

Zone d'Aménagement Concerté des Sources de l'Yerres  
Communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux

# DOSSIER DE RÉALISATION

## 1- Note de présentation



25/09/2025

## PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques dite « des Sources de l'Yerres » se situe sur les communes de Lumigny-Nesles-Ormeaux et Rozay-en-Brie. **Les terrains concernés par le projet représentent 34,7 ha**, ils sont bordés par la RD 1004 (ancienne RN 4) au Sud, la RD 201 à l'Ouest et entourés par des cultures à l'Est.

**Ce projet est mené en régie par la Communauté de Communes du Val Briard dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.** Cette procédure permet à cette dernière de maîtriser la programmation, l'aménagement ainsi que le déroulement dans le temps de son développement économique.

Rappel historique de la procédure :

- 2008 : lancement de la procédure de ZAC et des études préalables.
- 2009 : validation des modalités de la concertation préalable à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée des Sources de l'Yerres.
- 2014 : avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet.
- **23 juin 2014 : création de la ZAC des Sources de l'Yerres** par le Conseil communautaire des Sources de l'Yerres.
- 2016 : engagement des études et de la concertation nécessaires à la modification du périmètre de la ZAC (intégration de la bande paysagère le long de la RD 1004).
- 23 décembre 2016 : arrêté préfectoral portant fusion des communautés de communes et création de la Communauté de Communes du Val Briard au 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- 2019 : engagement de la reprise des études de ZAC, mise à jour du schéma d'aménagement et des études environnementales.
- **16 décembre 2021 : approbation de la modification du dossier de création de la ZAC** des Sources de l'Yerres par le Conseil communautaire du Val Briard ; la modification portant notamment sur l'évolution du périmètre de l'opération.
- 2021 à 2025 : instruction du dossier d'autorisation environnementale de la ZAC et évolution des plans locaux d'urbanisme de Rozay-en-Brie et de Lumigny-Nesles-Ormeaux.
- **28 mars 2025 : arrêté préfectoral autorisant la réalisation de la ZAC des Sources de l'Yerres.**

Le périmètre de la ZAC :

Le périmètre inscrit au dossier de création initial de la ZAC, approuvé en 2014, portait sur une superficie totale de 33,4 hectares.



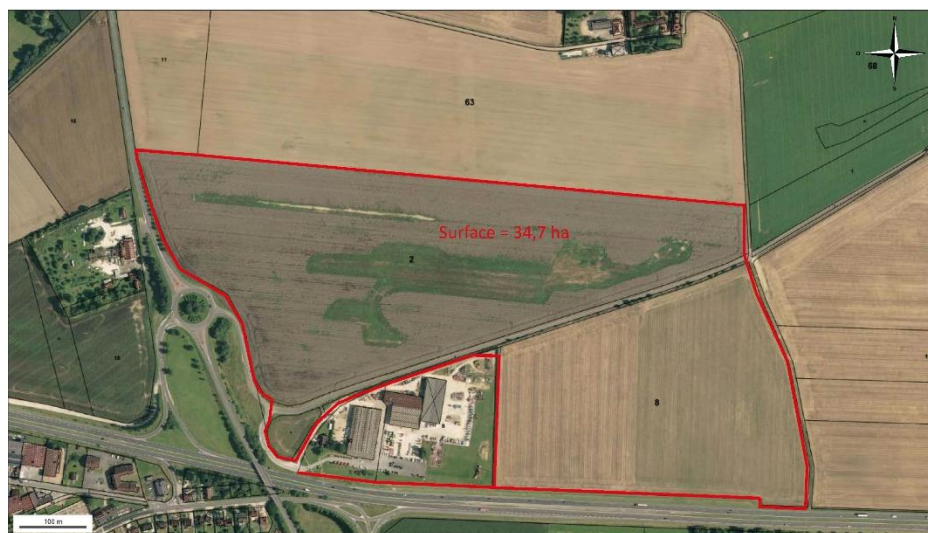
Périmètre de ZAC initial, 2014

**Au cours des études reprises à partir de 2016, il est apparu opportun que le périmètre de la ZAC soit porté à 34,7 ha pour son adaptation au projet sur 3 points :**

