

**Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme**



**SAISIE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

**Demande d'examen au cas par cas concernant la réalisation ou la dispense d'une  
évaluation environnementale**

Document de travail :  
Avancement au 16 06 2021

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>I. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	
I.1 Situation et objet de la déclaration de projet	8
I.2 L'opération motivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	12
I.3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU	14
I.4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux	23
<b>II. DESCRIPTION DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE ET PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE</b>	
II.1 Trame verte et bleue	29
II.2 Paysage et patrimoine	37
II.3 Santé humaine, risques et nuisances	39
II.4 Services environnementaux	43
II.5 Performances énergétiques	46
II.6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	51
<b>III. CONCLUSION</b>	<b>57</b>

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Roissy en Brie a été approuvé le 13 décembre 2004, modifié le 24 novembre 2008 et le 26 juin 2017 et mis à jour par arrêtés du Maire en date du 11 juin 2005, du 19 octobre 2010, du 10 juin et du 1er juillet 2016.

•Le 22 juin 2020, le conseil municipal a prescrit l'élaboration de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U avec le projet d'urbanisation « Plein Sud », conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

•Les objectifs du projet d'urbanisation « Plein Sud » sont les suivants :

- Maîtriser, dans un objectif d'un développement durable, l'expansion urbaine par identification d'un secteur de développement urbain dans la continuité de l'enveloppe urbanisée 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 entre la zone 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 connectent à l'ensemble du territoire.
- Diversifier l'offre d'habitat dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle en développant une programmation mixte de logements collectifs en accession, logements sociaux, maisons individuelles et résidence pour personne âgées.
- Favoriser le développement économique en complément de l'activité commerciale, artisanale et semi-industrielle existante le long de la Route Départementale 21 et de la route de Pontault.
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants à l'échelle du nouveau quartier avec notamment la création d'un groupe scolaire.

## PREAMBULE

L'article R104-8 – 1° du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Il en ressort que la présente procédure de déclaration de projet est soumise à la procédure dite du « cas par cas » qui devra définir la nécessité ou non de la soumettre à une évaluation environnementale.

L'article R104-30 du Code de l'Urbanisme prévoit que la personne publique responsable transmette à l'autorité environnementale les informations suivantes :

- « Une description des caractéristiques principales du document;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document ».

Dès réception de ces informations l'autorité environnementale en accuse réception, en indiquant la date à laquelle est susceptible de naître la décision implicite mentionnée à l'article R. 104-32 et consulte sans délai les autorités mentionnées à l'article R. 104-24. Le service régional chargé de l'environnement informe sans délai la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable des demandes qui lui sont présentées.

La consultation des autorités mentionnées à l'article R. 104-24 est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité environnementale. En cas d'urgence, le délai peut être réduit par l'autorité environnementale, sans pouvoir être inférieur à dix jours ouvrés. L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale. Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le présent rapport s'attachera donc à fournir l'ensemble des éléments nécessaires à la décision de l'autorité environnementale de soumettre ou non à une évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Roissy-en-Brie.

## PREAMBULE

## Schéma récapitulatif des procédures

## PROJET PLEIN SUD – ROISSY-EN-BRIE (SEINE-ET-MARNE)

Code de l'urbanisme

Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

DÉCLARATION DE PROJET

Code de l'urbanisme

Procédure de mise en œuvre du projet

PERMIS D'AMÉNAGER

Code de l'environnement

Évaluation des impacts du projet

**AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE**

- Étude d'impact
- Dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau
- Compensation agricole

PHASE AMONT

PHASE D'EXAMEN

 PHASE D'ENQUETE  
PUBLIQUE

PHASE DE DÉCISION

PHASE DE RECOURS

DÉLAI MOYEN DE LA PROCEDURE : 12 MOIS

## PREAMBULE

### Identification de la personne publique responsable :

#### Personne publique responsable :

La personne responsable du plan est la commune de Roissy-en-Brie, représentée par son Maire, Monsieur François BOUCHART, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 9 rue, Pasteur, à ROISSY-EN-BRIE.

#### Personnes à contacter :

- > Monsieur François BOUCHART, Maire de la ville de ROISSY-EN-BRIE ;
- > Monsieur Jonathan ZERDOUN, 1er Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, de l'Environnement, des Grands projets, des Travaux et des Quartiers;
- > Monsieur Christophe LEBAUD, responsable du service urbanisme de la ville, service exerçant ses activités au sein des services techniques, 34-36, rue de Wattripont.

## **I. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## 1.1. Situation et objet de la déclaration de projet

La commune de Roissy-en-Brie est située en Seine-et-Marne, au Sud-Est de Paris, et accueille 22 994 habitants (INSEE 2017). Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne (CAPVM). Le territoire communal est bordé à l'Ouest par la RN104, la Francilienne, axe majeur de la Région qui relie l'autoroute A4. La RD21, connexion sud du territoire à l'A104, constitue l'axe routier majeur de Roissy-en-Brie. Elle traverse la ville d'Ouest en Est et dessert le centre urbain. La commune est desservie par le RER E.

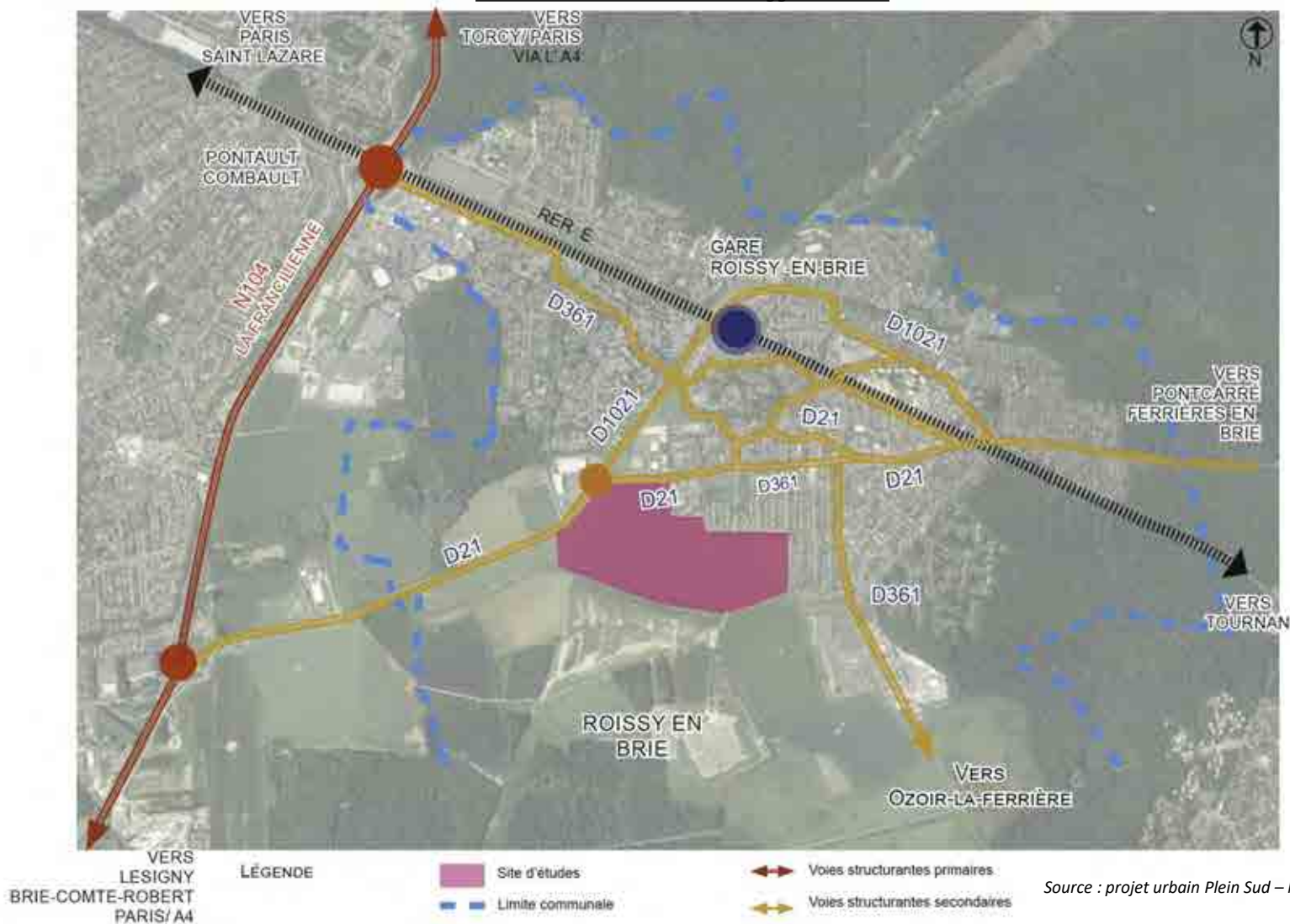


La Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Roissy-en-Brie concerne un projet **d'urbanisation d'un secteur de plaine agricole** localisée **en frange rurale au sud**, en entrée de ville, sur une surface d'environ **40 hectares**.



## 1.1. Situation et objet de la déclaration de projet

*La desserte du site au sein de l'agglomération*



## 1.1. Situation et objet de la déclaration de projet



Le périmètre du projet est délimité :

- au Nord par le parc d'activités de la Forge,
- au Nord-Est et à l'Est par un ensemble de quartiers pavillonnaires,
- à l'Ouest par la RD21,
- au Sud par des terres agricoles.



*Entrée de ville depuis la RD21*



*Zone commerciale en entrée de ville*



*Vue vers la zone humide au sud depuis l'accès projeté*



*Parc d'activités de la Forge, au Nord*



*Zone humide au nord*



*Le ru de la Longuolle*



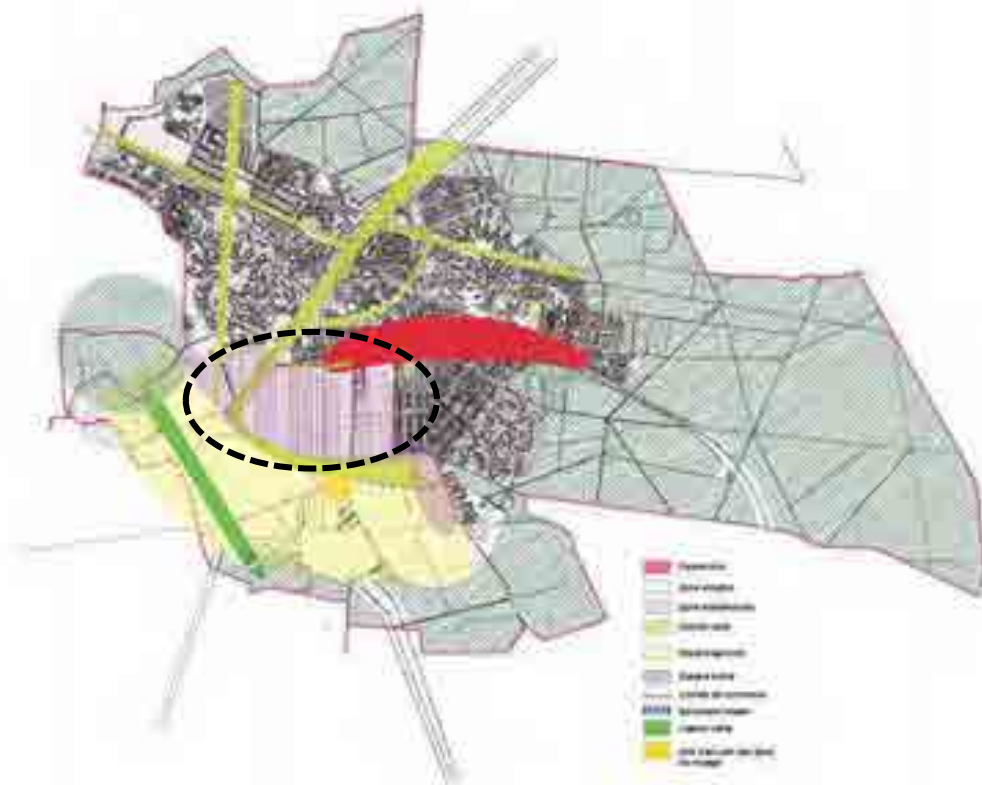
*Lisière pavillonnaire à l'est depuis la route de Monthéthy*



*Vue depuis l'extrême Nord-Est*

## 1.2. L'opération motivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le projet, objet de la présente Déclaration de projet, a pour objectif la création d'un nouveau quartier en continuité du tissu existant à vocation mixte habitat-équipements-activités. Le développement de ce nouveau programme est l'opportunité de conforter la vocation de la commune à constituer un pôle économique et d'habitat à l'échelle intercommunale entre la zone agglomérée dense de la région et les grands espaces ouverts du plateau de la Brie, en répondant notamment aux objectifs de construction de logement et de développement économique soutenus par le SDRIF à l'échelle régionale.



