

# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CROISSY-BEAUBOURG

## RÉUNION PUBLIQUE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES GRANDES ÉVOLUTIONS DU  
RÈGLEMENT ET DU ZONAGE

COMMUNE DE  
CROISSY-BEAUBOURG

SEINE-ET-MARNE



## QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST UN DOCUMENT D'URBANISME ET DE PLANIFICATION DE NIVEAU COMMUNAL, VOTÉ EN CONSEIL MUNICIPAL.



IL DÉFINIT UN PROJET URBAIN GLOBAL ET COHÉRENT SUR UNE PÉRIODE DE 10 À 15 ANS.



LE P.L.U. RÉGLEMENTE L'UTILISATION DES SOLS DU TERRITOIRE COMMUNAL EN LE DIVISANT EN ZONES À VOCATION URBAINE, À URBANISER, AGRICOLE ET NATURELLE.



CHAQUE ZONE POSSÈDE UN RÈGLEMENT OÙ SONT DÉFINIS :

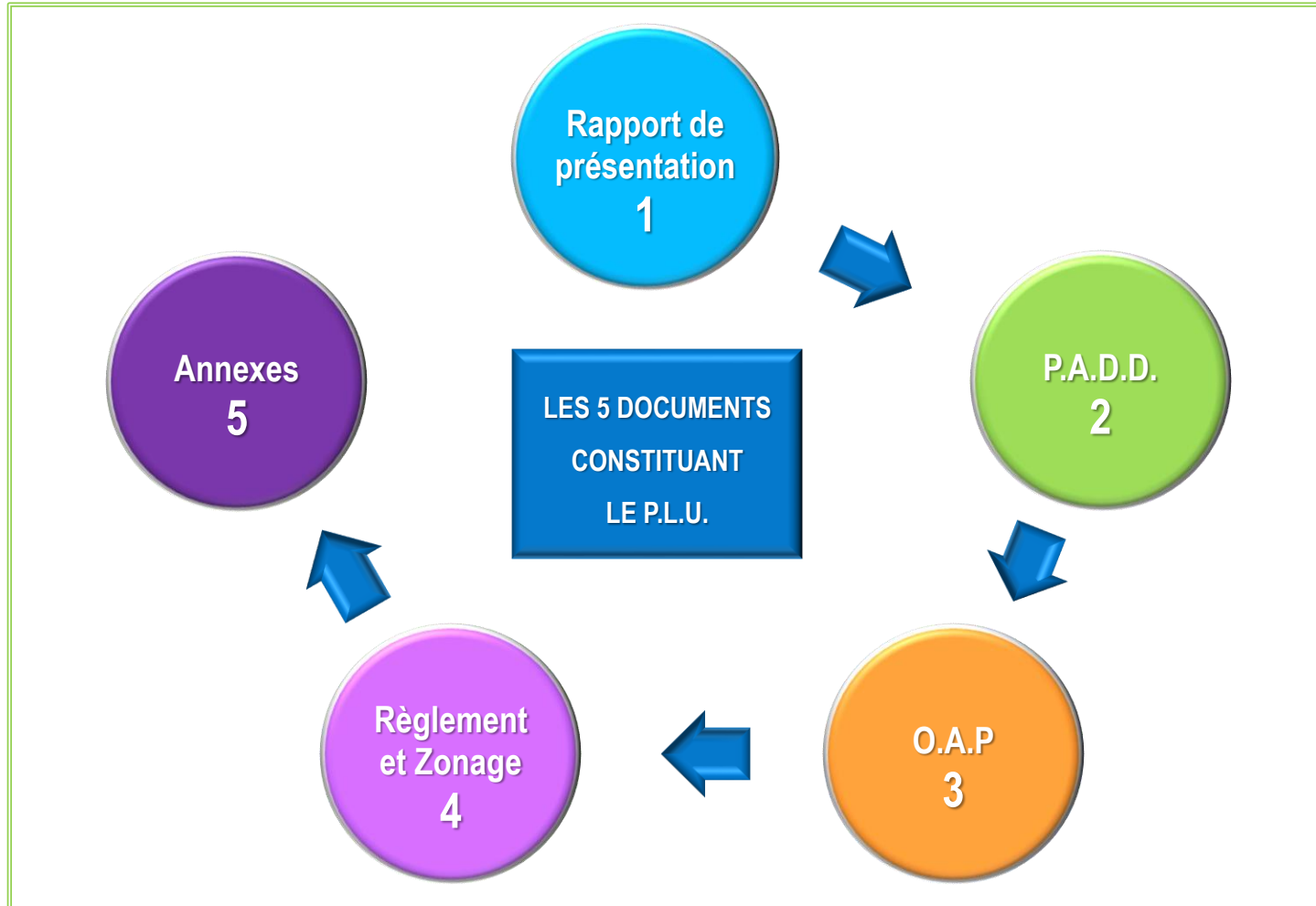
- LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS
- L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS QUI PEUVENT Y ÊTRE ÉDIFIÉES (HAUTEUR, IMPLANTATION, STATIONNEMENT, ESPACE VÉGÉTALISÉ, ...)



**C'EST SUR LA BASE DE CES RÈGLES QUE SERONT INSTRUMENTÉS LES PERMIS DE CONSTRUIRE, DE DÉMOLIR OU D'AMÉNAGER ET LES DÉCLARATIONS DE PROJETS.**



# QUEL EST LE CONTENU D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?





# UNE MISSION EN TROIS GRANDES ÉTAPES JUSQU'À L'ARRÊT DU P.L.U.

ETAPE 1

ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC  
ET UN ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT  
DU TERRITOIRE

QUI ANALYSE ET DRESSE  
DES CONSTATS ET QUI  
RECENSE LES ENJEUX

ETAPE 2

ÉTABLIR UN PROJET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
LE P.A.D.D.

QUI COMPREND LES GRANDES  
ORIENTATIONS CHOISIES POUR  
RÉPONDRE AUX ENJEUX  
SOULÉVÉS

ETAPE 3

LA TRANSCRIPTION :  
ZONAGE – RÉGLEMENT  
ET O.A.P.

POUR ÉDICTER DES RÈGLES DE  
CONSTRUCTION PAR ZONES AFIN  
DE METTRE EN ŒUVRE  
LE P.A.D.D.

Arrêt  
du  
P.L.U.