- **Le nouveau périmètre intègre l'ensemble de la bande jouxtant la RD 1004** afin de prendre en compte l'aménagement paysager de la façade routière. C'est une bande de 30m depuis la limite d'emprise publique en prairie à faucher, comprenant dans les 5 premiers mètres vers l'intérieur de la parcelle, une haie d'arbres de haut jet. Cela permettra de donner un caractère paysager au front de la zone d'activité depuis la RD 1004 et d'intégrer dans le paysage les futurs bâtiments.
- **Le nouveau périmètre intègre également 201 m<sup>2</sup> à l'angle Nord-Est de la parcelle des établissements Payen.** Il s'agit de permettre le passage de la voie principale de desserte.
- **Enfin, il intègre aussi une bande de 3m de large le qui s'étend le long de la RD 1004 et des parcelles appartenant aux établissements Payen.** Le cas échéant, elle sera nécessaire pour assurer la desserte gaz de l'opération depuis la RD 1004.

Par délibération en date du 22 septembre 2021, la communauté de communes Val Briard a ouvert la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC des Sources de l'Yerres et par délibération du 16 décembre 2021, le conseil communautaire a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC.

**Le périmètre inscrit au dossier de création modificatif de la ZAC, approuvé en 2021, porte désormais sur une superficie totale de 34,7 hectares.**



*Périmètre de ZAC modifié, 2021*

Objet du dossier de réalisation de la ZAC :

Le présent document constitue la note introductive du dossier de réalisation de la ZAC. Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comporte les trois pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF).

Il est précisé que, par ailleurs, lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Dans ce cas, ces pièces sont annexées au dossier de réalisation.

Enfin, l'article R.311-7 indique que le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du projet. En effet, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact, qui a été soumise à l'examen de l'Autorité environnementale à deux titres :

- au titre du projet de création de la ZAC, l'Autorité environnementale a émis un avis le 3 avril 2014 ;

- au titre de la demande d'autorisation environnementale, l'Autorité environnementale a émis un avis le 28 février 2024 portant conjointement sur l'évaluation environnementale du projet de ZAC et sur celle de la modification des PLU de Rozay-en-Brie et de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

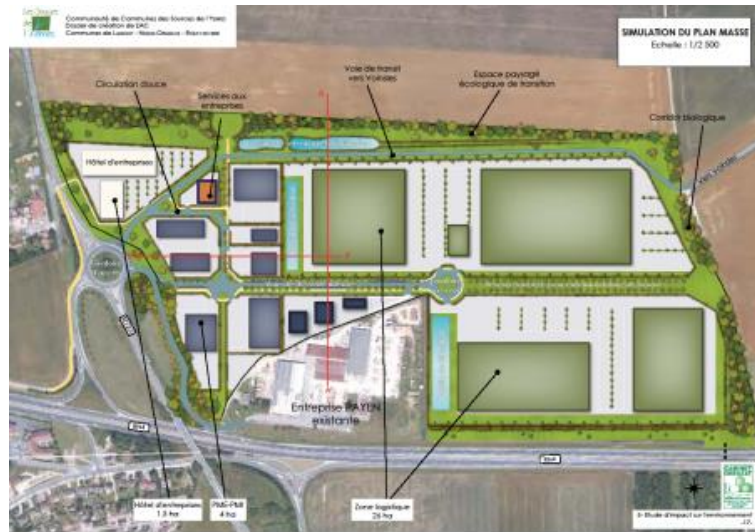
Le dossier d'évaluation environnementale du projet, les avis de l'Autorité Environnementale ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à ces avis, ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique organisée en novembre 2024 au titre de l'autorisation environnementale.

La présente note ne constitue pas une pièce obligatoire du dossier de réalisation ; elle a pour objectif d'introduire ce dernier en rappelant les éléments de contexte et de conception générale de la zone d'aménagement concerté à vocation d'activités économiques portant sur le secteur des Sources de l'Yerres à Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux.

**Le détail des descriptifs techniques (voiries et cheminements, ouvrages et réseaux divers, aménagements paysagers) est exposé dans le Programme des Équipements Publics.**

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le dossier de création élaboré en 2013 comportait un plan de masse composé de grands terrains à destination d'activités logistiques, des terrains de tailles moyennes à destination des Petites et Moyennes Entreprises et d'un hôtel d'entreprises.



