

Projet d'aménagement et de développement durable

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :
NOUVELLES DISPOSITIONS SUITE A L'ANNULATION PARTIELLE DU PLU**

Page 1 : Du fait de l'annulation partielle du PLU, des modifications ont du être apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Croissy-Beaubourg. C'est pourquoi le document intitulé initialement « démarche communale » et qui posait les bases du projet a été supprimé de la liste des documents qui composent le PLU (de plus, ce document n'a aucun caractère obligatoire dans la composition du dossier de PLU telle que définit dans le code de l'urbanisme).

De ce fait, les références au document « démarche communale » ont été supprimées dans l'introduction du PADD ainsi que tout autre état des lieux de la composition du PLU.

Page 3 : Lorsque les grands axes du PADD sont synthétiser en introduction, les références au projet de liaison urbaine entre Croissy et Beaubourg sont supprimées et remplacées par le projet de la commune de stabilisation de la population et d'urbanisation en continuité du tissu urbain existant :

« Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune repose sur quatre objectifs majeurs que le document graphique N° 2.2 expose :

1/ Engager une démarche en faveur de stabilisation de la population communale : Il s'agit d'amorcer une relance modérée de la production de logements qui était quasi nulle sur la commune jusqu'en 2006 pour ne pas subir la même décroissance démographique que précédemment tout en tenant compte de la rareté des disponibilités foncières de la commune. Une attention particulière sera portée pour une production de logements diversifiée. »

Page 4 : L'objectif 1 du PADD a été entièrement revu lors de la finalisation du PLU :

« OBJECTIF N°1 :

***Engager une démarche en faveur de la stabilisation
de la population communale***

A l'horizon du Plan Local d'Urbanisme, Croissy-Beaubourg cherche à enrayer la décroissance démographique observée depuis les années 1990, à tendre vers une reprise de la croissance démographique, dans le but, à terme de parvenir à une stabilisation de la

population communale. Cela passera obligatoirement par **une augmentation de l'offre en logements** grâce à des opérations de renouvellement urbain lorsque le tissu urbain existant le permet et par l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat de la zone nord est du village de Beaubourg et de la zone sud du village de Croissy.

Afin de relancer la production de logements quasi nulle sur la commune jusqu'en 2006 tout en tenant compte de la rareté des disponibilités foncières, sont engagés :

- **un projet de renouvellement urbain au niveau du bourg de Croissy qui prévoit 15 logements (PLS) dans le cadre de la réhabilitation d'une ancienne bâtisse.**
- **2 projets d'extension urbaine situés en continuité des 2 bourgs existants : au nord est du village de Beaubourg, au sud du village de Croissy.**

Une attention particulière sera portée pour **une production de logements diversifiée** dans les nouvelles constructions.

1.1 Réhabilitation urbaine et production de logements sociaux



Projet de création de logements sociaux dans une ancienne bâtisse au 2 rue du prieuré, à Croissy

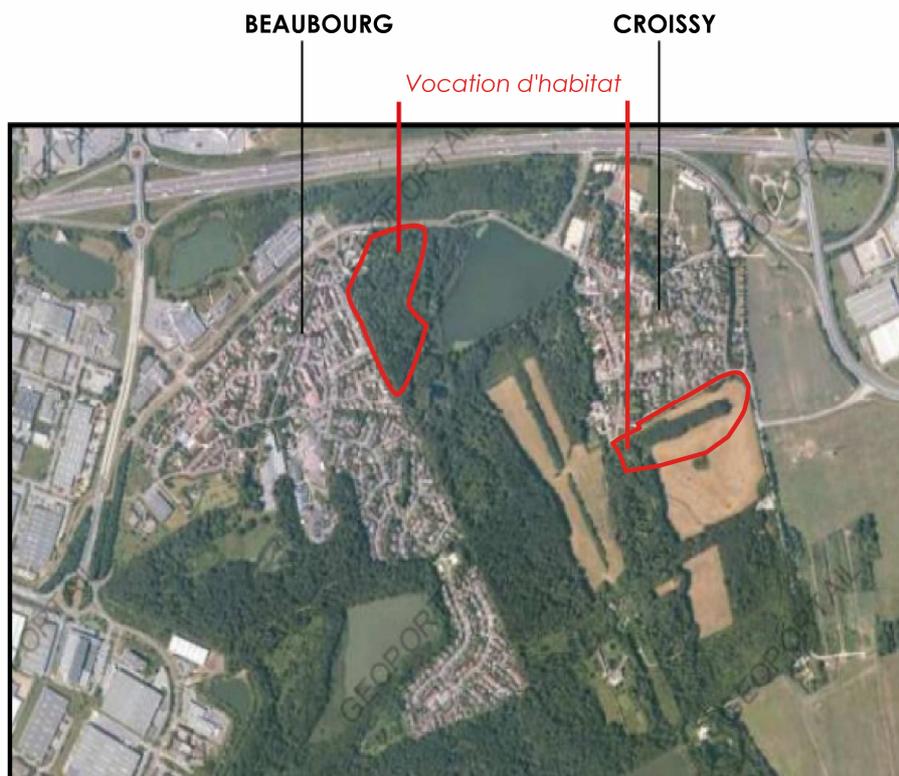
Le projet de renouvellement urbain prévoit la création de 15 logements au 2 rue du Prieuré, dans l'enceinte d'une ancienne bâtisse du village de Croissy. Celui-ci participe à la diversification du parc de logements et favorisera l'accueil de population aux revenus modestes sur le territoire communal. Cet objectif répond à un enjeu de mixité sociale au sein du village de Croissy. De plus, les qualités architecturales du bourg seront préservées puisque l'aménagement permettra de mettre en valeur les caractéristiques de cet élément patrimonial que constitue l'ancienne bâtisse concernée par le projet.