PAR LE  
CONSEIL  
MUNICIPAL



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CROISSY-BEAUBOURG



# UN P.A.D.D. QUI S'ARTICULE AUTOUR DE CINQ AXES :

**AXE 1.** *POUR UNE PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE ET  
UNE PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE DES CROISSÉENS*

**AXE 2.** *POUR UN DÉVELOPPEMENT MAITRISÉ ET HARMONIEUX DE SON HABITAT*

**AXE 3** *POUR UNE MODERNISATION ET UN DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
QUI ACCOMPAGNENT LES BESOINS DE LA POPULATION*

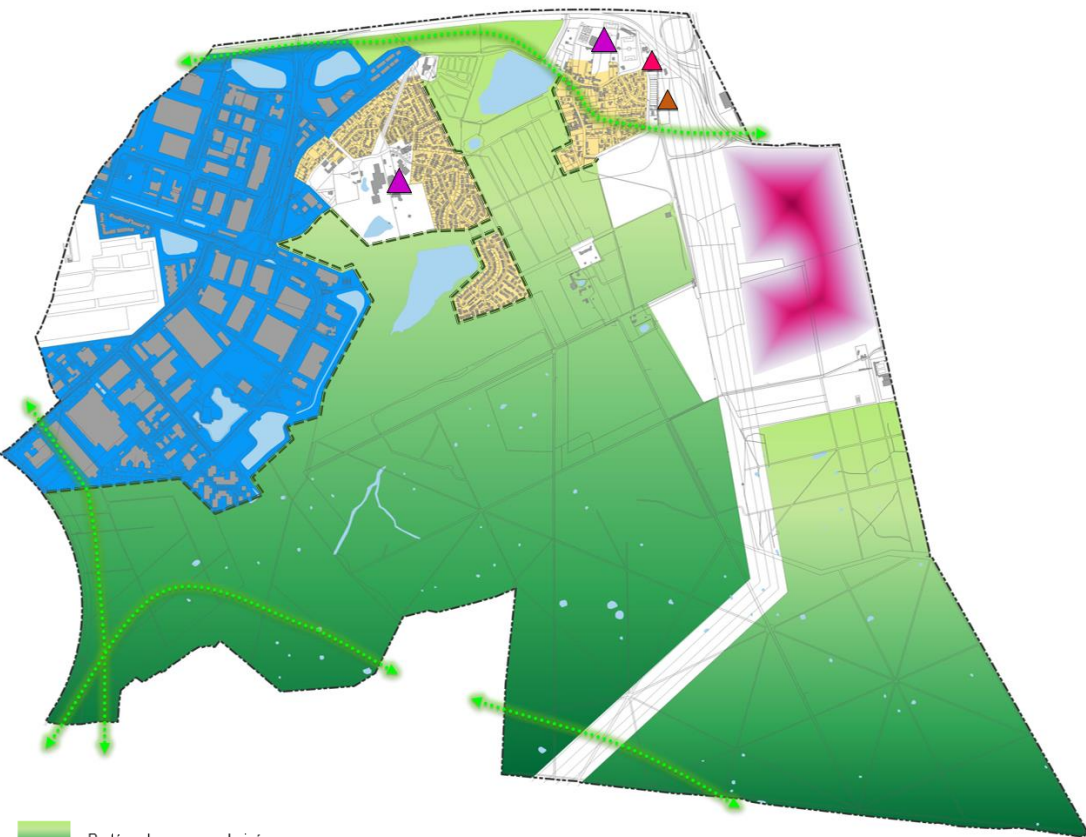
**AXE 4.** *POUR RENFORCER LA RICHE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNALE*




**AXE 5.** *POUR UN RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE ET DES DÉPLACEMENTS DOUX*







# AXE 1. POUR UNE PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE ET UNE PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE DES CROISSÉENS



-  Protéger les espaces boisés
-  Conforter les continuités écologiques
-  Protéger les étangs, les mares et les rus

-  Assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace naturel
-  Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel

PROTÉGER LES ESPACES VERTS NATURELS

CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

RENFORCER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

ASSURER UNE TRANSITION NUANCÉE ENTRE ESPACE URBAIN ET ESPACE NATUREL

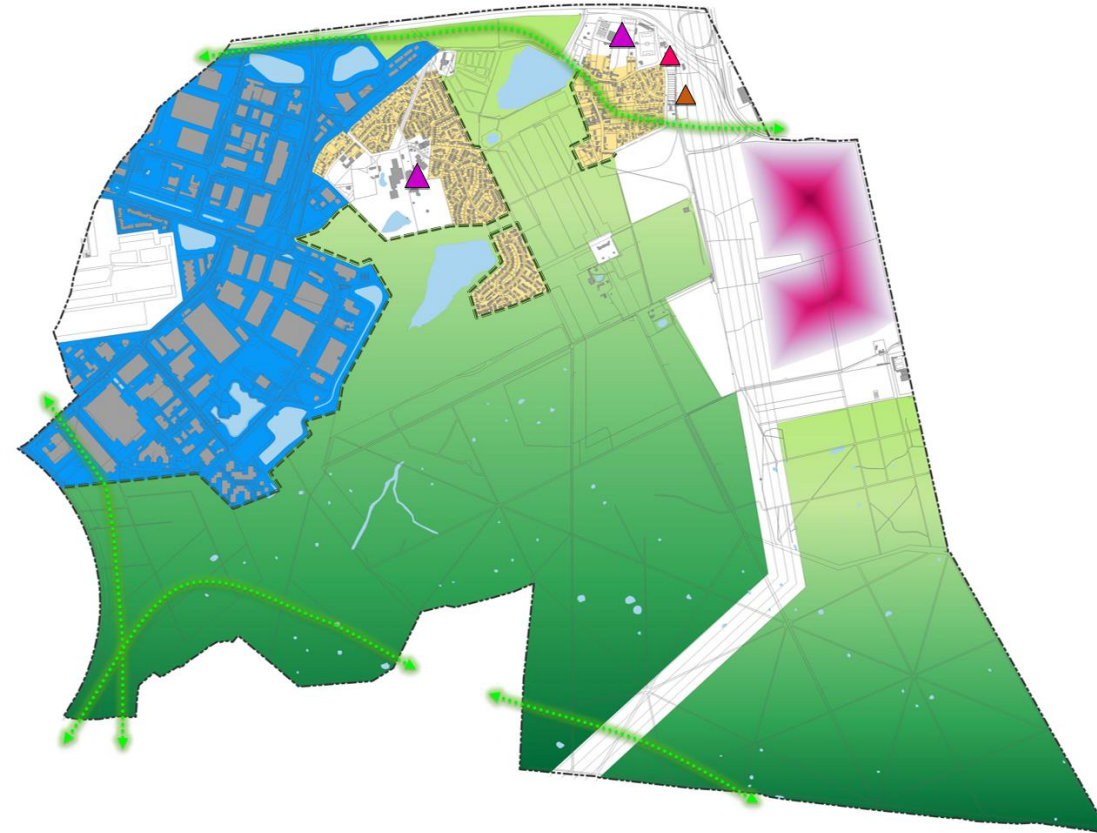
PRÉSERVER LA PRÉGNANCE DU VÉGÉTAL AU SEIN DE L'HABITAT INDIVIDUEL

LUTTER CONTRE LES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

ENCOURAGER LA BIODIVERSITÉ ORDINAIRE



## AXE 2. POUR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE SON HABITAT



Accueillir un crématorium et funérarium

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL COHÉRENT ET JUDICIEUX, AVEC UNE CONSOMMATION EXTRÊMEMENT LIMITÉE D'ESPACE NATUREL AVEC :

- UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LUI-MÊME
- LA CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT SUR UN ESPACE NATUREL TRÈS LIMITÉ (1 HA)

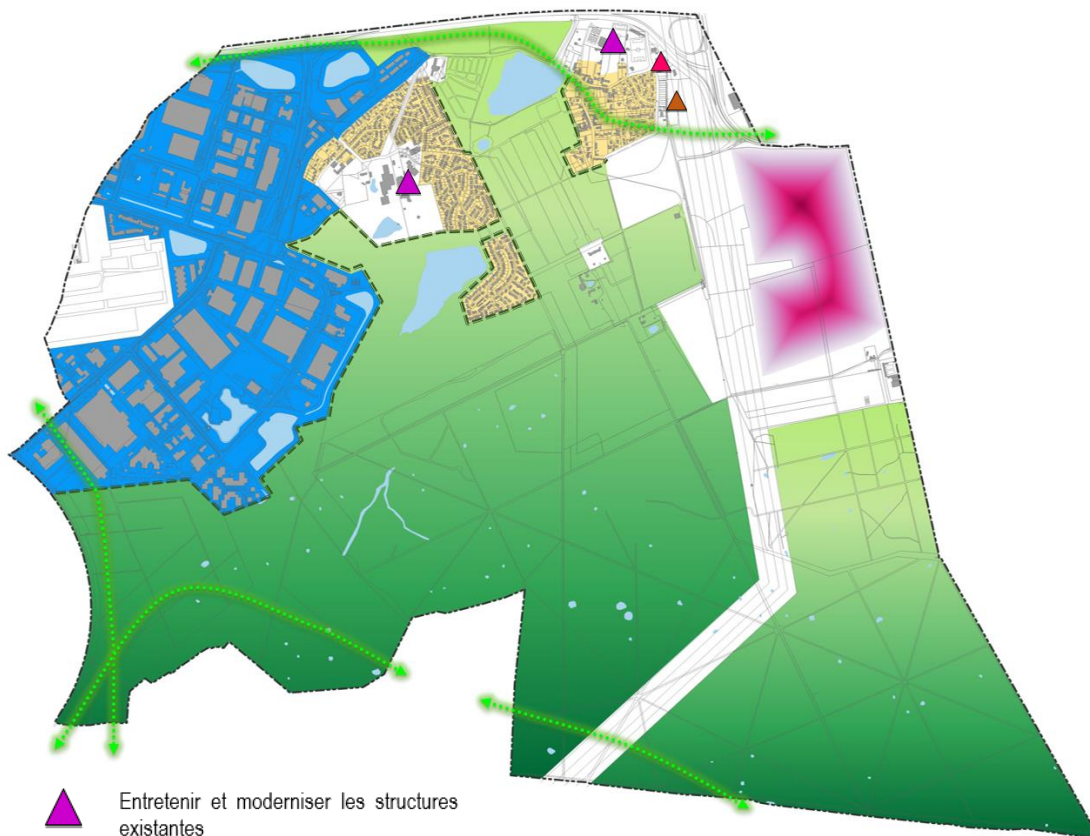
INTÉGRER L'EXIGENCE D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT, LES RISQUES NATURELS LIÉS AUX INONDATIONS ET AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN





## AXE 3. POUR LE MAINTIEN DE LA QUALITÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



▲ Entretien et moderniser les structures existantes

▲ Développer les Services Techniques

▲ Accueillir un crématorium et funérarium

ENTRETIEN ET MODERNISER LES STRUCTURES EXISTANTES

FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES STRUCTURES DESTINÉES À LA PETITE ENFANCE

RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS DE PROXIMITÉ

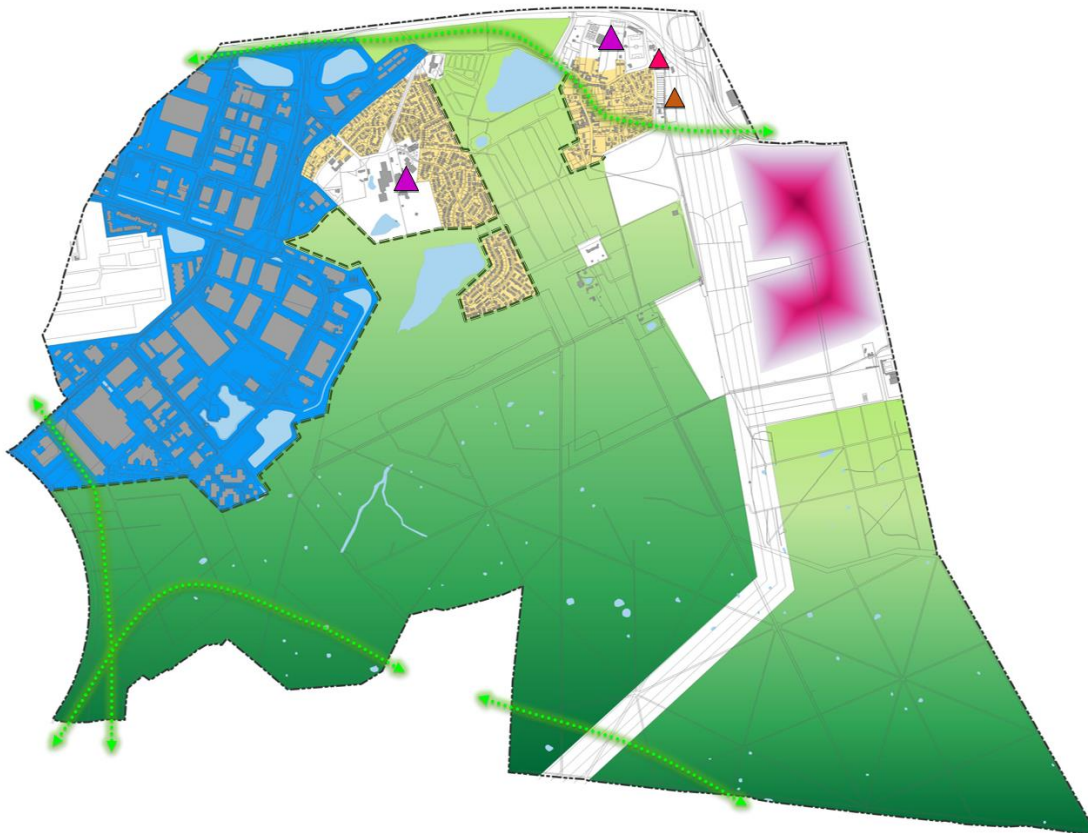
ACCUEILLIR UN CRÉMATORIUM ET UN FUNÉRARIUM

