

III.1a - MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE CROISSY-BEAUBOURG

a. Rapport de présentation

b. Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables

c. Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

d. Documents graphiques du
Règlement

e. Règlement de la Zone
AUZLCB

f. Règlement de la Zone AUZL

III – Pièce 1a

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC LAMIRAULT CROISSY BEAUBOURG.....	3
1.1	- Le site et les enjeux du projet.....	3
1.2	- Le projet urbain développé.....	5
1.3	- Le développement durable	5
2.	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX ET CONTEXTE DE LA PLANIFICATION	7
3.	OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	12
4.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	12
5.	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUE AU SECTEUR DU PROJET DE LA ZAC DE LAMIRAULT CROISSY BEAUBOURG.....	13
6.	JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT.....	14
7.	JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUZLCB.....	14
8.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUZL	18
9.	INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR L'ENVIRONNEMENT	18

Le présent rapport de présentation a pour objet les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg.

1. PRESENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC LAMIRAUT CROISSY BEAUBOURG..

La ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg est située dans le département de Seine et Marne, à environ vingt-cinq kilomètres de Paris dans l'emprise du secteur de l'OIN du Val Maubuée, deuxième secteur d'aménagement de Marne-la-Vallée.

La ZAC d'une surface d'environ 72 hectares est située exclusivement sur le territoire de la Commune de Croissy-Beaubourg. Elle est délimitée :

- à l'ouest par un faisceau de lignes à très haute tension (THT) et le CR n°3 des Pavillons.
- au nord, par la RD 471
- à l'est par la limite de la ZAC de Lamirault Collégien,
- au sud par l'allée Richou parallèle à la lisière de la forêt de Ferrière.

La ZAC LAMIRAUT CROISSY-BEAUBOURG a été créée par arrêté préfectoral n°2016-DDT/SUO/008 du 27 juillet 2016.

La forme générale du périmètre de la ZAC s'inscrit dans un rectangle d'orientation Nord – Sud d'environ 1 km de longueur et de 730 m environ de largeur.

À l'intérieur du périmètre de la ZAC, se détache une zone d'urbanisation à l'intérieur de laquelle sera réalisée la zone d'activités économiques proprement dite (bâtiments, infrastructures, stationnement, espaces verts d'accompagnement...).

1.1 - Le site et les enjeux du projet

À l'intérieur du périmètre de la ZAC, se détache une zone d'urbanisation à l'intérieur de laquelle sera réalisée la zone d'activités économiques proprement dite (bâtiments, infrastructures, stationnement, espaces verts d'accompagnement...).

Les réflexions sur le développement économique à l'échelle du territoire de Marne-la-Vallée ont abouti à la programmation du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg dont les orientations reflètent les volontés à l'échelle locale et intercommunale, à savoir :

- Développer un parc d'entreprises intégrant une typologie de produits diversifiés adaptés aux caractères et aux potentialités du site et de son environnement marqué notamment par la proximité de la ferme de Lamirault et dynamisant le tissu d'activité communal, tout en rationalisant l'espace.
- Mettre en œuvre des principes d'aménagement qui harmonisent et qualifient les relations entre la future zone d'activités et son environnement tout en renforçant les espaces naturels et les corridors écologiques existants ainsi que les éventuelles synergies entre les différentes zones d'activités. De plus, ces aménagements contribuent à la qualification du parcours sur la RD 471 en cohérence avec les silhouettes des façades des zones d'activités des Portes de la Forêt au Nord et Lamirault Collégien au Sud.

De par sa localisation, au cœur d'un nœud autoroutier majeur dans le secteur, les entreprises peuvent développer leurs activités en s'appuyant sur un maillage d'infrastructures performant à l'échelle nationale mais aussi internationale. Cette proximité offre une localisation stratégique et attractive pour l'implantation d'activités économiques.

La ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg s'inscrit dans un tissu économique déjà constitué autour de la RD 471.