Plan masse issu du dossier de création initial, 2013 - Conception : cabinet Greuzat

Ce programme permettait déjà l'extension de l'entreprise Payen, présente sur le secteur. Une voie de desserte interne transversale Ouest-Est permettait l'accès à la zone depuis le giratoire de la RD 201 et de desservir chacun des lots. Au milieu de la ZAC, un giratoire servait de retournement en attente d'une extension future.

Les réflexions menées depuis 2016 ont permis de préciser la composition de la zone ainsi que la nature des activités pouvant y être accueillies. Notamment, le Préfet de Région avait fait part de son avis défavorable à l'implantation d'activités logistiques sur cette nouvelle zone.

Le plan d'aménagement et la programmation ont donc été retravaillés de manière à permettre la **diversification des activités, plutôt désormais orientées vers un caractère productif et de services**. Cette réorientation de la programmation a permis d'envisager le maintien de l'entreprise Payen sur le secteur.



Plan masse actualisé en 2021 - Conception : agence TendreVert

### Ce plan d'aménagement a été défini de manière à répondre aux objectifs suivants :

- Faciliter l'accueil des petites et moyennes entreprises par la souplesse du découpage parcellaire ;
- Conforter la visibilité des grands-comptes aux abords de la RD 1004 et de la RD 201 par l'aménagement de macrolots ;
- Maintenir un secteur à vocation d'équipements en entrée de zone ;
- Permettre à l'entreprise Payen d'étendre son activité ;
- Gérer les co-visibilités avec la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux par un traitement paysager en limite nord de la zone ;
- Marquer la terminaison de la zone d'activité au droit de la route de Voinsles.

Les échanges menés avec un prospect depuis 2022 ont permis d'aboutir à une précision du plan d'aménagement, dans sa composition et son fonctionnement, tout en respectant la vocation productive et servicielle de la zone ainsi que les objectifs définis par la collectivité.

Le plan a également été retravaillé de manière à renforcer les franges de protection paysagère, de manière à réduire au maximum les nuisances visuelles de la zone pour les hameaux et villages situés aux alentours.



Plan masse actuel, 2024-2025 - Conception : agence TendreVert

## LE PLAN DE CIRCULATION

### Principes généraux :

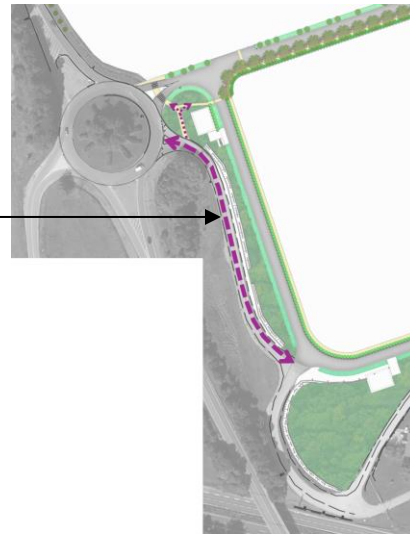
L'accès principal de la zone d'activités se fait par le giratoire de la RD 201. Un nouvel embranchement sera réalisé sur ce giratoire afin de faciliter les entrées/sorties de l'ensemble des véhicules et notamment des poids-lourds.

Le schéma viaire de la zone d'activités permet une circulation des véhicules en double-sens selon un principe de bouclage permettant une desserte optimisée des lots. La largeur de voirie de 7 mètres permet le croisement des poids-lourds au pas. La voirie est accompagnée d'une circulation douce et bordée de végétation (haie vive, bande herbacée, alignement d'arbres...).

Sur l'ensemble de la ZAC, un cheminement en site propre pour les piétons et les véhicules non motorisés sera ainsi aménagé le long de la voie de circulation et séparé par une bande paysagère plantée. L'embranchement existant sur la giratoire de la RD 201, qui permet à ce jour d'accéder à l'entreprise Payen, sera maintenu et affecté aux accès piétons et vélos.

