

Rappels :

D'après le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004

« Art. *R. 123-1. - Le plan local d'urbanisme [...] peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. »

A la suite de l'article *R. 123-3, il est précisé :

« Art. *R. 123-3-1. - Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

et le troisième alinéa de l'article L. 123-1. énonce :

Les PLU « peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques de voies et espaces publics. »

« Art. *R. 123-3-2. - Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

Sommaire

Orientations d'aménagement de quartiers ou secteurs

1 – LA PLAINE DE LAMIRAUT

3

2 – EXTENSION DE L'URBANISATION A USAGE D'HABITAT EN CONTINUITÉ DES BOURGS EXISTANTS

5

3 – LA ZAC DE PARIS EST

9

4 – ACTIVITÉS DE LOISIRS AUTOUR DU CHATEAU DE CROISSY

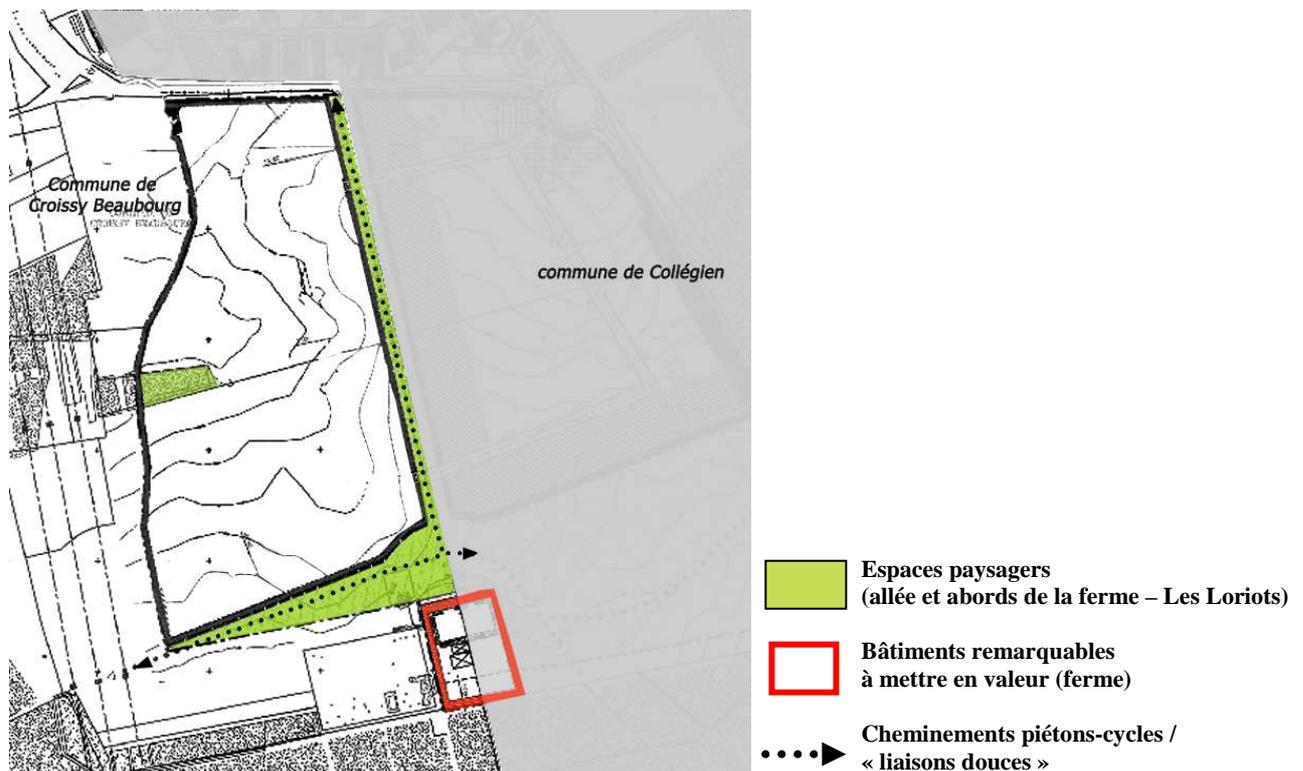
10

1 – La Plaine de Lamirault

PRINCIPES ENVISAGES POUR L'ORGANISATION DE LA PLAINE DE LAMIRAULT

Le projet d'aménagement de la plaine de Lamirault, afin de répondre aux besoins d'emplois du secteur II et du secteur III de la Ville Nouvelle sera créé sous forme de ZAC. Le PLU actuel sera donc alors modifié ou révisé et des « Orientations d'aménagement » pourront alors être établies sur la totalité des territoires concernés.

Les Orientations d'aménagement qui suivent forment le socle des volontés exprimées en matières de préservation du patrimoine existant ; elles sont à considérer comme des principes, et constituent une préfiguration ayant vocation à être intégrée aux orientations à établir dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation.



