



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination
des Services de l'État**

Le préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Arrêté préfectoral n° 2024/13/DCSE/BPE/EXP du 19 mars 2024 abrogeant l'arrêté préfectoral n° 2024/05/DCSE/BPE/EXP du 12 mars 2024 et :

– portant au profit de l'Établissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EpaMarne) et au profit de la SANEF :

déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Rucherie » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges et nécessaires à la réalisation du diffuseur dit « du Sycomore », projet d'aménagement routier sur l'autoroute A4,

– emportant mise en compatibilité du périmètre de protection des espaces agricoles naturels périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire,

– emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny, nécessaire à la réalisation du projet global,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment, ses dispositions relatives à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité ;

Vu le Code de l'urbanisme, 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 de l'environnement ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de justice administrative ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu le décret du président de la République en date du 25 août 2023 portant nomination de Monsieur Sébastien LIME secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

Vu le décret du Président de la République du 6 septembre 2023 portant nomination de Monsieur Pierre ORY, préfet de Seine-et-Marne ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/07/DCSE/BPE/EXP du 1^{er} février 2021 fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation publique sur le projet de création du diffuseur dit « du Sycomore » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/08/DCSE/BPE/EXP du 18 mars 2021 portant fixation des objectifs poursuivis et des modalités d'organisation de la concertation publique relative à la mise en compatibilité des documents

d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny en vue de la création du diffuseur dit « du Sycomore » ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-12/DCSE/BPE/EXP du 1^{er} février 2022 portant bilan de la concertation publique sur le projet de création du diffuseur dit « du Sycomore » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-13/DCSE/BPE/EXP du 1^{er} février 2022 portant bilan de la concertation publique relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny, en vue de la création du diffuseur dit « du Sycomore » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-01/DCSE/BPE/EPU du 18 juillet 2023 portant ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire des communes de Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Jossigny préalable :

- à la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « La Rucherie »,
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet global de la ZAC de « La Rucherie » et de l'aménagement du diffuseur dit « Sycomore »,
- à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Jossigny et de Bussy-Saint-Georges, nécessaire à la réalisation de ce projet global,
- à la mise en compatibilité du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire nécessaire à la réalisation du diffuseur dit « du Sycomore »,
- à la délivrance des autorisations environnementales uniques pour l'aménagement :
 - de la ZAC de « La Rucherie » : autorisation unique au titre de la loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés,
 - du diffuseur dit « du Sycomore » : autorisation unique au titre de la loi sur l'eau et autorisation spéciale du préfet au titre du Code du patrimoine relative au Site Patrimonial Remarquable de Jossigny,
- à l'instauration d'une servitude d'utilité publique (SUP) sur fonds privés nécessaire pour établissement de canalisations publiques dans le périmètre de la ZAC de « La Rucherie »,
- au parcellaire en vue de déterminer les parcelles ainsi que les propriétaires et titulaires de droits réels concernés par la DUP et/ou la SUP,
- à la désaffectation et au déclassement d'une partie du chemin communal dit « rue Pavée » à Bussy-Saint-Georges pour la réalisation de la ZAC de « La Rucherie » et d'une partie de la route départementale RD10 à Jossigny pour la réalisation du diffuseur dit « Sycomore » ;

Vu l'arrêté n°23/BC/178 du 21 décembre 2023 donnant délégation de signature à Monsieur Sébastien LIME, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et organisant sa suppléance ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024/05/DCSE/BPE/EXP du 12 mars 2024 ;

Vu le PPEANP de Marne et Gondoire ;

Vu les documents d'urbanisme des communes de Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Jossigny ;

Vu la délibération n°2020-025 du Conseil d'administration d'EpaMarne en date du 2 décembre 2020 relative à la prise d'initiative, à la définition des objectifs poursuivis par la ZAC de « La Rucherie » sur le territoire de Bussy-Saint-Georges et des modalités de la concertation préalable à sa création ;

Vu la délibération n° 2021-005 du Conseil d'administration d'EpaMarne en date du 17 mars 2021 relative à l'engagement de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges et modifiant la délibération n°2020-025 du 2 décembre 2020 en ce qui concerne les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC de « La Rucherie » ;

Vu la délibération n°2021-012 prise par le Conseil d'administration d'EpaMarne en date du 30 juin 2021, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite de « La Rucherie » ;

Vu la délibération n°2021-013 prise par le Conseil d'administration d'EpaMarne en date du 30 juin 2021, approuvant le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité (MECDU) du PLU de Bussy-Saint-Georges, relative à la ZAC de « La Rucherie » et à l'échangeur dit « diffuseur du Sycomore » ;

Vu la délibération n°2022-003 du 30 mars 2022 du conseil d'administration d'EpaMarne approuvant le dossier d'enquête publique unique et sollicitant l'ouverture d'une enquête publique ;

Vu les circulaires des 27 octobre 1987 et 22 octobre 2002, relatives aux modalités d'établissement et d'instruction des dossiers techniques concernant la construction et l'aménagement des autoroutes concédées ;