DÉVELOPPER LES SERVICES TECHNIQUES

FAVORISER L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS ET LEUR ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP





## AXE 4. POUR RENFORCER LA RICHE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNALE



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA  
FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS DE LA ZAC DE  
LAMIRAULT

ASSURER L'ESSOR DU PARC D'ACTIVITÉS  
PARIEST EN PARTENARIAT AVEC LA  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS -  
VALLÉE DE LA MARNE

 Accompagner le développement de la  
future Zone d'Activités de la ZAC de  
Lamirault

 Assurer l'essor du Parc d'Activités  
PariEst en partenariat avec la  
Communauté d'Agglomération Paris -  
Vallée de la Marne



## AXE 5. POUR UN RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE ET DES DÉPLACEMENTS DOUX

POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION EN TENANT COMPTE DES ASPECTS SÉCURITAIRES ET PAYSAGERS

FAVORISER LA PRATIQUE DU VÉLO SUR LA COMMUNE

RENFORCER L'OFFRE EN BORNES DE RECHARGES ÉLECTRIQUES SUR L'ESPACE URBAIN DE CROISSY



# LES GRANDES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ET DU ZONAGE DE CROISSY-BEAUBOURG



## QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE ?

LE RÈGLEMENT, DOCUMENT ÉCRIT, ET LE ZONAGE, DOCUMENT GRAPHIQUE, SONT DESTINÉS À RÉGLEMENTER L'UTILISATION DES SOLS DU TERRITOIRE COMMUNAL.

LA COMMUNE EST DIVISÉE EN TROIS ZONES À VOCATION : NATURELLE (N), URBAINE (U), ET À URBANISER (AU).

CHACUNE DE CES ZONES POSSÈDE UN RÈGLEMENT PROPRE OÙ SONT DÉFINIES LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS AINSI QUE L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS QUI PEUVENT Y ÊTRE ÉDIFIÉES.

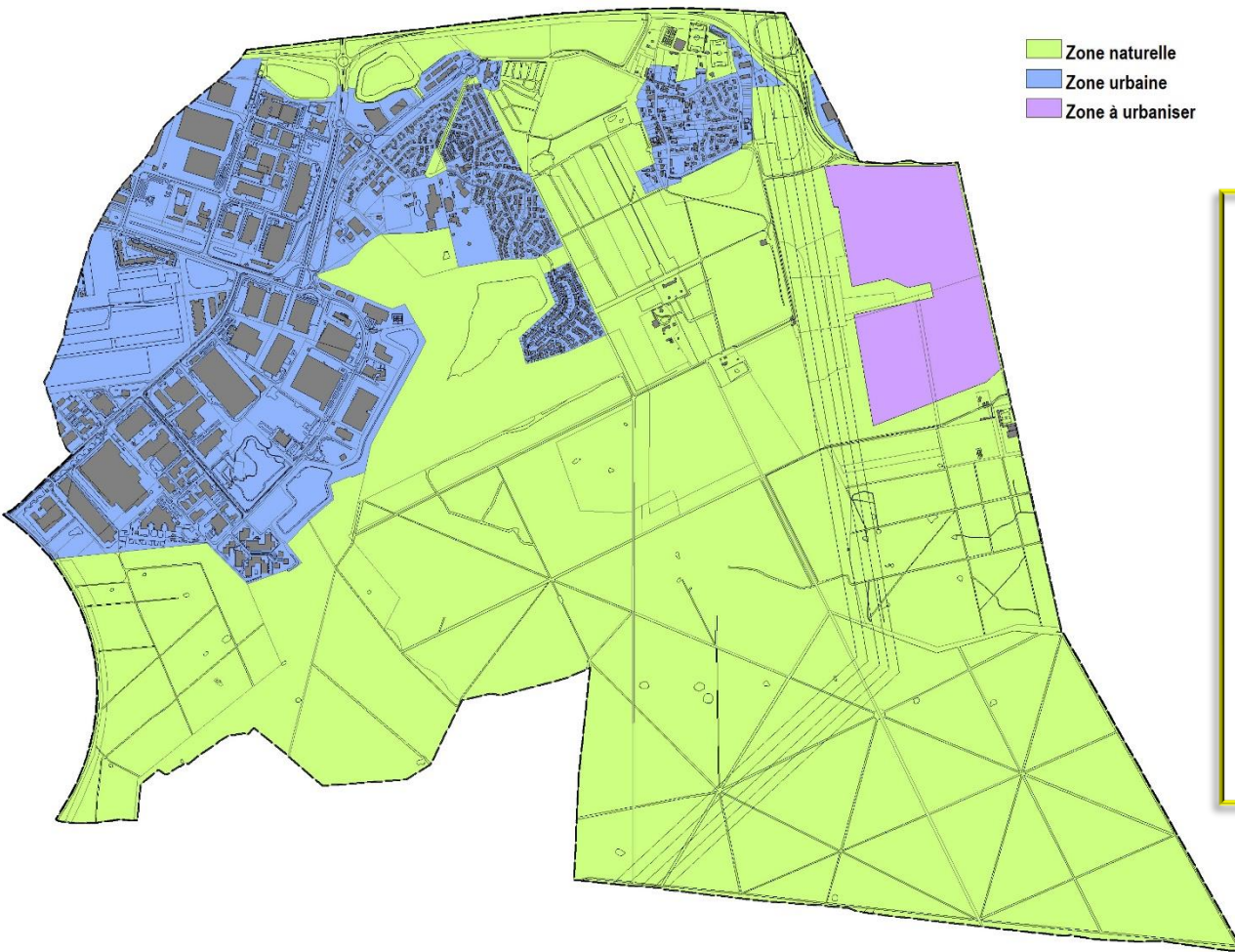
C'EST SUR LA BASE DE CES RÈGLES QUE SERONT INSTRUITS LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES DE TRAVAUX ET LES PERMIS DE CONSTRUIRE, DE DÉMOLIR OU D'AMÉNAGER.





