



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE DE L'ADMINISTRATION DE L'ETAT
DANS LE DEPARTEMENT SEINE-ET-MARNE**

Préfecture

Direction de la coordination
des services de l'Etat

Pôle du pilotage
des procédures d'utilité publique

Arrêté préfectoral n°17 DCSE EXP 18 portant :

- **déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Lamirault située sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg,**
- **cessibilité au profit de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée des parcelles de terrains et des droits réels nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.**

Le secrétaire général,
chargé de l'administration de l'Etat dans le département
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses dispositions relatives à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses dispositions relatives à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ;
- Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code de justice administrative ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Croissy-Beaubourg ;
- Vu** l'avis n°EE-1069-15 du 3 octobre 2015 de l'autorité environnementale sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Lamirault-Croissy-Beaubourg » sur la commune de Croissy-Beaubourg ;
- Vu** la délibération n°2015-054 du 9 décembre 2015 du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE) approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP), d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité (MEC) du PLU de la commune de Croissy-Beaubourg et autorisant le Directeur Général à solliciter la DUP ;
- Vu** la décision n°EE-1185-16 du 20 juillet 2016 de l'autorité environnementale dispensant d'actualisation l'avis n°EE-1069-15 émis le 3 octobre 2015 ;
- Vu** la décision n°77-029-2016 du 11 août 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la MEC par DUP du PLU de Croissy-Beaubourg en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme ;
- Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue en préfecture le 29 septembre 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°16 DCSE EXP 31 du 31 décembre 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Lamirault sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg,
- au parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles à acquérir nécessaires en vue de la réalisation de cette opération d'aménagement.

Vu les avis favorables rendus le 17 février 2017 par le commissaire enquêteur ;

Vu la saisine du 24 mars 2017 du conseil municipal de la commune de Croissy-Beaubourg pour avis sur la mise en compatibilité de son PLU ;

Vu la délibération n°2017-027 du 25 avril 2017 par laquelle le conseil municipal de Croissy-Beaubourg a émis un avis favorable à la mise en compatibilité de son PLU avec le projet d'Aménagement de la ZAC de Lamirault ;

Considérant les pièces attestant que les formalités de publicité individuelles et collective ont été effectuées conformément aux dispositions de l'article R.131-5 et R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant le dossier et le registre d'enquête unique déposés à la mairie de Croissy-Beaubourg du 28 novembre 2016 au 7 janvier 2017 inclus ;

Considérant le courrier daté du 16 mai 2017 par lequel l'EPAMARNE a demandé la déclaration d'utilité publique et la cessibilité, à son profit, des parcelles de terrains et des droits réels nécessaires à la réalisation de la ZAC de Lamirault située sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg ;

Considérant le dossier de cessibilité reçu en préfecture le 16 mai 2017 ;

Considérant l'exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC de Lamirault-Croissy-Beaubourg, le plan de situation, le plan périmétral et parcellaire, le plan général indicatif des travaux, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme ainsi que l'état parcellaire annexés au présent arrêté ;

Considérant la délibération de la commune de Croissy-Beaubourg annexée au présent arrêté ;

Considérant que les parcelles de terrains et les droits réels nécessaires à la réalisation de la ZAC de Lamirault n'ont pu être acquis par voie amiable ;

Sur la proposition du Secrétaire Général chargé de l'administration de l'Etat dans le département,

A R R E T E

Article 1^{er} : Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de l'EPAMARNE, les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation la ZAC de Lamirault située sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg, conformément à l'exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC de Lamirault-Croissy-Beaubourg, au plan de situation, au plan périmétral et parcellaire et au plan général indicatif des travaux annexés à l'exemplaire original du présent arrêté.

Connaissance de ces documents pourra être prise à la Préfecture de Seine-et-Marne (Direction de la coordination des services de l'Etat – Pôle du pilotage des procédures d'utilité publique – 12 rue des Saints Pères – 77010 Melun cedex).

Article 2 : En vue de la réalisation de la ZAC de Lamiraut située sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg sont déclarées cessibles, au profit de l'EPAMARNE – 5 bd Pierre Carle – CS 60084 – Noisiel – 77448 Marne-la-Vallée Cedex 2, les parcelles de terrain situées sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg et les droits réels y afférents, désignés à l'état parcellaire et au plan périmétral et parcellaire annexés à l'exemplaire original du présent arrêté.

Connaissance de ces documents pourra être prise à la Préfecture de Seine et Marne (Direction de la coordination des services de l'Etat – Pôle du pilotage des procédures d'utilité publique – 12 rue des Saints Pères – 77010 Melun cedex).

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié par les soins de l'EPAMARNE, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires concernés.

Article 4 : Les acquisitions seront effectuées par l'EPAMARNE, à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Les expropriations éventuellement nécessaires au projet devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 5 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, d'une insertion sur le site Internet des services de l'Etat de Seine-et-Marne (www.seine-et-marne.gouv.fr - rubrique : Politiques publiques > Environnement et cadre de vie > Expropriations / servitudes > Décisions) et d'un affichage pendant deux mois consécutifs à la porte principale de la mairie Croissy-Beaubourg. L'accomplissement de cette formalité sera justifié par un certificat d'affichage du maire de Croissy-Beaubourg.

La délibération de la commune de Croissy-Beaubourg datée du 25 avril 2017 annexée au présent arrêté, sera affichée pendant deux mois en mairie de Croissy-Beaubourg.

L'accomplissement de cette formalité sera justifié par un certificat d'affichage du maire de Croissy-Beaubourg.

Une mention de cet affichage sera insérée, par les soins du préfet de Seine-et-Marne, aux frais de l'EPAMARNE dans un journal local diffusé dans le département.

Article 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux, s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification de l'acte, selon une des formes suivantes :

- recours gracieux adressé au Préfet de Seine-et-Marne – DCSE – PPPUP – 12 rue des Saints Pères – 77010 Melun cedex,
- recours hiérarchique adressé au Ministre de la Transition écologique et solidaire - 246 boulevard Saint-Germain, 75007 Paris.

Article 8 :

- le Secrétaire Général chargé de l'administration de l'Etat dans le département,
 - le Maire de Croissy-Beaubourg,
 - le Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée,
 - le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Melun, le 12 JUL. 2017

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département,

Nicolas de MAISTRE

Copie pour information à Monsieur le Sous-préfet de Torcy.

Annexes au présent arrêté :

- 1 - *exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC de Lamirault-Croissy-Beaubourg,*
- 2 - *un plan de situation,*
- 3 - *un plan périmétral et parcellaire,*
- 4 - *un plan général indicatif des travaux,*
- 5 - *un dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Croissy-Beaubourg,*
- 6 - *un état parcellaire,*
- 7 - *délibération n°2017-027 du 25 avril 2017.*

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg à Croissy-Beaubourg

Le présent document relève des dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que :

« La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

(...)

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. »

Il reprend pour l'essentiel les éléments qui figurent dans le dossier soumis à l'enquête publique auquel il ne saurait en aucun cas se substituer.

1. Contexte de l'opération

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur :

- Les travaux d'aménagement et de desserte du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg, dont le maître d'ouvrage est l'EPAMARNE en tant qu'aménageur public
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg.
- La mise en compatibilité du PLU de Croissy-Beaubourg avec le projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg.

La ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg créée par arrêté préfectoral n° 2016/DDT/SUO/008 le 27 juillet 2016, est située dans le département de Seine et Marne, à environ vingt-cinq kilomètres de Paris dans l'emprise du secteur de l'Opération d'Intérêt National du Val Maubuée, deuxième secteur historique 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 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.

Vu pour être annexé
A l'arrêté n° 14 DDE EXP 18
En date du 12 JUIL. 2017

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département,

Nicolas de MAISTRE n/2

A 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...).

2. Caractéristiques générales du projet de ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg

2.1. Programme global des constructions et équipements

La ZAC a pour objectif la création d'une zone d'activités programmée ainsi :

- Le périmètre global de la ZAC est de 72 ha environ dont 44 ha environ sont voués à être urbanisés.
- Le plan d'aménagement s'inscrit dans la continuité de la ZAC de Lamirault Collégien afin de réaliser un ensemble cohérent. La réceptivité totale permettra d'offrir une capacité d'accueil d'environ 1500 emplois, participant à l'amélioration du taux d'emploi de l'ensemble du territoire du Val Maubué.
- La Surface Globale de Plancher affectée à la ZAC est de 230 000 m².
- La réalisation d'un giratoire au nord pour accéder à la ZAC.
- La desserte locale en réseaux (Bassins EP – réseaux EU EP – Eaux potable-électricité –gaz-télécom, etc.)
- Les aménagements de voiries, d'éclairage, trottoirs, liaison douces, paysagers écologiques.

3. Procédure d'enquête publique unique

En application de l'article L123-6 du code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une enquête publique unique qui s'est déroulée pendant 41 jours du 28 novembre 2016 au 7 janvier 2017.

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a porté sur :

1) la Déclaration d'Utilité Publique des travaux et des acquisitions foncières en vue de procéder à l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg conformément à l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

2) l'enquête parcellaire en vue de déterminer les propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayants-droits des parcelles dont la cession est nécessaire, afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiables ou par expropriation) ;

3) la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Croissy-Beaubourg, en application de l'article L153-54 et suivants (anciens L123-14 et L123-14-2) du code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation du projet incompatible avec les prescriptions actuelles du document d'urbanisme ;

4. Déroulement de l'enquête

Il ressort du rapport du commissaire enquêteur que l'enquête a été conduite dans le respect des procédures législatives et réglementaires en vigueur pour le déroulement des enquêtes publiques uniques.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité à destination de tout public (publication dans les journaux, affichage de l'avis sur les panneaux administratifs et électroniques, sur le site internet).

