réponse à un participant, il indique que le calcul de 40 logements par hectares fois 40 hectares (taille du site), soit 1600 logements, n'est pas un calcul réaliste car il ne prend pas en compte les zones humides. Une participante indique que dans son groupe de travail il a été demandé de mettre de l'habitat collectif car il était prévu d'accueillir 3 ou 4 milles personnes.

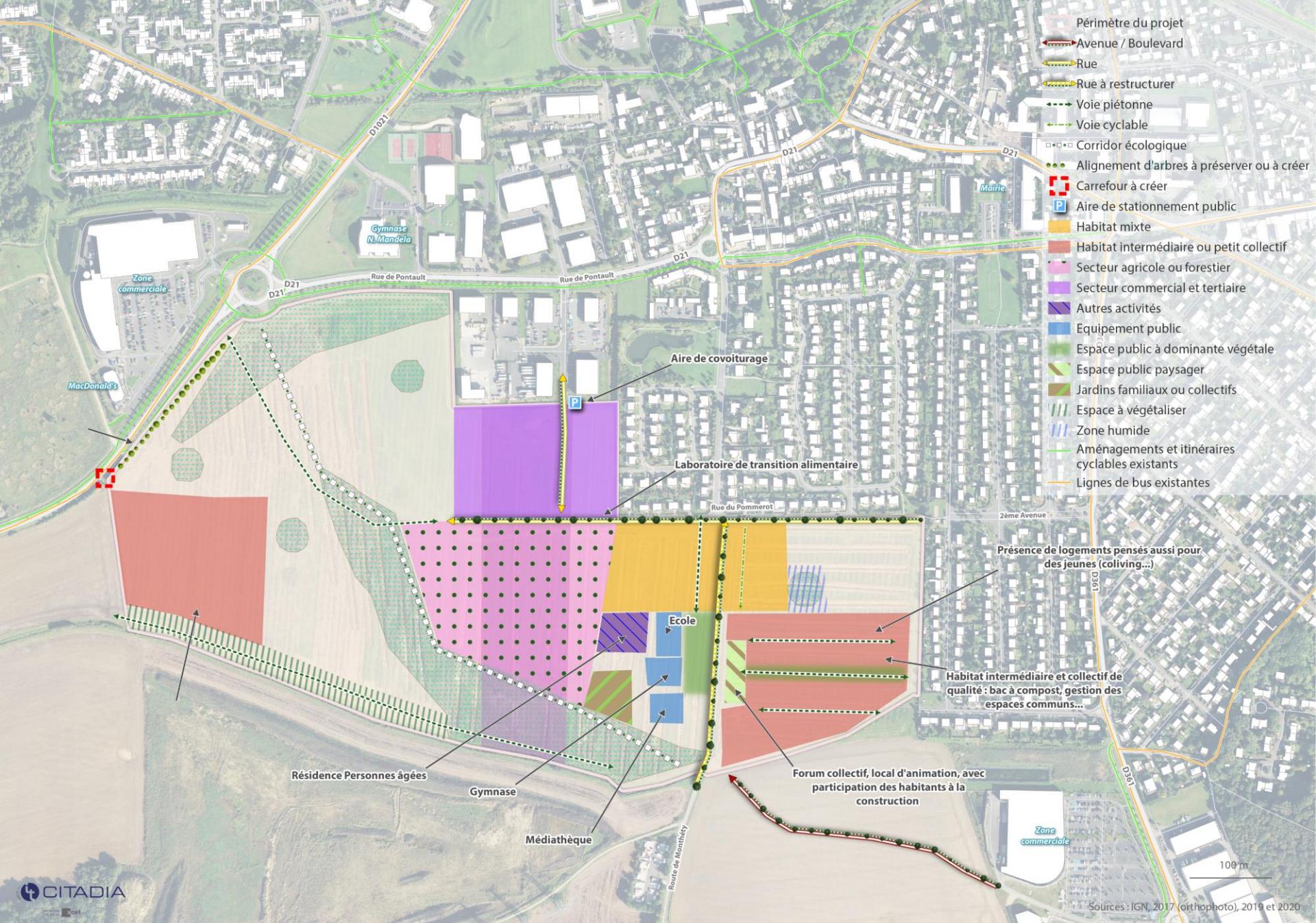
Sur la méthode employée lors de l'atelier n°1, une participante indique regretter la façon dont était posée la question. Selon elle, il n'aurait pas fallut demander « Où place-t-on les différentes activités ? » mais plutôt « Souhaitez vous voir cette activité sur le site ? ». Elle est rejointe par une autre participante qui indique que le groupe ne souhaitait pas positionner de zone d'activités mais que l'animateur a indiqué qu'il était nécessaire d'en mettre une sur la carte. Une autre participante indique que le choix était libre et prend pour preuve le fait qu'il n'a pas été mis d'habitat pavillonnaire dans leur groupe.