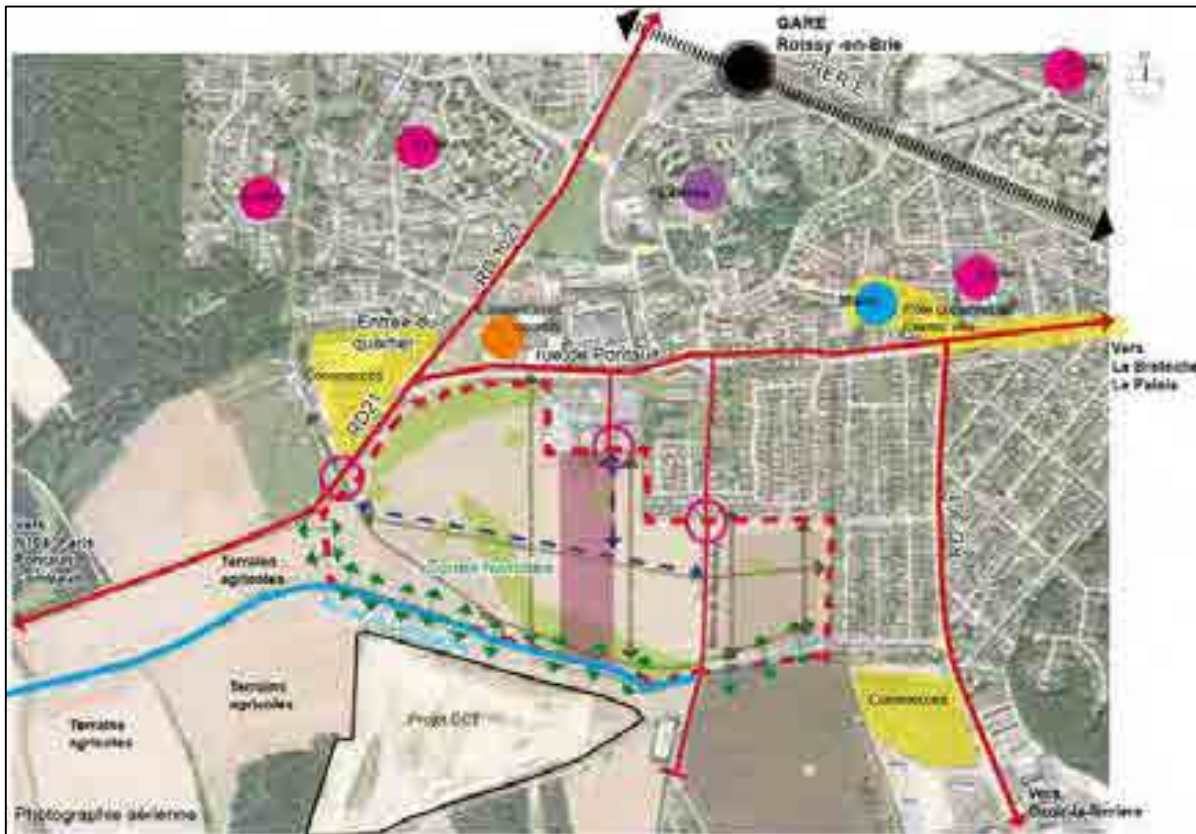
PADD du PLU en vigueur : plan des orientations générales

**A l'échelle de la commune**, le projet s'inscrit pleinement dans une politique de développement urbain de la ville de Roissy-en-Brie en répondant à plusieurs enjeux identifiés dans le PADD du PLU de la commune :

- en matière d'habitat et d'accueil de la population (répondre aux besoins des populations en termes de logements, d'équipements et de services, offre diversifiée de logements,...),
- de développement économique local (favoriser le développement économique et l'emploi sur le territoire, maintenir et diversifier l'activité agricole, etc)
- et d'environnement (préserver et mettre en valeur les espaces naturels et forêts notamment par la création d'une continuité urbaine au sein de la ville, participer à la réduction des déplacements domiciles-lieux de travail, etc).

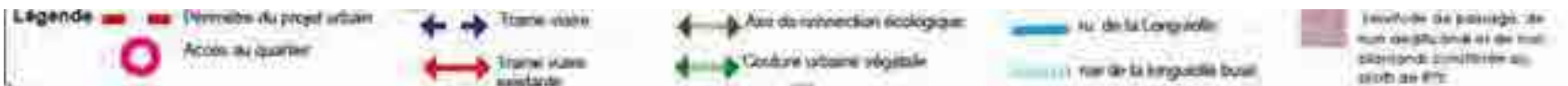
## 1.2. L'opération motivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan des orientations générales (Source : URBA et SENS)



**A l'échelle du secteur**, le projet situé entre le quartier d'habitat du Verger, la partie habitat et activités de la ZAC du Ru du Moulin – la Forge et les terres agricoles plus au Sud, permettra une démarche d'urbanisation respectueuse de la qualité environnementale et paysagère, des principes de mixité et de maîtrise de la densité, en lien avec le centre-bourg de la commune.

**A l'échelle du futur quartier**, le projet d'urbanisation (logements, zone d'activité, équipements notamment scolaires, etc.) répond aux enjeux de la trame bâtie favorisant les mixités fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec l'offre de la commune de Roissy-en-Brie. En outre, l'intégration de la trame paysagère et d'axes paysagers, connectant les éléments alentours (coulées vertes, rus, forêts et bois) assurera un rôle de transition paysagère avec les espaces agricoles et les secteurs urbanisés existants ou projetés tout en favorisant un cadre de vie et une qualité de vie à ses habitants.



## I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

### ☐ LES PRINCIPAUX AXES DE PROGRAMMATION

#### Les enjeux du projet d'urbanisation « Plein-Sud » :

- 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 premiers axes de programmation qui en découlent :

- une offre mixte de logements dont 25% de logements locatifs sociaux minimum (environ 15% en individuels et 85% en collectifs)
- une résidence services pour personnes âgées
- des commerces et services de proximité
- un groupe scolaire
- un parc d'activités dans le prolongement de la zone d'activité du Moulin des Forges
- des équipements liés au développement d'une agriculture de proximité et d'activités socioéconomiques qui en découlent (ferme, maraîchage, arboriculture, pâture...)
- de nouveaux axes de circulation internes au périmètre du projet adaptés aux différents modes de déplacements (voiture, vélo, marche à pied, transport collectif)
- des aménagements naturels, continuités écologiques, plantations végétalisation.

Accompagnant ce programme, il est prévu un équipement à vocation sportive localisé à proximité dans le pôle d'équipements sportifs au Nord de la rue de Pontault.

La densité prévue est de 40 logements / ha.

### I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

*Orientations pour le plan programme d'aménagement des quartiers « Plein Sud »*



Source : projet urbain Plein Sud – Nexity – Mars 2021

### I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

#### □ L'EVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

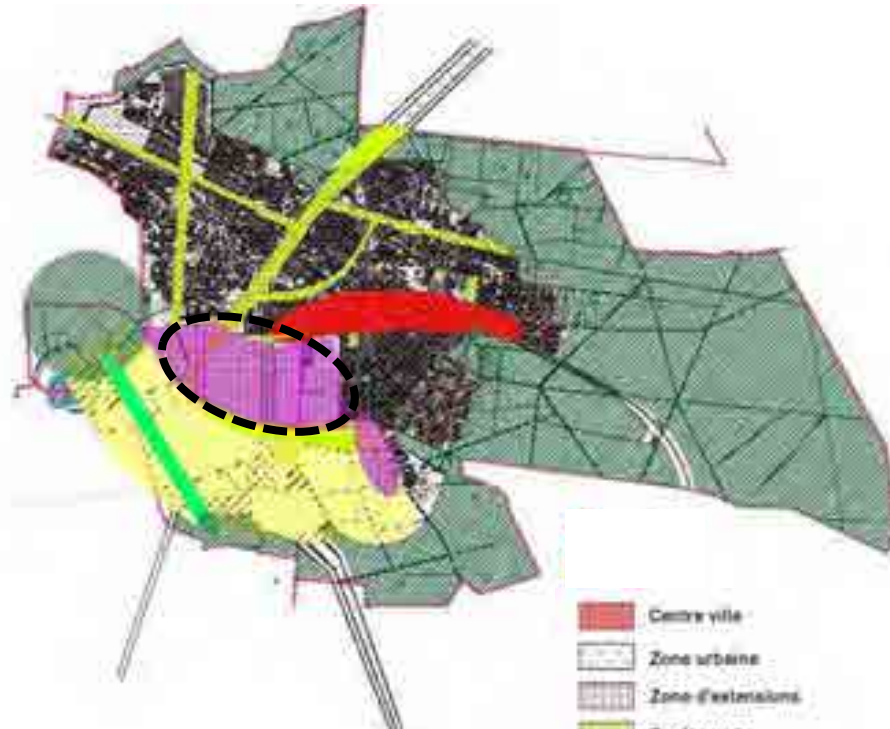
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit faire l'objet d'adaptations pour tenir compte de l'évolution du site concerné par la Déclaration de projet. L'aménagement de ce secteur considéré comme « une **zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs dans le cadre du PLU** » est d'ores et déjà prévue au sein du document en vigueur.

Le projet répond déjà à plusieurs objectifs spécifiques développés dans le document existant:

**Le principe d'équilibre** tel que la **maîtrise de l'urbanisation** (ouverture des zones d'extension dans le respect des paysages et des attentes de la population, refus du mitage avec un rééquilibrage entre emploi et habitat, protection des lisières), le **développement d'une offre d'habitat diversifiée et équilibrée** et la **limitation des déplacements** au sein de l'Agglomération (hiérarchisation du réseau viaire, développement de nouvelles liaisons routières et piétonnes raccordement du réseau existant, mise en valeur du réseau existant) ;

**Le principe d'excellence** en favorisant le **développement économique** (création d'une extension pour la zone d'activité, pérenniser l'agriculture), le **renforcement de la cohésion entre les différents quartiers** (développement des liaisons piétonnes et cyclables, des liaisons routières, liaisons et coutures sous les lignes hautes-tensions) et l'amélioration des **équipements de superstructure** ;

**Le principe de qualité** par la valorisation des espaces urbanisés (entrée de ville, espaces publics et espaces verts urbains) et non urbanisés (notamment agricoles, et boisés), **qualité de la ressource en eau** tout en prenant en compte les risques naturels.



Plan des orientations générales du PADD - Source : PADD du PLU de Roissy-en-Brie

	Centre ville
	Zone urbaine
	Zone d'extensions
	Couloir vert
	Espace agricole
	Espace boisé
	Limites de commune
	Boulevard urbain
	Liaison verte
	Aire d'accueil des gens du voyage



## I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

### L'EVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plus précisément, les ajustements à apporter au PADD concernent les objectifs spécifiques en relation avec le projet, relatifs :

#### . Aux dispositions permettant de favoriser une offre d'habitat diversifiée et équilibrée s'agissant des besoins quantitatifs (§ 6.1.3)

##### Document existant :

« Les besoins quantitatifs :

*D'ici à 2015, les besoins quantitatifs dans le domaine de l'habitat ont été estimés entre 700 et 1 260 logements. Cet objectif doit permettre une légère croissance de la population communale lui permettant de franchir la barre des 21 000 habitants.*

*A ce jour environ 800 logements sont déjà programmés, permettant le maintien de la population actuelle. »*

##### Remplacé par :

« Les besoins quantitatifs :

*D'ici à 2030, les besoins quantitatifs dans le domaine de l'habitat ont été estimés à 1074 logements au minimum. Cet objectif doit permettre une croissance de la population communale lui permettant de franchir la barre des 25 600 habitants compatible avec le SDRIF. »*

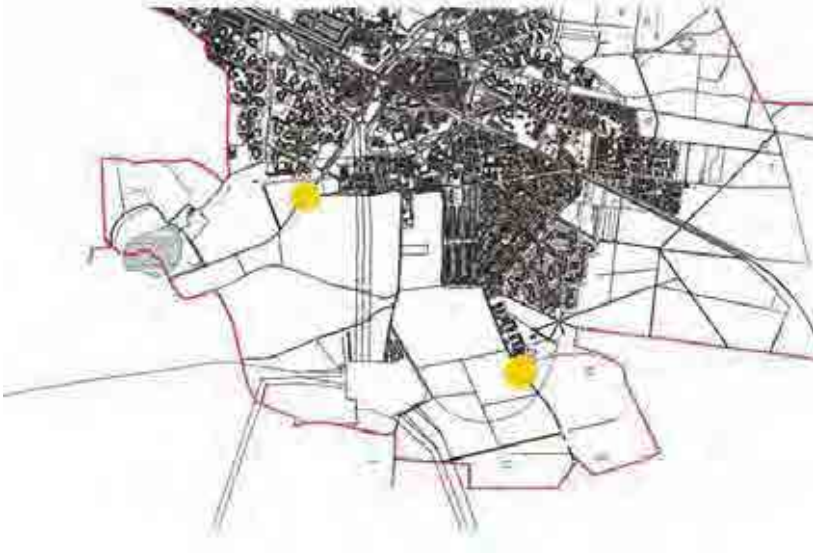
**Voir P51 l'explicitation de ces objectifs**

### I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

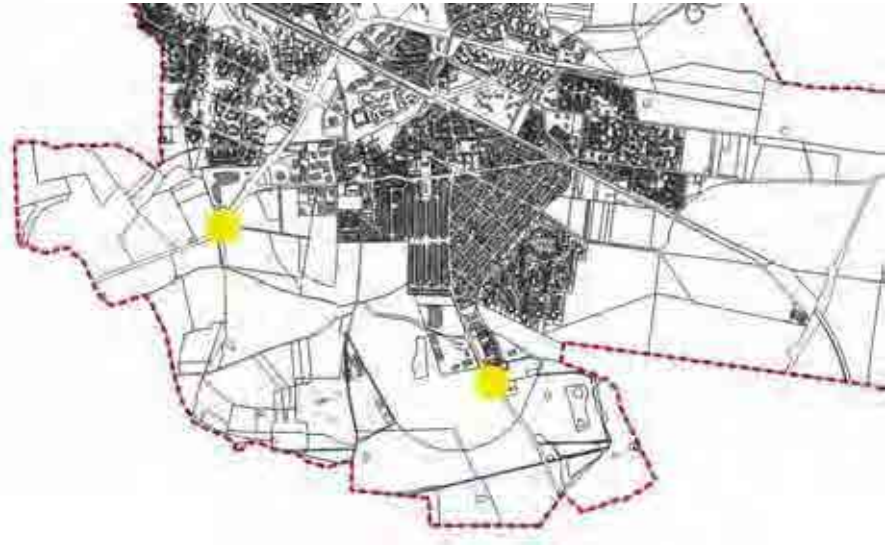
#### ☐ L'EVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

. Aux déplacements pour actualiser le plan des prochaines entrées de ville à aménager (§ 6.1.4)

Document existant



Modification apportée



## I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

### □ L'EVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### . Aux dispositions permettant d'améliorer et valoriser les équipements pour actualiser les réalisations et les projets (§ 6.2.5)

##### Document existant :

« Comme il a été précisé dans le diagnostic du rapport de présentation, le niveau d'équipement de Roissy-en-Brie est globalement satisfaisant.