Vu la circulaire du premier ministre du 5 octobre 2004 relative à la concertation applicable aux projets de travaux, d'aménagements et d'ouvrages de l'État et des collectivités territoriales ;

Vu la convention signée par l'EpaMarne avec la SANEF le 30 août 2019 pour la réalisation du diffuseur « Sycomore » ;

Vu les accords sans réserve à la mise en compatibilité du PPEANP de Marne et Gondoire émis respectivement les 13 octobre 2022 et 17 novembre 2022 par les ministres de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire et de la Transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu la consultation et les avis des collectivités territoriales intéressées par le projet conformément aux articles L.122-1 et R.122-7 du Code de l'environnement ;

Vu le bilan de la concertation inter administrative du 7 juin 2022 ;

Vu l'avis délibéré n° 2023-002 adopté lors de la séance du 6 avril 2023 par l'Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable (IGEDD) en sa qualité d'autorité environnementale sur le projet global de ZAC de « La Rucherie » et du diffuseur dit « Sycomore » sur l'A4 (77) ;

VU le mémoire en réponse d'EpaMarne et de la SANEF à l'avis délibéré de l'IGEDD ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 10 mars 2023 ;

Vu l'avis favorable du 16 novembre 2023, assorti de recommandations, émis par le commissaire enquêteur suite à l'enquête publique unique ;

Vu l'avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges nécessaire à la réalisation du projet global de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore émis le 30 janvier 2024 par le conseil municipal de Bussy-Saint-Georges ;

Vu l'absence d'avis émis dans les délais réglementaires par le conseil municipal de Jossigny ;

Considérant les pièces attestant que les formalités de publicité individuelle et collective ont été effectuées conformément aux dispositions des articles R.131-5 et R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-11 du Code de l'environnement ;

Considérant les dossiers et les registres d'enquête publique déposés en mairies de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny du 18 septembre 2023 au 18 octobre 2023 inclus ;

Considérant le courrier du 13 février 2024 reçu le 15 février suivant en préfecture de Seine-et-Marne, par lequel EpaMarne et la SANEF demandent au préfet de Seine-et-Marne de déclarer d'utilité publique les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de « La Rucherie » et du diffuseur dit « Sycomore » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges ;

Considérant le dossier de déclaration d'utilité publique présenté par EpaMarne et la SANEF reçu en préfecture le 15 février 2024 ;

Considérant l'exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC « La Rucherie », et du diffuseur dit « du Sycomore » le plan de situation incluant le périmètre de la déclaration d'utilité publique, le plan général des travaux EpaMarne et le plan général des travaux SANEF et la synthèse des mesures Éviter Réduire et Compenser (ERC), annexés au présent arrêté ;

Considérant que le projet global de réalisation de la ZAC de « La Rucherie » et de l'aménagement du diffuseur dit « Sycomore », présente un caractère d'utilité publique et qu'il ne peut pas être réalisé dans des conditions équivalentes, sans recourir à l'expropriation ;

Considérant que les parcelles de terrain et les droits réels nécessaires à la réalisation de ce projet global n'ont pu être acquis par voie amiable ;

Considérant que le PPEANP de Marne et Gondoire doit être mis en compatibilité pour permettre la réalisation de l'aménagement du diffuseur dit « Sycomore », déclaré d'utilité publique ;

Considérant que les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny doivent être mis en compatibilité pour permettre la réalisation du projet global de la ZAC de « La Rucherie » et du diffuseur dit « Sycomore », déclaré d'utilité publique ;

Considérant le plan de situation, le plan du périmètre de la DUP du projet global objet du présent arrêté, les plans généraux des travaux, les tableaux des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables de ce projet sur l'environnement ou la santé humaine, et leurs modalités de suivi, ainsi que les dossiers de mise en compatibilité du PPEANP de Marne et Gondoire et des documents d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges et de Jossigny, annexés au présent arrêté ;

Considérant que l'arrêté préfectoral n° 2024/05/DCSE/BPE/EXP du 12 mars 2024, entaché d'une erreur matérielle en ce qui concerne la numérotation de ses articles, doit être abrogé ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne,

ARRÊTE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral n° 2024/05/DCSE/BPE/EXP du 12 mars 2024 est abrogé.

Article 2 : Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice d'EpaMarne, les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de « La Rucherie » sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges, et au bénéfice de la SANEF, les travaux et les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du diffuseur dit « du Sycomore » sur l'autoroute A4 conformément au plan de situation mentionnant le périmètre de la déclaration d'utilité publique, à l'exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de cette ZAC, aux plans généraux des travaux d'EpaMarne et de la SANEF et à la synthèse des mesures ERC, 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'État – Bureau des procédures environnementales – 12, rue des Saints Pères – 77 010 Melun cedex).

Article 3 : La présente déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 4 : Si les expropriations poursuivies sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations agricoles, EpaMarne et SANEF devront remédier aux dommages causés, dans les conditions définies par les articles L.352-1 et L.123-24 à L.123-26 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 5 : S'il y a lieu, les maîtres d'ouvrage devront remédier aux atteintes à l'environnement que risque de provoquer l'exécution des travaux, objets de la présente déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues au I de l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, à savoir réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites.