1.2 La construction neuve, une nécessité pour atteindre la stabilisation de la démographie de Croissy-Beaubourg

Les espaces d'urbanisation future actuellement boisés se situent à l'ouest, non loin de l'étang de Croissy ainsi qu'au sud est de celui-ci. Une attention particulière devra donc être portée lors de l'aménagement à usage d'habitat. Le projet prévoit la construction de 65 logements environ.

Des contraintes existent :

- *Prise en compte des boisements existants et, quand nécessaire, mise en place de justes compensations lorsque la conception des aménagements rend nécessaire de les modifier. Ces compensations sont souhaitables au sud du château de Croissy, afin de conforter la cohérence du massif boisé.*
- *Prise en compte des richesses écologiques des sites d'urbanisation future et compensation de leurs éventuelles altérations lorsque la logique urbaine des projets les générerait.*



*Projet d'ouverture à l'urbanisation de 2 zones, antérieurement boisées,
à l'est du village de Beaubourg et au sud du village de Croissy*

Des mesures d'accompagnement et de compensation de l'urbanisation seront nécessaires concernant les milieux forestiers. Le détail des mesures identifiées pour compenser les effets que cet aménagement est susceptible de générer figure dans le chapitre IV du rapport de présentation (études ISIS de 2002 et 2004) et les « Orientations d'aménagement » du présent dossier.



De façon générale, au titre du PADD, il est prévu :

- *Pour faciliter l'intégration de nouvelles populations et favoriser la mixité sociale:*
 - *une augmentation de l'offre de logements sociaux (15 logements en renouvellement urbain),*
 - *un programme qui privilégie la réalisation de logements pavillonnaires de petite taille, pour permettre l'accès à la propriété, actuellement difficile, des jeunes ménages notamment.*

- *Pour préserver la qualité du site, l'intégrité du territoire et une utilisation économe du foncier :*
 - *un projet de renouvellement urbain en centre de Croissy,*
 - *le choix de terrains à ouvrir à l'urbanisation en continuité des bourgs existants,*
 - *la prise en compte des caractéristiques du site, où se juxtaposeront ce qui sera urbanisé et ce qui restera naturel, les territoires naturels eux-mêmes seront soit intégrés à l'urbanisation, soit à l'inverse protégés pour sauvegarder faunes, boisements, eau, etc.,*
 - *le remodelage du massif au sud du château, rendu possible par les compensations aux déboisements opérés sur les zones à aménager,*
 - *la prise en compte des aspects forestiers, prairiaux et opérationnels à une relative proximité de l'Étang de Croissy.*

Page 9 : L'axe 2 du PADD concerne le développement de l'emploi. Les références aux projets d'infrastructures, d'activités, de préservation du patrimoine architectural, de protection de l'environnement, qui avaient rapport avec le projet abandonné de liaison urbaine

entre Croissy et Beaubourg ont été supprimées dans l'axe « 2.1. Aménagement de la Plaine de Lamirault ».

Page 14 : Les références au projet d'urbanisation aux alentours de l'étang de Croissy abandonné ont été supprimées dans le paragraphe consacré à l'objectif 3 : « protéger et mettre en valeur les espaces naturels ». Le souhait de mise en place d'un arrêté de biotope sur l'étang de Croissy a été rappelé.