Ceci étant, le renforcement du rôle structurant des équipements publics, par un maillage de l'espace, au-delà de leur utilité propre, favoriseront une recomposition du tissu urbain actuel. Dans cette perspective et afin de répondre à une demande explicite, sera créée une bibliothèque municipale qui viendra compléter la gamme des équipements du complexe culturel de la ferme d'Ayau.

En parallèle de ces réalisations, il est prévu l'extension du gymnase Anceau-de-Garlande et l'achèvement de la restructuration du complexe sportif Paul Cézanne. Tous ces aménagements participeront à la requalification des espaces limitrophes. La requalification des équipements publics passera également par une politique de réhabilitation des écoles.

Dans le quartier des Grands-Champs, de même, un équipement fédérateur ou identitaire est inscrit, telle qu'une maison de quartier.

Par ailleurs, une forte consommation des espaces non urbanisés génère des coûts d'équipements importants, nécessaires à l'aménagement de ces terrains ( voirie et réseaux divers ). La maîtrise des extensions urbaines est donc nécessaire pour limiter les coûts d'aménagement et de fonctionnement pour la collectivité. Elle se réalise également pour favoriser une utilisation optimale des équipements de superstructure existants ( écoles, sportifs, loisirs,...).

Dans ce cadre, la définition d'emplacements réservés pour création de nouvelles voiries et la réflexion sur l'aménagement interne des zones AU permet d'assurer l'accroche des nouveaux espaces à urbaniser sur le réseau viaire et le tissu urbain existant.

Enfin, il convient de prévoir un nouveau cimetière communal. »

##### Modification apportées :

« Si le niveau d'équipement de Roissy-en-Brie est globalement satisfaisant, le renforcement du rôle structurant des équipements publics, par un maillage de l'espace, au-delà de leur utilité propre, devra continuer à favoriser une recomposition du tissu urbain actuel. Ces aménagements participeront à la valorisation des espaces limitrophes. Dans cette perspective et afin de répondre à une demande explicite, on citera la création d'une salle de jeunes et salle relais assistantes maternelles dans le quartier de la Renardière, la réalisation d'une salle de tennis de table et d'une salle de boxe ainsi que la création d'aires de jeux dans les quartiers. Dans le quartier des Grands-Champs, un équipement fédérateur ou identitaire est inscrit, telle qu'une maison de quartier. S'agissant de la requalification des équipements existants, la rénovation énergétique des groupes scolaires marque la poursuite de la politique de réhabilitation des écoles. La rénovation de certaines voiries et la modernisation de l'éclairage public contribueront à l'amélioration de l'usage et de l'agrément de l'espace public. Par ailleurs, une forte consommation des espaces non urbanisés génère des coûts d'équipements importants, nécessaires à l'aménagement de ces terrains ( voirie et réseaux divers). La maîtrise des extensions urbaines est donc nécessaire pour limiter les coûts d'aménagement et de fonctionnement pour la collectivité. Elle permet également d'optimiser l'utilisation des équipements de superstructure existants (écoles, sportifs, loisirs,...). Dans ce cadre, la définition d'emplacements réservés pour création de nouvelles voiries et la réflexion sur l'aménagement interne des zones AU permet d'assurer l'accroche des nouveaux espaces à urbaniser sur le réseau viaire et le tissu urbain existant. »

## I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

### ❑ L'EVOLUTION DU ZONAGE

Le secteur sud de Roissy-en-Brie est majoritairement classé en zone 2AU (une petite partie de l'emprise est en zone Aa) : zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs à long terme, sous conditions préalables (modification ou révision du PLU).

La Déclaration de projet prévoit le passage des zones 2AU en un zonage AU (naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs) doté d'un seul ou plusieurs sous-secteurs. Les espaces naturels et agricoles créés ou préservés dans le cadre du projet pourront faire l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole, adapté à leur vocation (ex : secteur NzH ou AzH pour préserver les zones humides).

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



### ❑ L'EVOLUTION DE L'OAP N°1.5

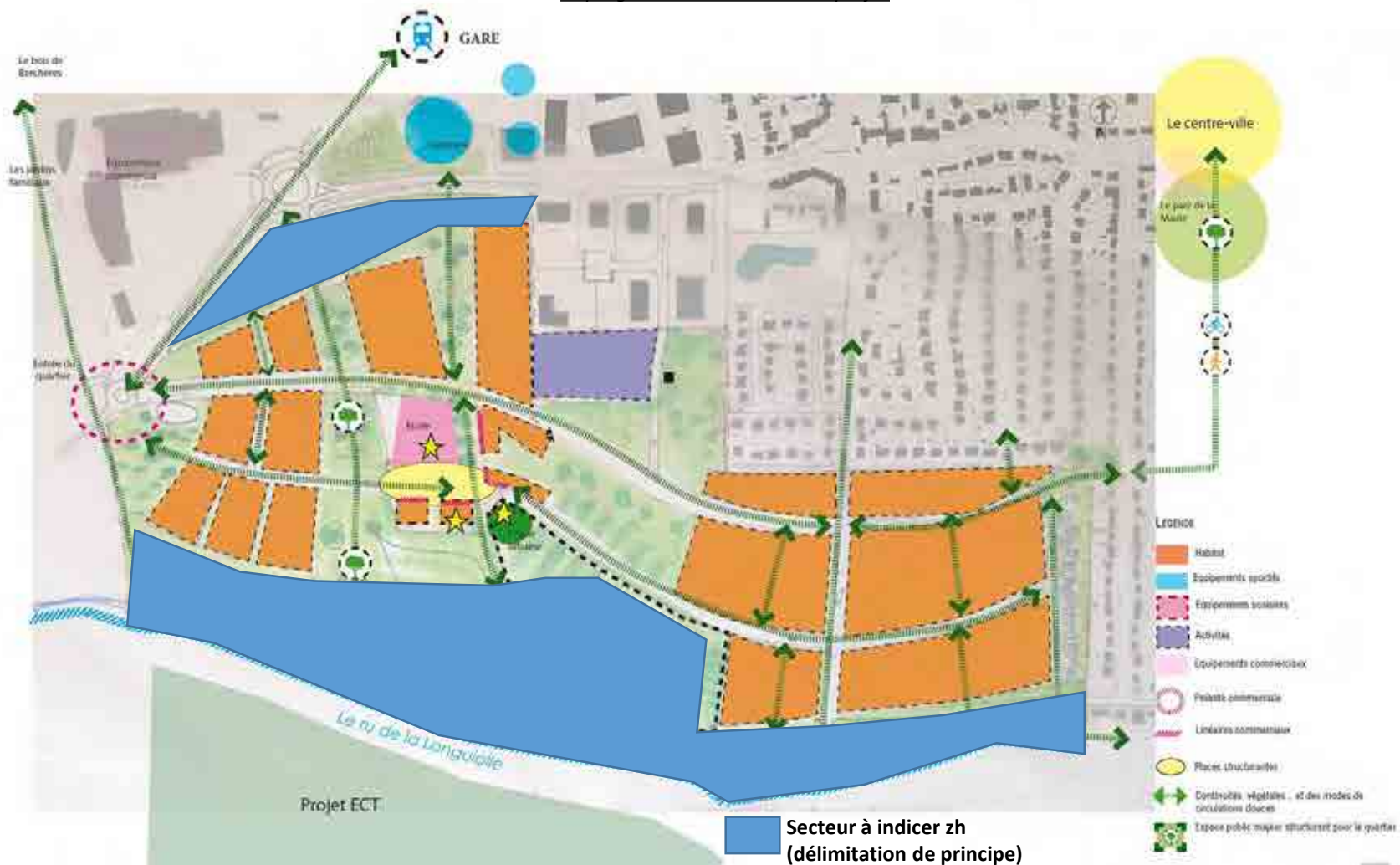
Il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant le développement des zones d'urbanisation future, qui sera ajustée aux objectifs de programmation, de desserte, de qualité urbaine, paysagère et environnementale poursuivis pour ce qui concerne les futures zones du projet « Plein Sud ».



Extrait de l'OAP N° 1.5 du PLU en vigueur

### I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

*La programmation urbaine du projet*



Source : projet urbain Plein Sud – Nexity - 2021

## I. 3 Les orientations générales du projet et l'évolution des différentes pièces du PLU

### L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Les règlements de la zone naturelle et agricole seront ajustés en fonction des nouveaux secteurs délimités (ex : Nzh, Azh, Nj...). Un nouveau règlement sera créé pour cette nouvelle zone AU afin de répondre aux caractéristiques du projet (le PLU en vigueur ne fixe aucune règle, en dehors des articles obligatoires, au sein de la zone IIAU) :

#### **Articles 1 et 2 : Occupation de la zone**

Les constructions à vocations mixtes seront autorisées : principalement habitat, activités économiques, et commerces, sous réserve de compatibilité avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

#### **Article 3 : Les conditions de desserte des terrains**

Le règlement précisera les conditions d'accès et de desserte des terrains.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Le règlement qui ne prévoit jusqu'à l'heure aucune règle introduira des dispositions mises à jour quant à l'alimentation en eau potable, le traitement des eaux usées (branchement, collecte) et des eaux pluviales (réseau séparatif, débit de fuite, collecte, stockage et traitement des eaux de ruissellement) conformément au règlement d'assainissement en vigueur du SMAM et du SAGE Marne confluence.

#### **Articles 7,8 et 9 : Implantation des constructions**

Des règles d'implantation des bâtiments seront définies conformément aux caractéristiques urbaines et architecturales de la zone, en fonction des besoins du projet et en cohérence avec les espaces urbanisés et agricoles voisins.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Comme pour les règles d'implantation du bâti et d'emprise au sol maximale, des règles de hauteur maximale seront fixées dans le prochain règlement, dans un souci d'intégration optimale du projet sur le plan paysager, en dialogue avec les formes urbaines proches. Ces règles permettront d'atteindre les hauteurs nécessaires à la construction des bâtiments les plus élevés.

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Le règlement imposera à toute nouvelle construction de respecter le caractère ou l'intérêt des constructions existantes, des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **Article 12 : Stationnement**

En lien avec l'évolution de la vocation de la zone, des règles de stationnement vont être introduites permettant d'assurer une gestion des véhicules des nouveaux résidents et usagers du quartier la moins impactante possible et conforme aux règles du PDUIF.

#### **Article 13 : Traitement des espaces libres**

Une part minimale d'espaces conservés en pleine-terre sera imposée, ainsi qu'une part d'espaces verts complémentaires, éventuellement pondérés par le biais de coefficients de biotope. Des règles de traitement paysager des espaces extérieurs, de plantations au sein des parkings ou encore des dispositions pour le traitement des sols perméables seront par ailleurs introduits.

Les règles relatives aux espaces de zones humides préservées dans le cadre du projet objet de la présente déclaration seront rédigées dans le respect du règlement du SAGE Marne-Confluence.

#### **Article 15 : Performance environnementale**

Le PLU ne réglemente aujourd'hui pas la performance énergétique ou environnementale des constructions. Il est prévu dans le nouveau zonage IAU d'encourager la performance environnementale globale des bâtiments (emploi de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, dispositifs de récupération des eaux de pluie, emploi d'énergies renouvelables...) et la performance énergétique.

## I. 4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

Les terrains objets de la présente déclaration de projet sont concernés notamment par :

### Le SDRIF



Extrait de la carte de destination des orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013 identifie au sud du territoire communal des secteurs « d'urbanisation préférentielle ». En effet, afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise des secteurs d'urbanisation préférentielle. Il privilégie ainsi les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare. La densité moyenne prévue de 40 logements par hectares sur le site répond aux objectifs de densité moyenne fixés par le SDRIF.

Situé en frange urbaine, le secteur jouxte également des espaces naturels situés au Sud (espaces agricoles), eux-mêmes inscrits au sein d'une continuité écologique d'« espace de respiration » relevée par le SDRIF. La Déclaration de projet ne concernera pas cette zone qui sera préservée telle quelle.

**La présente procédure de Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Roissy-et-Brie répond aux objectifs du SDRIF, tant en termes d'urbanisation d'un secteur préférentiel que de prise en compte des enjeux écologiques à proximité.**

Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p><b>Les espaces existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone d'habitat existante</li> <li>Zone d'habitat à densité moyenne</li> <li>Zone d'habitat à densité élevée</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone d'habitat existante</li> <li>Zone d'habitat existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les fronts urbains d'intérêt régional</li> <li>Les espaces agricoles</li> <li>Les espaces boisés et les espaces naturels</li> <li>Les espaces verts et les espaces de loisirs</li> <li>Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</li> <li>Les continuités                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace de respiration (E) : espace agricole et forestier (E)</li> <li>Corridor écologique (E) : espace agricole</li> </ul> </li> <li>La Rivière et les espaces en eau</li> </ul>

## I. 4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

### Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( SAGE) Marne-Confluence

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, relative à l'eau et aux milieux aquatiques, a renforcé la portée juridique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.), créé par loi du 3 janvier 1992, en lui adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( P.A.G.E.) et un Règlement, opposable aux tiers. Le S.A.G.E. fixe donc des objectifs quantitatifs et qualitatifs relatifs à la gestion de la ressource en eau, organise la répartition de la ressource en eau entre les différents usages ( industriels, agricoles...), répertorie les milieux aquatiques sensibles et définit les conditions de leur protection, détermine les actions de protection de l'eau ainsi que de lutte contre les inondations.

Le territoire de Roissy-en-Brie appartient au bassin de la Marne et entre dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ( S.A.G.E.) de Marne-Confluence. Le territoire du S.A.G.E. représente un bassin versant cohérent, centré sur la partie aval de la Marne, dans sa confluence avec la Seine ; il est caractérisé par des atouts, à préserver et à valoriser, mais aussi des faiblesses à résorber pour améliorer le diagnostic.