Zoom sur l'aménagement de l'entrée de la zone d'activité depuis le giratoire de la RD 201 :

*Connexion douce entre le giratoire et la zone d'activités*



En partie Nord-Est de la zone, la voie existante en direction de Voinsles sera maintenue en partie et élargie pour desservir les lots au sein de la ZAC. **Sur sa partie Est, la sortie de la ZAC par la route de Voinsles sera interdite aux poids-lourds.** Le profil de la voie sera volontairement réduit afin de limiter les flux de véhicules sur celle-ci, qui a vocation à maintenir son caractère rural. Le passage des engins agricoles sera toutefois maintenu ponctuellement.

En partie centrale de la ZAC, un aménagement de type « oblong » est envisagé pour faciliter la giration des poids-lourds et leur accès aux lots, notamment vers le macro-lot à l'Est.

Cet aménagement contribue à préserver la partie Est de la route de Voinsles des accès poids-lourds.



#### Continuité douce vers le bourg de Rozay-en-Brie :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, **l'amélioration des circulations cyclables est un enjeu majeur.** Pour cela, la Communauté de Communes souhaite engager une réflexion pour l'aménagement d'une voie prioritaire pour les mobilités actives qui rejoint le centre-bourg de Rozay-en-Brie à la zone d'activités.


Ce parcours emprunte le chemin des étangs sur environ 1 km qui débouche actuellement sur la voie d'entrée de la RD 1004, rendant son accès très dangereux. L'objectif pour la Communauté de Communes est de travailler un accès plus sécurisé de cette future voie cyclable en empruntant directement la voie depuis le giratoire de la RD 201.

Schéma illustratif du parcours envisagé pour l'aménagement de la voie douce entre la future zone d'activités et le bourg de Rozay-en-Brie :



 Linéaire à prendre en compte = **1 020ml**

**900ml de reprise de voie existante** (env 790ml d'enrobé dégradé + 110ml de voie sablé dégradée sous le passage RN4)

 **120ml de création de voie douce**

Reconfiguration de l'échangeur RD 1004 - RD 201a (hors ZAC) :

À titre d'illustration, le plan d'aménagement fait figurer, au Sud de la RD 1004, le principe de sécurisation et de renforcement de l'échangeur RD 1004 - RD 201a **1**. À terme, cette infrastructure remplacera la sortie existante vers le bourg de Rozay-en-Brie, inadaptée et peu sécurisée.

Situé en dehors du périmètre, cet aménagement est envisagé dans un cadre opérationnel et réglementaire autre que celui de la présente ZAC. Les modalités de mise en œuvre et les échéances de réalisation ne sont pas connues. Cependant, un concours financier de la ZAC des Sources de l'Yerres à la réalisation de cet ouvrage est prévu, à hauteur d'un tiers de son coût estimatif, soit 825 000€ hors taxes.

Dans l'hypothèse où la réalisation de cet ouvrage n'était finalement pas engagée par la collectivité compétente (Département de Seine-et-Marne), le concours financier provisionné par la ZAC sera réaffecté à d'autres besoins au sein de la zone ou sur le territoire.



*Hypothèse d'aménagement d'un nouvel échangeur au sud de la RD 1004 - Illustration non contractuelle*

## LE PLAN PAYSAGER

L'ensemble des limites de la zone d'activités sera traité par des aménagements paysagers ayant vocation à limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes et lointaines. Ces franges de protection seront composées d'essences arborées et arbustives similaires à celles que l'on retrouve dans les boqueteaux environnants.

L'entrée de la zone d'activités sera aménagée avec un bosquet qui marquera la distinction entre l'accès aux véhicules VL/PL et l'accès piétons/cycles.

En bordure de RD 201, la bande enherbée accueillera le dévoiement et l'enfouissement de la ligne HTA. Les arbres fruitiers existants seront préservés au maximum et permettront de marquer la délimitation de la zone d'activités. Les arbres ainsi que le fossé existant qui les borde seront conservés dans le domaine public départemental.



L'imposition d'un recul des constructions depuis la RD 1004 permet d'aménager une bande de protection paysagère large composée d'une bande enherbée le long de la voie doublée d'un aménagement de type alignement d'arbres de haut jet sur prairie de fauche.



Au sein de la ZAC, l'accompagnement paysager des voies de circulation permettra de qualifier la desserte du parc d'activités et de clarifier les usages en isolant les voies douces des voies routières. La gestion des eaux pluviales se fera de manière aérienne par l'intermédiaire de noues végétalisées. Ces dernières participeront également activement à l'enrichissement de la biodiversité à l'échelle de la zone.