Toute personne concernée, dont chaque administré de la commune, a pu consulter dans de bonnes conditions le dossier d'enquête à la mairie (ou sur le site internet d'EPAMARNE) et formuler ses observations, propositions ou contre-propositions.

L'ensemble du dossier mis à la disposition du public a été complet au regard de la réglementation en vigueur, de qualité et suffisant du point de vue technique pour permettre à toute personne de s'informer correctement et de bien appréhender les enjeux des objets soumis à l'enquête publique unique.

Ainsi, au cours des 41 jours effectifs d'enquête vingt-neuf personnes (29) dont une association environnementale se sont exprimées sur les objets soumis à l'enquête publique unique et ont consigné sur le registre d'enquête publique unique leurs observations.

Aucune observation ne concerne l'enquête parcellaire, ni la mise en compatibilité du PLU.

Sur la DUP, hormis une observation circonstanciée d'une association environnementale, toutes les remarques faites par le public sont favorables au projet et motivées par l'utilité du giratoire d'accès prévu et les effets positifs du projet pour la commune et le secteur.

5. Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a adressé son rapport en date du 17 février 2017 à Monsieur le Préfet de Seine et Marne.

Il ressort des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur désigné pour suivre cette enquête que le projet reçoit dans son ensemble un avis favorable, sans recommandations ni réserves, et plus précisément :

➤ S'agissant de l'enquête préalable à la DUP :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable considérant que les observations du public et plus particulièrement celles de l'association environnementale auxquelles le maître d'ouvrage a répondu, ne remettent pas en cause l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC.

Le commissaire enquêteur considère en effet que pour garder un périmètre cohérent (les terrains privés non maîtrisés par la puissance publique sont totalement inclus dans la masse générale foncière du périmètre prévu) et permettant d'atteindre les objectifs envisagés, c'est-à-dire d'aménager la ZAC correctement et dans de bonnes conditions, il est nécessaire de maîtriser l'ensemble des parcelles incluses actuellement dans le projet, que les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives, et qu'en conséquence il y aura lieu si besoin de maîtriser les parcelles nécessaires au projet par expropriation ;

Les dépenses prévues sont comparables à des projets similaires en Ile-de-France, et ne paraissent pas outrancières.

Les aménagements prévus, voiries, réseaux, construction de bâtiments d'entreprises, stationnements, ne permettent pas de penser qu'il pourrait y avoir un danger pour la santé publique, d'autant plus que le projet s'engage à respecter les orientations environnementales contenues dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) de Croissy-Beaubourg, et s'inscrit ainsi dans le cadre général du territoire environnant.

Enfin, le commissaire enquêteur considère que les avantages du projet présenté en enquête publique l'emportent sur les inconvénients induits, qu'il ne présente aucun caractère qui pourrait nuire ou interférer avec un autre intérêt public et qu'il s'inscrit bien dans une démarche de développement durable.

➤ **S'agissant de l'enquête parcellaire :**

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable, ayant relevé que :

- chaque propriétaire ou ayant-droit connu et identifié au cadastre et concerné par l'emprise du projet, a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec avis de réception ;
- la liste des propriétaires n'ayant pas reçu leur notification ou inconnus à l'adresse indiquée a bien été affichée au lieu d'enquête ;
- les parcelles ou parties de parcelles désignées pour être expropriées sont, au vu du dossier, nécessaires à la réalisation du projet de ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg.

➤ **S'agissant de l'enquête valant mise en compatibilité du PLU de Croissy-Beaubourg :**

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable, considérant que la mise à jour du PLU de Croissy-Beaubourg est utile et nécessaire.

6. Caractère d'utilité publique

L'utilité publique du projet ne fait aucun doute comme le souligne le commissaire enquêteur dans son avis motivé.

En effet, l'aménagement du secteur considéré, inscrit dans une opération d'intérêt national (OIN), prévu dans le schéma directeur de la région Ile-de-France, inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune (PLU) de Croissy-Beaubourg, et donc compatible avec les documents d'urbanisme existants. Il représente une opportunité d'étendre les secteurs d'activités déjà existants à l'est de Paris (rééquilibrage Est/Ouest), avec des créations d'emplois, des apports de recettes fiscales pour le territoire, et des aménagements complémentaires (giratoire) dont l'utilité est effective et largement approuvée par le public qui est intervenue lors de la concertation autour du projet et de l'enquête publique.

Il entre également dans une logique d'aménagement de Marne-la-Vallée, en profitant des infrastructures et moyens de transport existants (nœud autoroutier en particulier), et constitue une possibilité pour les entreprises de disposer d'une implantation privilégiée leur permettant de se développer en disposant de terrains différenciés.

La ZAC se trouvant en continuité de secteurs déjà aménagés, il y aura donc une synergie immédiate permettant des typologies différentes d'entreprises.

En outre, ce projet est compatible avec :

- les orientations du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF de 2013) qui indiquent un secteur d'urbanisation préférentielle correspondant aux zones d'activités existantes ou en projet dont celle de Lamirault Croissy-Beaubourg ;
- les orientations du SRCE et du SDAGE applicables au secteur ;

➤ **Au plan de son acceptabilité sociale**

Le dossier de création de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg a été établi après concertation préalable avec les habitants (de janvier 2013 à décembre 2015) et après que l'étude d'impact ait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 3 octobre 2015 suivi d'une réponse d'EPAMARNE et d'une mise à disposition du public (du 5 au 20 novembre 2015) dont le maître d'ouvrage a tiré les bilans avant de valider le dossier de création de la ZAC .

Par délibération en date du 16 février 2016, le conseil municipal a donné un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg, avis favorable repris par la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne du 18 février 2016.

Une réunion d'examen conjoint pour la mise en compatibilité dans le cadre de la DUP s'est également déroulée le 29 septembre 2016 en Préfecture réunissant toutes les personnes publiques associées à la mise en compatibilité du PLU. L'ensemble des observations émises par ces dernières ayant été prise en compte à l'issue de l'enquête publique.

Les autres personnes publiques associées (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, Chambre d'Agriculture de Seine et Marne, Institut National de l'Origine et de la Qualité, Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire), ont été également consultées mais n'ont émis aucune remarque particulière quant à la réalisation du projet.

En outre, il ressort des observations émises lors de l'enquête publique que le projet fait l'objet d'un consensus de la part des habitants.

Enfin, la commune de Croissy-Beaubourg a émis le 30 mars 2017, un avis favorable à l'unanimité de son conseil municipal sur la mise en compatibilité du PLU au regard du dossier, du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29 septembre et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur du 17 février 2017.

➤ **Au plan de l'environnement**

Le projet comprend dans le périmètre de la ZAC (72 ha environ) à la fois une zone d'urbanisation (44 ha environ) destinée à l'implantation des activités économiques et une large bande à l'Ouest et au Sud (28 ha environ) permettant la mise en œuvre des mesures de réduction des effets du projet et de valorisation en faveur du milieu naturel.

EPAMARNE créera également un habitat de substitution constitué de friches arbustives favorables aux oiseaux migrateurs et à la pie grièche écorcheur, d'environ 11 ha en dehors du périmètre de la ZAC, sur un terrain situé à l'ouest du projet.

La ZAC prend en compte le maintien de corridors biologiques à une échelle locale. Cette solution prévoit en effet de conserver et de recréer une bande de friche herbacée continue au sud et à l'ouest de la future ZAC, maintenant ainsi une connexion importante pour les déplacements de la faune. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur le milieu naturel seront ainsi plus faciles à mettre en œuvre.

Au total, ce sont environ 41 ha qui seront dédiés aux mesures de réduction et de compensation des impacts soit environ le double des habitats détruits.

Les différentes mesures liées aux enjeux du milieu naturel, à savoir les mesures d'évitement des impacts majeurs, de réduction des impacts résiduels et les mesures compensatoires des impacts impossibles à réduire ont mis en évidence la nécessité d'une maîtrise foncière sûre et durable.

En effet, les mesures nécessitent la mise en œuvre de remaniement et de transformation du sol afin de créer des habitats favorables à la faune et la flore (hébergement, nourrissage, reproduction, déplacement...) afin d'appliquer les mesures écologiques de valorisation du site et de réduction des impacts. Elles nécessitent également la mise en œuvre d'un plan de gestion et de suivi efficace et durable puisque s'étalant sur une vingtaine d'années.

Le choix des principes paysagers du parc d'activités 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 en insistant particulièrement sur :

- une ambiance boisée dans la continuité de la forêt de Ferrières
- le maintien d'une perspective sur la Ferme de Lamirault
- la cohérence fonctionnelle avec la ZAC Lamirault Collégien
- La création d'une biodiversité

En dehors de la consommation d'espace et de la réduction d'espaces naturels, inévitables, le projet, par sa conception, les mesures de réduction et de compensation envisagées (y compris celles à l'extérieur du périmètre de l'enquête), présentent des impacts résiduels faibles compte tenu de l'intérêt général de ce projet.

➤ **Au plan foncier**

Les expropriations induites par le projet de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg sont très limitées puisque les terrains sont largement déjà maîtrisés par l'aménageur.

Les terrains à exproprier représentent une surface de 7,6 ha sur un total d'environ 75 ha soit environ 10 % du foncier en périmètre de DUP.

Ces terrains sont situés principalement sous les lignes à haute tension sur lesquels le SAGE a identifié une zone humide. Le projet prévoit une mise en valeur de cette zone humide et une préservation des boisements existants.

➤ **Au plan économique**

Le projet de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg renforce le développement économique à l'Est Parisien, il est créateur d'emplois.