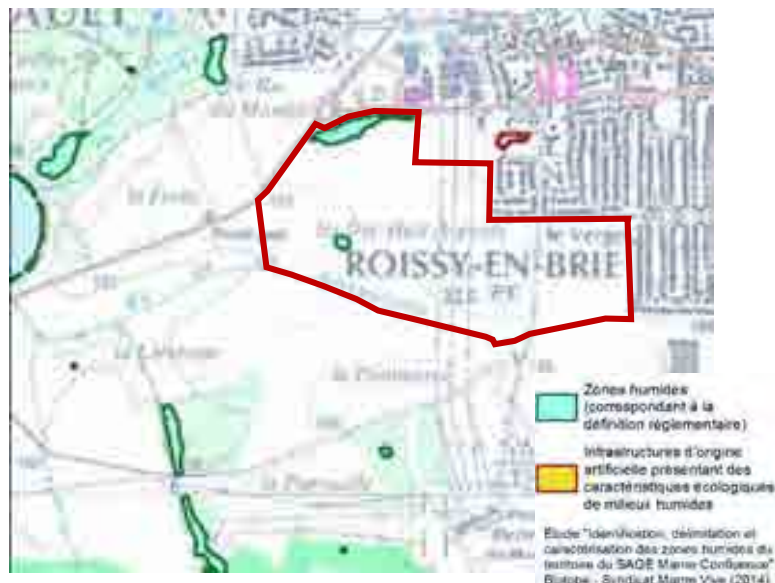
L'article 3 de ce dernier ( « encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides » ), dans sa partie graphique, repère et protège plusieurs zones humides sur le territoire de Roissy-en-Brie, dont sur les terrains faisant l'objet de la présente déclaration de projet. **L'étude Zone Humide réalisée dans le cadre de l'opération objet de la présent déclaration de projet a permis de préciser l'inventaire du SAGE Marne-Confluence et de délimiter de nouvelles zones humides qui seront intégralement préservées.**

**13 enjeux relatifs à la ressource en eau**, aux milieux aquatiques et aux usages ont été identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire dont 9 **concernent** le secteur de projet :

- La compatibilité des usages avec la qualité des milieux aquatiques et humides qui les supportent ;
- La reconquête écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- La protection et la restauration des continuités écologiques et des zones humides dans le territoire et son aménagement ;
- Les identités paysagères, leurs mises en valeur et la notion d'appartenance au territoire ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE : la qualité des eaux ;
- La diminution des pollutions et l'atteinte des objectifs DCE : l'assainissement et les rejets dans les milieux ;
- La durabilité de l'offre quantitative et qualitative d'eau potable ;
- L'acceptation et l'adaptation du territoire au risque d'inondation ;
- La diminution du ruissellement et de ses impacts.

**La Déclaration de projet, qui inscrit le projet dans une logique d'urbanisme durable, est compatible vis-à-vis des objectifs du SAGE Marne-Confluence.**

### Identification des zones humides du territoire du SAGE Marne Confluence





## I. 4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

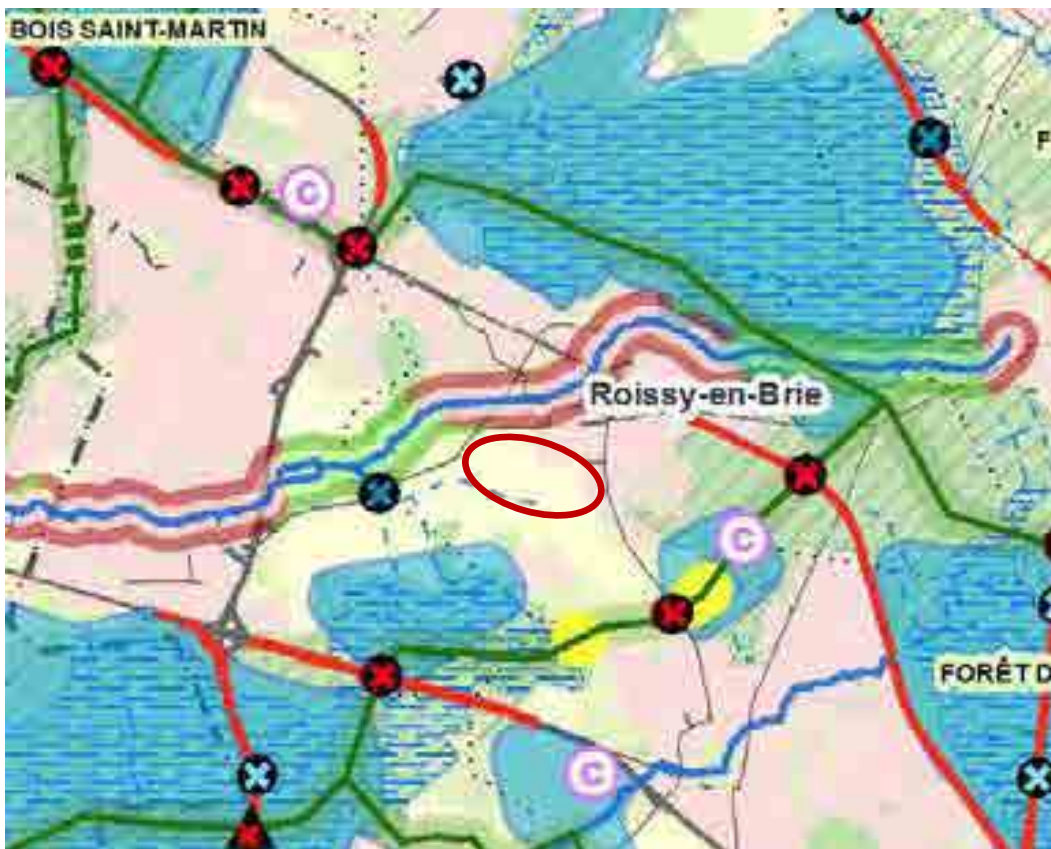
### Le Schéma de Cohérence Ecologique( SRCE) d'île de France

D'après la carte des composantes du S.R.C.E. d'Ile-de-France, adopté par l'arrêté du 21 octobre 2013, le secteur de projet est bordé à l'est par un corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes. Par ailleurs, le projet est situé à proximité ou à l'interface de continuités écologiques ((la forêt de Notre-Dame et la forêt d'Armainvilliers, le ru du Morbras et le ru de la Longuiole en bordure sud du site). Le projet est donc situé dans un secteur à enjeu.



Extrait de la carte des composantes de la Trame Verte et Bleue – SRCE IDF





Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue – SRCE IDF



Le projet impliquera la consommation d'espaces agricoles, mais ne consommera pas d'espace boisé identifié et ne portera pas atteinte aux objectifs de continuités écologiques du SRCE.

Le projet d'aménagement du site prévoit la création d'espaces naturels en protégeant les zones humides et en créant de nouvelles continuités écologiques se raccordant notamment au corridor identifié en extrémité nord-est du site. La conception des espaces naturels garantissant sa préservation est en cours de définition par un bureau d'étude spécialisé. Par ailleurs, le projet prévoit la réouverture du ru de la Longuiolle et l'aménagement d'une ripisylve sur le site. Sa réouverture complète jusqu'au bois prieur est par ailleurs à l'étude.

**Il ressort de l'ensemble de la démarche de prise en compte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du site que le projet est compatible avec le SRCE d'Île-de-France.**

## La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, du 13 Décembre 2000 : objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi SRU implique que la commune de Roissy-en-Brie étant incluse dans l'unité urbaine de Paris, et comptant plus de 1 500 habitants au recensement général de la population, soit soumise au recensement des logements locatifs sociaux (LLS) rendu obligatoire par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU).

D'après le courrier de l'Etat du 26 janvier 2021, Roissy-en-Brie présente un déficit de 240 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020, calculé sur un parc de 7 979 résidences principales. La commune doit donc produire au minimum 240 logements sociaux à l'horizon 2025. A cela s'ajoute 25% des résidences principales éventuellement construites entre 2020 et 2025.

Sans tenir compte de l'opération Plein Sud, les projets immobiliers en cours sur la commune prévoient la création d'environ 466 résidences principales supplémentaires entre 2020 et 2021, dont 112 LLS. Cela porterait le nombre de résidence principales à 8 417 en 2021.

La commune abrite 1754 LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2020, auxquels s'ajoutent les 112 logements prévus dans le cadre de l'opération « Roissy Centre », soit un total de 1866 LLS à l'horizon 2021. **Cela représenterait un déficit de 209 LLS à rattraper sur la période 2023 – 2025.**

Le Projet objet de la présente déclaration de projet contribuera à augmenter le taux communal de Logements Locatifs Sociaux et à tendre vers l'objectif de 25% à l'horizon 2015.

## **II. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE ET PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE**

## II. 1 Trame Verte et Bleue

 CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Zone Natura 2000 ?		NON	Le site d'étude n'est pas situé dans une zone Natura 2000.  Le projet n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 en raison de leurs distances par rapport à la limite communale de Roissy-en-Brie. Les zones Natura 2000 les plus proches sont localisées à environ 14 kilomètres au Nord- Ouest « Sites de Seine Saint- Denis », et à 15 km au Nord avec le site des « Bois de Vaires-sur- Marne ».
Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ?		NON	Le site ne se situe pas dans une zone importante pour la conservation des oiseaux.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional ?		NON	La commune de Roissy-en-Brie n'est concernée par aucun périmètre de parc ou réserve naturelle.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type I et II) ?		NON	Le secteur n'est concerné par aucune ZNIEFF.  Néanmoins, la trame verte et bleue régionale s'appuie sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ les Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange (ZNIEFF de type 2 incluant plusieurs mares en ZNIEFF de type 1) ;</li> <li>▷ Les forêts d'Armainvilliers, et de Ferrières (ZNIEFF de type 2)</li> </ul>



Source : Inventaires Faune Fore Habitat Préconisations, Nexity – EODD – 04/2020

## II. 1 Trame Verte et Bleue

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ?		NON	La commune de Roissy-en-Brie ne fait l'objet d'aucun arrêté de protection biotope. Les deux sites les plus proches faisant l'objet d'un arrêté de protection biotope sont les Etangs de Beaubourg, situés à plus de 3km, sur la commune de Croissy-Beaubourg, et le Bois Saint-Martin, situé à à plus de 4 km, sur la commune de Noisy-le-Grand.
Espaces Naturels Sensibles ?		NON	Aucun Espace Naturel Sensible n'est recensé au sein et à proximité du secteur.
Zone humide ?	OUI		Plusieurs campagnes de sondages ont été réalisées sur le site en 2017 et en 2019. Au-delà des sols hydromorphes identifiés en 2017, deux petites surfaces de zone humide ont été délimitées sur le site d'étude sur 0,077 ha dans le cadre de l'étude Faune – Flore – Habitats réalisées en 2019. Elles se situent au nord du site sur une surface d'environ 0,025 ha et au centre-ouest de 0,052 ha. Leurs surfaces réduites ne permettent pas un fonctionnement écologique correct.



Première campagne de sondages de sols hydromorphes - Source : Transfaire – Sol Paysage - 2017



Identification et délimitation des zones Humides – Source : Sondages EODD 2019

## II. 1 Trame Verte et Bleue

 CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Existence d'inventaires écologiques ?	OUI		<p>Etude Faune – Flore – Habitats réalisées par EODD pour NEXITY – 27 04 2020</p> <p><u>Avifaune</u> : Le site est considéré comme zone d'alimentation pour, au-moins, 12 espèces, dont 5 présentant un enjeu de conservation modéré. Aucun habitat favorable à leur nidification n'est présent sur la zone d'étude.</p> <p><u>Amphibiens et reptiles</u> : 2 espèces protégées (Rainette Verte et Grenouille Verte) ont été indentifiées dans le fossé au sid du site. 1 espèce de reptile commune et non protégée (lézard des murailles) a été observée.</p> <p><u>Mammifères</u> : 2 espèces communes et non protégées (renard roux et lièvre d'europe) ont été observée.</p> <p><u>Chiroptères</u> : Seule la pipistrelle commune a été observée. Le site ne présente aucun gîte potentiel et la ressource alimentaire reste relativement pauvre, du fait de la faible diversité d'habitats et de l'utilisation de pesticides pour la culture du blé.</p> <p><u>Insectes</u> : 18 espèces ont été observées. Aucune n'est protégée ou menacée.</p> <p><u>Flore</u> : aucune espèce protégée n'a été identifiée mais 2 espèces déterminantes ZNIEFF en Ile-de-France sont présentes au sein du site (Chamaemelum nobile, Prunella grandiflora), sur les zones bordant les champs agricoles et laissées en friche. De plus, deux espèces considérées en danger (Anthemis cotula et Chamaemelum nobile) et une espèce considérée en danger critique au niveau régional (Linum usitatissimum) ont été recensées.</p>



Carte de synthèse des enjeux écologiques - Source : Inventaires Faune Fore Habitat Préconisations, Nexity – EODD – 04/2020

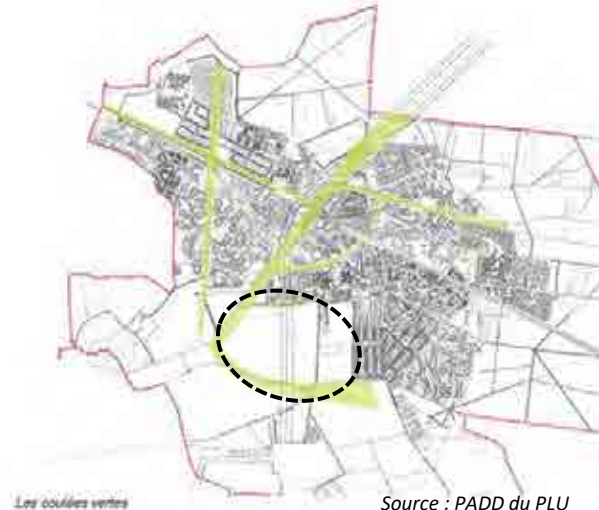
## II. 1 Trame Verte et Bleue

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Existence de continuités écologiques	OUI		<p>Le projet est situé à proximité de la continuité du ru de la Longuiolle et d'un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes », identifié au SRCE Ile-de-France. A l'échelle locale, le site d'étude est contraint au nord et à l'ouest par l'urbanisation. La route départementale à l'est dégrade les continuités écologiques mais la faune sauvage peut toujours traverser cet obstacle. Le site reste un élément de la trame écologique locale permettant des échanges entre le Bois des Berchères et la forêt régionale de Ferrières. Il constitue également un élément de la continuité de milieux ouverts du secteur.</p> <p>Par ailleurs le projet se trouve à la jonction entre plusieurs « coulées vertes » identifiées dans le PADD du PLU de Roissy-en-Brie.</p>