Elle vient compléter l'offre actuelle reposant sur deux unités :

La ZAC des Vergers dont la ZAE des Portes de la Forêt située au Sud de l'autoroute A4 et au nord de la RD 471, est composé d'une centaine d'entreprises, soit environ 1600 emplois accueillant des entreprises aux fonctions variées, des sièges sociaux, quelques PME-PMI, des entreprises de services.

La ZAC Lamirault Collégien en cours de commercialisation et de développement permettra d'accueillir environ 1000 emplois sur des terrains divisibles à partir de 3000 m² environ. La programmation prévue pour cette ZAC se compose aussi, de sièges sociaux, d'activités PME-PMI et des services.

La diversité du tissu économique au sein de la commune Croissy-Beaubourg et de la commune limitrophe Collégien, laisse apparaître de nombreuses opportunités de développement dans des secteurs d'activités variés permettant une grande diversité de typologies d'entreprises. Des synergies entre les nombreuses entreprises pourraient se développer, créant ainsi une plus grande dynamique économique.

Le site de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg offre l'opportunité d'initier une nouvelle démarche durable de limiter la consommation de terres agricoles par l'augmentation de la surface de planchers au m² de terrains occupés. Ainsi, l'objectif est de densifier l'occupation des sols.

Le plan de principe d'aménagement retenu permet de s'engager sur cette démarche.

1.2 - Le projet urbain développé

La ZAC a pour objectif la création d'une zone d'activité sur 44 ha environ de zone urbanisable dont la surface totale est d'environ 72 ha.

Le plan d'aménagement s'inscrit dans la continuité de la ZAC de Lamirault Collégien afin de réaliser un ensemble cohérent. La réceptivité totale de 230 000 m² de surface de plancher permettra d'offrir une capacité d'accueil d'environ 1 500 emplois, participant à l'amélioration du taux d'emploi de l'ensemble du territoire du Val Maubuée.

La diversité du tissu économique au sein de la commune Croissy-Beaubourg et de la commune limitrophe Collégien, laisse apparaître de nombreuses opportunités de développement dans des secteurs d'activités variés permettant une grande diversité de typologies d'entreprises. Des synergies entre les entreprises devraient se développer, créant ainsi une plus grande dynamique économique.

Le site de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg offre l'opportunité d'initier une nouvelle démarche durable de limiter la consommation de terres agricoles par l'augmentation de la surface de planchers au m² de terrains occupés. Ainsi, l'objectif est de densifier l'occupation des sols.

Les réflexions ont abouti à la mise en œuvre des principes d'aménagement qui harmonisent et qualifient les relations entre la future zone d'activités et son environnement tout en renforçant les espaces naturels et les corridors écologiques existants ainsi que les éventuelles synergies entre les différentes zones d'activités. De plus, ces aménagements contribuent à la qualification du parcours sur la RD 471 en cohérence avec les silhouettes des façades des zones d'activités des Portes de la Forêt au Nord et Lamirault Collégien au Sud.

1.3 - Le développement durable

Le projet intègre les concepts du développement durable. Le parti d'aménagement consistant à augmenter la densité de construction permet de poursuivre le développement économique tout en limitant la consommation d'espaces agricoles.

Le développement d'activités économiques sur le site prendra en compte le potentiel d'utilisation d'énergies renouvelables.

Une étude sur les énergies renouvelables (cf. annexe 3 de l'étude d'impact) a été menée pour ce projet, il en ressort les potentialités suivantes :

- Pour la chaleur : la géothermie très basse énergie (sur sondes), le Solaire thermique (en dehors du périmètre ABF), le bois et la chaleur fatale.

- Pour l'électricité : Le solaire Photovoltaïque (en dehors de la zone de protection des monuments historiques).
-

Les bâtiments répondront aux exigences de la RT2012.

Une charte de qualité environnementale sera également mise en application et un Schéma d'Organisation Environnemental sera mise en œuvre lors de la réalisation des opérations.