Le pôle d'activités qui sera ainsi créé au terme de la procédure, permettra d'accueillir environ 230.000 m² de Surface De Plancher. Ce site offre une capacité d'accueil d'environ 1500 emplois sur le seul territoire de la commune de Croissy-Beaubourg. Il participera à l'amélioration du taux d'emplois sur actifs des communes du secteur et assurera des recettes fiscales supplémentaires à la commune de Croissy-Beaubourg et à la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne.

L'objectif principal est de développer une offre foncière diversifiée destinée à accueillir à la fois des activités nécessitant des surfaces relativement importantes mais également des activités de type PME/PMI qui pourront être développées au sein d'un parc en respect des contraintes dues au titre de l'inscription de la ferme à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La diversité du tissu économique au sein de la commune Croissy-Beaubourg et de la commune limitrophe de 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 pourraient se développer, créant ainsi une plus grande dynamique économique.

Ce projet aura également pour conséquence de nouvelles recettes fiscales pour la commune et l'intercommunalité.

➤ **Au plan urbain**

Les réflexions sur le développement économique à l'échelle du territoire de Marne-la-Vallée ont abouti à la programmation du projet de ZAC 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'activités, tout en rationalisant l'espace.
- Participer au développement du bassin d'activités du territoire de Marne-la-Vallée en inscrivant la vocation du site de Lamirault Croissy-Beaubourg en complémentarité des sites d'activités existants (Pariest sur la commune de Croissy-Beaubourg et les Portes de la Forêt sur la commune de Collégien) et en cours de développement (Lamirault Collégien).
- 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. Principalement adossée aux axes autoroutiers, cette zone d'activités profite d'un « effet vitrine », ce qui confère une forte visibilité commerciale aux utilisateurs.

- Enfin, 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 plans de principe d'aménagement retenus aujourd'hui permettent de s'engager sur cette démarche. Cette opportunité saura s'adapter au marché.

➤ **Au plan du trafic**

La ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg va entraîner une augmentation de trafic en heure de pointe à l'horizon 2030. Cependant l'impact sur la circulation générale restera limité grâce à l'aménagement du nouveau giratoire et à l'ajustement du giratoire existant.

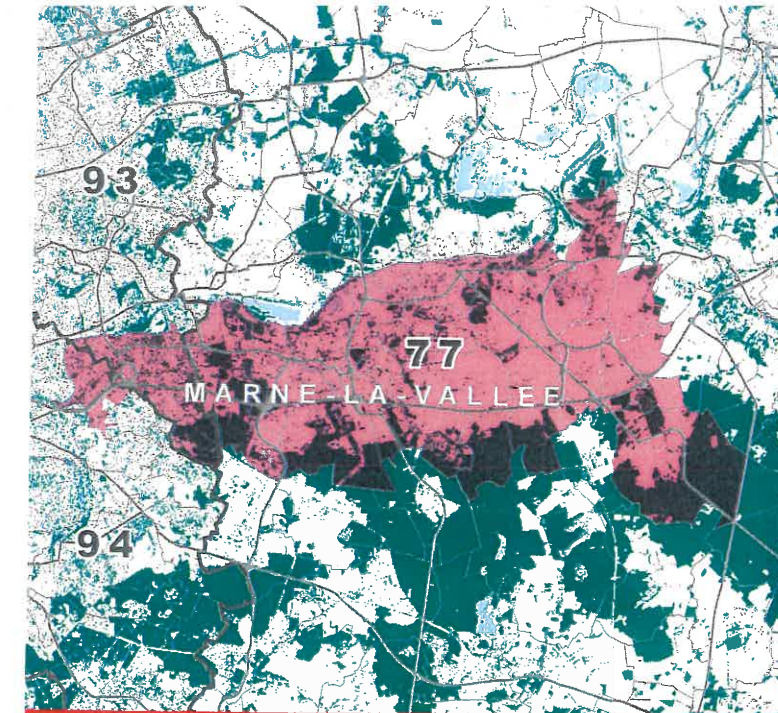
De plus, la liaison interne entre les deux ZAC permettra de délester la RD471 pour en améliorer le fonctionnement (pas de phénomène de court-circuit observé cependant pour les autres usagers).

Le stationnement des véhicules sera pour partie mutualisé sur des espaces communs et géré pour le reste au niveau des lots privés.

Enfin, le surplus de trafic engendré par la ZAC n'aura pas d'impact acoustique significatif du fait de l'existence d'un niveau de bruit ambiant déjà élevé (autoroute A4 et RD471).

7. Conclusion

Dans ce contexte, l'intérêt général de l'opération et l'avis favorable du commissaire enquêteur conduisent à prononcer la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg.



Commune de Croissy-Beaubourg

DUP de Lamirault Croissy-Beaubourg



 DUP de Lamirault - Croissy-Beaubourg 75ha env.

 Limite de commune

Références

Echelle : 1/25 000 Format : A3

Auteur: EPA/DAJF/SIG - E048 Date : 21/06/2016

Fich.: \\Epa-sig\data_mxd_ags\1_MXD\2016.06\20160621-AME-SITUATIONZACLAMIRAULTCROISSY_A3.mxd

Sources : AME ZAC - ADM COMMUNE - BD Topo® IGN - Orthophotographie 2014

Vu pour être annexé
A l'arrêté n° **17 DDE EXP 18**
En date du **12 JUIL. 2017**

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département.,

Nicolas de LAISTRE

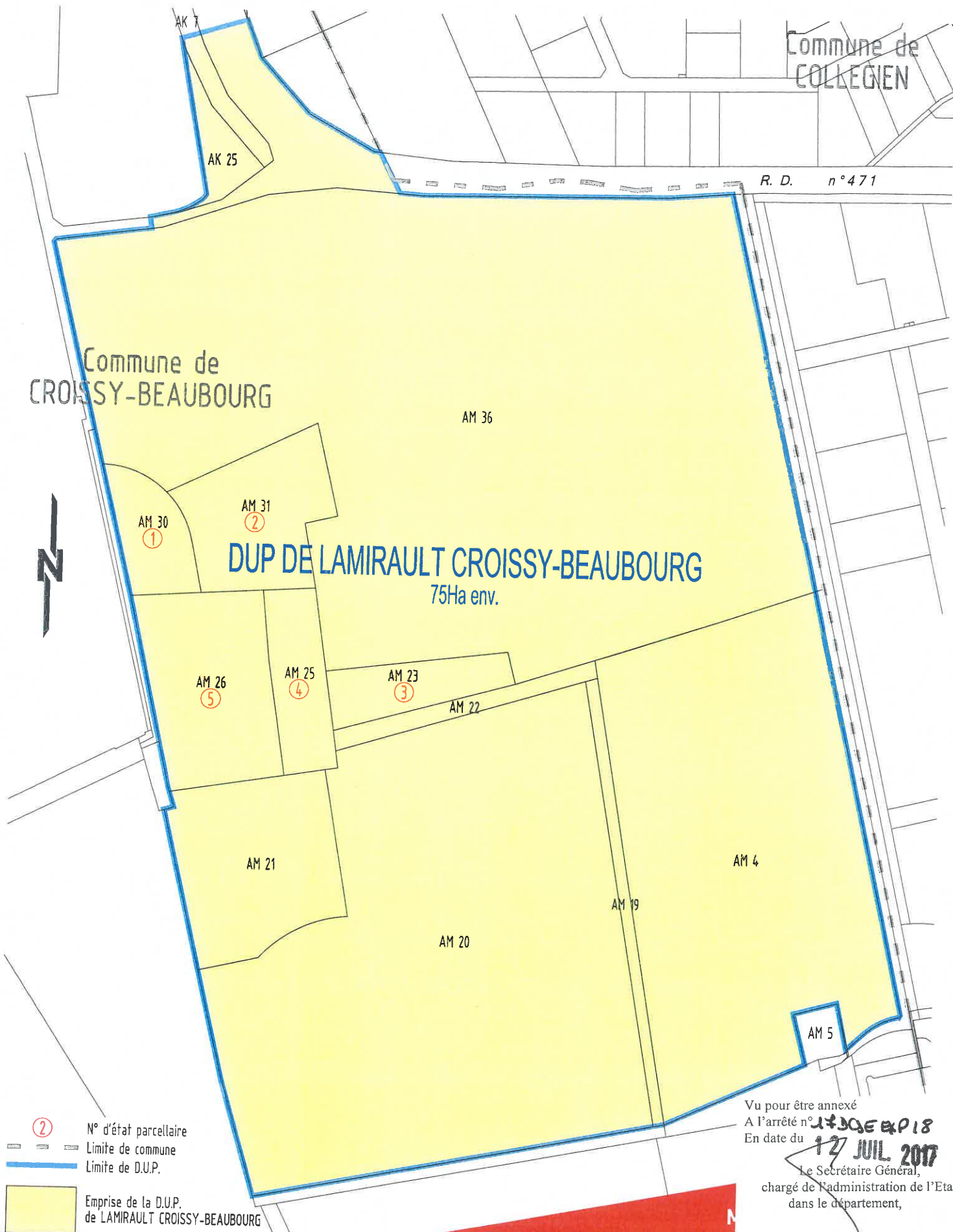
PLAN DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Echelle: 1/5000 Lambert zone 1 Nivellement Normal
Date: 30 10 2015 Modifié le: 20 06 2016 Indice: c
RéfGéo: EPA/DAJF/BH Fichiers: 923200_PAR