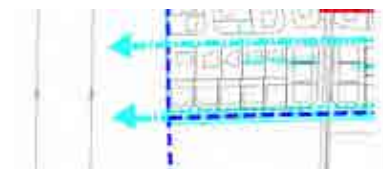
Schématisme de la trame écologique locale - Source : Inventaires Faune Fore Habitat



Les coulées vertes



## II. 1 Trame Verte et Bleue

 CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ


La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Des éléments identifiés au PLU à proximité du site	OUI		Le document graphique du PLU de la commune de Roissy-en-Brie identifie des alignements d'arbres à créer et des « Espaces Boisés Classés existants ou à créer » à proximité du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'alignement d'arbres en bordure de la RD21 au Nord-Ouest;</li> <li>- Les arbres en limite du lotissement du Verger à l'Est ;</li> <li>- L'alignement d'arbres à créer le long de la rue du Pommerot.</li> <li>- L'espace vert (EBC) autour du bassin de rétention entre la grande enseigne et le lotissement du Verger au Sud-Ouest</li> </ul>

## II. 1 Trame Verte et Bleue

### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

<p><b>Incidences positives +</b> Quels sont les objectifs du projet en matière de protection/restauration de la Trame Verte et Bleue ?</p>	<p>La mise en compatibilité du PLU consistant en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone majoritairement ouverte, engendra inévitablement des modifications du contexte en matière de Trame Verte et Bleue.</p> <p>Néanmoins, ces évolutions pourront être partiellement favorables puisque le secteur, bien qu'il soit ouvert et libre de toute construction, présente des enjeux écologiques globalement faibles et participe peu aux continuités écologiques, notamment pour la trame boisée qui concerne la majorité des enjeux de continuités écologiques à proximité.</p> <p>Le projet d'aménagement du site prévoit la création d'espaces naturels en protégeant les zones humides et en créant de nouvelles continuités écologiques se raccordant notamment au corridor identifié en extrémité nord-est du site qui sera préservé.</p> <p>Par ailleurs, le projet contribuera à la restauration de sous-trame bleue, par la réouverture du ru de la Longuiolle et l'aménagement d'une ripisylve sur le site. Sa réouverture complète jusqu'au bois Prieur est par ailleurs à l'étude.</p> <p>Le maintien des zones à enjeux pour la biodiversité mis en relation par la création de corridors par exemple entre la zone humide au nord et le ru de la Longuiolle au sud (lui-même renforcé dans ses fonctions écologiques) permettront de favoriser les circulations, notamment de l'avifaune à condition d'un traitement adapté des espaces extérieurs et de l'absence d'obstacles majeurs.</p>
<p><b>Incidences négatives évitées, et mesures prises -/+</b> Quelles sont les incidences négatives potentielles du projet sur la Trame Verte et Bleue et les mesures déjà identifiées pour les réduire ?</p>	<p>Des pressions sont pressenties sur les continuités écologiques, liées à l'urbanisation d'un secteur qui constitue aujourd'hui un vaste espace agricole ouvert, trait-d'union potentiel entre plusieurs espaces naturels et/ou boisés qui constituent des trames verte et bleue à préserver. Les mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivi prévues dans le cadre de l'opération permettent de limiter l'impact sur la plupart des espèces concernées. L'étude Faune – Flore – Habitats (pré-citée dans la présente notice - EODD 2020) indique néanmoins qu'un impact résiduel est susceptible de persister sur 9 espèces en phase travaux et 4 espèces en phase exploitation (avifaune des milieux ouverts et semi-ouverts et lézard des muraille). Des mesures compensatoires devront être mise en place pour compenser l'impact sur ces espèces.</p> <p>D'une manière générale, les incidences négatives du projet sont à relativiser puisque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur de projet ne révèle pas d'espaces naturels protégés (type Natura 2000) ou inventoriés (type ZNIEFF), ce qui permet de réduire considérablement les impacts potentiels du projet sur les espèces de faune et flore à enjeu écologique dans la région et le secteur d'étude ;</li> <li>- Les zones humides seront intégralement préservées ;</li> <li>- Sous les lignes à haute tension, un vaste espace ouvert végétalisé sera constitué, il pourra constituer un nouveau support de continuités écologiques entre les deux massifs boisés notamment ;</li> <li>- Le futur règlement prévoira le maintien d'une part d'espaces verts en pleine terre au sein de chaque site d'implantation, et inscrira des préconisations relatives aux espèces locales et non invasives, ce qui permet d'offrir des zones refuges pour la biodiversité ;</li> <li>- Un coefficient de biotope sera intégré au règlement, pour favoriser la diversification des supports de nature en ville ;</li> <li>- D'autres dispositions telles que des plantations d'arbres, la fonctionnalisation et la gestion différenciée des espaces verts, la suppression des espèces invasives identifiées sur le site, permettront de limiter les effets négatifs sur la Trame Verte et Bleue.</li> </ul>

## II. 1 Trame Verte et Bleue

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

*Emprise des terrains liées aux zones humides retenues pour l'aménagement du site à l'issue de la concertation – Source : Nexity Mars 2021*



## II. 1 Trame Verte et Bleue

*Orientations pour le plan programme d'aménagement des espaces verts des quartiers « Plein Sud »*



Source : projet urbain Plein Sud – Nexity – Mars 2021

## II. 2 Paysage et Patrimoine

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
<b>Éléments caractéristiques du paysage</b>	OUI		Le site du projet possède les caractéristiques paysagères suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le paysage au niveau du site se définit essentiellement par une topographie de plaine avec une très faible inclinaison ;</li> <li>- Le site est occupé par des espaces agricoles. Il offre un rapport frontal au grand paysage peu qualitatif, ouvert sur de profondes perspectives vers le sud;</li> <li>- Plusieurs éléments proches du site constituent des repères dans le paysage : la Forêt Notre-Dame, l'église, le château d'eau ;</li> <li>- L'urbanisation nouvelle qui se constitue entre l'ancien bourg au Nord, et la plaine agricole au sud, banalise fortement l'un et l'autre ;</li> <li>- Présence d'un milieu naturel alentours qui forme un cadre général valorisant mais aussi un lieu de découverte.</li> </ul> L'entrée de ville Ouest par la RD21, bien que structurée par les plantations d'alignement dans sa perception immédiate à l'échelle de l'automobile, reste à qualifier dans une vision plus large à l'échelle des tissus urbains existants et à venir en profondeur.
<b>Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique)</b>		NON	Le site d'étude au même titre que la commune de Roissy-en-Brie n'est concerné par aucun périmètre de protection de monuments historiques. Néanmoins, sur la commune de Roissy-en-Brie le Service Régional de l'Archéologie a recensé 5 sites qui méritent une attention particulière pour leur préservation et / ou leur ouverture au public : Mare du Cormier, La Frette, La patrouille, La Gruerie, Eglise Saint-Germain. Le projet n'est concerné par aucun de ces sites.
<b>Site classé ou inscrit ou projet de site classé ou inscrit et son intégration dans le milieu</b>		NON	
<b>Sites Patrimoniaux Remarquables ou Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur</b>		NON	
<b>Plan paysage</b>		NON	
<b>Site patrimonial sans protection patriculière</b>		NON	



Protections patrimoniales – Source : Atlas des Patrimoines - 2021



Sensibilités archéologiques recensées sur la communes– PLU de Roissy en Brie.

## II. 2 Paysage et Patrimoine

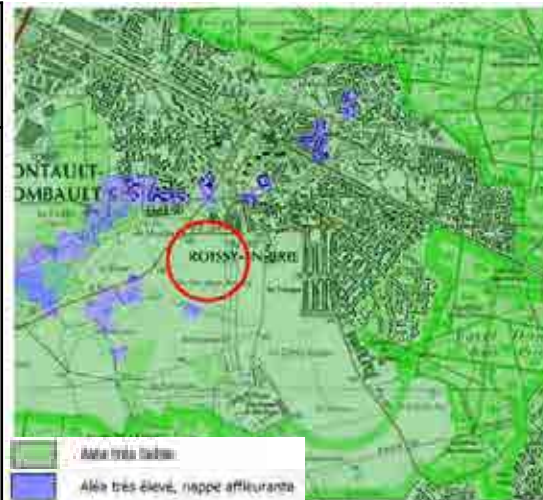
### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

<p><b>Incidences positives +</b> Quels sont les objectifs du projet en matière de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine ?</p>	<p>Le site sud de Roissy-en-Brie, vaste secteur au sein d'une plaine agricole, est aujourd'hui inscrit à proximité de vastes zones naturelles et boisées au Sud, et à l'Ouest et d'autre part à proximité de zones urbanisées de Roissy-en-Brie au Nord et à l'Est.</p> <p>Pour autant, en souhaitant faire de ce secteur un lieu qui pourra compléter le « maillage vert » en reliant les coulées vertes au sein de la trame urbaine avec les milieux boisés alentours (forêt d'Armaivilliers, Bois des Berchères), le projet s'inscrit dans une réelle démarche de continuité paysagère.</p> <p>La réalisation d'une opération d'ensemble assurera une cohérence des formes urbaines et architecturales développées, notamment vis-à-vis du tissu déjà constitué.</p> <p>Le projet permet la constitution d'un paysage intermédiaire de transition et de liaison qualifiant l'entrée de ville et le rapport frontal au grand paysage, à l'échelle du futur quartier, en travaillant sur les vues lointaines, les franges entre les espaces naturels et agricoles (créés ou existants) et les espaces bâtis, et la gradation des échelles tant des espaces libres que du bâti.</p>
<p><b>Incidences négatives évitées, et mesures prises -/+</b> Quelles sont les incidences négatives potentielles du projet sur le paysage et le patrimoine et les mesures déjà identifiées pour les réduire ?</p>	<p>Le choix de développer des logements, commerces et activités au sein de la zone, aujourd'hui complètement ouverte, engendrera une incidence négative au sein du secteur en matière de perte de perspectives, et de perceptions paysagères vers les zones naturelles au Sud.</p> <p>Une campagne de fouilles archéologiques préventives a été réalisée par l'INRAP en 2018 et a permis de confirmer l'absence d'enjeu archéologique sur la zone d'étude.</p> <p>On peut avancer à ce stade de l'étude du projet quelques dispositions qui pourront permettre de valoriser le paysage de façon directe ou indirecte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La constitution d'un vaste espace vert ouvert sous les lignes à haute tension et les corridors verts Nord-Sud de liaisons entre les espaces des zones humides notamment ouvriront des vues sur le tissu urbain et en direction du massif boisé au sud ;</li> <li>- La création de ces vastes espaces naturels offriront une diversité d'ambiances paysagères valorisantes en s'appuyant sur les fonctionnalités écologiques à développer ;</li> <li>- Des perceptions vers les alentours du secteur seront également créées le long des nouvelles voies créées pour la desserte du site ;</li> <li>- L'article 11 du règlement du PLU relatifs aux aspects extérieurs imposera un traitement paysager et architectural cohérent et adapté au secteur, dans le respect des ambiances agricoles et naturelles alentours ;</li> <li>- L'article 13 du règlement du PLU imposera l'intégration d'éléments végétatifs (espaces verts, espaces végétalisés, pleine-terre, plantation d'arbres) dans le respect des sites et paysages avoisinants ;</li> </ul>

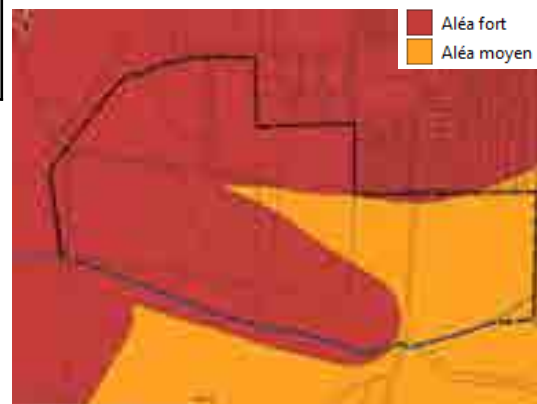
## II. 3 Santé humaine : risques et nuisances

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	OUI		<p><b>Remontées de nappes</b> : Le site est peu sensible aux remontées de nappes (risque très faible).</p> <p><b>Argiles</b> : La commune de Roissy-en-Brie est concernée par un risque lié au retrait-gonflement des argiles. L'aléa retrait-gonflement des argiles est fort, à l'ouest, à moyen, à l'est, au sein de la zone d'étude.</p> <p><b>ICPE</b> : La zone d'étude ne comporte aucune Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE). La base de données n'indique que deux ICPE en activité au niveau de la commune : il s'agit d'Argan (ex GEC 4, ex Aquarius), et de la SIETOM Tournan-en-Brie (déchèterie), au nord-ouest de la commune</p> <p><b>TMD</b> : Des canalisations de gaz sous haute-pression à proximité induisent des zones de restrictions en matière de développement de l'urbanisation sur une portion très réduite du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de tout projet d'Etablissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'immeuble de Grande Hauteur (IGH) dans la zone permanente d'interdiction ;</li> <li>- Engagement d'une étude par l'aménageur pour d'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes dans la zone intermédiaire de restriction ;</li> <li>- Information de tout projet d'urbanisme dans la zone justifiant vigilance.</li> </ul>



Extrait de la carte des aléas liés aux remontées de la nappe (Source : Ancienne version Infoterre - BRGM).