Sur le plan environnemental, le projet s'appuiera notamment sur :

- une présence végétale importante pour accueillir un maximum de biodiversité dans la ZAC

Un programme compact

Dans ce contexte, EPAMARNE a mené une réflexion pour concilier vision prospective et approche pragmatique des fonciers économiques, susceptibles d'être mis en œuvre sur des opérations à lancer. L'objectif est

d'imaginer de nouvelles formes urbaines attractives, plus compactes et acceptables par les acteurs économiques, investisseurs et entreprises, jusqu'à présent peu concernée par les problématiques de consommation d'espace, sans pour autant casser la dynamique économique existante.

Cette réflexion a été menée au regard des principales contraintes physiques, techniques, réglementaire mais aussi des contraintes liées aux besoins des utilisateurs et à leur mode de fonctionnement. Elle a porté sur 5 principes :

- Une utilisation plus rationnelle du foncier par la conception et l'aménagement du site et le contrôle des mutations ultérieures ;
- La définition d'un cadre d'aménagement encourageant l'évolution des pratiques utilisateurs et notamment le principe de mutualisation d'une partie des parkings et des services ;
- La recherche d'une mixité au sein de l'espace d'activités économiques, mixité des typologies mais aussi mixité des fonctions ;
- La modulation des règles d'urbanisme portant trop souvent sur des prescriptions à la parcelle et non au global ;
- La recherche de formes bâties innovantes, évolutives et réversibles.

Après analyse, ces principes ont été appliqués à la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg. Le projet de plan masse propose un principe d'aménagement optimisant l'usage du foncier.

Et accessible.

La ZAC sera desservie par la RD 471 et par un réseau secondaire de voiries. Un giratoire sera créé sur La RD 471 au nord du site. Le projet est mené avec les services du Conseil Départemental 77

L'affectation du giratoire sur la RD 471 au domaine public routier départemental sera conservée.

2. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX ET CONTEXTE DE LA PLANIFICATION

2.1 Compatibilité au regard du SDRIF 2030



Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013. Ce document, qui donne des orientations pour l'ensemble du territoire en matière d'aménagement et de destination des sols (gestion des espaces paysagers, logements, développement économique, emplois ...), s'impose à tous les documents d'urbanisme locaux.

Il inscrit la majeure partie de la zone d'étude en secteur d'urbanisation préférentielle. Ce secteur d'urbanisation préférentielle est mentionné au Sud de l'autoroute A4. Il est composé de 6 pastilles

orange soit 150 ha environ, il correspond aux zones d'activités existantes ou en projet suivantes : ZA des Portes de la Forêt (37 ha environ), ZAC de Lamirault Collégien (49 ha environ) et ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg (44 ha environ surface urbanisée).