Article 6 : Le délai accordé pour réaliser l'expropriation est de cinq ans. Il est prorogeable une fois par un acte pris dans la même forme, pour une durée au plus égale à cinq ans, sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Article 7 : Le présent arrêté emporte la mise en compatibilité du PPEANP de Marne et Gondoire et des documents d'urbanisme des communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny, tel qu'il résulte des dossiers annexés au présent arrêté, également consultables à la préfecture de Seine et Marne.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne,
- d'une insertion sur le site Internet des services de l'État dans le département de Seine-et-Marne (www.seine-et-marne.gouv.fr - rubrique: Actions de l'État/Environnement et cadre de vie/Expropriations/servitudes/Décisions),
- d'un affichage pendant deux mois consécutifs à la porte principale des mairies de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny. L'accomplissement de cette formalité sera justifié par l'établissement d'un certificat d'affichage par les maires concernés.

Mention de cet affichage sera également insérée en caractère apparent, aux frais d'EpaMarne et de la SANEF, dans un journal diffusé dans le département de la Seine-et-Marne, en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Article 9 : Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne, le directeur général d'EpaMarne, le président directeur de la SANEF, le président de la Communauté de Communes Marne et Gondoire, les maires de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny ainsi que le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture,

Sébastien LIME

Annexes :

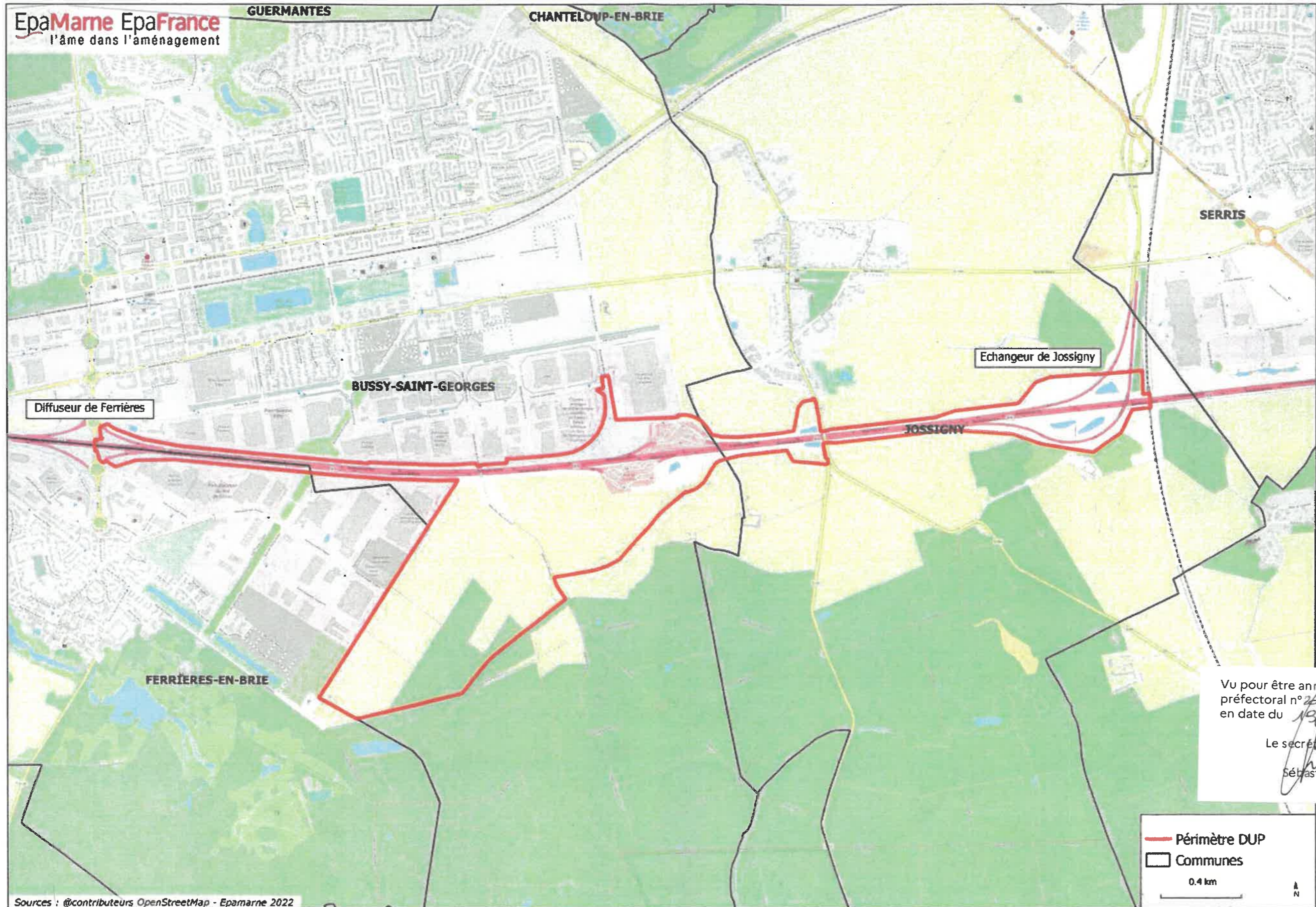
1. plan de situation mentionnant le périmètre de la DUP,
2. 1 plan général des travaux EpaMarne,
3. 1 plan général des travaux SANEF,
4. exposé des motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet,
5. synthèse des mesures ERC
6. dossier de mise en compatibilité du PPEANP de Marne et Gondoire,
7. dossier de mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges,
8. dossier de mise en compatibilité du PLU de Jossigny.