Extrait de la carte des aléas retrait/gonflement - Source : Géorisques, 2020.



Canalisations de gaz à proximité du site – Source : PLU de Roissy-en-Brie – Extrait du plan des Servitudes d'utilité publique

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développements de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire ou des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	
DN 900 mm et PMS 67,7 bar	5 m	415 m	505 m
DN 500 mm et PMS 67,7 bar	5 m	195 m	245 m
DN 300 mm et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m
DN 200 mm et PMS 40 bar	5 m	35 m	50 m

Largeurs des couloirs de restriction autour des canalisations de gaz – Source : GRT Gaz 2010

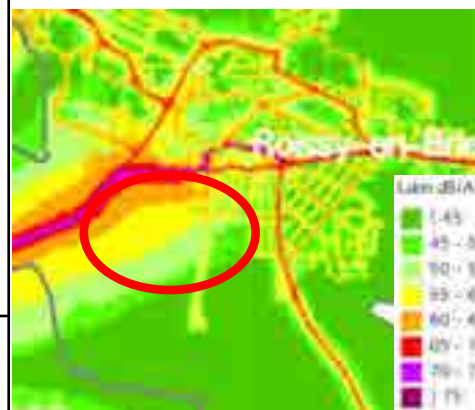
## II. 3 Santé humaine : risques et nuisances

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
<b>Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?</b>	OUI		<p><u>Lignes à Hautes-tensions</u> : Le site est traversé selon un axe Nord-Sud par des lignes électriques 400 kV qui rejoignent le poste électrique du Morbras.</p> <p>Les canalisations électriques font l'objet de servitudes. Seules les activités peuvent être accueillies sous le passage de ces lignes.</p>
<b>Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?</b>	OUI		<p>Il existe un Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible (PPRN) « Mouvements de terrains – Tassements différentiels » concernant le risque lié au retrait-gonflement des argiles qui a été prescrit en 2001 mais n'a pas encore été approuvé.</p> <p>D'après la base de données Géorisques (2021), Roissy-en- Brie n'accueille aucun site SEVESO (seuil haut ou seuil bas).</p>
<p><b>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?</b></p> <p><b>Plan de protection du bruit dans l'environnement?</b></p>	OUI		<p>La RD 21 qui passe au Nord du site fait l'objet d'un classement sonore (catégorie 3). Dans le secteur affecté par le bruit (100 m de part et d'autre), les futurs bâtiments doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.</p> <p>Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne est en cours d'élaboration.</p> <p>La carte du bruit de l'agglomération, approuvée en 2019, indique que Le niveau de bruit est globalement calme (inférieure à 55 dB(A)) dans la partie sud de la zone d'étude. La partie nord du site, en bordure de la RD21, présente toutefois une ambiance modérée à relativement bruyante. La zone d'étude n'est pas considérée comme un secteur à enjeux par le diagnostic du PPBE, mais est identifiée comme un secteur d'aménagement urbain « à surveiller ».</p>
<b>Zone exposée à des émissions de polluants ?</b>	OUI		<p>Le site peut subir des pollutions issues du trafic routier, puisqu'il se situe à proximité de la RD21 qui longe le site au Nord et delà RD 361 à quelques centaines de mètres à l'Est.</p> <p>Les résultats de l'étude Air et Santé réalisée en 2018 indiquent globalement une qualité de l'air satisfaisante dans la zone d'étude. Les concentrations mesurées n'indiquent pas de surexposition à la pollution atmosphérique des populations habitant dans la zone du projet ni à proximité immédiate de la RD21.</p>



Classement sonore des voies aux abords du site – Source – DDT 77



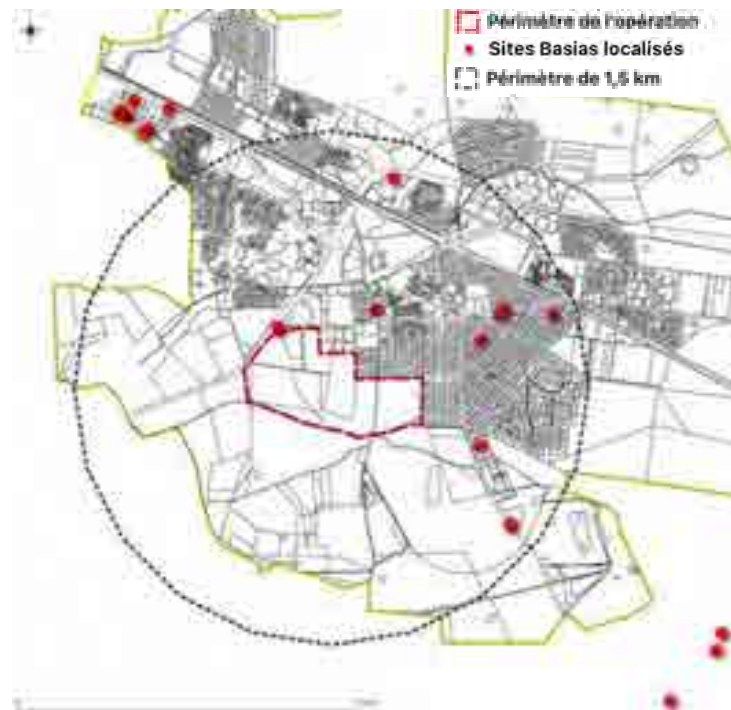
Extrait de la carte des bruits de la CAPVM- Source : Bruitparif, 2019.



## II. 3 Santé humaine : risques et nuisances

 CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Voies supportant un trafic important ?	OUI		La RD21 fait l'objet d'un trafic important. Une augmentation du trafic routier du au développement commercial à proximité du site a été observée entre 2010 et 2017. Une étude d'impact du projet objet de la présente demande sur le trafic routier a été réalisée en juin 2021 par CDVIA pour le compte de l'aménageur. Il en ressort les principaux éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet engendrera une augmentation du trafic sur la RD21 (+15%). Le dimensionnement du giratoire projeté permet d'absorber ces flux sans créer de difficultés.</li> <li>- l'utilisation par les habitants du quartier riverain du projet au Nord rattrapant la RD21 directement par le cœur du nouveau quartier engendra une baisse du trafic sur la rue de Pontault (-10%).</li> </ul> Globalement, l'ensemble des carrefours de la zone d'étude fonctionnent de manière satisfaisante.
Zone concernée par une problématique de stationnement ?		NON	Il n'existe pas de problématique de stationnement identifiée aux abords du site (zone agricole).
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)	OUI		Le site n'est concerné par aucun site BASOL. Le diagnostic de pollution (SEFIA 2021) indique que les analyses menées sur les échantillons prélevés ont renvoyé des anomalies ponctuelles en arsenic, cadmium et cuivre. Le résultat des dosages effectués sur éluat a montré que le potentiel migratoire des métaux avec l'eau est nul à négligeable. Des orientations pour les déblais et des mesures de protection sont prescrites pour certaines zones.
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS)		NON	Dans la base de données BASIAS, qui réalise l'inventaire historique des sites industriels et des activités de services, 23 établissements sont répertoriés sur la commune de Roissy-en-Brie. Parmi ceux-ci, 9 se situent à moins de 1,5 km du site, dont 5 sont encore en activité : 2 garages, une station-service, une imprimerie et une entreprise de métallurgie, une entreprise de mannequins d'étalage.



Sites Basias aux abords du site – Source : Géorisques

## II.3 Santé humaine : risque et nuisances

### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

<p><b>Incidences positives +</b>                  Quels sont les objectifs du projet susceptibles d'entraîner des incidences positives vis-à-vis de la situation actuelle dans le secteur, en matière de risques et nuisances (sécurisation des personnes et qualité de vie) ?</p>	<p>Le projet entend favoriser le renforcement des déplacements doux en lien avec les autres quartiers et en direction de la gare dans l'objectif de générer une ambiance sonore apaisée et une limitation des émissions de polluants. Ces dispositions pourront entraîner une diminution progressive de la part modale de la voiture au profit des modes alternatifs. Plus généralement, on peut également attendre de la politique énergétique mise en place qu'elle vise à limiter globalement des émissions de polluants.</p>
<p><b>Incidences négatives évitées, et mesures prises -/+</b>                   Quelles sont les incidences négatives potentielles du projet sur l'exposition aux risques et nuisances, et les mesures déjà identifiées pour les réduire ?</p>	<p>L'Etat Initial de l'Environnement du site fait état d'une faible exposition du site aux risques naturels ou technologiques. Bien pris en compte, ils n'engendreront quasiment aucune incidence négative.</p> <p>L'urbanisation du secteur pourra engendrer des risques d'inondation par ruissellement accentué, du fait de l'imperméabilisation de surfaces aujourd'hui en pleine terre. Pour autant, des prescriptions relatives à la création d'espaces verts (coefficient d'espace conservé en pleine-terre, espaces verts complémentaires perméables, règles de plantation au sein des parkings...) au sein de l'article 13 du règlement du PLU limiteront les risques de ruissellement au sein du secteur de projet.</p> <p>Le passage du secteur d'une zone IIAU à une zone IAU ainsi que l'arrivée de nouvelles populations (logements, commerces, activités, etc.) pourra également entraîner une exposition légère aux champs électromagnétiques générés par les lignes à Haute-Tension (bien que dans des taux nettement inférieurs à la réglementation de l'OMS). Néanmoins, le PLU rappelle que le projet se soumettra aux prescriptions de RTE quant aux distances à respecter au-dessous des lignes et aux abords des pylônes pour les futures constructions qui ne pourront être que des activités.</p> <p>De nouveaux flux de circulations supplémentaires seront générés par cette arrivée de population, qui indirectement impliqueront des émissions de polluants et du bruit. Toutefois, une étude d'impact sur le trafic routier permet de prendre en compte la problématique des nuisances sonores au sein du projet. Afin de minimiser les nuisances sonores engendrées, le règlement du projet pourra projeter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un retrait minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;</li> <li>- la construction de parkings couverts ou enterrés pour les constructions neuves d'habitation ;</li> <li>- la construction obligatoire de stationnements pour les véhicules deux roues non motorisés afin d'inciter aux déplacements doux.</li> <li>- une adaptation des vitesses à l'entrée de ville sera prévue conformément au PADD.</li> </ul> <p>Par ailleurs, des études portant sur l'impact acoustique, géotechnique, sur les déplacement routiers, sur la pollution des sols et sur la qualité de l'air ont été réalisées afin de définir des mesures opérationnelles complémentaires en faveur de la protection des populations vis-à-vis des nuisances. L'actualisation des études techniques programmées dans le cadre de l'étude d'impact du projet faisant l'objet de la présente déclaration permettront de définir des mesures opérationnelles complémentaires en faveur de la protection des populations vis-à-vis des nuisances.</p>

## II. 4 Services environnementaux

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine?		NON	Le site de projet n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle?		NON	Le site de projet ne présente pas de captage prioritaire Grenelle.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques?		NON	<p><u>Eaux superficielles :</u></p> <p>le site se trouve au sein du bassin versant (BV) du ru de la Longuiolle, inclus dans le Bassin versant du Morbras, lui-même compris dans le Bassin versant de la Marne. Le site du projet se situe entre le Morbras et le ru de la Longuiolle qui borde la zone d'étude au sud.</p> <p>Des pollutions (eaux usées, manque d'entretien fosses septiques, hydrocarbures) ont été constatées au sein du ru de Longuiolle, partiellement busé en amont du site.</p> <p>Le Morbras révèle un potentiel écologique médiocre et un bon état chimique non atteint. L'objectif d'atteinte du bon potentiel écologique a été reporté en 2027 pour le Morbras.</p> <p><u>Masses souterraines :</u></p> <p>Une vulnérabilité intrinsèque des masses d'eau souterraines moyenne à forte.</p> <p>Des eaux souterraines dégradées par les nitrates et les pesticides, une demande de dérogation pour l'atteinte du bon état chimique en 2027.</p>



Hydrologie aux abords du site – Source : IGN – BDTOPO - 2020

## II. 4 Services environnementaux

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
<b>Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs? Pour l'alimentation en eau potable? Pour les autres usages?</b>	OUI		La Banque de données du Sous-Sol (BSS) identifie un point d'eau sur le site mais non exploité (présence d'eau insuffisante): Forage (O1846X0074/F2) d'une profondeur de 80 mètre Route de Pontault- Combault. 5 autres captages sont recensés à proximité (captages communaux, Le Pommier Picard, La Renardière, etc). Les ressources en eau potable de la commune proviennent de l'usine régionale de traitement d'eau potable d'Annet sur Marne. Compris au sein d'une zone agricole, les consommations en eau potable sont quasi- inexistantes. Aucune problématique particulière n'a été recensée dans le territoire en matière d'accès à l'eau potable. Le réseau est complet, maillé, de section suffisante pour les besoins actuels et à venir et est en bon état pour environ 90%.
<b>Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires? Quel est l'impact sur le rejet dans les milieux?</b>	OUI		Actuellement, situé au sein d'une zone agricole, le site n'émet pas d'effluents domestiques. Le réseau est affermé par la Société Française de Distribution d'Eau (SFDE) qui assure l'entretien et l'exploitation générale du réseau d'assainissement de la commune. L'essentiel (90%) du réseau communal est séparatif auquel sera relié le site du projet.  <u>Eaux usées :</u> L'ensemble du réseau d'eaux usées est raccordé à la station d'épuration de Valenton depuis le début d'année 1998. Ce réseau est dimensionné de façon à permettre de relier l'urbanisation future du secteur sud de la commune à ce réseau. L'étude est en cours par la CAPVM.  <u>Eaux pluviales :</u> Afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux rejetées au milieu naturel, la commune a décidé de réaliser un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). L'Agglomération assure la collecte des eaux pluviales via un réseau de près de 550 km et leur rejet vers la Marne en utilisant les affluents naturels de la rivière (le ru de Chantereine, la rivière de Chelles, la rivière des Dames, le Morbras, le ru de Merdereau, le ru du Maubuée et le ru de Nestles) et via les différents plans d'eau conçus et dimensionnés pour assurer la régulation des débits des eaux de ruissellement. . Si les réseaux sont essentiellement séparatifs, il existe encore quelques canalisations unitaires sur les communes de Pontault-Combault et Roissy-en-Brie. A noter que le ru de la Longuiolle, à l'extrême limite Sud du site participe également à la collecte naturelle des eaux pluviales pour rejoindre ensuite le Morbras au niveau de l'étang du Coq.
<b>Projet d'établissements de traitement des déchets?</b>	OUI		La gestion (collecte et traitement) est assurée par le SIETOM (41 communes adhérentes). - Une collecte sélective au porte-à-porte et des points d'apport volontaire, dont 3 à proximité du site ; - Centre de tri à Tournan-en-Brie ; - Incinération à Vaux-le- Penil et Montyon ; - Traitement des ordures ménagères par compostage (Ozoir-la- ferrière) ; - Ramassage des encombrants ; - Déchetteries à proximité du site.