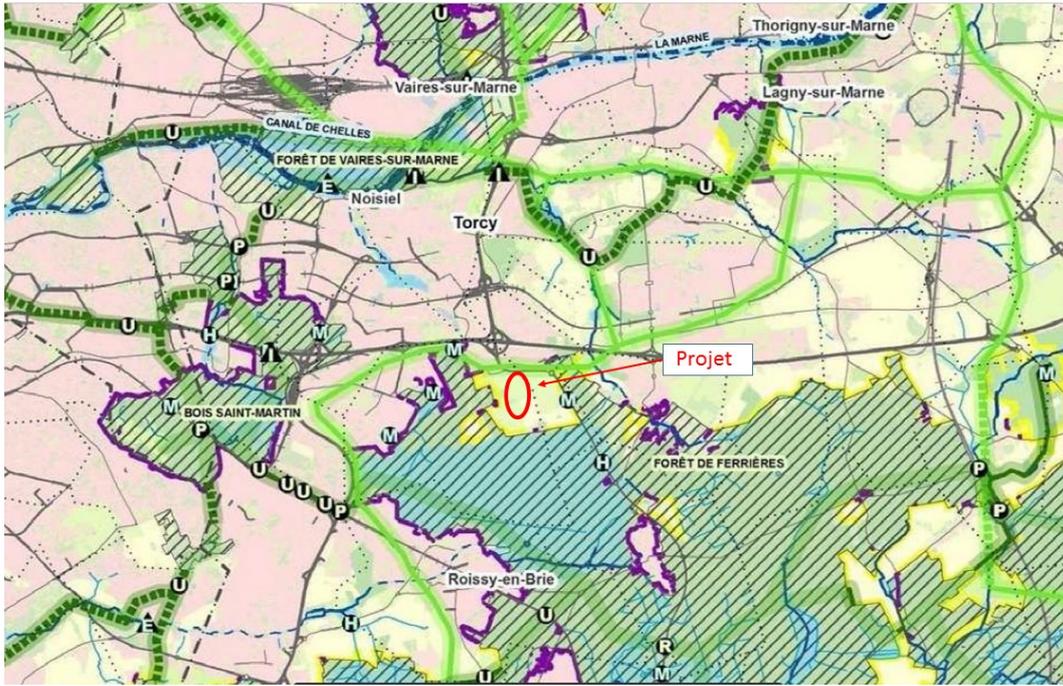
2.2 Respect du SRCE

Le SRCE approuvé par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France du 26 septembre 2013 et pris par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France le 21 octobre 2013, est un document cadre qui oriente les stratégies et projets de l'État, des collectivités locales et de leurs groupements, dans la protection et la reconstitution des continuités écologiques. Les principaux enjeux retenus par le SRCE portent sur le maintien des réservoirs de biodiversité, et en particulier sur la nécessité de mettre en œuvre des politiques de conservation pour les zones à dominante humide, les zones de concentration de mares, les lisières agricoles des boisements, les zones de mosaïque agricole associant aux cultures des formations herbacées et des bosquets.

Les documents d'urbanisme comme le Plan local d'urbanisme (PLU) doivent le prendre en compte au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

Le SRCE présente deux types de carte sur les continuités écologiques :

- la première carte représente les composantes de la trame verte et bleue de la région Île de France



Le projet s'inscrit en dehors des continuités écologiques.

La deuxième carte présentée expose les objectifs détaillés à l'échelle de la région, pour la restauration ou la préservation des continuités écologique.



Cette carte localise les corridors de la trame verte et de la trame bleue, les réservoirs de biodiversité ainsi que les liaisons vertes à l'échelle régionale. Elle apporte des précisions sur les éléments à préserver ou à restaurer, corridors, réseaux hydrographiques, connexions, réservoirs de biodiversité, milieux humides, éléments fragmentaires et autres éléments pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Le site d'étude se situe en dehors du secteur couvert par cette trame, le projet n'est pas concerné par des éléments à préserver ou à restaurer. Dans le cadre des aménagements d'évitement, de réduction et de compensations des impacts, le projet recrée des corridors écologiques à l'ouest de la zone urbanisable et vise au maintien du potentiel écologique du secteur.

2.3 Respect du Schéma Départemental d'Aménagement de la Gestion de l'eau (SDAGE)

Le SAGE Marne Confluence est en cours d'élaboration et sera soumis à enquête publique courant 2016.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 29 octobre 2009 a été publié au Journal Officiel le 20 décembre 2015, se place dans la continuité du SDAGE du Bassin Seine Normandie adopté en 1996 privilégiant la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultat introduite par la DCE.

Au niveau du secteur du projet, la masse d'eau identifiée dans le SAGE est la Marne.

Le projet de ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg fera l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau qui prendra en compte les objectifs fixés par ce SDAGE en cours d'élaboration.

2.4 Compatibilité avec les orientations d'aménagement du PLU de Croissy-Beaubourg.

La commune de Croissy-Beaubourg est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2011 et modifié le 31 janvier 2012.

Le secteur de Lamirault est couverte sur Croissy-Beaubourg par des zones naturelles (N) et des zones à urbaniser (AU).