Par application de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun adressé par courrier 43 avenue du Général de Gaulle - case postale 8630 - 77 008 Melun Cedex - ou via l'application Télé recours à l'adresse mail <https://www.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter 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 les formes suivantes :

- recours gracieux adressé au préfet de Seine-et-Marne - DCSE- BPE - 12, rue des Saints-Pères - 77 010 MELUN Cedex ;
- recours hiérarchique adressé au ministre de l'Intérieur - Place Beauvau - 75 800 Paris Cedex 08.

PLAN DE SITUATION - PERIMETRE DE LA DUP ZAC de la RUCHERIE / DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE



ANNEXE 1:

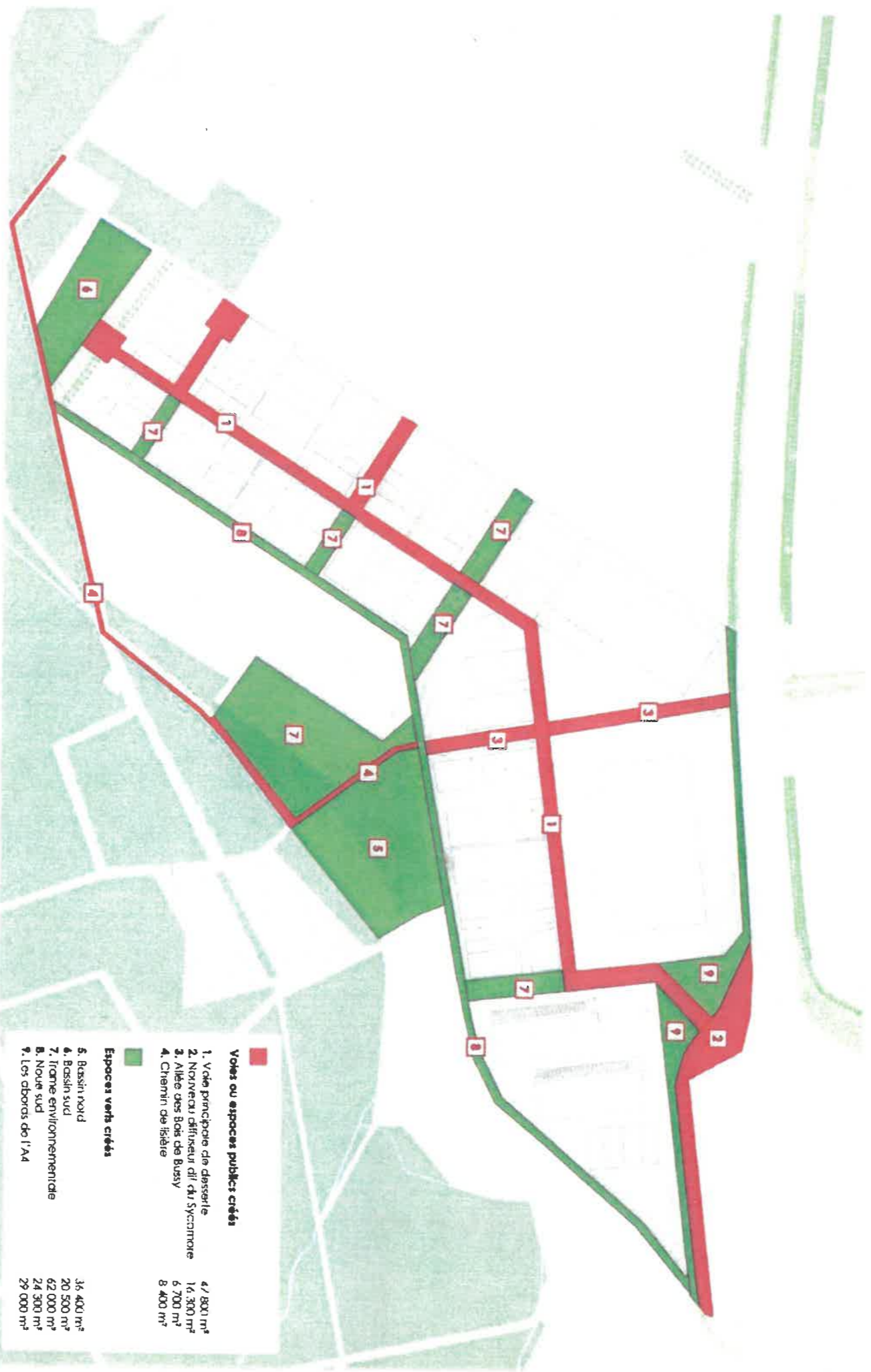
Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 2024/13/DOE/BRE/EXP en date du 19 Mars 2024