- L'Allée de Lamirault devra être aménagée et mise en valeur et constituer l'axe paysagé majeur du futur projet d'aménagement. Son paysagement sera porteur de l'identité du parc d'activités. Le long de cette allée et en limite sud de la zone (vis-à-vis de la ferme), il sera recherché un traitement architectural particulier ; celui-ci devra mettre en valeur les paysages bâtis et non bâtis limitrophes, et prendre en compte notamment la proximité de la ferme. La parcelle boisée (dite des Loriots) sera intégrée au traitement paysager de la zone.

- La ferme, située au cœur de la composition, restera le point déterminant de la composition du site. Un secteur particulier devra être soumis aux directives résultant de l'application du périmètre de 500 m de protection de la Ferme en tant que bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ferme qui par ailleurs ne pourra connaître qu'une extension mesurée comme le prévoit le S.C.O.T

- Les « liaisons douces » emprunteront l'espace prévu dans l'axe de la ferme avec l'allée de Lamirault et seront reliées à la forêt Régionale de Ferrières, complétant le schéma général de liaisons douces entre les vallées de la Brosse et du Maubuee et la forêt régionale.

2 – EXTENSION DE L'URBANISATION A USAGE D'HABITAT EN CONTINUITÉ DES BOURGS EXISTANTS

- *Le croquis 1 montre les orientations souhaitées pour constituer le nouvel accès nord de Beaubourg autour du rond point existant.*



Croquis n°1 : aménagement à usage d'habitat en continuité nord-est de Beaubourg



Croquis n°2 : aménagement à usage d'habitat en continuité sud de Croissy (IAUd)



Croquis n°3 : aménagement à usage d'habitat en continuité sud de Croissy (IAUm)

- *Le croquis 3 présente les orientations d'aménagement souhaitées pour la zone IAUm qui permettra l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitat et qui favoriseront la mixité sociale sur la commune. En effet, il s'agit de privilégier la construction de petits logements dont le nombre fait défaut à Croissy-Baubourg, notamment grâce à l'instauration d'une servitude de mixité sociale afin de diversifier l'offre d'habitat et donc d'accueillir de nouvelles populations et notamment de jeunes ménages primo-accédants et des personnes âgées.*

La commune de Croissy-Baubourg souhaiterait voir s'implanter **une vingtaine de logements de type 1, type 2 et type 3 sous forme d'habitat individuel groupé**. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser **R+1+C pour préserver les paysages à proximité d'un site naturel remarquable** : le Petit Parc de Croissy.

La servitude de mixité sociale instaurée sur la zone 1AUm conformément à l'article L123.1.15° du Code de l'Urbanisme permet à la commune d'imposer aux aménageurs de construire au maximum 20% de logements de type T3 ou plus en cas de réalisation d'un programme de logements.

L'accès à cette zone d'habitat se fera par le nord, en continuité du village de Croissy pour renforcer l'unité du bourg et favoriser l'intégration urbaine du projet. La voie nord sud est déjà existante aujourd'hui et relie le village de Croissy à la future Cité du Cheval. Une voie est ouest assurera aussi la liaison entre cette zone d'habitat et la zone est (IAUd) et plus généralement vers la plaine de Lamirault.

Les liaisons douces auront une place importante dans cet aménagement puisque qu'elles relieront le projet au Petit Parc de Croissy ainsi qu'à la Cité du Cheval (ou autre projet réalisé au sud). De plus, des continuités douces seront assurées entre cette zone de projet et la zone située à l'est (IAUd).

L'espace boisé présent dans la partie sud de la zone de projet sera maintenu afin de jouer un rôle de lisière entre le projet d'habitat et les espaces boisés classés présents au sud. Ils permettront de préserver la qualité naturelle et forestière de la zone et ainsi de renforcer la qualité du cadre de vie des habitants de cet espace.

Le ru des Noisettes présent dans la zone naturelle à l'ouest du site ne sera pas impacté dans la mesure où un recul de 10m à été respecté pour la création de la zone 1AUm. Un principe de transition paysagère est de plus imposé aux constructeurs.

De nombreuses mesures de compensations avaient été énoncées par le bureau d'études ISIS dans le cadre du projet aujourd'hui abandonné de liaison urbaine de Croissy à Beaubourg. Cependant, dans le souci de préserver les qualités forestières, paysagères, naturelles et écologiques du site de l'étang de Croissy et de ses environs, ces mesures sont maintenues dans leur quasi-intégralité en compensations des projets urbains de la commune. Cependant, il est important de noter que la pression exercée par les projets réactualisés de la commune de Croissy-Beaubourg ne représentent pas de menace pour l'environnement général, ni pour l'étang de Croissy.

Mesures d'accompagnement et de compensation de l'urbanisation :

Les apports de l'étude ISIS de 2002 sont résumés ci-dessous en 8 points (cf. quatrième partie du rapport de présentation pour plus de précisions).

Les milieux forestiers

Point 1- Continuité des huppiers. Le principal objectif est d'assurer la continuité des milieux terrestres.