Le projet couvre les actuelles zones AUZL et IIIN.

Le PADD du PLU de Croissy-Beaubourg décrit et prévoit la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg.

« Développer l'emploi pour favoriser les équilibres du Val Maubuée » constitue l'objectif N° 2 du PADD du PLU approuvé.

Cet objectif est décliné dans le PADD pour l'aménagement de la plaine de Lamirault à l'Est de la commune.

Ce projet de développement d'une zone d'activités est donc prévu dans le PADD du PLU approuvé.

Dans le PADD, pour la plaine de Lamirault, il est précisé :

« Le projet d'aménagement et de développement durable de Croissy Beaubourg participe à l'amélioration du taux d'emploi en prévoyant à l'est, à cheval sur la commune de Collégien, la possibilité d'aménagement de la plaine de Lamirault. »

1) Pour faciliter l'intégration des populations :

- l'amélioration du taux d'emploi et la facilitation des déplacements (voiries et transports en commun)

2) Pour préserver la qualité architecturale et valoriser le patrimoine :

- Une conception générale de cette zone d'activité économique qui permette tout au long de sa mise en œuvre de respecter et de mettre en valeur les atouts essentiels du site tout en favorisant le développement des activités et de l'emploi.
- Une insertion aux grands paysages par l'intégration au projet de liaisons douces assurant la continuité entre les deux vallées du Maubuée et de la Brosse et de la forêt régionale.
- La préservation et la valorisation des éléments historiques du paysage par la création d'un espace majeur constitué par l'allée de Lamirault et par l'espace de mise en valeur de la ferme depuis la RD 471 (cône visuel). Leur articulation face à la ferme, contribuera à la valorisation exceptionnelle de ce bâtiment classé au cœur d'un espace majestueux dans la continuité du parc de Croissy.

3) Pour assurer la diversité de l'occupation des territoires et préserver l'environnement

- La sauvegarde de l'Allée de Lamirault et du bois des loriots
- À travers le respect du SDRIF et du SCOT, une utilisation économe et valorisante des ressources.

Le projet de ZAC de lamirault Collégien est compatible avec les orientations d'aménagement du PLU de Croissy Beaubourg.

Cependant, une mise en comptabilité du PLU est nécessaire afin de faire correspondre la limite de la zone urbanisable sur la limite nord-ouest de la ZAC, et de doter cette zone d'un règlement permettant la réalisation du projet.

3. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

La commune de Croissy-Beaubourg est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2011 et modifié le 31 janvier 2012.

Le projet de ZAC couvre les actuelles zones AUZL (dont le secteur AUZL/b) et IIIN.

La réalisation du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg nécessite la mise en compatibilité du PLU de Croissy-Beaubourg sur les différentes pièces suivantes :

- Modification du document graphique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce b : PADD)
- Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg dans la pièce c (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- Evolution d'un document graphique du règlement (pièce d : plan n° 2)
- Création d'un règlement pour la zone AUZLCB correspondant au projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg (pièce e : règlement de la zone AUZLCB)
- Modification du règlement de la zone AUZL par la suppression des dispositions spécifiques au secteur AUZL/b (pièce f : règlement de la zone AUZL)

4. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet de développement d'une zone d'activités sur la plaine de Lamirault est donc prévu dans le PADD du PLU approuvé.

Néanmoins, il est nécessaire d'adapter le document graphique du PADD afin de le mettre en cohérence avec le projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg en ce qui concerne la partie urbanisée de la ZAC (parc d'activités proprement dit).

En effet, le document graphique actuel délimite un espace d'aménagement de la plaine de Lamirault qui s'appuie sur le couloir des lignes à haute tension mais qui s'en éloigne ponctuellement sur la

partie Nord afin de prendre en compte un projet envisagé dans le SDRIF de 1994 à savoir la création d'une voie rapide (« découpage de la francilienne »).