Le secrétaire général
Sébastien LIME

— Périmètre DUP
□ Communes
0.4 km
N

Sources : @contributeurs OpenStreetMap - Epamarne 2022

PLAN DES PRINCIPAUX OUVRAGES DE LA ZAC DE LA RUCHERIE



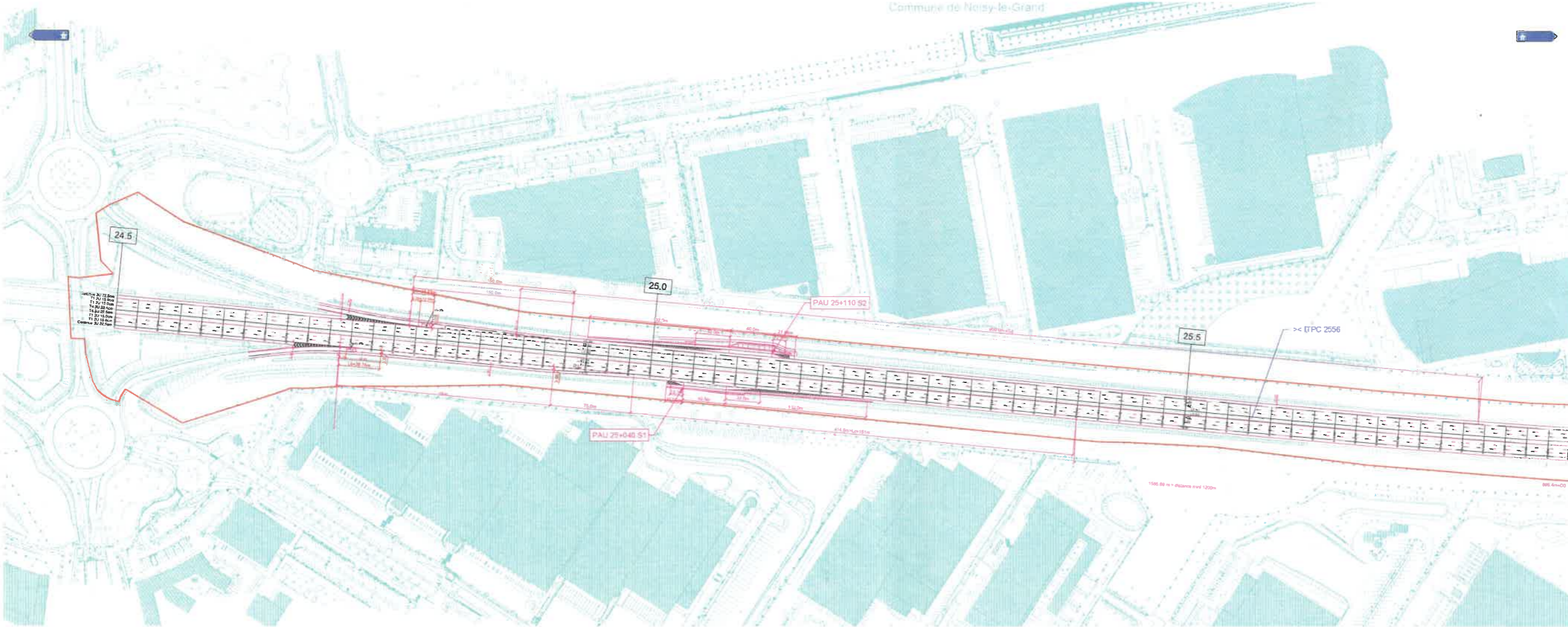
ANNEXE 2

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 2024/05/DOBE/RAE/ta.P en date du 18 10 2024

Le secrétaire général

Sébastien LIME

Commune de Noisy-le-Grand



- Légende :**
- Axe
 - Talus Pénalis
 - Talus Diablos
 - Piste
 - Piste cyclable
 - Limite d'emprise

sanef
Concessionnaire de la Normandie

AVP - A4 DIFFUSEUR DU SYCOMORE

3. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES PRINCIPALES

3.3 VUE EN PLAN
Planche 1

EQUIPEMENTS					
Code	Libelle	Quantité	Unité	Observations	Remarques
1	Signalisation	100	lot		
2	Signalisation	100	lot		
3	Signalisation	100	lot		
4	Signalisation	100	lot		
5	Signalisation	100	lot		