Département de Seine-et-Marne

Commune de CROISSY-BEAUBOURG

D.U.P. DE LAMIRAUT CROISSY-BEAUBOURG



Commune de
COLLEGIEN

R. D. n° 471

Commune de
CROISSY-BEAUBOURG

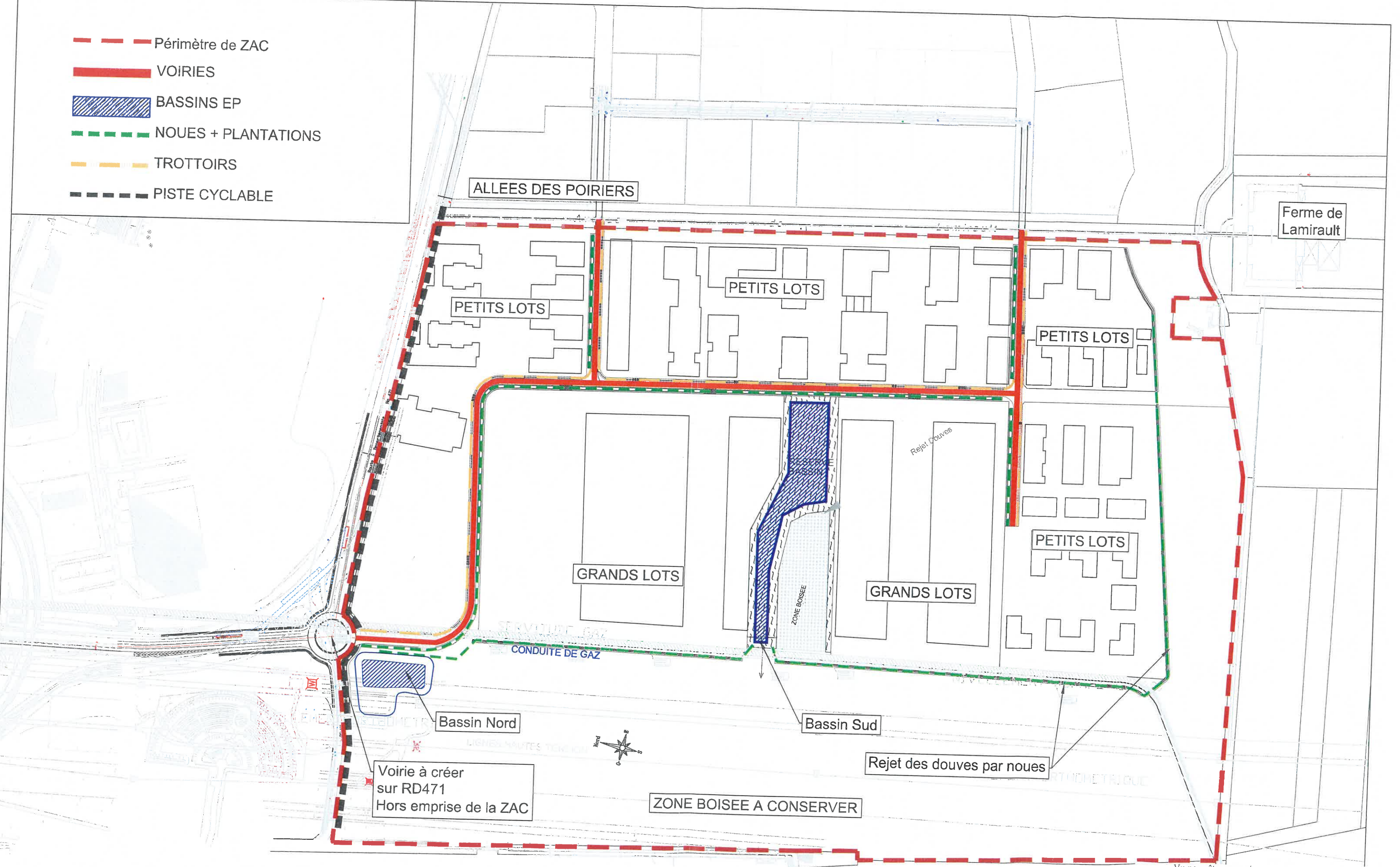
DUP DE LAMIRAUT CROISSY-BEAUBOURG
75Ha env.

- N° d'état parcellaire
- Limite de commune
- Limite de D.U.P.
- Emprise de la D.U.P. de LAMIRAUT CROISSY-BEAUBOURG

Vu pour être annexé
A l'arrêté n° **173062018**
En date du **12 JUIL 2017**
Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département,

Nicolas de MAISTRE

- - - - - Périmètre de ZAC
- VOIRIES
- ▨▨▨▨▨ BASSINS EP
- - - - - NOUES + PLANTATIONS
- - - - - TROTTOIRS
- - - - - PISTE CYCLABLE



Ferme de Lamirault

ALLEES DES POIRIERS

PETITS LOTS

PETITS LOTS

PETITS LOTS

GRANDS LOTS

GRANDS LOTS

PETITS LOTS

Bassin Nord

Bassin Sud

Voirie à créer sur RD471
Hors emprise de la ZAC

ZONE BOISEE A CONSERVER

Rejet des douves par noues

III. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME



Vu pour être annexé
A l'arrêté n° **14 SDDE EXP 18**
En date du **12 JUIL. 2017**

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département,

Nicolas de MAISTRE

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



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 LAMIRAUT 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 LAMIRAUT 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 LAMIRAULT 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 LAMIRAULT 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).

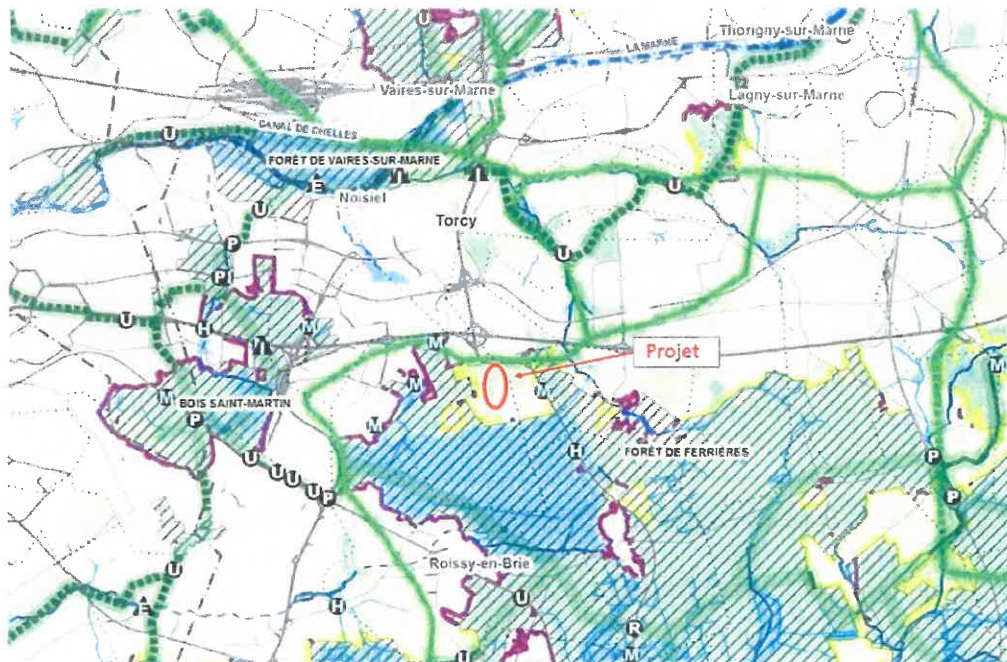
2.2 Respect du SRCE

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.

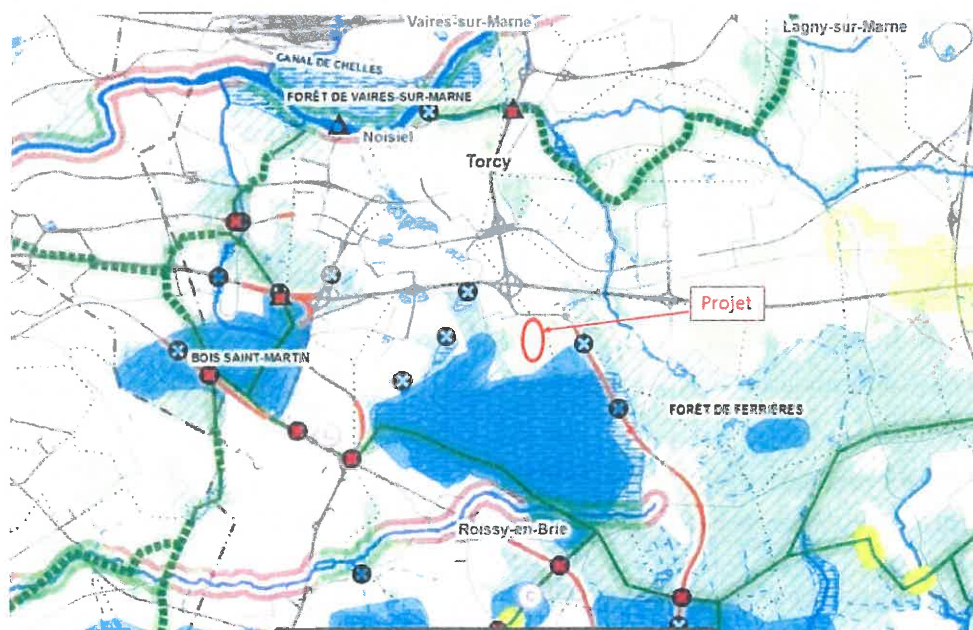
Le SRCE présente deux types de carte sur les continuités écologiques :

- 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 écologiques.



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 IIN.

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 compatibilité 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 IIN.

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 qui enserme 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 éclairage 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.