Ce projet n'a donc pas été envisagé et il n'a pas été repris dans le SDRIF de 2013. Le projet de ZAC, sur sa partie urbanisée, s'appuie sur le couloir des lignes à haute tension jusqu'en limite de la RD 471.

Ainsi, afin d'avoir une cohérence entre le projet de ZAC et le document graphique du PADD, celui-ci est modifié en ce qui concerne la délimitation de l'aménagement de la plaine de Lamirault qui s'appuie désormais sur le couloir des lignes à haute tension jusqu'à la RD 471.

5. JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUE AU SECTEUR DU PROJET DE LA ZAC DE LAMIRAULT CROISSY BEAUBOURG

Le choix des orientations d'aménagement relatives au secteur du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg a été guidé par les souhaits d'intégrer au maximum le projet dans son environnement, de favoriser la biodiversité et d'améliorer à travers le paysage, les aspects sociaux et économiques du projet.

Le site de Lamirault Croissy-Beaubourg est caractérisé par la présence d'éléments paysagers singuliers tels que la forêt de Ferrières (horizon boisé quienser le site) et la Ferme de Lamirault (inscrite aux monuments historiques). Pour éviter de mettre en place une confrontation entre des bâtiments d'activités et la lisière de la forêt, il est proposé d'amener la forêt dans la ZAC jusqu'en limite Nord. Des trames d'arbustes et d'arbres d'alignements composées d'essences que l'on retrouve dans la forêt vont organiser l'espace et insérer les bâtiments dans un ensemble boisé. En outre, le développement envisagé doit se faire dans le respect des contraintes liées à l'inscription de la ferme de Lamirault à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La volonté d'intégrer au mieux le parc d'activités dans son environnement est également développée dans sa relation avec la ZAC voisine de Lamirault Collégien. L'objectif est de ne pas créer de rupture entre les deux ZAC mais d'inscrire le nouveau projet dans la continuité de la ZAC existante. Il est donc prévu de prolonger les voies Est-Ouest et de reprendre dans son ensemble l'organisation générale. La frange Nord de la ZAC doit être aménagée dans le but d'améliorer la qualité paysagère de la RD471. A cet effet, il est prévu d'aménager l'accotement Sud, de planter des haies, d'installer une piste cyclable et de réaliser un travail qualitatif sur le bassin de régulation des eaux pluviales situé dans l'angle Nord-Ouest.

Le souhait de favoriser la biodiversité dans le projet du parc d'activités de Lamirault Croissy-Beaubourg se retrouve dans l'importance accordée aux choix des végétaux.

L'organisation de l'espace et les compositions paysagères veilleront à alterner les strates arbustives, arborées et herbacées afin de créer un maximum de milieux et préserver les corridors écologiques sur site.

La volonté d'améliorer les aspects sociaux et économiques se décline au travers de la mobilité, des pistes cyclables seront mises en place.

L'urbanisation de ce secteur ne pourra donc être réalisée que dans le cadre d'une opération cohérente favorisant une qualité du cadre de vie et une qualité paysagère et environnementale.

6. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

L'aménagement de la plaine de Lamirault est prévu au PLU approuvé et notamment au travers du document graphique du règlement. Ce document graphique délimite une zone à urbaniser AUZL dévolue au développement d'une zone d'activités.

Cette zone AUZL, comme pour le document graphique du PADD, s'éloigne du couloir des lignes à haute tension pour les mêmes raisons que celles évoquées au chapitre 4.

Ainsi, afin d'être en conformité avec le périmètre de la surface urbanisée (parc d'activités proprement dit) du projet de ZAC, il est nécessaire d'adapter le document graphique du règlement en créant une nouvelle zone à urbaniser AUZLCB qui s'appuie sur le couloir des lignes à haute tension et qui correspond au périmètre de la surface urbanisée du projet de ZAC.

La zone IIIN du document graphique actuel est de ce fait réduite à la marge pour permettre le projet. 7,9 hectares de la zone IIIN sont ainsi reclassés en zone AUZLCB soit 12,5 % de la zone IIIN.