PHASE	EMETTEUR	TYPE	NUMERO	BOITTE
AVP	ING	PLA	5297	E

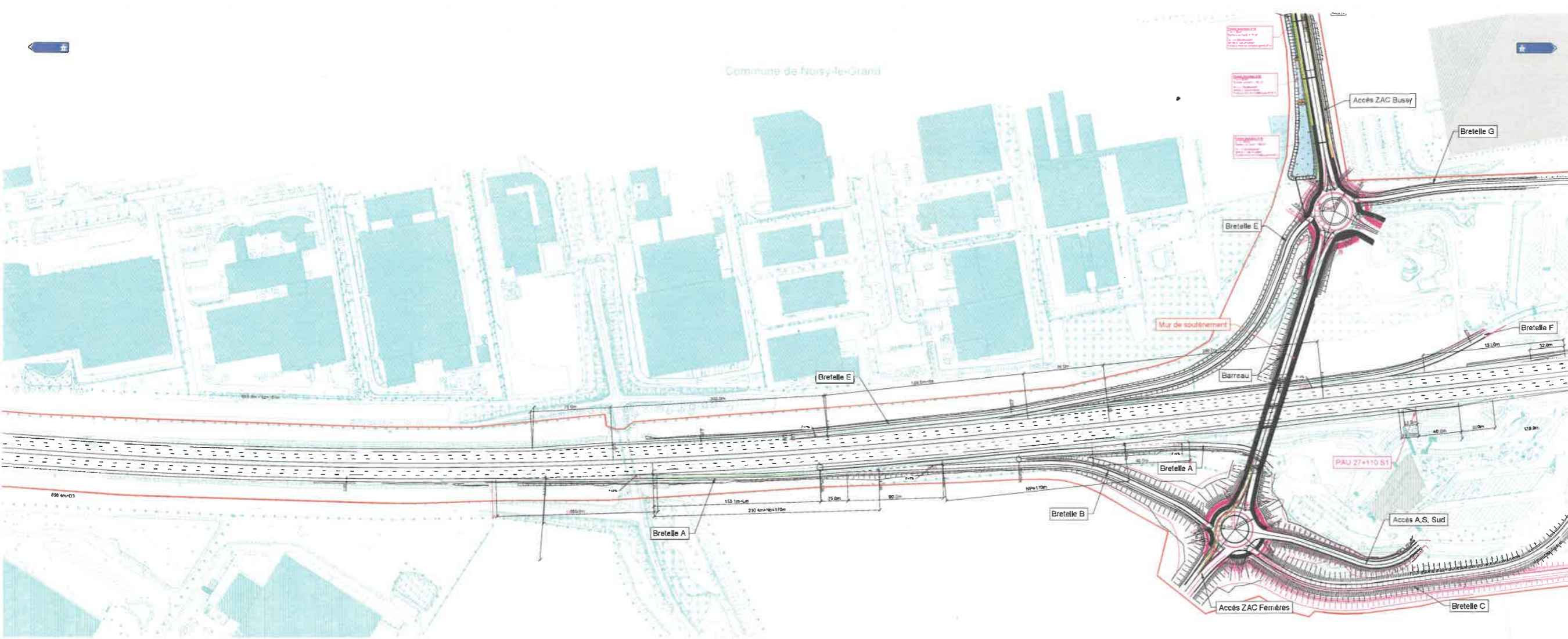
INGÉROIP

ANNEXE 3

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 2024/13/DCSE/13PE/EXP en date du 18 Mars 2024

Le secrétaire général

Sébastien LIME



Légende :

- A+1
- Tab. Aérobras
- Tab. Collées
- Réseaux
- Pente cyclable
- Limite d'emprise