Les essences végétales utilisées seront majoritairement issues du cortège floristique bocager local, tout en privilégiant des essences adaptées aux évolutions climatiques. Ceci afin d'assurer une cohérence paysagère du parc d'activités au sein du grand paysage agricole de manière pérenne.

**Afin de garantir la bonne réalisation des aménagements paysagers, les franges Est et Sud, ainsi que le traitement végétal des limites de lots internes à la ZAC, seront réalisés par la collectivité maître d'ouvrage en préverdissement.**

Par ailleurs, en complément des franges paysagères de l'opération, un aménagement paysager supplémentaire sera mis en oeuvre en dehors du périmètre de la ZAC, **le long du Chemin menant au Moulin d'Aulnay** (haie champêtre ou alignement d'arbres). Au-delà de l'aspect protecteur de cet aménagement paysager, la réalisation de celui-ci permet de redonner progressivement un caractère bocager au sein de la plaine agricole.

## LA RÉPARTITION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel envisagé est destiné à s'adapter à la demande des entreprises en temps réel.

L'implantation des entreprises sur les lots sera cadrée par le programme inscrit au dossier de réalisation de la ZAC ainsi que par le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) qui précisera notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Le schéma d'aménagement prévoit à ce jour une **surface cessible totale de 28,5 hectares** répartie telle que :

- Un macro-lot pour l'accueil d'un grand compte à vocation industrielle, d'une superficie d'environ 17 hectares, situé à l'Est de la zone, en façade de la RD 1004.

- Trois à quatre lots de taille moyenne, destinés à l'accueil d'entreprises artisanales et productives PME/PMI ainsi qu'à l'accueil d'activités de services et tertiaires, représentant une superficie totale d'environ 11,5 hectares.  
La répartition et les surfaces des ilots cessibles sont illustrées à titre indicatif et pourront évoluer au regard de l'avancement du projet et des besoins des prospects économiques potentiels.
- Un secteur à vocation d'équipement public situé en partie centrale du parc d'activités, d'une superficie de 3 200 m<sup>2</sup>, destiné à l'accueil d'une aire de covoiturage et à la desserte de la zone par les transports en commun.

## DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION DANS LE TEMPS

---

L'ensemble des aménagements de viabilité et d'équipement primaire de la zone seront réalisés par la Communauté de Communes du Val Briard en une seule phase.

L'aménagement pris en charge par la collectivité maître d'ouvrage dans la ZAC d'activités consistera en :

- La création des aménagements en entrée de la ZAC : création d'un nouvel embranchement sur le giratoire de la RD 201 et réaffectation de la voie existante aux circulations douces.
- La création de la voie principale de desserte en bouclage, y compris voies de circulations douces et accompagnements paysagers attenants.

La desserte interne de la zone comprend également la création d'une infrastructure de manœuvre et de retournement, de type giratoire « oblong », destiné à faciliter l'accès des poids-lourds vers les macro-lots, ainsi que le dévoiement du chemin rural n° 16 et son reprofilage en partie Est, pour le maintien de l'accès VL vers le village de Voinsles.

- L'apport des viabilités au droit de l'ensemble des lots cessibles.
- L'aménagement paysager sur l'ensemble de la zone et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

## CONTENU DU DOSSIER DE RÉALISATION

---

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

❖ **Le projet de Programme des Équipements Publics à réaliser dans la zone (PEP).**

Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le maître d'ouvrage ainsi que la personne publique ou l'organisme qui prendra en charge son financement et sa gestion.

Le coût et le financement des équipements sont exposés dans la pièce n° 3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

**En annexe :**

- **La notice descriptive des ouvrages.**
- **Les plans de réseaux.**
- **Les avis des gestionnaires concernés.**

*Article R.311-7 C.urb. - Extrait : « Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ; »*

❖ **Le Programme Global des Constructions à réaliser dans la zone (PGC).**

Il présente les typologies d'entreprises attendues au sein de la zone et indique la surface de plancher globale maximale autorisée.

❖ **Les Modalités Prévisionnelles de Financement échelonnées dans le temps (MPF).**

Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'échéance à laquelle ils seront supportés.

Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement, qui reprend l'ensemble des investissements qui seront mis en œuvre par l'Aménageur.