# LE NOUVEAU ZONAGE DE CROISSY-BEAUBOURG

- Zone naturelle
- Zone urbaine
- Zone à urbaniser



UNE COMMUNE DE 1085,35 HA  
DÉCOUPÉE EN TROIS GRANDES ZONES :

- ❖ LES ZONES NATURELLES AVEC 786,48 HA, SOIT 72% DU TERRITOIRE
- ❖ LES ZONES URBAINES AVEC 256,31 HA, SOIT 24% DU TERRITOIRE
- ❖ LES ZONES À URBANISER AVEC 42,56 HA, SOIT 4% DU TERRITOIRE



# LES ZONES NATURELLES DE CROISSY-BEAUBOURG



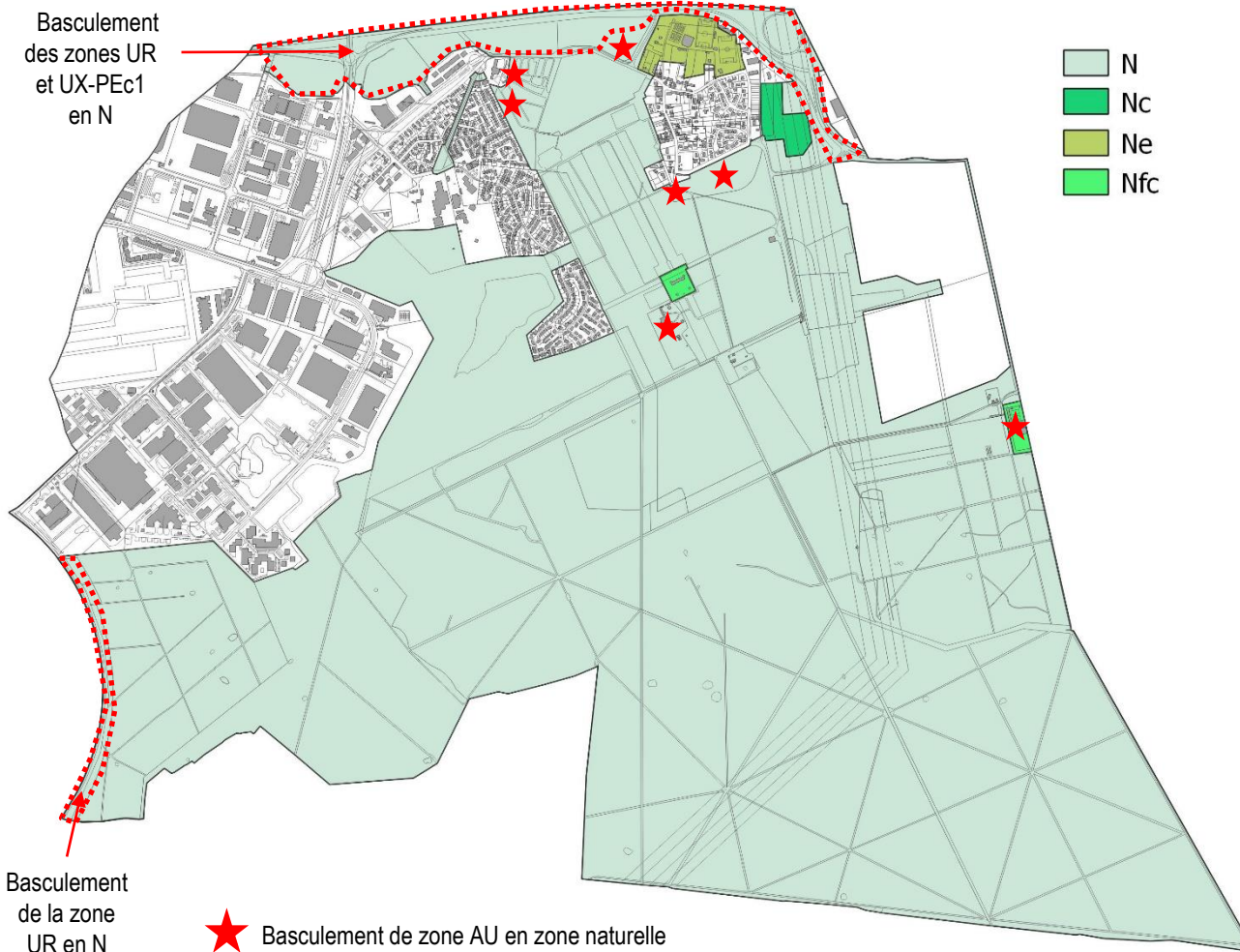
- N
- Nc
- Ne
- Nfc

LES ZONES NATURELLES AVEC 786 HA  
COMPREND TROIS SOUS-SECTEURS :

- ❖ **Nc** DE 3,25 HA QUI COMPREND LE CIMETIÈRE ET LE SITE DU FUTUR CRÉMATORIUM ET FUNÉRARIUM
- ❖ **Ne** DE 6,65 HA QUI CORRESPOND AU PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS SPORTIFS ET DE LOISIRS AU NORD
- ❖ **Nfc** DE 1,10 HA QUI RECOUVRE LES EMPRISES DE LA FERME DE LAMIRAULT ET DU CHÂTEAU DE CROISSY



# LES ZONES NATURELLES DE CROISSY-BEAUBOURG







- REGROUPEMENT DES 4 ZONES N (I, II, III, IV) EN UNE SEULE ZONE N
- MAINTIEN DE 2 SOUS-SECTEURS SUR LES 6 SOUS-SECTEURS EXISTANTS (A, B, C, D, E, F) :
- I Nb = Ne (PÔLE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS)
  - I Nf = Nfc (FERME DE LAMIRAULT ET CHÂTEAU DE CROISSY)
- BASCULEMENT DES ZONES URBAINES UR ET UX-PEC1 EN ZONE N (TALUS BOISÉS LE LONG DE L'A4, BASSINS DE RÉTENTION ET L'ÉCHANGEUR A4/A104/RD471, N104)
- BASCULEMENT DES ZONES À URBANISER VIERGES EN ZONE N
- BASCULEMENT DE LA ZONE À URBANISER AUZL (FERME DE LAMIRAULT) DANS LE SOUS-SECTEUR Nfc
- CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR Nc POUR LE CIMETIÈRE ET LE SITE DU FUTUR CRÉMATORIUM ET FUNÉRARIMUM





# LES ZONES NATURELLES DE CROISSY-BEAUBOURG



-  N
-  Nc
-  Ne
-  Nfc

**TOUTE CONSTRUCTION DE TOUTE NATURE EST INTERDITE, EXCEPTÉ :**

**DANS LA ZONE N, SONT SEULEMENT AUTORISÉES :**

- ❖ LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX ESPACES NATURELS
- ❖ LES INFRASTRUCTURES ET SUPERSTRUCTURES NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