Sanef
Service Client 09 70 10 10 10

AVP - A4 DIFFUSEUR DU SYCOMORE

3. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES PRINCIPALES

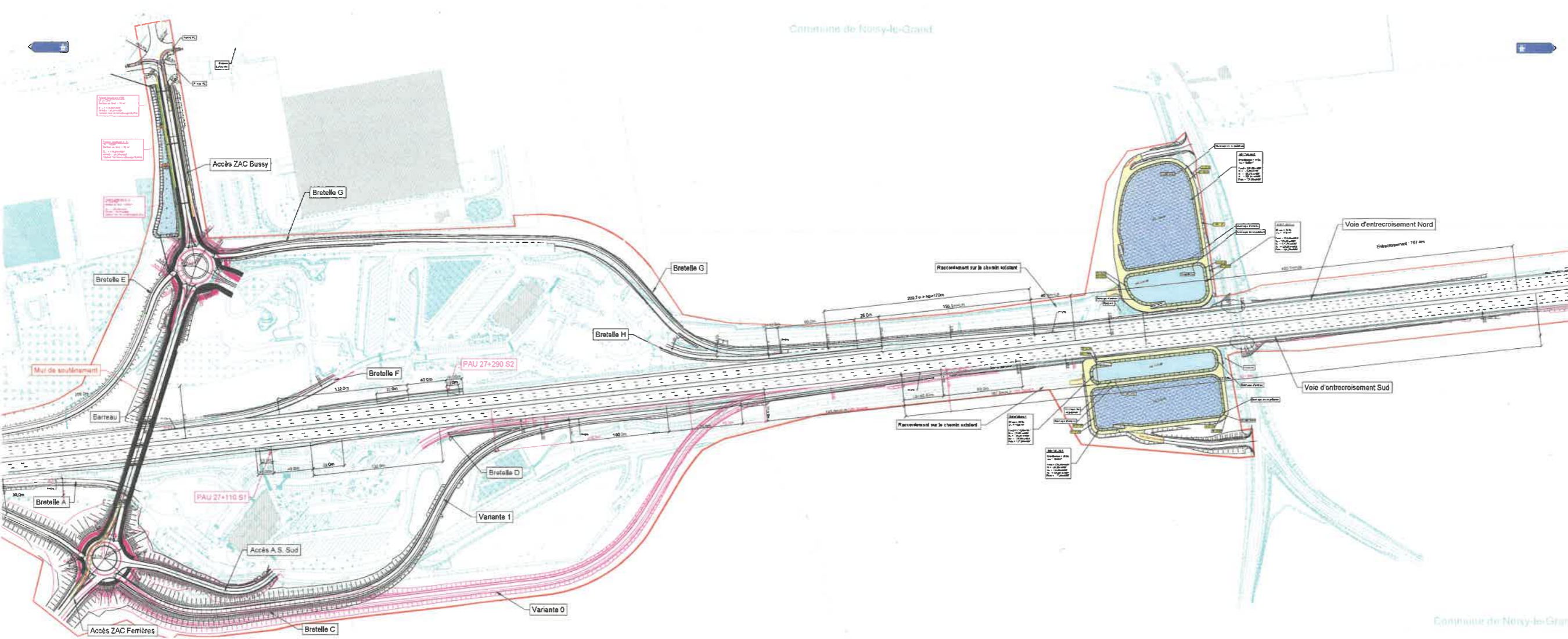
3.3 VUE EN PLAN
Planche 2

LISTE DES DOCUMENTS					
N°	Date	Intitulé	Échelle	Statut	Version
1	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	001
2	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	002
3	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	003
4	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	004
5	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	005
6	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	006
7	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	007
8	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	008
9	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	009
10	01/09/2010	Plan de situation	1/500	APP	010

PHASE	EMETTEUR	TYPE	NUMERO	REVISION
APP	PIG	PLA	5017	E

INGÉROP
100 rue de la République - 92000 Nanterre
Tél : 01 47 33 10 00 - Fax : 01 47 33 10 01
www.ingerop.com

Commune de Nossy-le-Grand



Légende :

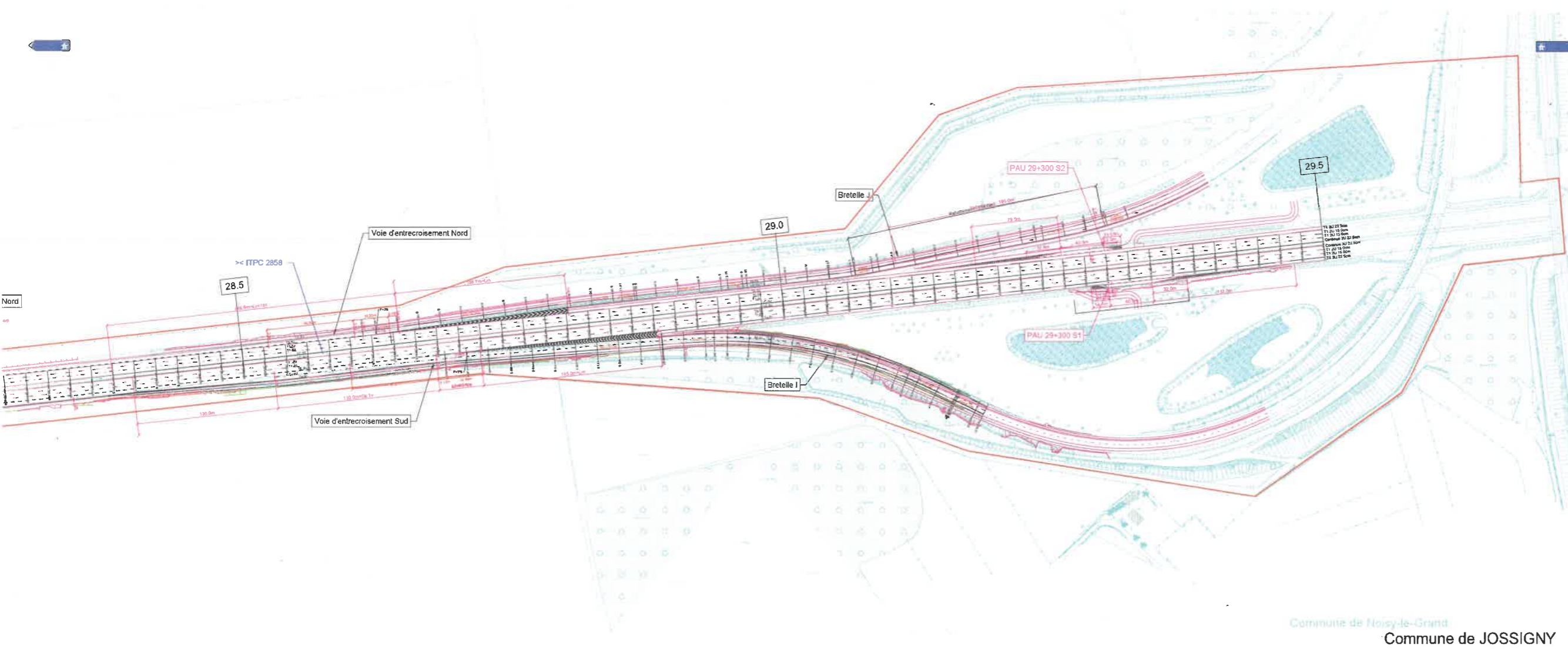
- Axe
- Talus herissé
- Talus Cobles
- Fosse
- Pente cyclable
- Limite d'emprise