« **OBJECTIF N°3 :**

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels

*Les protections et les mises en valeur des espaces naturels destinés à le rester sont d'ordre divers et pour la plupart découlent de prescriptions supracommunales (S.D.I.F, S.C.O.T du Val Maubuée, ZNIEFF, Arrêté de biotope etc.), notamment le **classement de la Forêt de Ferrières en espace boisé classé.***

La valorisation de l'environnement naturel devra se faire en prenant en compte la fonction biologique des espaces verts d'une part, leur fonction sociale d'autre part, en permettant un plus grand accès aux habitants, sans mettre ces espaces naturels en péril.

Les espaces répertoriés à l'inventaire des ZNIEFF de type 1 et de type 2, ainsi que l'Etang de Beaubourg protégé au titre du biotope, devront être pérennisés afin de maintenir la richesse et la diversité biologique de ces milieux.

L'ouverture au public des espaces libres sera organisée en canalisant les flux de façon à respecter le caractère et les richesses naturelles du milieu ; cette ouverture sera accompagnée d'une sensibilisation des populations à cette richesse.

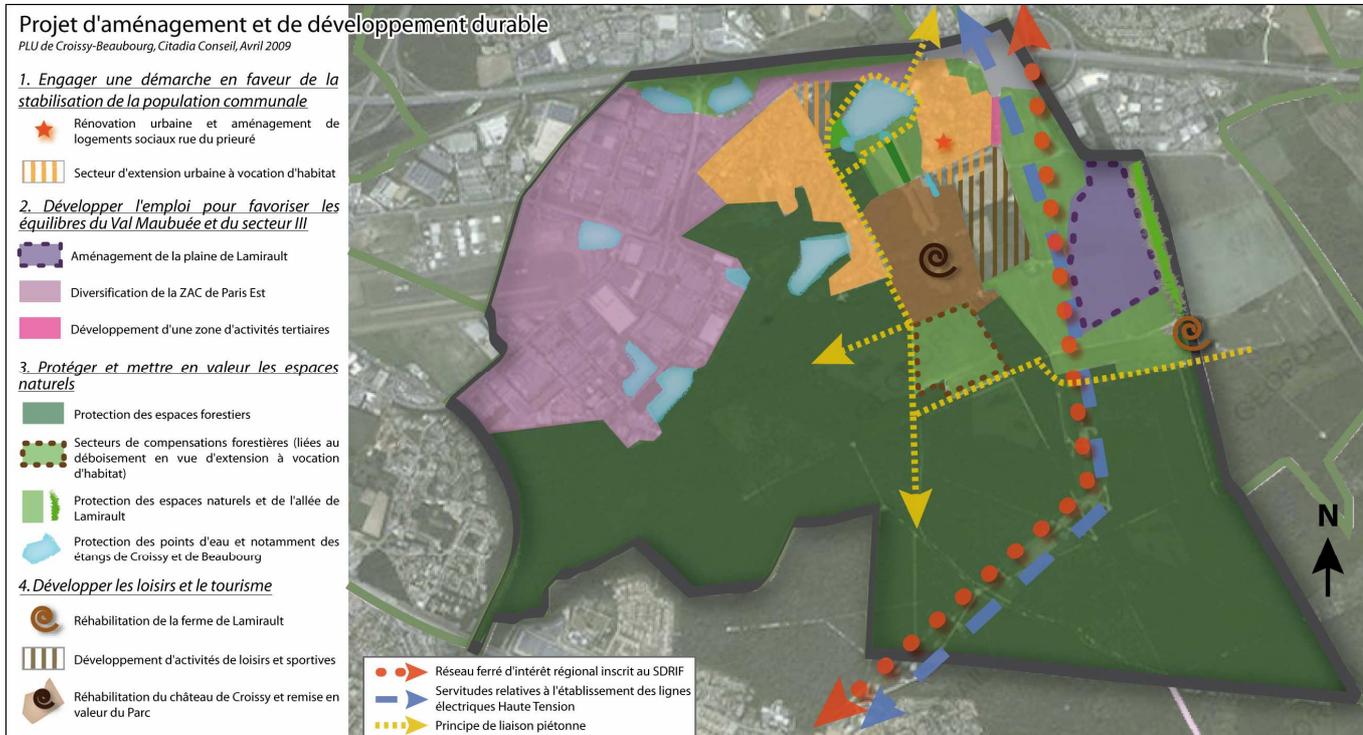
Les espaces naturels seront rendus plus accessibles aux populations urbaines, tant des communes voisines du SAN du Val Maubuée, que de la commune, par des liaisons piétonnes ou par des liaisons vertes.