## II.4 Services environnementaux

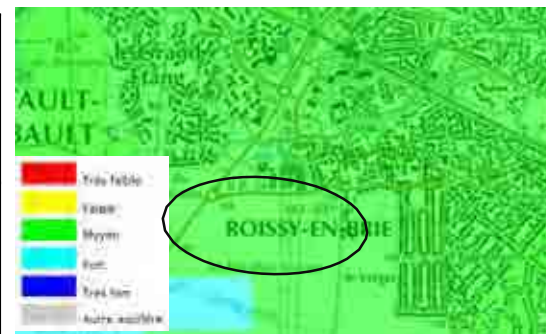
### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

<p><b>Incidences positives +</b> Quels sont les objectifs du projet susceptibles d'avoir des incidences positives sur la gestion de l'eau et des déchets</p>	<p>Le projet d'urbanisation a pour ambition de mettre en œuvre des pratiques d'écologie urbaine permettant notamment l'optimisation des consommations d'eau potable, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, réduction à la source des déchets etc. Celles-ci seront traduites dans l'OAP et dans le règlement à l'article 4.</p>
<p><b>Incidences négatives évitées, et mesures prises -/+</b>  Quelles sont les incidences négatives potentielles du projet sur la gestion des services environnementaux, et les mesures déjà identifiées pour les réduire?</p>	<p>Avec l'arrivée de nouveaux habitants et entreprises, les consommations d'eau potable et d'effluents à traiter, quasiment nulles aujourd'hui, devraient considérablement augmenter. Malgré tout, les pressions sur les ressources environnementales sont à nuancer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'alimentation en eau potable sera raccordée au réseau de la ville de Roissy- en-Brie et l'absence de problématique en matière d'approvisionnement en eau potable permettra d'assurer une réponse satisfaisante pour la sécurisation de l'accès à l'eau des populations de ce nouveau secteur ouvert à l'urbanisation ;</li> <li>- En matière d'assainissement, le projet prévoit le raccordement du nouveau secteur au réseau d'assainissement séparatif communal qui permettra l'évacuation des eaux usées si ce n'est selon la pente naturelle des bassins versants. L'absence de problématique particulière permet de limiter les pressions sur l'environnement ;</li> <li>- La gestion efficace des déchets mise en œuvre permettra de prendre en charge les résidus supplémentaires occasionnés par le projet.</li> </ul> <p>Le projet engendrera des constructions supplémentaires, susceptibles d'engendrer des effets du ruissellement pluviaux, même si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux pluviales seront traitées en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, le SDAGE et les dispositions du SAGE Marne confluence.</li> <li>- Compte-tenu des pentes naturelles, les eaux seront acheminées vers le Morbras, avec un débit contrôlé afin de ne pas perturber son fonctionnement actuel ;</li> <li>- L'OAP du PLU pourra préserver un espace de qualité végétalisé, en complémentarité avec le règlement qui imposera une part minimale d'espaces de pleine terre et d'espaces verts complémentaires, qui permettront l'infiltration directe d'une partie des eaux pluviales ;</li> <li>- Des ouvrages dédiés à l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sont prévus dans les secteurs adaptés afin d'assurer une maîtrise des ruissellements.</li> </ul> <p>En termes de collecte des ordures ménagères, le règlement à travers l'article 15, pourra inciter à une gestion plus durable des ordures ménagères : aménagements optimisés des voiries pour les collectes des ordures ménagères, implantation de bornes d'appoints volontaires et de composteurs (collectifs &amp; individuels), etc.</p>

## II. 5 Performances énergétiques

 CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Des problématiques de déperditions énergétiques sont-elles connues dans le site?		NON	Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet-de-serre sont relativement faibles sur le secteur, vierge de toute urbanisation. Principalement émis par le secteur agricole et probablement par les déplacements induits par l'activité, il n'existe à priori aucune consommation énergétique liée au secteur résidentiel-tertiaire.
Enjeux spécifiques relevés dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)?	OUI		Les orientations issues du Schéma Régional Climat Air Energie Ile-de-France qui devront être pris en compte dans le PLU sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;</li> <li>- Promouvoir aux différentes échelles de territoires un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;</li> <li>- Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance ;</li> <li>- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;</li> <li>- Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;</li> <li>- Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances.</li> </ul>
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur?	OUI		La ville de Roissy-en-Brie est intégrée dans le périmètre du Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, en cours d'élaboration.



Potentiel géothermique au sein du site – Source : géothermie perspective

## II. 5 Performances énergétiques

### CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ



La zone est-elle concernée, sur tout ou partie ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs)...	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
<b>Des mesures de maîtrise de la consommation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique?</b>	OUI		A l'échelle de la commune de Roissy-en-Brie : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhabilitation et rénovation thermique du patrimoine communal ;</li> <li>- Eclairage d'espaces publics par des lampes à Sodium Haute Pression peu consommatrices d'énergie ;</li> <li>- Commune desservie par les transports en communs (gare, lignes de bus, RER) et politique de développement des voies de circulations douces (piétonnes, cyclables, etc.) comprise dans le projet de Schéma Intercommunal des circulations douces (SICD) ;</li> <li>- Etude et analyse des conditions actuelles des déplacements (dysfonctionnement, comptage directionnels, trafics journaliers).</li> <li>- Par ailleurs, le règlement du PLU modifié le 26 juin 2017 favorisent la construction des Bâtiments Basse Consommation (BBC) le long de l'avenue du Général Leclerc, l'avenue du Maréchal Foch, en permettant d'augmenter la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments, dès lors qu'ils bénéficient du label Bâtiment Basse Consommation (BBC).</li> </ul>
<b>Des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables?</b>	OUI		A l'échelle de la commune de Roissy-en-Brie, la ZAC du Ru du Moulin de la Forge utilise l'énergie de chauffage au gaz naturel et les besoins en eau chaude sanitaires sont couverts, bien que marginalement, grâce à l'énergie solaire par le biais de capteurs. Une étude des potentiels ENR est en cours sur le secteur.
<b>Le site est-il accessible en mode doux?</b>			Le site est aisément accessible à pied mais reste éloigné du centre-ville ce qui ne facilite pas le mode de déplacement piétonnier. Il existe par ailleurs des pistes et des liaisons cyclables aux abords Nord et Ouest du site.
<b>Les transports en commune sont-ils accessible depuis le site?</b>	OUI		Le territoire est desservi par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Ligne E du RER à Roissy-en-Brie située à 1,5 kilomètre du site ;</li> <li>- Le réseau de transports en commun intercommunal Sit'Bus comprend plusieurs lignes passant un proximité du site:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-lignes D : ligne à vocation de desserte fine des territoires</li> <li>-ligne E : ligne de desserte interne à Roissy-en-Brie</li> <li>-ligne F : ligne à destination du Val Maubué et de la gare RER de Noisiel.</li> <li>-ligne A (reprend en partie les tracés des lignes 504, 505 et 508) future ligne structurante du réseau reliant le Centre commercial régional de Pontault-Combault à la gare RER d'Ozoir la Ferrière.</li> </ul> </li> </ul>

## II. 5 Performances énergétiques

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

Réseaux cyclables aux abords du site – Source : Mairie de Roissy-en-Brie



 Pistes cyclables existantes  
 Pistes cyclables projetées

Réseaux de transports collectifs aux abords du site – Source : Mairie de Roissy-en-Brie



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



## II.5 Performances énergétiques

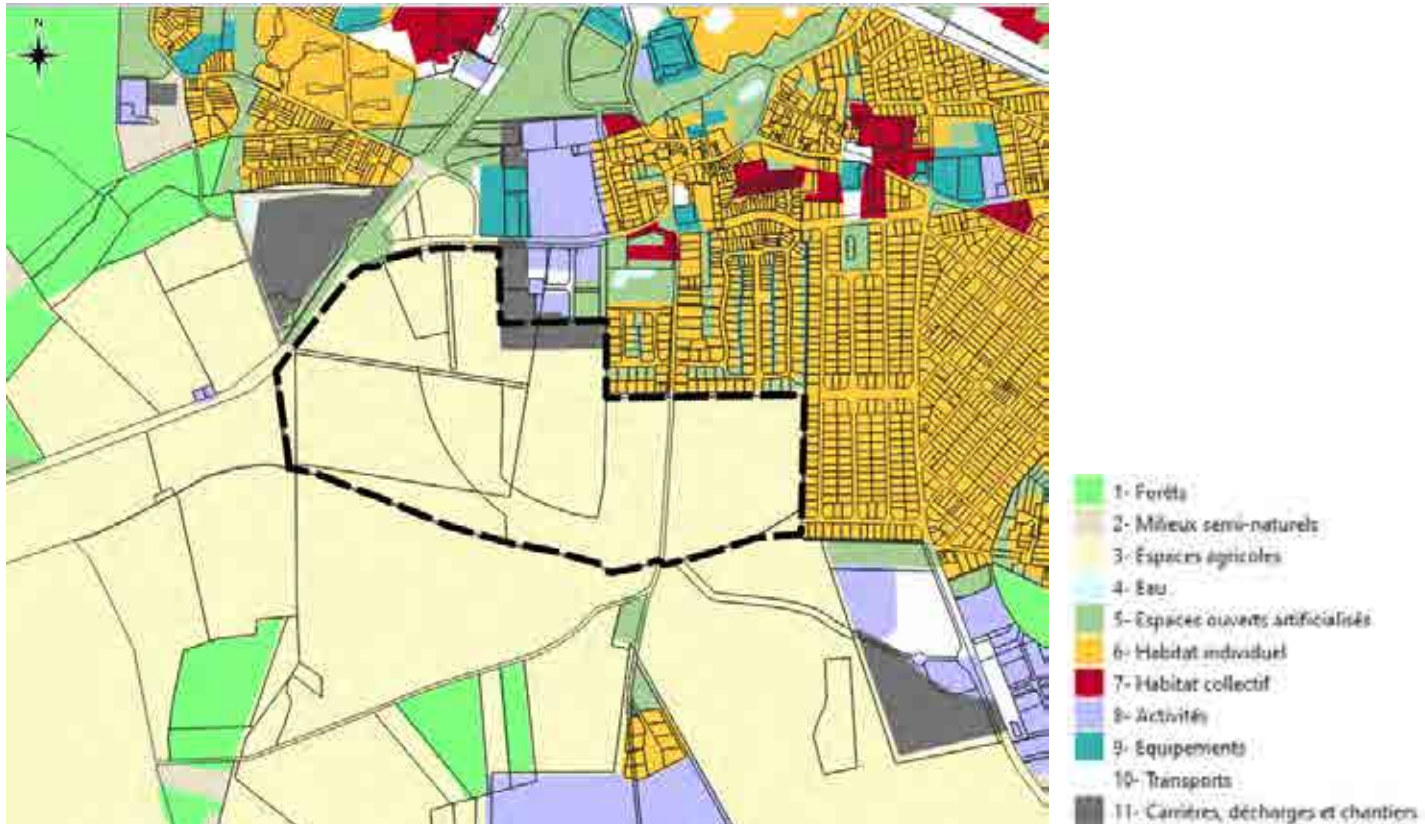
### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

<p><b>Incidences positives +</b>                  Quels sont les objectifs du projet susceptibles d'avoir des incidences positives sur la réduction des besoins énergétiques, notamment fossiles?</p>	<p>Certaines orientations du projet pourront engager des démarches vertueuses en matière de performance et de transition énergétique au sein d'un secteur actuellement peu impacté par les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet-de-serre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'article 15 du règlement du PLU pourra induire l'introduction de dispositifs en faveur de la performance énergétique des bâtiments et du développement des énergies renouvelables (solaire en toiture, petit éolien, géothermie, bois- énergie, etc.), qui pourraient contribuer à étendre cette dynamique à plus grande échelle.</li> </ul>
<p><b>Incidences négatives évitées, et mesures prises -/+</b>                   Quelles sont les incidences négatives potentielles du projet sur l'énergie et les mesures déjà identifiées pour les réduire?</p>	<p>La construction de nouveaux bâtiments en faveur de l'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux emplois augmentera les besoins énergétiques (logements, commerces, nouveaux flux de transport) au sein du nouveau quartier. Le projet prévoit de réduire et compenser dans une certaine mesure cette incidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions respecteront à minima la réglementation thermique en vigueur, ce qui limitera les consommations énergétiques des futurs habitants et usagers ;</li> <li>- L'article 15 du règlement du PLU introduira des dispositions en faveur de la performance énergétique des bâtiments et du développement des énergies renouvelables (ex : solaire en toiture, petit éolien, géothermie, bois-énergie, etc.) ;</li> <li>- Le projet prévoit la création d'un maillage dense de liaisons douces végétalisées qui irriguent l'ensemble du projet et les quartiers voisins. La création du parc central incite également à la traversée du quartier en modes doux.</li> <li>- A l'article 12 du règlement, seront prévus des emplacements de stationnement destinés aux vélos et aux véhicules hybrides conformément au PDUIF.</li> <li>- La création potentielle d'un espace dédié au maraichage et d'une ferme urbaine contribuera au développement des circuits-courts alimentaires.</li> </ul> <p>Ces dispositions limiteront ainsi les émissions de gaz à effet-de-serre et les consommations énergétiques, notamment fossiles au sein du nouveau quartier.</p>

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ❑ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

Inscrit en zone IIAU au zonage du Plan Local d'Urbanisme de Roissy-en-Brie, le site est une plaine agricole, actuellement entièrement exploitée pour la culture intensive d'orge ( source : Registre Parcellaire Graphique 2019). Pour autant, le site retenu, au Sud de Roissy-en-Brie est inscrit en zone urbanisable depuis de longues années déjà avec une inscription en zone d'urbanisation future au SDRIF 1994.