Le secteur AUZL/b du document graphique actuel, correspondant à un boisement, vient mordre sur l'actuelle zone IIIN. Afin de renforcer son caractère, ce secteur d'une surface de 0,67 hectare, est désormais reclassé en zone naturelle IIIN, du fait de sa préservation dans le cadre du projet de ZAC.

Le secteur AUZL/a reste inchangé et n'est pas modifié.

7. JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUZLCB

La création de la zone AUZLCB correspondant à la partie urbanisée du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg, nécessite la mise en place d'un règlement.

Les justifications des principales règles selon les différents articles sont développées ci-après.

- **Occupations et utilisations du sol (articles 1 et 2)**

Les articles 1 et 2 réglementent les occupations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières.

Il s'agit dans ces articles de permettre le développement de la vocation de la zone dévolue aux activités économiques et aux aménagements et installations liés aux activités économiques. Ainsi, toutes les constructions à destination d'activités sont autorisées, hormis les constructions à destination agricole ou forestière.

En ce qui concerne les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, elles sont autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées aux activités autorisées. La volonté étant ici de ne pas développer une zone d'activités logistiques.

De la même façon, en ce qui concerne les constructions à destination de commerces, elles sont autorisées à condition qu'il s'agisse de services aux entreprises de la zone. La volonté étant ici de ne pas développer une zone commerciale.

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (article 3)**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Dans un souci de sécurité routière et de fonctionnement urbain maximal, les accès directs des véhicules à l'allée de Lamirault et à la RD 471 sont interdits.

Dans une optique de développement durable et afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales et le paysagement, les voiries sont accompagnées de noues qui contribuent à la gestion des eaux pluviales et intègrent une trame verte.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (article 4)**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur. De plus, des objectifs de développement durables sont poursuivis en imposant la récupération/réutilisation des eaux de pluie ou leur rejet limité dans le réseau public.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques (article 6)**

Une latitude dans l'implantation des constructions est laissée : elles peuvent être à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres ; cette règle souple permet de ne pas contraindre l'aménagement et le développement de la zone et favorise la densification.

En cas de recul, la marge d'au moins 3 mètres favorise la réalisation d'un traitement esthétique et paysager devant les constructions.

En outre, une marge de 10 mètres minimum est prévue pour permettre la préservation de la Ferme Lamirault.

Enfin, les équipements publics bénéficient quant à eux d'une marge de recul plus faible afin d'optimiser les emprises publiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)**

Là également, une latitude dans l'implantation des constructions est laissée : elles peuvent être sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul d'au moins 3 mètres ; cette règle souple permet de ne pas contraindre l'aménagement et le développement de la zone et favorise la densification.

En cas de recul, la marge d'au moins 3 mètres favorise le fonctionnement à l'intérieur du terrain et la réalisation d'un traitement esthétique et paysager aux abords des constructions.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)**

Il est imposé une distance minimale de 3 mètres entre les constructions sur une même propriété afin de favoriser un éclaircissement minimal des bâtiments, le fonctionnement à l'intérieur du terrain et la réalisation d'un traitement esthétique et paysager aux abords des constructions.

- **Hauteur maximale des constructions (article 10)**

Afin de rester en harmonie avec la hauteur des activités existantes sur la ZAC Collégien, la hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres et dans une bande de 100 mètres de profondeur depuis l'allée de Lamirault, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La réduction de hauteur dans la bande de 100 mètres depuis l'allée permet de préserver et valoriser l'allée de la ferme Lamirault avec la perspective visuelle formée par l'allée. Celle-ci constitue en effet l'axe paysagé majeur de la zone d'activités. La volonté est de préserver la vue sur la ferme comme bâtiment remarquable.

- **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article 11)**

La zone étant inscrite à proximité d'espaces boisés d'intérêt et à proximité de la ferme de Lamirault, la volonté est d'assurer une qualité esthétique des constructions (et de leurs abords) qui vont s'implanter sur la zone. Par cette qualité recherchée, les sites environnants seront préservés.