**DANS LE SOUS-SECTEUR Nc, SONT SEULEMENT AUTORISÉS :**

- ❖ LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS UNIQUEMENT POUR DES SERVICES FUNÉRAIRES

**DANS LE SOUS-SECTEUR Ne, SONT SEULEMENT AUTORISÉS :**

- ❖ LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS UNIQUEMENT POUR DES ACTIVITÉS SPORTIVES ET DE LOISIRS

**DANS LE SOUS-SECTEUR Nfc, SONT SEULEMENT AUTORISÉES :**

- ❖ LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS RELATIFS À LA FERME DE LAMIRAULT ET AU CHÂTEAU DE CROISSY
- ❖ LA FERME DE LAMIRAULT AINSI QUE LE CHÂTEAU DE CROISSY NE PEUVENT ACCUEILLIR QUE DE L'HABITATION, DE L'HÔTELLERIE, DE LA RESTAURATION OU ENCORE DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF



# LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS



## MAINTIEN DES EBC EXISTANTS

### CRÉATION D'EBC (58 HA) :

- ❖ SUR LES ANCIENNES ZONES À URBANISER CLASSÉES EN N
- ❖ AU SUD DE L'ÉTANG DE CROISSY
- ❖ AUTOUR DE L'ANCIEN CHÂTEAU DE CROISSY AU NIVEAU DU PETIT PARC

UN TOTAL DE 594 HA D'EBC  
CONTRE 536 HA DANS LE P.L.U.  
ACTUEL

- ➔ COUPES ET ABATTAGES INTERDITS SAUF EN CAS D'ÉTAT SANITAIRE DÉGRADÉ OU RISQUE AVÉRÉ POUR LA SÉCURITÉ DES BIENS OU DES PERSONNES

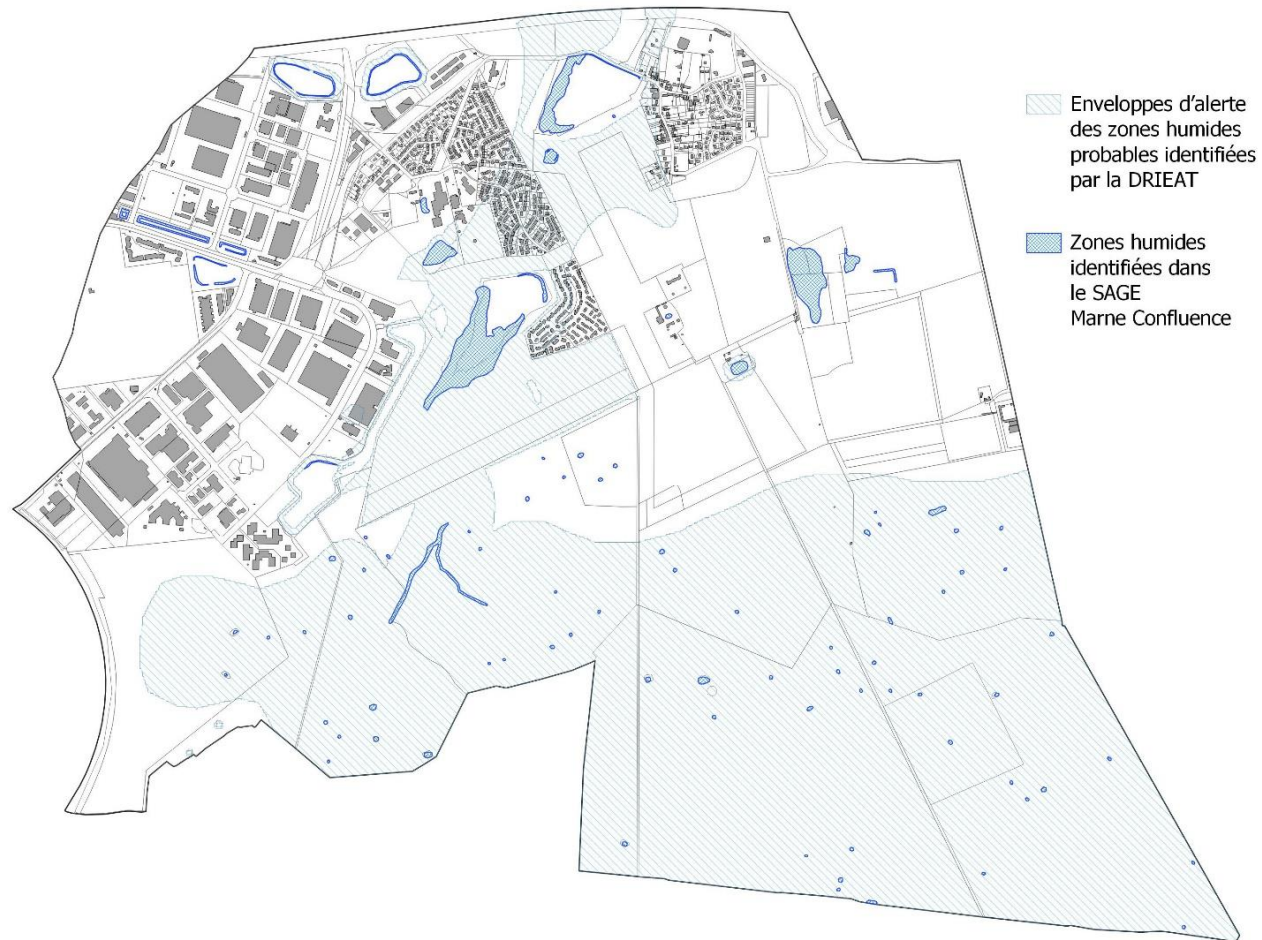
### OBJECTIFS DES EBC :

- ❖ PRÉSERVER LE CARACTÈRE NATUREL DE CES ESPACES
- ❖ ASSURER LA PÉRENNITÉ DES BOISEMENTS EN TANT QU'ÉCOSYSTÈMES





# LES ZONES HUMIDES SUR CROISSY-BEAUBOURG



## REPORT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- ❖ DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LE SAGE DE MARNE CONFLUENCE
- ❖ DES ZONES HUMIDES PROBABLES IDENTIFIÉES PAR LA DRIAT

## INSERTION DE RÈGLES POUR PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DANS CHAQUE ZONE CONCERNÉE :

- ❖ INTERDICTION DES TRAVAUX, OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL, AMÉNAGEMENTS ET PLANTATIONS SUSCEPTIBLES DE COMPROMETTRE LES ZONES HUMIDES
- ❖ OBLIGATION DE VÉRIFIER LE CARACTÈRE HUMIDE DU SECTEUR DE PROJET DANS LES ZONES HUMIDES PROBABLES