Extrait du Mode d'Occupation des Sols 2012 – Source : Institut Paris Région

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

**Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?**

**Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation?**

**Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?**

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par la densification du tissu (« dents creuses »), et par une maîtrise de l'extension urbaine au sud du territoire, dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Ces projets sont cohérents avec les orientations du SDRIF qui définit ces secteurs comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » pour le premier et « secteur d'urbanisation préférentielle » pour le deuxième.

Cette zone d'urbanisation, d'une superficie de 40 ha pour une densité de 40 logements/ha, a été examinée et calibrée en fonction des besoins des populations actuelles et à venir, en termes d'habitat, d'activités, d'équipements, et correspond au secteur du projet objet de la présente Déclaration.

Face au déséquilibre entre emploi et activités, un des objectifs majeurs du projet de développement est d'assurer le développement des activités économiques et de viser à favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes mais aussi d'accueillir de nouvelles.

Le P.L.U. doit donc être adapté aux caractéristiques et aux besoins actuels et futurs des différents secteurs d'activités économiques y compris en ce qui concerne l'agriculture.

Ainsi, le PLU de la ville prévoit le développement économique du territoire à travers

- la consolidation du tissu commercial en centre-ville, et des zones d'activités existantes à l'Est et à l'Ouest du territoire
- la création d'une extension de la zone d'activités au sud du territoire, dans le secteur d'urbanisation préférentiel. Le projet s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD à travers la réalisation d'activités (bureaux et commerces) dans la continuité de la zone d'activités du Moulin des Forges.

Le projet communal entend maîtriser les extensions urbaines et préserver les plaines agricoles homogènes situées au Sud du territoire communal en liaisons avec les espaces des communes limitrophes, permettant ainsi le maintien des deux exploitations se répartissant les terres cultivées du territoire.

Enfin, les espaces naturels qui participent à la couronne verte du territoire restent préservés par leur classement en zone naturelle.

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

Roissy-en-Brie a connu un ralentissement de sa croissance démographique depuis 2007. Le territoire se caractérise par un solde naturel excédentaire, un solde migratoire négatif et une stabilité de la taille des ménages à 2,8, traduisant un profil de population familial. Le parc de logement reste majoritairement composé de maisons individuelles de grande taille et par un taux de vacance particulièrement faible traduisant la tension du marché. Le PADD prévoit de permettre la réalisation de logements de tailles variées, afin de permettre un parcours résidentiel complet, à tout âge. La programmation mixte, entre logements collectifs et individuels, comprenant des logements de petite taille et de taille moyenne, va venir compléter l'offre de logements du territoire et répondre aux besoins qui émergent.

L'effort de construction et de développement du parc de logements doit permettre d'assurer la croissance de la population et de garantir une diversité des formes urbaines afin de faciliter les parcours résidentiels des jeunes ménages et des personnes âgées. **En plus du maintien de l'équilibre emploi / habitat sur le territoire, le développement du parc implique celui de l'offre d'équipements publics, scolaires notamment, permettant de répondre aux besoins des nouvelles populations.**

- Conformément aux prescriptions du SDRIF, les objectifs de croissance démographique poursuivis par la commune doivent permettre l'augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030.

En 2013, la densité humaine est de 79,7 habitants et emplois par hectare, pour une population de 22 945 habitants, 4 884 emplois et une superficie des espaces urbanisés de 349,20 ha. Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne 91,65 habitants et emplois par hectare en 2030, ce qui implique, au minimum, l'accueil de 32 004 habitants et emplois à l'horizon 2030, dans l'enveloppe urbaine existante.

En 2017, la commune compte 22 994 habitants (soit une augmentation de 0,2% depuis 2013) et 4 869 emplois (soit une baisse de -0,3% depuis 2013), ce qui représente un ratio de 0,2 emplois par habitant.

Si l'on s'appuie sur un ratio équivalent, **à l'horizon 2030, une densité humaine de 91,65, représenterait environ 25 604 habitants et 6400 emplois**, à accueillir dans l'enveloppe urbaine, soit une croissance de la population d'environ 11% entre 2017 et 2030 (croissance annuelle de 0,8%).

Si l'on tient compte d'une taille des ménages de 2,8 (INSEE 2017), ces 2610 habitants supplémentaires représenteraient environ 932 logements.

Tenant compte d'un point mort annuel estimé à 36 logements (cf Note sur la consommation de l'espace - Nexity – Mai 2021), 468 logements n'auront pas d'effet démographique entre 2017 et 2030. **Ainsi pour atteindre l'objectif démographique de 25 604 habitants, il faudrait produire au minimum 1400 logements (468 + 932) entre 2017 et 2020.**

- Entre 2017 et 2020, 326 logements ont été construits (Source : Sit@del2). **Entre 2020 et 2030, 1074 logements resteraient à produire.**

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ

**Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...) ont été préalablement examinées ?  
Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?**

Une note sur la consommation foncière produite Mai 2021 (Source : Nexity) identifie un certains nombre de secteurs « mutables » ou « densifiables » au sein de l'enveloppe urbaine ( cf carte page suivante). Parmi ces secteurs, un certains nombre se sont révélés néanmoins inconstructibles ou trop contraignants :

1. Secteurs contraints par la présence de servitudes / équipements de type ligne à haute tension
2. Secteurs en cours de construction, dans le « secteur à fort potentiel de dessification » que constitue le secteur de la gare, notamment.
3. Secteurs identifiés comme pouvant accueillir des équipements nécessaires au fonctionnement de la commune.

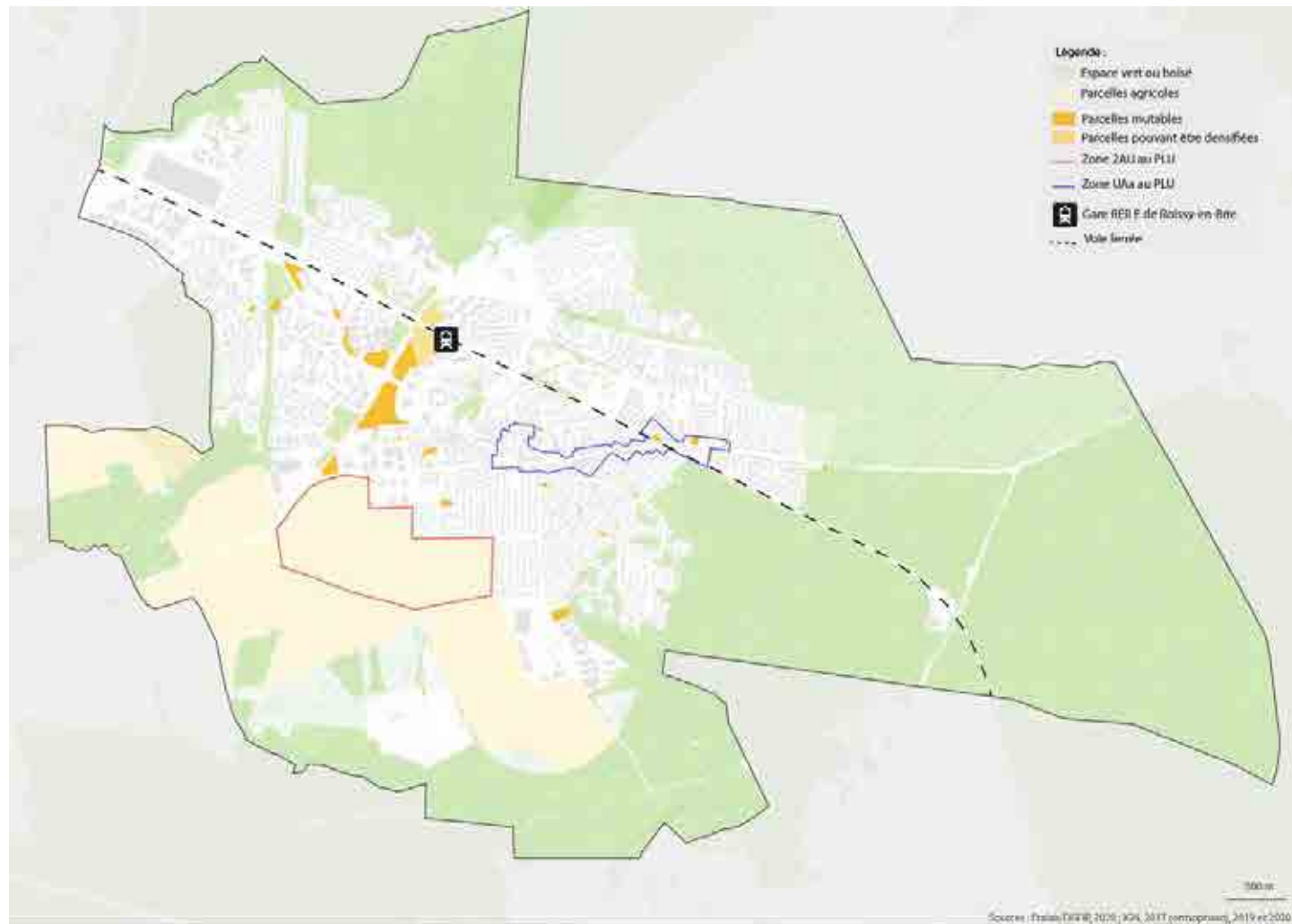
L'étude a conclu que le nombre de secteurs pouvant accueillir des nouveaux logements se limitent ainsi, aux quelques dents creuses identifiées au sein du tissu existant, et aux 2 secteurs identifiés au PLU (à urbaniser – 2AU et urbanisé mais densifiable – UAa).

Le potentiel de densification en renouvellement de la zone UAa y est estimé a 580 logements environ en tenant compte d'une rétention foncière de 35%.

Il en résulte que la seule densification du centre-ville et du tissu bâti en général ( dans le respect d'une architecture, de formes urbaines et de densités admissibles) ne suffit pas à satisfaire les objectifs démographiques souhaités [...] De ce fait, il semble que la réalisation d'un projet en extension, dans le secteur d'urbanisation préférentiel identifié au SDRIF, soit nécessaire afin de maintenir le seuil de population actuelle et de répondre aux besoins des habitants (changement dans le parcours résidentiel, desserrement des ménages, ...).

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ☐ CARACTÉRISTIQUES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ



Carte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis – Source : Nexity – Mai 2021

## II. 6 Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### ☐ PRINCIPALES INCIDENCES

**Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...).**

La réalisation du projet entraîne la consommation d'environ 40 ha de terres cultivées en orge, exploitées par l'EARL Monthéty en convention d'occupation précaire. L'exploitant cultive au total 230 ha sur les communes de Roissy-en-Brie et de Pontault-Combault.

D'après l'étude agricole réalisées en 2018. Cette surface représente environ :

- 14% des terres de l'EARL Monthéty
- 15 % de la surface à agricole de Roissy-en-Brie
- 9 % de la surface agricole de la zone d'étude.

Si la consommation de ces terres représente une perte de potentiel de production agricole non négligeable pour l'exploitant, ainsi que pour le tissu agricole de Pontault-Combault et de Roissy-en-Brie, il semble que la perte de ces terres n'entraînera pas d'impact significatif en terme d'emploi au niveau des filières qui transforment et commercialisent les productions des exploitations de la zone d'étude. Les entreprises des filières concernées ont en effet une portée pluridépartementale voire internationale.

Le projet propose le développement d'une ferme urbaine et d'espaces de cultures associés.

En matière de déplacements, l'étude d'impact réalisée en mai 2020 et sa mise à jour en juin 2021, permet d'évaluer l'augmentation des flux engendrés par la réalisation du projet Plein Sud. Le futur carrefour giratoire assurant la desserte du secteur depuis la RD21 sera dimensionné en conséquence afin de minimiser son emprise tout en garantissant un écoulement satisfaisant du trafic et des conditions de circulation sécuritaire.

### III. CONCLUSION



La déclaration de projet intervient dans un contexte d'enjeux importants en termes d'insertion urbanistique, paysagère et écologique que le projet prend en compte et qui seront cadrés au sein des différentes règles du PLU : desserte par les réseaux, hauteur des constructions, espaces verts et plantations, performance énergétique et environnementale. Le document d'Orientations et d'Objectifs du PLU intègre également des orientations relatives aux zones d'urbanisations futures qui permet de mener au mieux l'urbanisation du secteur dans lequel le projet s'inscrit.

Par ailleurs un enjeu de protection de la santé urbaine et du confort de vie des futurs occupants émerge, en lien avec les nuisances (sonores), la proximité des lignes à haute tension et les pollutions (GES). Le projet de construction projeté fait l'objet de plusieurs études techniques (trafic, santé, air) et d'une étude d'impact en lien avec les autorisations d'urbanisme nécessaires.

Cette étude d'impact permettra d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation directement au sein des choix de conception qui seront adoptés par la suite afin de minimiser ses effets sur l'environnement et d'en assurer la bonne intégration.

Ainsi, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour la déclaration de projet.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, RUE Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---