A cet effet et à titre d'exemples, les aménagements extérieurs sont encadrés, notamment les aires de service qui doivent être paysagées et masquées à la vue, les clôtures qui devront être comprises

entre 1,5 et 2 mètres de hauteur. Les capteurs solaires seront implantés afin d'être insérés au mieux dans l'environnement.

- **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)**

Des normes de places de stationnement à réaliser par type de destination des constructions sont définies. Il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Le stationnement mutualisé est par ailleurs encouragé sur la zone afin de limiter les espaces de stationnement.

En outre, des normes de places de stationnement pour les vélos sont imposées afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

- **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (article 13)**

Des règles en matière d'espaces libres, de plantations et de gestion écologique sur les terrains d'assiette des constructions sont imposées. La volonté est de favoriser, par une insertion paysagère des constructions et installations, la qualité du cadre de vie sur la zone et au regard des espaces boisés et de la ferme de Lamirault à proximité.

Il s'agit également de contribuer, par la réalisation d'espaces végétalisés et plantés, à limiter l'imperméabilisation des propriétés et à lutter contre le réchauffement climatique.

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14)**

Ces obligations visent à prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, comme privilégier les énergies renouvelables, les matériaux recyclés, aménager des locaux réservés aux déchets ménagers, etc.

Elles visent également, en rendant les clôtures perméables, à favoriser les déplacements de la petite faune sur la zone pour rejoindre les espaces boisés alentour.

- **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15)**

La volonté est d'anticiper les besoins futurs en matière de réseaux de communication électroniques et notamment en matière de fibre optique.

8. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUZL

Le reclassement du secteur AUZL/b en zone IIIN nécessite de supprimer dans le règlement de la zone AUZL toute référence à ce secteur.

Ainsi, deux phrases sont supprimées dans le règlement de la zone AUZL :

- Dans le paragraphe relatif au caractère et vocation de la zone, la phrase suivante est supprimée : « A l'Ouest, un boisement dit des Prés des Loriots devra être conservé : il correspond au secteur AUZL/b »
- A l'article AUZL 13, la phrase suivante est supprimée : « Dans le secteur AUZL/b, les plantations existantes seront conservées et entretenues en tant qu'espaces paysagers et humides ».

9. INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie reprend notamment, en les résumant, les éléments figurant dans l'étude d'impact du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg. Cette dernière exposant de façon exhaustive les éléments relatifs à l'environnement, il convient de s'y référer directement en tant que de besoin.

L'un des principaux impacts du projet comme tout projet de développement de l'urbanisation est la réduction des espaces de friches naturelles existants à défaut d'usage actuel du sol et la destruction partielle de milieux naturels.

Les enjeux faunistiques sont liés au caractère de friches, avec plusieurs oiseaux, dont la pie grièche écorcheur protégée à l'échelon européen, le Grillon d'Italie et le Conocéphale gracieux (observé uniquement en 2009). Ces enjeux se concentrent essentiellement au droit de la friche arbustive située au nord de la zone urbanisable, présentée à fort et très fort enjeu écologique. La partie sud, quant à elle a été évaluée comme zone de faible enjeu écologique.

Le projet eu égard aux aménagements proposés aux mesures de réduction et de compensation retenues (création de friches d'espaces herbacés, d'aménagement d'une zone humide) ne remet pas en cause la pérennité des espèces et habitats concernés à l'échelle interdépartementale et régionale. L'impact globale sur la flore et les formations végétales sont considérés comme ayant un impact fort les formations végétales, 6 espèces assez rares à très rares ont été recensées sur le périmètre rapproché.

Ces impacts seront réduits ou compensés par les aménagements de la ZAC.

L'impact positif principal est l'emploi.

Enfin, il faut préciser que le projet ne présente pas d'impact négatif sur la santé humaine.