Par ailleurs, des participantes indiquent que l'exercice cartographique était complexe, notamment vis-à-vis des notions de proportions. Il est difficile de se rendre compte du nombre de logements au travers de zones d'aplat. M. ZERDOUN invite à se référer à ce qui existe déjà sur la ville. L'animateur précise que c'est le sujet de la deuxième partie de l'atelier.

Par ailleurs, une participation demande la mise à disposition des cartes en grand format. Celles-ci seront diffusées sur le site du projet au travers du diaporama qui sera téléchargeable.



Travaux du groupe 3 (zoom page 7)



# Séquence 2 : travaux en tables rondes

## Conclusions des travaux de la table n°1

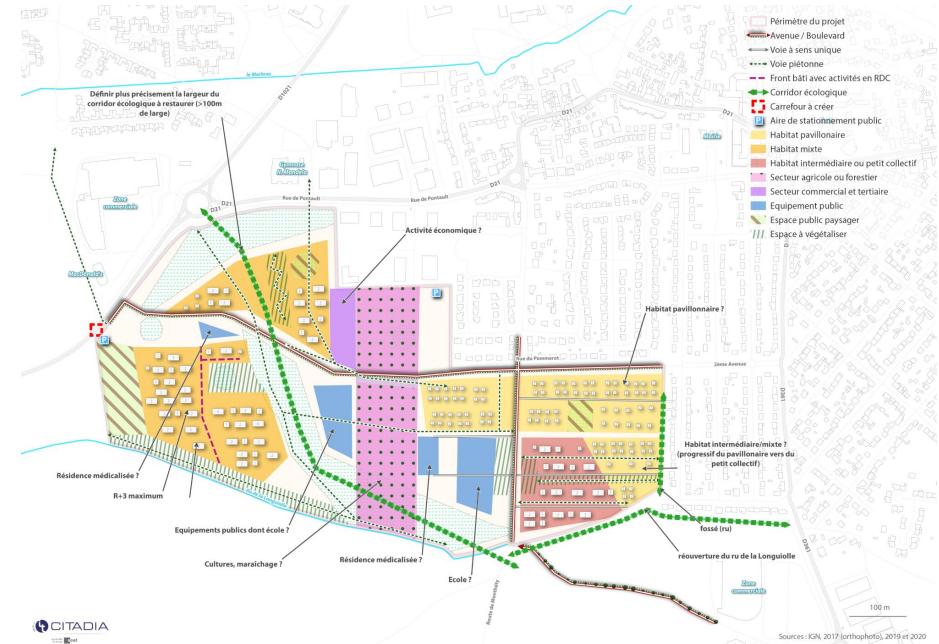
En préambule, des précisions ont été apportées sur le prolongement des continuités écologiques au-delà du périmètre du projet, avec la prise en compte des fossés du rû de la Longuiolle au sud du périmètre du projet afin de permettre un meilleur écoulement des eaux. Des avis ont également été formulés visant à découvrir le rû, au-delà du périmètre du projet (*flèches vertes*), dans la zone d'activité commerciale où se trouve le Super U, et mieux le connecter au Bois Prieur situé à l'est de la commune.