III.1b - 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

Projet d'aménagement et de développement durable
 PLU de Croissy-Beaubourg, Citadin Conseil, Avril 2009





1. Engager une démarche en faveur de la stabilisation de la population communale

-  Rénovation urbaine et aménagement de logements sociaux rue du prieuré
-  Secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat




2. Développer l'emploi pour favoriser les équilibres du Val Maubée et du secteur III

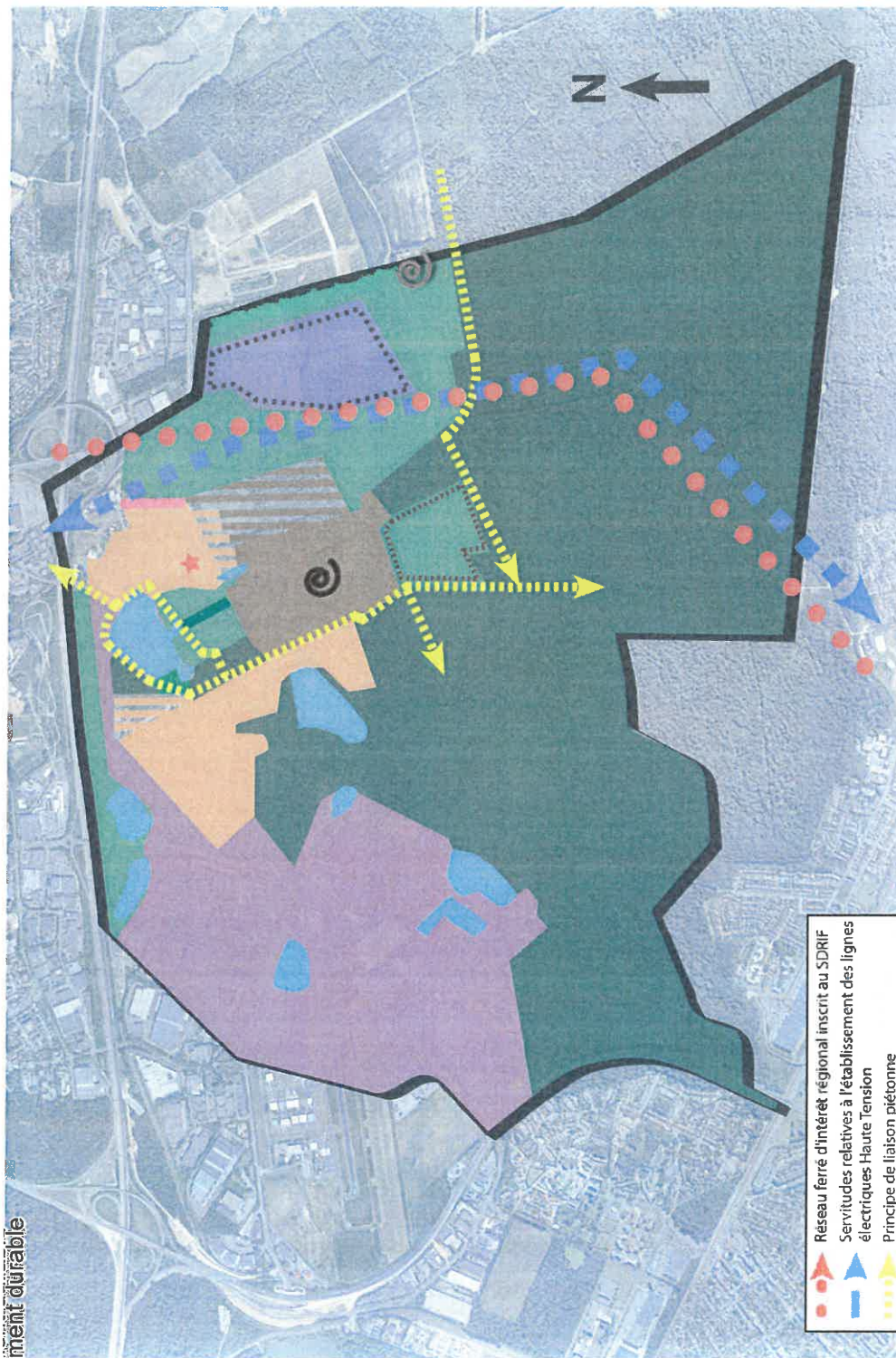
-  Aménagement de la plaine de Lamirault
-  Diversification de la ZAC de Paris Est
-  Développement d'une zone d'activités tertiaires

3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels

-  Protection des espaces forestiers
-  Secteurs de compensations forestières (liées au déboisement en vue d'extension à vocation d'habitat)
-  Protection des espaces naturels et de l'allée de Lamirault
-  Protection des points d'eau et notamment des étangs de Croissy et de Beaubourg

4. Développer les loisirs et le tourisme

-  Réhabilitation de la ferme de Lamirault
-  Développement d'activités de loisirs et sportives
-  Réhabilitation du château de Croissy et remise en valeur du Parc



Projet d'aménagement et de développement durable
 PLU de Croissy-Beaubourg

1. Engager une démarche en faveur de la stabilisation de la population communale

Rénovation urbaine et aménagement de logements sociaux rue du prieuré

Secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat

2. Développer l'emploi pour favoriser les équilibres du Val Maubée et du secteur III

Aménagement de la plaine de Lamirault

Diversification de la ZAC de Paris Est

Développement d'une zone d'activités tertiaires

3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels

Protection des espaces forestiers

Secteurs de compensations forestières (liées au déboisement en vue d'extension à vocation d'habitat)

Protection des espaces naturels et de l'allée de Lamirault

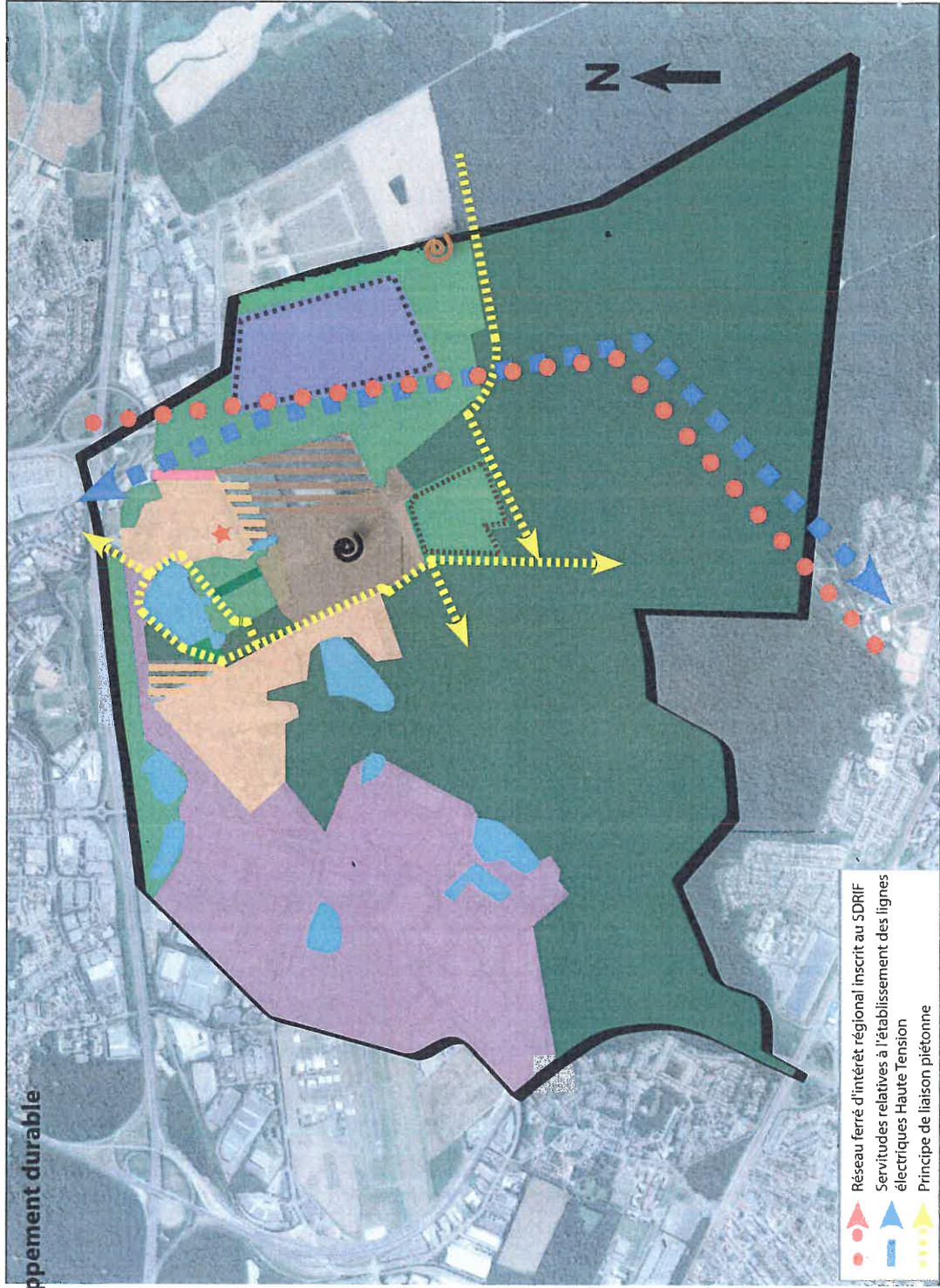
Protection des points d'eau et notamment des étangs de Croissy et de Beaubourg

4. Développer les loisirs et le tourisme

Réhabilitation de la ferme de Lamirault

Développement d'activités de loisirs et sportives

Réhabilitation du château de Croissy et remise en valeur du Parc



Réseau ferré d'intérêt régional inscrit au SDRIF
 Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques Haute Tension
 Principe de liaison piétonne

III.1c - 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 1c

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZAC LAMIRAULT CROISSY-BEAUBOURG

Le projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg d'une superficie totale d'environ 72 ha a pour objet la réalisation d'un parc d'activités d'environ 44,5 ha réparti entre PME-PMI et des entreprises de taille plus importante. La palette d'activités économiques sera diversifiée, créatrice d'emplois, complémentaire aux zones d'activités existantes et s'inscrit dans la démarche du cluster « ville durable ».

La ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg sera conçue dans la continuité de la ZAC Lamirault Collégien déjà créée.

Afin de poursuivre un aménagement cohérent de cette ZAC, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- Créer un réseau de trames vertes et bleues à l'intérieur des espaces à urbaniser afin de permettre la mise en relation des différents espaces naturels voisins de la ZAC. Ce réseau de trames vertes et bleues composé d'espaces plantés et de noues permettra de connecter l'allée des poiriers à la forêt de Ferrières et aux friches, boisements et zones humides situés au droit des lignes à haute tension.
- Préserver et valoriser l'allée de la ferme Lamirault et ses poiriers avec la perspective visuelle formée par l'allée. Le long de cette allée et en limite Sud de la zone (vis-à-vis de la ferme), il sera recherché un traitement architectural singulier : celui-ci devra mettre en valeur les paysages bâtis et non bâtis limitrophes et prendre en compte notamment la proximité de la ferme comme bâtiment remarquable à mettre en valeur.
- Préserver les boisements existants et aménager l'espace au droit des lignes à haute tension en friches arbustives et herbacées permettant de restaurer une continuité écologique sur le site qui sera raccordée à la partie « urbanisée » de la ZAC grâce à une lisière « progressive » allant de l'herbe aux arbres. Egalement dans l'optique de restaurer la continuité écologique, assurer la mise en valeur de la zone humide au droit des lignes à haute tension.

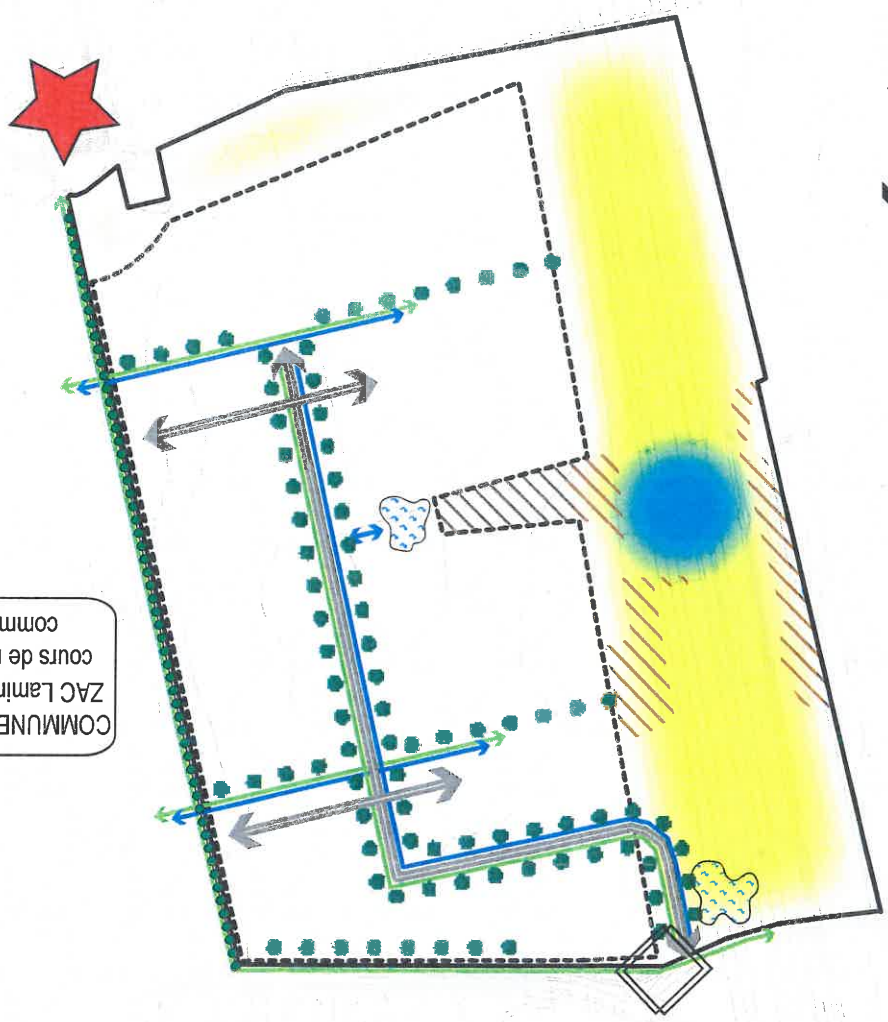
- Créer des bassins de régulation des eaux pluviales avec des espaces verts et qualitatifs qui contribueront à la gestion de l'assainissement pluvial et à la restauration d'habitat naturel. Les bassins de rétention, la valorisation de la zone humide et le réseau de noues participeront au fonctionnement biologique du corridor et de la zone d'activités.
- Prévoir un accès routier principal à la zone d'activités depuis l'aménagement de l'intersection entre la RD 406 et la RD 471.
- Depuis cet accès principal, créer un maillage viaire structurant et paysager assurant la desserte de la zone.
- Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux à l'intérieur de la zone d'activités ou depuis celle-ci, il est nécessaire de préserver ou créer un réseau de liaisons douces.

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)
- Assurer la continuité de la trame bleue par la création d'un réseau de noues (localisation de principe)
- 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, pour en faire des milieux humides (localisation de principe)
- ↔ Créer un maillage viarie 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

0 250 m



III.1d - 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 1e

REGLEMENT DE LA ZONE AUZLCB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZLCB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspondant à la ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg a pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées et des équipements d'infrastructures et de superstructures liés au fonctionnement de l'opération, de nature à renforcer l'équilibre population/emploi sur la Communauté d'agglomération Marne-la-Vallée/Val Maubuée.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (voir pièce c du dossier de mise en compatibilité du PLU).

Le développement envisagé doit également se faire dans le respect des contraintes du périmètre de protection lié à l'inscription de la ferme de Lamirault à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La zone AUZLCB est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les aires de stockage en plein air d'épaves de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- Les constructions à destination d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments, et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement incluant les installations SEVESO, à condition qu'elles ne mettent pas en péril la canalisation de transport de gaz
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'il s'agisse de surfaces de stockage d'accompagnement liées aux activités autorisées
- Les constructions à destination de commerces à condition qu'il s'agisse de services aux entreprises de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs des véhicules à l'allée de Lamirault et à la RD 471 sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la commodité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, conformément aux règlements en vigueur et permettre la collecte des déchets ménagers.

2 - Voirie

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant les manœuvres et l'approche des véhicules et matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.

En cas de voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voiries sont accompagnées des noues qui contribuent à la gestion des eaux pluviales et intègrent une trame verte.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

Eaux usées

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public peut, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il doit être prévu de conserver les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement des toitures ou des revêtements étanches (ces eaux ne se déversent pas directement dans le sous-sol).

En cas d'impossibilité, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement public, après qu'aient été recherchées et mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Le collecteur public des eaux pluviales ne reçoit aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Avant rejet éventuel dans le réseau d'assainissement public, il doit être installé une dépollution des eaux pluviales et respecté un débit de fuite de 2 l/s/ha.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour une pluie de retour 20 ans.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Eclairage public

Toutes les voies doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En bordure des voies publiques et emprises publiques, les constructions sont implantées :
 - Soit à l'alignement
 - Soit en recul de l'alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

2. En bordure de l'allée de Lamirault, les constructions sont implantées à 10 mètres minimum de l'alignement.
3. Les règles énoncées à l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0,50 m.
4. Les marges de reculement ne peuvent recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés, les locaux vélos et déchets ménagers sous réserve d'une intégration à l'environnement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci est au moins égal à 3 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 13,5 mètres. Cependant, dans une bande de 100 mètres de profondeur depuis l'allée de Lamirault, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - L'aspect extérieur des constructions

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et des couleurs.

Toitures

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses doivent apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être non visibles depuis l'espace public.

Les toitures à versants ne dépassent pas 30° de pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les façades végétalisées sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc....) est interdit.

Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

2 - Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Il s'agit de préférence de clôtures perméables entre les propriétés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles sont de nature différente selon la localisation et sont soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.

La hauteur des clôtures est comprise entre 1,5 m et 2 m maximum.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot doit figurer au permis de construire.

Aires de Service

Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec le paysagement extérieur.

Le stockage se fait dans des annexes couvertes, intégrées ou non au volume général du bâtiment.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont autorisés uniquement dans des bennes à déchets industriels.

3- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment, ou bien sont enterrées.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite en cas d'alignement.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les bassins de récupération des eaux pluviales à la parcelle doivent être végétalisés.
L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture, implantation non visible (ou la moins visible possible) depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Stationnement des véhicules motorisés

a) Principes

Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, selon les normes en vigueur déterminées au paragraphe 2, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité suffisante et avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris. La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins générés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

b) Les normes

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les normes minimales relatives au stationnement des véhicules motorisés suivant les programmes doivent respecter le tableau ci-après :

Commerces	Au moins 3 places et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	de 0 à 99 chambres, 1 place par chambre ; de 100 à 300 chambres, 0,5 place par chambre
Artisanat	Au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche entière de 55 m ² de surface de plancher
Industrie	Au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100 m ² de surface de plancher
Stockage/entrepôt	Au moins 3 places et 3 places supplémentaires par tranche entière de 400 m ² de surface de plancher,

Les aires de stationnement à l'intérieur du lot peuvent être implantées le long des voies publiques lorsque le paysagement des voies et celui réalisé sur le lot, occulte la vue des véhicules.

Dans le cas d'une réalisation par tranche, l'ensemble du stationnement est prévu dès le dépôt du permis de construire.

c) Stationnement mutualisé

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plusieurs petites et moyennes entreprises, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans ce cas, les normes précitées au paragraphe b) peuvent être réduites de 15 % si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au paragraphe b).