Point 2- Maintien d'un corridor forestier à proximité de l'étang.

Point 3- Les secteurs boisés périphériques des zones bâties devront être analysés secteur par secteur afin d'adapter le traitement forestier et leur gestion en fonction de la configuration. Les compensations forestières se feront sur place en reboisant une prairie existante ; il sera recherché de concevoir un reboisement partiel en aménageant des clairières en couloir complétées, si la nature des sols s'y prête, par des mares.

Les milieux prairiaux

Point 4- Maintien du réseau et du débit des eaux superficielles et maîtrise des pollutions organiques : Il sera recherché un juste équilibre entre cette nécessaire restitution de manière lente d'un volume d'eau assurant, notamment au moment de la classique dégradation estivale, une vie bio-organique satisfaisante et la bonne maîtrise des pollutions chroniques engendrées par l'urbanisation de cette zone naturelle.

Point 5- Traitement écologique des abords de l'étang de Croissy afin de leur conserver une configuration apparentée aux milieux existants.

Les milieux aquatiques

Point 6- Protection de l'étang et de sa roselière

Point 7- Tranquillité de la roselière.

Point 8- Réhabilitation des mares et de leurs abords.

3 – La ZAC de Paris-Est

La Zone d'Aménagement Concerté de Paris-Est est dotée d'un réseau de liaisons douces, piétons et cycles, déjà existant qui couvre bien la superficie de la zone d'activités :

- Le confort du piéton n'avait pas été oublié dans la conception initiale du réseau de la ZAE. En parallèle des axes routiers et des pistes cyclables, il bénéficie de trottoirs parfois larges, souvent plantés ou accompagnés de haies végétales qui les distinguent des autres voiries.
- Itinéraires cyclables : D'une façon générale sur le Val Maubuée, l'urbanisation mise en œuvre dans le cadre de la Ville Nouvelle a pris en charge la réalisation de nombreux aménagements cyclables. Ce réseau composé essentiellement de pistes cyclables indépendantes de la voirie routière présente une longueur totale d'une vingtaine de kilomètres, auxquels s'ajoutent les allées des grands parcs et espaces boisés ouverts à un usage mixte piétons-cycles.

Des projets d'aménagement concernant divers types de liaisons à travers la ZAE sont actuellement envisagées ou en cours d'étude (modification de l'échangeur avec la RN 104, continuité du réseau de pistes cyclables, jonction pédestre entre les massifs forestiers de Ferrières et Saint-Martin).

Les orientations d'aménagement confortent ces perspectives :

- Les connexions entre les grands massifs boisés, les parcs urbains et la Marne seront privilégiées, notamment vers le sud-est en direction du massif de Ferrières,
- L'amélioration des connexions longue distance avec les secteurs limitrophes sera également recherchée en liaison avec l'amélioration de la desserte des gares RER et SNCF. Leur mise en œuvre ne recherchera pas un usage exclusif pour les deux roues et devra être complétée par des équipements de stationnement favorisant une complémentarité avec les autres modes de transport.
- Etant apparu toutefois que ces aménagements étaient peu utilisés pour les usages domicile-travail, les projets de développement du réseau s'orienteront vers les liaisons entre pôles résidentiels – scolaires – de loisirs.

4 – Activités de loisirs autour du château de Croissy

Aux alentours du château de Croissy et sur la ferme de Lamirault, le projet de « cité du Cheval » - ou toute autre activité compatibles avec le S.D. (S.C.O.T) local - s'il se réalise devra satisfaire à des orientations d'aménagement capables de préserver l'environnement :

- Le projet d'aménagement de ce secteur bâti devra comporter un schéma de réseau de drainage et d'écoulement des eaux superficielles, comportant des mares tampons végétalisées permettant la filtration et l'auto épuration de ces eaux (procédé de lagunage).

Ceci permettra de restituer au réseau d'écoulement existant une certaine quantité d'eau de bonne qualité et de maîtriser les pollutions chroniques par les hydrocarbures ainsi que les pollutions accidentelles.

- La conception des espaces publics sera orientée afin d'avoir à différents termes une configuration apparentée aux milieux existants, biologiquement viables, en correspondance écologique avec les jeunes stades forestiers, les milieux ouverts prairiaux, les mares et engorgements d'eaux dans les prairies. Des surfaces tampon plantées de haies forestières seront aménagées entre les secteurs bâtis et les surfaces demeurées plus sauvages, ceci afin d'assurer une filtration des polluants du sol. En effet, les herbicides, pesticides et engrais sont largement sur-dosés dans les parcelles privées aboutissant à des pollutions cumulatives importantes.

- Une sensibilisation efficace sera assurée lors de la commercialisation auprès des futures propriétaires quant aux spécificités de la zone et à la création et à l'entretien de leurs espaces extérieurs, au maintien des arbres autochtones jeunes ou plus âgés conservés dans les parcelles.