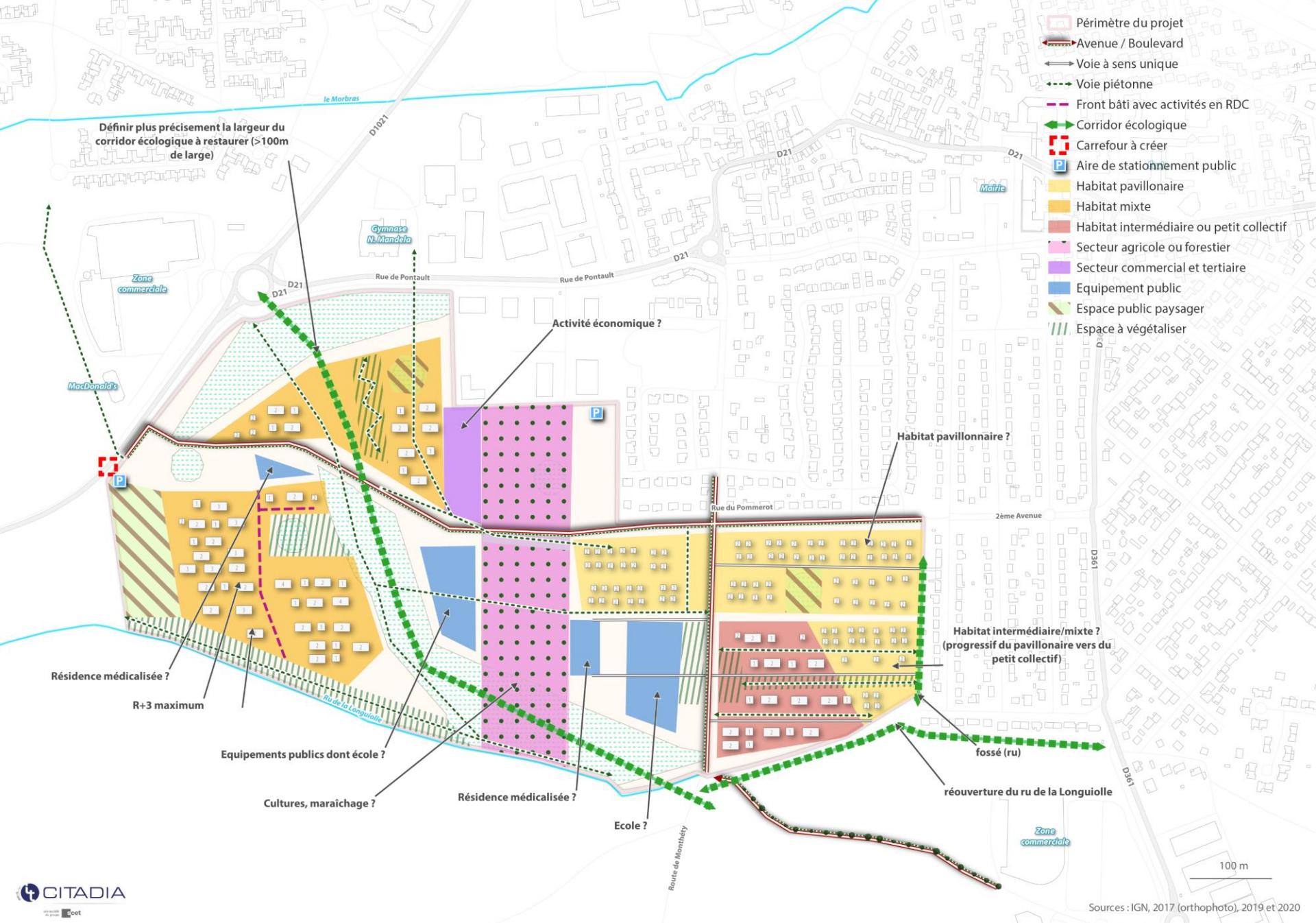
Aussi, une notion de gradiant a été mise en lumière au cours des travaux au sein de la table n°1, s'appuyant sur le tissu pavillonnaire et petit collectif existant environnant (sud et est du périmètre du projet, *en jaune et rouge*).

Concernant les équipements, les participants au présent groupe se sont interrogés sur la pertinence d'un équipement scolaire en cœur de quartier : il faudrait, préalablement à l'implantation d'un équipement scolaire, identifier les besoins en matière de nombre de classes supplémentaires à créer et s'appuyer sur les chiffres du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours. Ce n'est qu'une fois les besoins identifiés que pourra se poser la question de l'implantation à l'est ou à l'ouest de la plaine agricole d'un potentiel futur équipement scolaire.

Autre point majeur évoqué par les participants, la largeur du corridor qui traversera le quartier sur un axe nord-ouest / sud-est : des propositions visent à porter la largeur de ce corridor à 100m.

Des propositions ont également été formulées afin d'intégrer, sur le secteur nord-ouest du projet, du petit collectif toutefois espacé afin de bien y faire pénétrer des aménités naturelles et paysagères, l'objet étant de reconnecter le quartier aux secteurs agricoles environnants et y intégrer une lisière qualitative le long de la RD21.





# Séquence 2 : travaux en tables rondes

## Conclusions des travaux de la table n°2

Les participants ont vivement réagi à la carte de synthèse en indiquant qu'elle faisait figurer des espaces beaucoup trop denses. Notamment à l'est du site, en continuité du tissu pavillonnaire. La volonté d'une emprise forte, centrale, dévolue à l'agriculture et à l'implantation d'une structure de type AMAP a été réaffirmée.