2 - Stationnement des vélos

a) Principes

Pour tout type de construction, un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé

- des dispositifs permettant l'installation des prises électriques pour les vélos à assistance électrique sont réservés dans les locaux de stationnement vélo
- en cas de local ou d'emplacement clos, la surface d'une place n'est pas inférieure à 1,5 m²
- lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

b) Normes

Destination	Normes minimales
Bureaux, commerces	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher
Autres activités et équipements publics	1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher

3 - Dispositions diverses

Les normes applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration dans le site, des constructions, des aires de stationnement et des installations de tout type.

Les projets paysagers proposent une diversité des strates et essences végétales. Les essences végétales plantées sont locales et ne nécessitent qu'un faible arrosage.

Afin de préserver et développer les continuités écologiques sur la zone et en dehors, les espaces non construits doivent faire l'objet d'une gestion écologique.

Les espèces invasives sont interdites.

Les espaces libres

Ces espaces libres représentent 10 % minimum de la surface de la parcelle et doivent être traités en espaces verts.

Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées au titre des espaces libres dans la limite de 25 % de ceux-ci.

Tous les espaces libres (autres que ceux affectés aux voies, aires de stationnement, aires de service) sont traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres sont conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

Les aires de stationnement

Elles sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de parking et doivent s'intégrer au paysagement de l'opération. La localisation et la nature des plantations doivent apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.

Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés peuvent être comptabilisés au titre des espaces libres dans la limite de 15 % de ceux-ci.

Les aires de service

Les aires de service en plein air seront masquées à la vue par du paysagement.

L'Allée de Lamirault

Les plantations dans la marge de recul de 10 mètres en limite de l'Allée de Lamirault doivent préserver des transparences visuelles vers l'Allée de Lamirault.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique à base d'éco matériaux (chanvre, liège, lin...) pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les éclairages doivent être choisis de manière à éviter à la fois la pollution lumineuse et la perturbation du fonctionnement biologique nocturne : la technologie LED permet de répondre à ces impératifs.

En cas d'utilisation de clôtures pleines pour la délimitation des parcelles, des passages pour la petite faune doivent être ménagés en bas de celles-ci, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des petits animaux.

Locaux réservés aux déchets ménagers

Il doit être aménagé pour tout type de construction un ou plusieurs locaux de stockage des déchets ménagers ou une ou des aires de stockage spécifiques pour les conteneurs de déchets ménagers. Ces locaux et aire(s) doivent être en contact direct de l'espace public ou accessibles par un cheminement praticable.

Les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50 mètres de points d'apport volontaire enterrés tant pour les déchets ménagers que pour le tri sélectif du verre et des emballages sont dispensées de l'obligation de réalisation de locaux pour les déchets ménagers et le tri sélectif du verre et des emballages.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

III.1f - 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**

Situation actuelle -PLU de Croissy-Beaubourg-Janvier 2012
Extrait du règlement de la zone AUZL

Chapitre 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-ZL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée que le Schéma Directeur Local (valant S.C.O.T.) prévoit comme pôle d'activités intégré dans l'espace urbanisable défini par le Schéma Directeur d'Ile de France et destiné notamment à renforcer l'équilibre population/emploi sur le secteur II (et également sur le secteur III, cette zone se prolongeant sur la commune voisine de Collégien). Cet aménagement se fera sous la forme de zone d'aménagement concerté.

Située dans un périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle cette opération a le caractère de Projet d'intérêt général (P.I.G) (article L 5311-3 du code général des collectivités territoriales)

La partie de la Ferme de Lamirault localisée à Croissy-Beaubourg et dans cette zone apparaît sur le document graphique comme un immeuble où le paragraphe h) de l'article R.123-11 est applicable. Le développement envisagé se fera dans le respect des contraintes dues au titre de l'inscription de la ferme à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le parti spatial retenu dans le PADD et le rapport de présentation vise à protéger et à mettre en valeur l'Allée de Lamirault, dite des Poiriers qui dessert la ferme de Lamirault. De même une marge de recul préservera un territoire naturel, aux abords de la ferme et mettant en valeur les abords de celle-ci. Le secteur AU-ZL/a est créé pour s'assurer du caractère naturel de ces territoires.

A l'Ouest, un boisement dit des « Prés des Loriots » devra être conservé : il correspond au secteur AUZL/b.

Etant donné que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone son ouverture à l'urbanisation est conformément au 3° alinéa de l'article R 123-6 subordonnée à une modification ou à une révision de ce plan local d'urbanisme.

Cette zone aura alors pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées, des équipements d'infrastructures et de superstructures liées au fonctionnement de l'opération.

ARTICLE AU-ZL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En cas de ZAC, dans le secteur AU-ZL/a, l'Allée de Lamirault dite des Poiriers bordée de poiriers remarquables sera maintenue, restaurée, et intégrée dans un espace paysagé majeur. Dans le secteur AU-ZL/b, les plantations existantes seront conservées et entretenues en tant qu'espaces paysagers et humides.

Situation à venir-PLU de Croissy-Beaubourg-Mise en compatibilité dans le cadre de la ZAC Lamirault Croissy-Beaubourg
Extrait du règlement modifié de la zone AUZL

Chapitre 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-ZL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée que le Schéma Directeur Local (valant S.C.O.T.) prévoit comme pôle d'activités intégré dans l'espace urbanisable défini par le Schéma Directeur d'Ile de France et destiné notamment à renforcer l'équilibre population/emploi sur le secteur II (et également sur le secteur III, cette zone se prolongeant sur la commune voisine de Collégien). Cet aménagement se fera sous la forme de zone d'aménagement concerté.

Située dans un périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle cette opération a le caractère de Projet d'intérêt général (P.I.G) (article L 5311-3 du code général des collectivités territoriales)

La partie de la Ferme de Lamirault localisée à Croissy-Beaubourg et dans cette zone apparaît sur le document graphique comme un immeuble où le paragraphe h) de l'article R.123-11 est applicable. Le développement envisagé se fera dans le respect des contraintes dues au titre de l'inscription de la ferme à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le parti spatial retenu dans le PADD et le rapport de présentation vise à protéger et à mettre en valeur l'Allée de Lamirault, dite des Poiriers qui dessert la ferme de Lamirault. De même une marge de recul préservera un territoire naturel, aux abords de la ferme et mettant en valeur les abords de celle-ci. Le secteur AU-ZL/a est créé pour s'assurer du caractère naturel de ces territoires.

~~À l'Ouest, un boisement dit des « Prés des Loriots » devra être conservé : il correspond au secteur AUZL/b.~~

Etant donné que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone son ouverture à l'urbanisation est conformément au 3° alinéa de l'article R 123-6 subordonnée à une modification ou à une révision de ce plan local d'urbanisme.

Cette zone aura alors pour vocation principale d'accueillir des activités économiques diversifiées, des équipements d'infrastructures et de superstructures liées au fonctionnement de l'opération.

ARTICLE AU-ZL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

En cas de ZAC, dans le secteur AU-ZL/a, l'Allée de Lamirault dite des Poiriers bordée de poiriers remarquables sera maintenue, restaurée, et intégrée dans un espace paysagé majeur. ~~Dans le secteur AU-ZL/b, les plantations existantes seront conservées et entretenues en tant qu'espaces paysagers et humides.~~

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de CROISSY BEAUBOURG

Opération ZAC LAMIRAULT CROISSY-BEAUBOURG
au profit de l'EPA MARNE

ETAT PARCELLAIRE

Date : 28/04/2016
Version 1

Vu pour être annexé
A l'arrêté n° 17 DSE EP 18
En date du 12 JUIL. 2017

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département.,

Nicolas de MAISTRE

Commune de CROISSY BEAUBOURG

N° du Plan	C A D A S T R E				EMPRISE			HORS EMPRISE		LISTE des PROPRIETAIRES	
	Section	N°	Surface en m2	Lieu dit	Nature	Surface en m2	Section N°	Surface en m2	Section N°	Inscrits à la matrice cadastrale	Réels ou présumés tels
	1	AM	30	10200	Pièces du Pavillon	Taillis	10200	AM 30	-	-	DE WATTRIPONT Christiane Marie Denise 221 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
2	AM	31	20870	Pièces du Pavillon	Prés	20870	AM 31	-	-	BLANCHARD François Xavier Marie Maurice 23 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Monsieur BLANCHARD François-Xavier Marie Maurice, sans profession, né le 7 juin 1954 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant 23 avenue Victor Hugo à PARIS (75116), célibataire majeur
										BLANCHARD Catherine Diane Marie 62 rue de Vaugirard 75006 PARIS	Madame BLANCHARD Catherine Diane Marie, artiste, née le 14 juillet 1960 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant 62 rue de Vaugirard à PARIS (75006), divorcée de Monsieur MERLIN Frédéric Michel

Parcelles AM n° 30, AM n° 31

Propriétaire : Indivision BLANCHARD (Suite 1)

EFFET RELATIF :

Biens recueillis dans la succession de Monsieur BLANCHARD Jean Louis Frédéric, leur époux et père, en son vivant retraité, né le 9 novembre 1919 à LAGNY LE SEC (Oise), époux de Madame De WATTRIPONT Christiane, décédé le 16 août 2000 à PARIS (8^{ème} arrondissement)
Attestation de propriété établie après ledit décès par Maître LETULLE, notaire à PARIS, le 4 mars 2003 publiée et enregistrée au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3892.