Le développement d'activités de loisirs est prévu par ailleurs dans certains espaces naturels.

*Le maintien des surfaces occupées par des espaces naturels (bois, parcs urbains, espaces paysagers) constitue un des objectifs majeurs du Schéma de Cohérence Territoriale local et de ce P.L.U. Dans ce cadre, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont très limitées, et sont inférieures à celles potentiellement urbanisables au titre du SDIF de 1994 sur le secteur du Val Maubuée ; en particulier, les boisements plus récents à l'ouest et au sud ouest de l'étang de Croissy sont considérés comme faisant partie du massif de Ferrières. **La partie sud de l'étang de Croissy sera aussi préservée de toute urbanisation**, et les seules constructions ou aménagements autorisés devront avoir un rapport avec la fonction de préservation des richesses naturelles et de leur valorisation (tourisme, loisirs). »*

Un arrêté de biotope pourrait également être pris en faveur de la protection de cet étang de Croissy et de ses alentours, au même titre que la protection existante pour l'étang de Beaubourg.

Page 17 : La carte de synthèse du PADD a été entièrement reprise afin d'intégrer les modifications suite à l'annulation partielle du PLU.



Page 18 : Des modifications ont été apportées au sein du commentaire additionnel qui expose le projet de la commune. Les références à la liaison urbaine entre Croissy et Beaubourg ont été remplacées par les nouveaux projets urbains issus de la finalisation du PLU.

« Le projet au regard des obligations de la loi : commentaire additionnel »

L'article L.110

L'article L.110 du code précise que :

« les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant :

- de limiter l'utilisation de l'espace,
- de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels et urbains,
- de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques
- de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général
- de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

Le présent P.A.D.D. s'est attaché à déterminer ces conditions.

Limiter l'utilisation de l'espace

La limitation recherchée de l'utilisation de l'espace par l'urbanisation découle du respect des prescriptions du S.D.I.F. du 9 avril 94, et du S.D du Val Maubuée qui lui est compatible.

Ces documents dans le cadre d'une approche supra-communale ont procédé aux arbitrages entre les espaces urbanisés, urbanisables, ou destinés à rester naturels. Le Projet s'inscrit dans les limitations de l'utilisation de l'espace de ces deux documents. (voir Rapport de Présentation.)

Préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels et urbains

La commune partie intégrante du périmètre d'aménagement de la Ville Nouvelle s'inscrit dans la logique et la cohérence du projet de Marne la Vallée qui recherche un juste équilibre entre les espaces urbanisables nécessaires aux objectifs de développement et les espaces naturels ou paysagers à préserver ou à créer dans le cadre de la trame verte de la Région Ile de France.

Les équilibres recherchés au niveau de la Région Parisienne ont amené cependant au niveau du S.D.I.F à classer la Plaine de Lamirault, qui a connu, des siècles durant, une activité agricole en espace urbanisable et partiellement urbanisable. Le S.D. (S.C.O.T.) du Val Maubuée a procédé à l'échelle intercommunale aux répartitions nécessaires et a classé ce territoire en zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'activités économiques et ponctuellement en espace d'équipements sportifs et de loisirs pouvant recevoir des constructions afférentes à l'activité.

Protéger les espaces forestiers

La protection des espaces forestiers, notamment ceux figurant au S.D.I.F., est assurée par un classement en espaces boisés classés. Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de l'espace boisé à l'est du village de Beaubourg génère des déboisements mais qui, comme le prévoit le S.D (S.C.O.T) du Val Maubuée seront compensés par une surface boisée nouvelle au moins égale à celle détruite, en compatibilité avec les dispositions du S.D.I.F.

Ces compensations seront faites dans le terrain aujourd'hui non boisé sis entre l'allée de Clotomont l'allée Richou et l'Allée de face du château, réservé à leur accueil et à des activités para-agricoles.

Préserver les sites et les paysages urbains

Comme le diagnostic l'a montré, Croissy-Beaubourg, né il y a trente ans d'un petit village, ne comporte guère de patrimoine urbain ancien en dehors :

- . du bourg de Croissy dont l'échelle, la structure, les caractéristiques architecturales, ainsi que plus spécifiquement le lavoir et la fontaine, seront protégés,*
- . ainsi que les rares traces laissées dans Beaubourg (la ferme du Pas de la Mule, quelques maisons, la fontaine, et quelques annexes du Château de Beaubourg aujourd'hui détruit). Toutes ces traces ont été réhabilitées soit pas la commune, soit par leurs actuels propriétaires.*

Le projet vise à permettre la reconstruction du Château de Croissy, ruiné en 1944, selon ce qu'il était au XVIII^e siècle. En ce qui concerne les paysages urbains plus récents le projet vise à n'en permettre le renouvellement que dans le respect de leur caractère urbanistique et architectural initial.

Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Les risques technologiques ont été pris en compte dans les études d'impact de la ZAC de Paris Est.

Par ailleurs, il est à noter que M le Préfet de Seine et Marne a prescrit le 11 juillet 2001 un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrains différentiels liés au phénomène de retrait- gonflement des argiles sur le territoire de la commune.

Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général

L'objectif a été non seulement de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs de la commune mais aussi, dans son ensemble, ceux du secteur II de Marne la Vallée et du bassin d'emploi en permettant l'amélioration de l'actuel taux d'emploi, mais aussi plus largement en permettant la diversification de cet emploi par l'accueil d'activités de loisirs liées à la forêt, susceptibles de répondre aux besoins de la population locale et aussi d'attirer sur la ville nouvelle des populations attirées par la qualité de ses sites naturels.

Prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat

L'aménagement à usage d'habitat à l'est du village de Beaubourg, au travers de la zone AU permettra de renouer avec une légère dynamique démographique tout en laissant à la commune son caractère résidentiel. Elle doit se faire en compatibilité avec les prescriptions particulières d'un espace urbanisable à faible densité du S.D.

Le taux d'activité est un des paramètres d'un habitat équilibré ; la création d'activité sur la plaine de Lamirault, qui se fera à travers une modification ou une révision de l'actuel PLU, visera à permettre d'atteindre à l'échelle du bassin d'emploi un taux satisfaisant.

L'article L 121.1

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) « *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* ».

Cet équilibre a été défini par le S.D.I.F et repris par le S.D. du Val Maubuée avec lesquels le P.L.U. se veut compatible. Le point principal porte sur la vocation future de la plaine de Lamirault, aujourd'hui agricole que le S.D.I.F. et le S.D. local ont dans cette recherche d'équilibre classé principalement en espaces à dominante d'activités économiques.

2) « *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux* ».

Cette diversité et cette mixité sont recherchés par l'intermédiaire du projet d'aménagement de la zone est du village de Beaubourg à usage d'habitat comprenant une grande part de logements sociaux, ainsi que dans le projet de renouvellement urbain dans le bourg de Croissy (aménagement de 15 logements sociaux dans une ancienne bâtisse rue du prieuré). En matière d'activité économique le projet d'aménagement de la plaine de Lamirault vise à parvenir à un meilleur équilibre tant pour le secteur II que le secteur III de la Ville nouvelle de Marne la Vallée. Enfin le développement d'activités de loisirs répondra aux objectifs de développement d'activités économiques, commerciales, sportives ou culturelles et d'intérêt général.

3) « *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* » .

Le projet vise à respecter ces objectifs, ce qui est exposé dans le rapport de présentation en particulier dans la quatrième partie. »

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE,
MODIFICATIONS PONCTUELLES, SANS EFFET DE FOND SUR LE PLU**

Page 13 : Dans le paragraphe « 2.4. Le développement d'activités de loisirs » la zone préalablement destinée à l'urbanisation mais annulée par décision du Tribunal administratif était citée à des fins de localisation par rapport à la Cité du Cheval. Cela a été modifié lors de la finalisation du PLU :

« 2.4 Le développement d'activités de loisirs »

A l'Est du village de Beaubourg et sur la ferme de Lamirault, un projet de « cité du Cheval » - ou tout autre activité compatibles avec le S.D. (S.C.O.T) local - est envisagé et autant que possible favorisé. »

Page 16 : Comme à la page 13, la liaison urbaine entre Croissy et Beaubourg était citée page 16 à des fins de localisations. Cela a été modifié lors de la finalisation du PLU :

« OBJECTIF N°4 :

Développer les loisirs et le tourisme

Le site de Croissy Beaubourg, la proximité de la Forêt, la nécessaire réhabilitation de la Ferme de Lamirault, la demande locale et régionale de loisirs et la diversification de l'activité liée à la nature se prêtent au développement du loisir et du tourisme dans la commune. Il doit être favorisé en particulier au sud du village de Croissy et à l'est du château.

La situation géographique de la commune incluse dans le secteur II de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée et adossée à la forêt de Ferrières, l'accessibilité à ce massif, la configuration du petit Parc de Croissy, sa protection et sa mise en valeur, la diversification des activités sur la commune ont conduit à rechercher le développement d'activités de loisir bien adaptées à ce contexte. »