Les différentes remarques exprimées par les participants nous ont progressivement fait revenir à la cartographie définie lors de l'atelier 1 soit :

- Une faible densité à l'Est via l'aménagement de lotissements pavillonnaires en extension du tissu existant
- Des espaces de plus grandes densités à l'Ouest : véritable polarité de vie mêlant habitat, commerces et équipements
- Un espace central dédié à l'agriculture urbaine (sous les lignes à hautes tensions mais également dans ces abords : volonté d'élargir/ne pas se cantonner à cette poche)
- Un réseau écologique et paysager prenant appui sur les zones humides mais également sur un espace public planté et généreux. La mise en réseau des différents éléments pour la création d'une coulée verte fut largement évoquée.
- Une trame viaire agréable, plantée, sécurisée pour les piétons et les cycles

La carte de synthèse des travaux des 3 groupes, positionne une aire de stationnement au nord-est en contact du front bâti pavillonnaire. Les participants ont souhaité le localiser sous les lignes à hautes tensions et au plus près de la zone d'activité.

Un débat a été mené autour de cette zone d'activité dont la vocation devrait être (pour les participants) tournée vers le tertiaire/service. Les participants craignent le bruit et une augmentation des flux (notamment de camions : ce qui a été exclu par la collectivité) si s'implantaient des entreprises au profil plus « productif ».

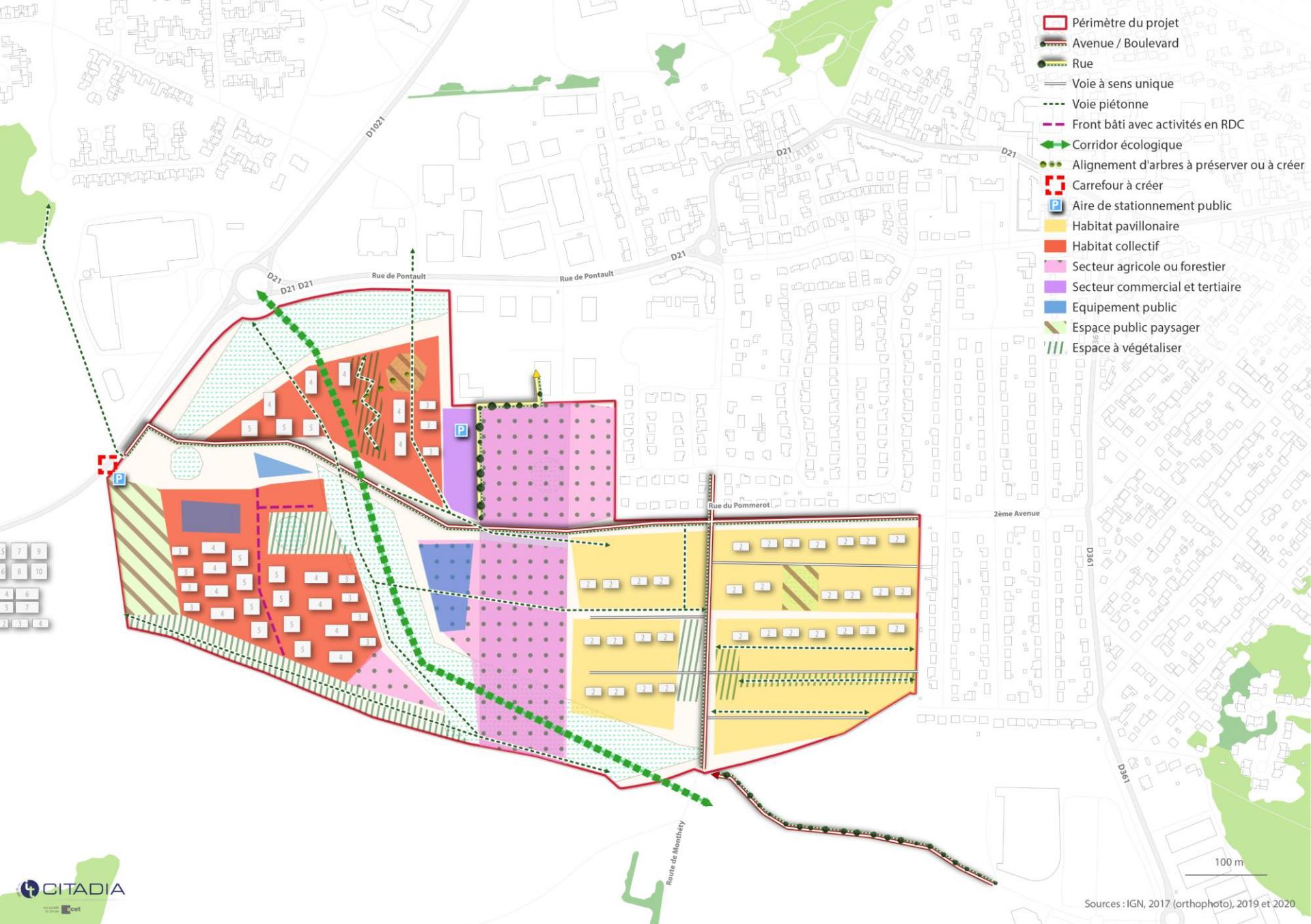
L'espace tampon paysager en bordure de RD n'a pas fait l'objet de débats.