Partage de communauté et de succession avec attribution à :

- Madame De WATTRIPONT Christiane à hauteur de 70%,
- Monsieur BLANCHARD François- Xavier à hauteur de 15%
- Madame BLANCHARD Catherine à hauteur de 15%

Acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 4 mars 2003 publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3893

Parcelles cadastrées section AM n° 30 et AM n° 31 :

Observation étant ici faite qu'aux termes :

- d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 1^{er} décembre 1998, volume 1998P n° 13168
 - d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 1^{er} décembre 1998, volume 1998P n° 13169,
- Il a été constitué une servitude au profit d'EDF.

Parcelle cadastrée section AM n° 31 :

Observation étant ici faite qu'aux termes :

- d'un acte passé par devant Monsieur le Préfet de Seine et Marne, le 2 mars 1976, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 20 mai 1976, volume 5623 n° 7, il a été constitué une servitude au profit de GAZ DE FRANCE

- Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 9 décembre 1998, volume 1998P n° 13505, il a été constitué une servitude de passage de conducteurs aériens d'électricité et établissement de supports, ainsi que le fait de couper les arbres et les branches d'arbres.

Commune de CROISSY BEAUBOURG

N° du Plan	C A D A S T R E						EMPRISE			HORS EMPRISE		LISTE des PROPRIETAIRES	
	Section	N°	Surface en m2	Lieu dit	Nature	Surface en m2	Section N°	Surface en m2	Section N°	Inscrits à la matrice cadastrale		Réels ou présumés tels	
						10260	AM 23	-	-	BLANCHARD Jean Louis Frédéric 221 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS			
3	AM	23	10260	Pré des Lauriotis	Taillis	10260	AM 23	-	-	<p>Madame De WATTRIPONT Christiane Marie Denise, retraitée, née le 9 décembre 1930 à ROISSY EN BRIE (Seine et Marne), demeurant 221 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75008), veuve de Monsieur BLANCHARD Jean Louis Frédéric</p> <p>Monsieur BLANCHARD Jean-Christophe Marie Marcel, écrivain, né le 23 septembre 1952 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) demeurant 11 rue de Liège à PARIS (75009), époux de Madame MULTZ Thérèse Ann</p>			

Parcelle AM n° 23

Propriétaire : Indivision BLANCHARD (Suite 1)

EFFET RELATIF :

Bien recueilli dans la succession de Monsieur BLANCHARD Jean Louis Frédéric, leur époux et père, en son vivant retraité, né le 9 novembre 1919 à LAGNY LE SEC (Oise), époux de Madame De WATTRIPONT Christiane, décédé le 16 août 2000 à PARIS (8^{ème} arrondissement)

Attestation de propriété établie après ledit décès par Maître LETULLE, notaire à PARIS, le 4 mars 2003 publiée et enregistrée au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3892.

Partage de communauté et de succession avec attribution à :

- Madame De WATTRIPONT Christiane à hauteur de 50%,
- Madame BLANCHARD Jean-Christophe à hauteur de 50%

Acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 4 mars 2003 publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3893

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte passé par devant Monsieur le Préfet de Seine et Marne, le 2 mars 1976, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 20 mai 1976, volume 5623 n° 7, il a été constitué une servitude au profit de GAZ DE FRANCE

Commune de CROISSY BEAUBOURG

N° du Plan	C A D A S T R E					EMPRISE			HORS EMPRISE			LISTE des PROPRIETAIRES	
	Section	N°	Surface en m2	Lieu-dit	Nature	Surface en m2	Section N°	Surface en m2	Section N°	Inscrits à la matrice cadastrale		Réels ou présumés tels	
4	AM	25	10496	Pré des Lauriots	Prés	10496	AM 25	-	-	DE WATTRIPONT Christiane Marie Denise 221 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	Medame De WATTRIPONT Christiane Marie Denise, retraitée, née le 9 décembre 1930 à ROISSY EN BRIE (Seine et Marne), demeurant 221 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75008), veuve de Monsieur BLANCHARD Jean Louis Frédéric		
5	AM	26	24430	Pré des Lauriots	Taillis	24430	AM 26	-	-	BLANCHARD François Xavier Marie Maurice 23 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	Monsieur BLANCHARD Jean-Christophe Marie Marcel, écrivain, né le 23 septembre 1952 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) demeurant 11 rue de Liège à PARIS (75009), époux de Madame MULTZ Thérèse Ann		
										BLANCHARD Catherine Diane Marie 62 rue de Vaugirard 75006 PARIS	Monsieur BLANCHARD François-Xavier Marie Maurice, sans profession, né le 7 juin 1954 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant 23 avenue Victor Hugo à PARIS (75116), célibataire majeur		
										BLANCHARD Jean Christophe Marie Marcel 11 rue de Liège 75009 PARIS	Madame BLANCHARD Catherine Diane Marie, artiste, née le 14 juillet 1960 à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant 62 rue de Vaugirard à PARIS (75006), divorcée de Monsieur MERLIN Frédéric Michel		

Parcelles AM n° 25, AM n° 26

Propriétaire : Indivision BLANCHARD (Suite 1)

EFFET RELATIF :

Biens recueillis dans la succession de Monsieur BLANCHARD Jean Louis Frédéric, leur époux et père, en son vivant retraité, né le 9 novembre 1919 à LAGNY LE SEC (Oise), époux de Madame De WATTRIPONT Christiane, décédé le 16 août 2000 à PARIS (8^{ème} arrondissement)

Attestation de propriété établie après ledit décès par Maître LETULLE, notaire à PARIS, le 4 mars 2003 publiée et enregistrée au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3892.

Partage de communauté et de succession avec attribution à :

- Madame De WATTRIPONT Christiane à hauteur de 25%
- Madame BLANCHARD Jean-Christophe à hauteur de 25%
- Monsieur BLANCHARD François-Xavier à hauteur de 25%
- Madame BLANCHARD Catherine à hauteur de 25%

Acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 4 mars 2003 publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 10 avril 2003, volume 2003P n° 3893

Parcelle cadastrée section AM n° 25 :

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 9 décembre 1998, volume 1998P n° 13505, il a été constitué une servitude de passage de conducteurs aériens d'électricité et établissement de supports, ainsi que le fait de couper les arbres et les branches d'arbres

Parcelle cadastrée section AM n° 26 :

Observation étant ici faite qu'aux termes :

- d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 1^{er} décembre 1998, volume 1998P n° 13168
 - d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS (8^{ème}), les 1^{er} et 13 octobre 1998, publié et enregistré au bureau des hypothèques de MEAUX, le 1^{er} décembre 1998, volume 1998P n° 13169,
- Il a été constitué une servitude au profit d'EDF.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION: **30/03/2017** - DATE D'AFFICHAGE **30/03/2017**

- EN EXERCICE**17**

NOMBRE DE CONSEILLERS: - PRESENTS**14**

- VOTANTS**16**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-cinq avril à 21 heures, légalement convoqué le trente mars deux mille dix-sept, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie de CROISSY-BEAUBOURG, en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire

ETAIENT PRESENTS: Mesdames **ASHMAN** Fabienne, **BLESSON** Françoise, **DAVOINE** Sophie, **DURET** Marie-Joséphine, **JURETIG** Raymonde, **MONTE-TARRIS** Sylvie, **NATALE** Odile,

Messieurs **ALBARET** Alain, **AMATO** Maurice, **DALISSIER** Geoffroy, **DELAPORTE** Norbert, **GERES** Michel, **GUEUDET** Nicolas, **WOZNIAK** Gilbert

ABSENTS EXCUSES:

Monsieur **DELBAST** Henry a donné pouvoir à Madame **BLESSON** Françoise,
Monsieur **NAIN** Bernard a donné pouvoir à Monsieur **GUEUDET** Nicolas,

ABSENT: Madame **LAFAIT** Virginie,

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame **JURETIG** Raymonde a été élu secrétaire

OBJET: Avis sur la mise en compatibilité du PLU au regard du dossier de mise en compatibilité pour la réalisation de la Zac de Lamirault sur le territoire de Croissy-Beaubourg

Monsieur Gères Michel, Maire de Croissy-Beaubourg, rappelle que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Croissy-Beaubourg avec le projet d'aménagement de la ZAC de Lamirault dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le jeudi 29 septembre 2016 en Préfecture de Seine-et-Marne.

Ce projet a été soumis à enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de Lamirault sur le territoire de la commune de Croissy-Beaubourg, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Croissy-Beaubourg,
- au parcellaire destiné à identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et à déterminer exactement les parcelles à acquérir nécessaires en vue de la réalisation de cette opération d'aménagement.

Cette enquête publique unique s'est déroulée du **lundi 28 novembre 2016 au samedi 7 janvier 2017** inclus en mairie de Croissy-Beaubourg.

A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions. il émet un avis favorable :

- à la DUP des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de Lamirault,
- à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Croissy-Beaubourg avec ce projet d'aménagement,
- aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation.

En application des articles L. 153-57 et R, 153-14 du code de l'urbanisme, il y a lieu que le conseil municipal de Croissy-Beaubourg se réunisse en vue d'émettre un avis sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de votre commune, au regard du dossier de mise en compatibilité, du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29 septembre 2016 et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur du 17 février 2017.

Le conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Emet un avis favorable sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Croissy-Beaubourg avec ce projet d'aménagement, pour la réalisation de la Zac de Lamirault sur le territoire de Croissy-Beaubourg

VOTE : UNANIMITE

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents

Fait à CROISSY BEAUBOURG le 25 avril 2017

CERTIFIE EXECUTOIRE le 28 avril 2017

PUBLIE OU NOTIFIE le 28 avril 2017

LE MAIRE
Michel GERES



Vu pour être annexé

A l'arrêté n° **17 DOE 02 P 18**

En date du

12 **JUIL. 2017**

Le Secrétaire Général,
chargé de l'administration de l'Etat
dans le département,

Nicolas de MAISTRE