# LES ZONES URBAINES DE CROISSY-BEAUBOURG



## 5 ZONES DESTINÉES À L'HABITAT :

48,7 HA SOIT 19% DE L'ESPACE URBAIN

- ❖ UA DE 8,34 HA : BOURG
- ❖ UB DE 23,21 HA : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES
- ❖ UC DE 9,48 HA : HABITAT PAVILLONNAIRE
- ❖ UE DE 6,67 HA : ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (NOUVEAU)
- ❖ UG DE 1 HA : HABITAT COLLECTIF

## 5 ZONES DESTINÉES AUX ACTIVITÉS :

207,59 HA SOIT 81% DE L'ESPACE URBAIN

- ❖ UX DE 1,51 HA : ZONE D'ACTIVITÉS (NOUVEAU)
- ❖ UXA DE 6,16 HA : ZONE D'ACTIVITÉS
- ❖ UXB DE 1,67 HA : ZONE D'ACTIVITÉS
- ❖ UXPE DE 176,89 HA : ZA PARIS-EST
- ❖ UZ DE 21,36 HA : AÉROPORT DE LOGNES ÉMERAINVILLE

## CRÉATION DE 2 ZONES :

- ❖ UX ANCIENNEMENT AUX (ACTIVITÉS)
- ❖ UE POUR LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS DANS LE BOURG ET LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES TECHNIQUES (AVEC CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ)

## SUPPRESSION DE 2 ZONES :

- ❖ UR ET UX-PEc1 BASCULÉES EN ZONE N

## SUPPRESSION DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS



# LES ZONES URBAINES DE CROISSY-BEAUBOURG

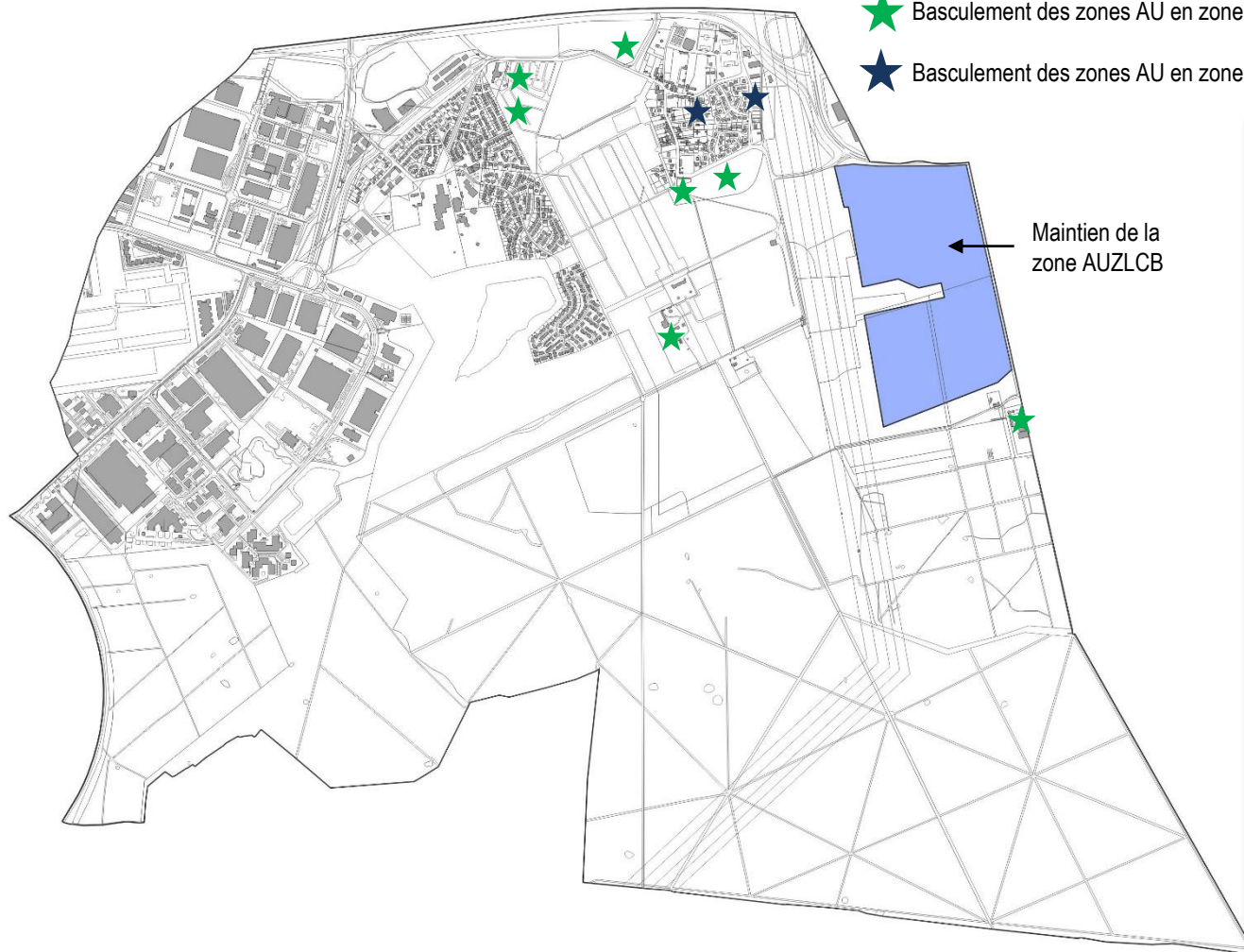
- ✓ RÉORGANISATION DES ARTICLES SUITE À LA REFONTE DU CODE DE L'URBANISME DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016
- ✓ INSERTION DE PRESCRIPTIONS POUR LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES RISQUES NATURELS LIÉS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN
- ✓ RENFORCEMENT DE LA PRÉGNANCE DU VÉGÉTAL AU SEIN DU TISSU URBAIN AVEC DE NOUVELLES RÈGLES SUR LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS :
  - ❖ UN POURCENTAGE MINIMUM DE SURFACE D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE : 30% EN ZONES UA ET UB
  - ❖ UNE ÉPAISSEUR MINIMUM DE SUBSTRAT DE 30 CM POUR LES TOITURES TERRASSES VÉGÉTALISÉES
  - ❖ INSERTION D'UNE LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES
  - ❖ INSERTION D'UNE LISTE D'ESPÈCES INVASIVES AVÉRÉES À PROSCRIRE
  - ❖ OBLIGATION DE PERMETTRE LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE AU NIVEAU DES CLÔTURES
  - ❖ INTERDICTION DE CLÔTURES PLEINES AU NIVEAU DES FRANGES URBAINES EN LIMITE DE ZONE NATURELLE ET OBLIGATION DE PLANTER DES HAIES VÉGÉTALES D'ESSENCES DIVERSIFIÉES EN PRIVILÉGIANT LES ESSENCES LOCALES
- ✓ OBLIGATION DE GÉRER L'EAU PLUVIALE À LA PARCELLE
- ✓ OBLIGATION DE VÉRIFIER LE CARACTÈRE HUMIDE DES ZONES IDENTIFIÉES PAR LA DRIEAT POUR LA RÉALISATION DE TOUT PROJET
- ✓ PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE BOURG EN ZONE UA AVEC :
  - ❖ UNE AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS À 50% CONTRE 30% ACTUELLEMENT
  - ❖ UNE AUGMENTATION DE LA BANDE DE CONSTRUCTION D'UNE PROFONDEUR DE 40 M CONTRE 30 M TERRE ACTUELLEMENT