Concernant les effets de densité, la discussion s'est essentiellement focalisée sur la partie Ouest. La partie Est étant monofonctionnelle pour de l'habitat pavillonnaire.

Sur la partie Ouest les participants préconisent (indépendamment des secteurs nord ou sud) d'aménager selon une gradation des hauteurs avec un cœur de quartier (aux hauteurs allant jusqu'au R+6) et des franges de moins en moins hautes vers les zones humides et espaces paysagers selon un schéma R+3 / R+4 / R+5 / R+4 / R+3.



Les participants ont portés dans le discours la notion de montée des hauteurs progressive des franges vers un cœur central dense. L'idée étant de ne pas avoir de changements de hauteurs trop brutaux.



# Séquence 2 : travaux en tables rondes

## Conclusions des travaux de la table n°3

Les participants souhaitent que le futur quartier ne soit pas trop urbanisé. Ils préconisent de **préserver des continuités entre les espaces naturels et agricoles** présents sur site. Ils soulignent d'ailleurs que, sur la carte proposée, la continuité écologique doit être poursuivie au-delà du site. Si les participants ne sont pas tout à fait favorables à l'urbanisation du site, ils disent « *vouloir participer en bonne intelligence pour permettre la création d'un quartier dans les meilleures conditions possibles.* »

Concernant la carte de synthèse présentée, les participants souhaitent **élargir la zone dédiée à l'agriculture** et ne pas la cantonner uniquement aux lignes à hautes-tensions, pour des raisons de qualité de travail du maraîcher notamment.

La carte de synthèse, des travaux des 3 groupes, présente une part importante d'**habitat pavillonnaire**. Les participants préconisent plutôt **du logement intermédiaire/petit collectif** pour limiter l'étalement urbain. Toutefois pour **respecter le paysage des habitants du lotissement des Terres Rouges**, il est proposé une frange d'**habitat pavillonnaire** en continuité de l'existant (*en jaune*).

Partant du principe qu'il vaut mieux privilégier la densité (petits collectifs plutôt qu'**habitats pavillonnaires**) à l'étalement urbain, les participants proposent de mettre du petit collectif au sud-est du site et de retirer, de la carte de synthèse, une zone d'**habitat** entre la zone humide et la zone d'**activités**.

Concernant le petit collectif, les participants préconisent de **ne pas trop concentrer les bâtiments**. L'idée est de **créer un quartier « aéré » qui fait la part belle aux espaces publics et aux espaces verts (principe d'implantation visible à l'est du site)**. Les participants accordent une grande importance à la place du vert dans le quartier et demandent que l'espace central (composé de la zone humide et de l'exploitation agricole) ne soit pas le seul espace vert parmi le bâti mais que celui-ci puisse se diffuser dans la quartier.