# LES ZONES À URBANISER DE CROISSY-BEAUBOURG

★ Basculement des zones AU en zone Naturelle

★ Basculement des zones AU en zone Urbaine



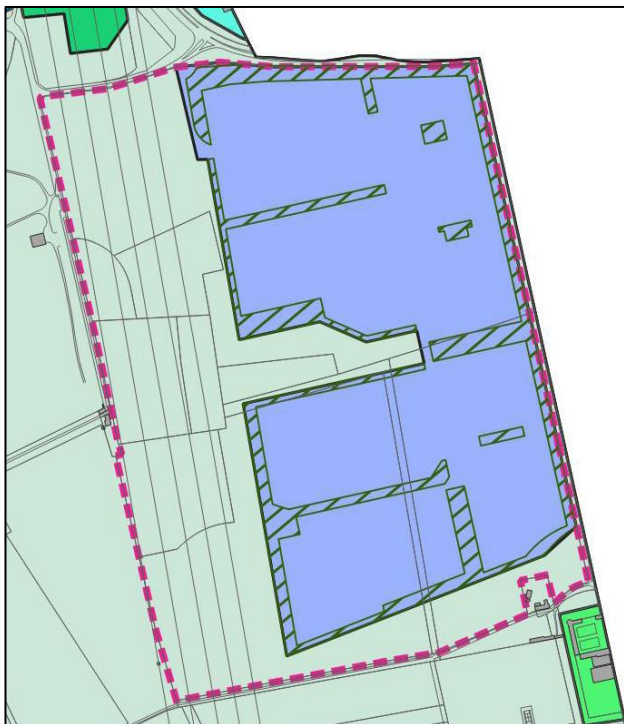
MAINTIEN UNIQUEMENT D'UNE ZONE SUR LES HUIT EXISTANTES :

- ❖ **AUZLCB** DE 42,56 HA DESTINÉE À DE L'ACTIVITÉS CORRESPOND À LA ZAC LAMIRAULT
- ❖ BASCULEMENT DE LA ZONE AUX EN ZONE URBAINE UX (ACTIVITÉS)
- ❖ BASCULEMENT DE LA ZONE IIAUA EN ZONE URBAINE UA (HABITATION)
- ❖ BASCULEMENT DES ZONES IAU, IAUD, IAUE, IAUM, IIAUB, IIAUC EN ZONE NATURELLE N
- ❖ BASCULEMENT DE LA ZONE AUZL (FERME DE LAMIRAULT) DANS LE SOUS-SECTEUR NFC





# LA ZONE À URBANISER AUZLCB



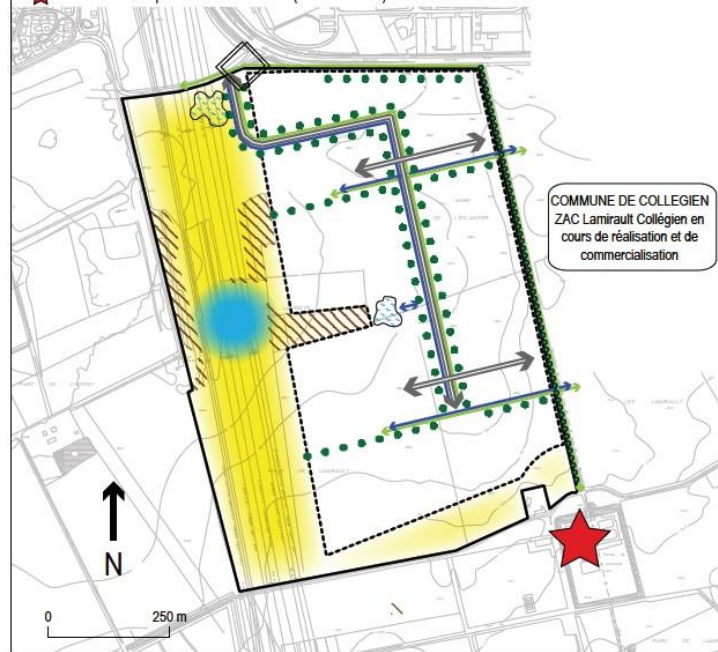
- AUZLCB
- Zone à dominante paysager inconstructible
- N
- Périmètre de l'O.A.P.

## ZONE AUZLCB

- ❖ MAINTIEN DU RÈGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE AVEC PRISE EN COMPTE DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS
- ❖ AJOUT SUR LE PLAN DE ZONAGE DES ZONES D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER INCONSTRUCTIBLE
- ❖ MAINTIEN DE L'O.A.P. ET DE SES ORIENTATIONS

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZAC LAMIRAULT CROISSY-BEAUBOURG

- Périmètre de la ZAC
- - - Périmètre de la surface urbanisée
- Assurer la continuité de la trame verte par la création d'espaces plantés (localisation de principe)
- Préserver l'allée de la ferme Lamirault et ses poiriers
- Aménager l'espace en zone herbacée ou friche arbustive
- ▨ Préserver les boisements existants
- Assurer la mise en valeur de la zone humide
- ➡ Assurer la continuité de la trame bleue par la création d'un réseau de noues (localisation de principe)
- ☁ Créer des bassins de régulation des eaux pluviales, avec plantations, pour en faire des milieux humides (localisation de principe)
- ↔ Créer un maillage viaire structurant permettant la desserte de la zone d'activités (localisation de principe)
- ◇ Prévoir un accès routier principal à la zone d'activités depuis la RD 406 (localisation de principe)
- ➡ Préserver ou créer un réseau de liaisons douces desservant la zone d'activités (localisation de principe)
- ★ Bâtiment remarquable à mettre en valeur (ferme Lamirault)



COMMUNE DE COLLEGIEN  
ZAC Lamirault Collégien en  
cours de réalisation et de  
commercialisation