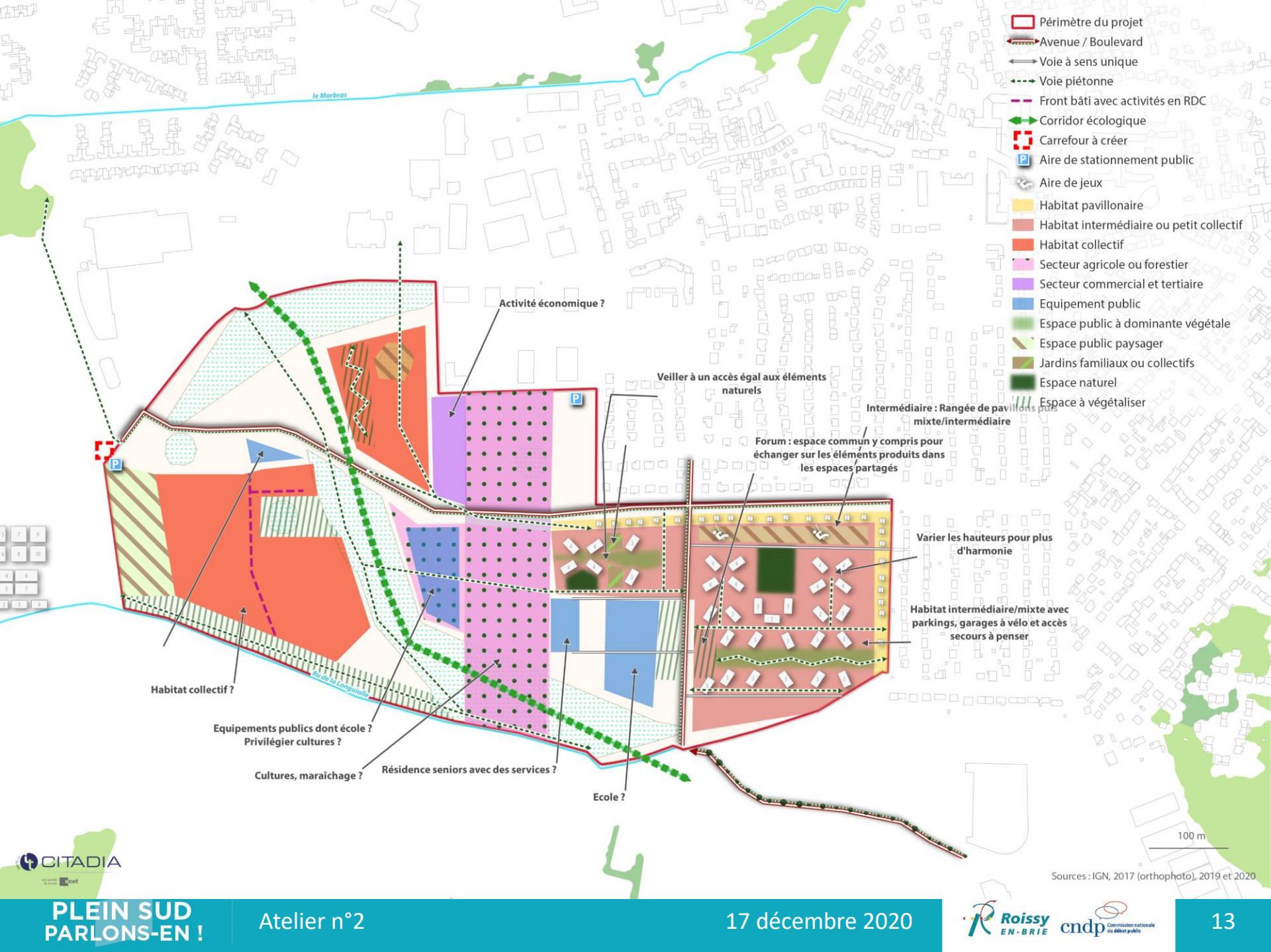
Concernant le positionnement du bâti, les participants préconisent **une grande variété de formes** (en U, en L, en étoile, en H...). L'idée est de **créer des regroupements de bâtiments autour d'une identité et d'un espace** (comme par exemple un verger, un potager...). Il s'agit de **donner un accès égal à la nature** à tous les habitants et de **favoriser le vivre ensemble** en permettant aux habitants de se retrouver et d'échanger. L'idée est de créer des échanges dans les îlots et entre les îlots. Par ailleurs, Les participants proposent de **mettre en place des services mutualisés** à l'échelle de l'îlot.



Les participants recommandent de varier les hauteurs, les formes et les matériaux pour créer un aspect dynamique. Ils proposent que chaque îlot ait sa propre identité.

Concernant les déplacements, les participants préconisent d'**aménager les allées piétonnes et cycles comme des chemins propices à la déambulation** (*principe visible au sud-est*) et non pas comme des axes rectilignes.

La question du stationnement a été posée par les participants. Ils se sont interrogés sur les meilleures formes à prévoir (Parking individuel ? Parking silo ? Autres ? Quel emplacement ? Quelle consommation de pleine terre pour chaque type?). Cependant le temps de la séquence n'a pas permis de conclure les échanges. Ils réaffirment, toutefois, la nécessité de **créer des garages à vélo couverts et sécurisés** afin de développer la pratique cycliste.



# PLEIN SUD PARLONS-EN !



17/12/2020