AVP - A4 DIFFUSEUR DU SYCOMORE

3. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES PRINCIPALES

3.3 VUE EN PLAN
Planche 3

PHASE		EMETTEUR	TYPE	NUMERO	INDICE
AVP		ING	PLA	9097	E



- Légende :**
- Axe
 - Talus Poudré
 - Talus Cobles
 - Pédane
 - Pneu cyclable
 - Limites d'emprise



saner
Bureau de Construction



AVP - A4 DIFFUSEUR DU SYCOMORE

3. CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES PRINCIPALES
3.3 VUE EN PLAN
Planche 4

Station	Phase	Etat des documents	Intérieur	Extérieur	Indice
28.5	AVP	Plan de situation	107	107	107
29.0	AVP	Plan de situation	107	107	107
29.5	AVP	Plan de situation	107	107	107

PHASE	EMETTEUR	TYPE	NUMERO	INDICE
AVP	RS	PLA	5077	E

KINGÉROP

Commune de Noisy-le-Grand
Commune de JOSSIGNY

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges

**Les motifs justifiant l'utilité publique du projet de la ZAC de la Rucherie et du
Diffuseur du Sycomore sont les suivants :**

ZAC DE LA RUCHERIE

- Le projet de ZAC de la Rucherie favorise le développement économique en créant environ 60 ha de terrains cessibles qui pourront accueillir des entreprises de toutes tailles, de la grande entreprise industrielle à la PME-PMI en location.
- Le projet renforce l'équilibre emplois-habitants à l'échelle du territoire de Marne-et-Gondoire en créant plus de 3000 emplois. Ainsi le ratio de 0,7 emploi pour 1 logement actuellement observé sur la commune de Bussy-Saint-Georges sera conforté.
- Le projet permet, notamment par la réalisation d'une forêt rivulaire de part et d'autre des voies de circulation de réaliser l'accompagnement paysager de l'autoroute A4,
- Le projet intègre la création du nouveau « diffuseur du Sycomore » qui desservira au Sud, la ZAC de La Rucherie et au Nord, l'ensemble des autres quartiers de la commune de Bussy Saint-Georges. Il est prévu des circulations douces, piétons et cyclistes qui franchiront dans la partie centrale du diffuseur l'A4 et ainsi interconnecteront les quartiers de Bussy-Saint-Georges
- Le projet permet de créer une offre de locaux à vocation économique à hautes performances environnementales, notamment énergétique. Les bâtiments seront efficacement isolés et bénéficieront d'installations photovoltaïques ou de terrasses végétalisées qui occuperont pour partie leurs toitures.
- Le projet est constitué d'une trame d'espaces publics paysagés qui sont favorables aux mobilités douces. Il intègre la voie express vélo CAMG qui relie les communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrieres-en-brie, Jossigny, Montévrain, Collégien, Chanteloup, Torcy et Serris.
- Le projet dans le cadre de sa démarche « éviter, réduire, compenser » assure une gestion des eaux pluviales visant à fortement privilégier les rétentions (trentennale) et infiltrations à la parcelle dus aux aménagements futurs afin de strictement limiter les rejets dans les milieux aquatiques naturels et les réseaux d'assainissement ;
- Le projet prévoit un système de collecte des eaux pluviales proposant des traitements alternatifs à ciel ouvert favorables à la biodiversité. Deux bassins de rétention à ciel ouvert sont prévus dans les espaces au sud et à l'est de la ZAC.
- Le projet dans le cadre de sa démarche « éviter, réduire, compenser » prévoit plusieurs espaces constituant des unités de compensation favorables au confortement de la biodiversité et notamment des espèces d'oiseaux des milieux ouverts observées sur le site.

- Le projet ne permet pas de maintenir l'activité agricole existante. Il existait deux cadres juridiques bien distincts, celui de conventions d'occupations précaires d'une part et celui de baux ruraux verbaux d'autre part.
Dès lors, deux types d'indemnisation sont prévues par EpaMarne et la SANEF, d'une part une indemnisation pour l'éviction au titre des baux ruraux verbaux et d'autre part, la mise en place de la compensation collective agricole pour l'ensemble des exploitants impactés par le projet.
Cette compensation collective agricole vise à favoriser des projets agricoles dont certains sur le territoire de Marne-et-Gondoire comme des casiers fermiers offrant des produits issus de l'agriculture de proximité.
- Le projet conforte les lisières naturelles qui assurent une transition paysagère de qualité avec la forêt de Ferrières, marque la limite de l'urbanisation et sont favorables à l'émergence d'une nouvelle biodiversité.
- Dans un souci de circuits courts, le projet prévoit que les mouvements de terre s'équilibrent entre les déblais (bassins de rétention et chaussées) et les remblais (espaces verts, notamment pour le talus de la forêt rivulaire).
- Afin de protéger le point de captage d'eau potable situé au sud de la ZAC, hors de son périmètre, il est prévu de ne pas construire de sous-sol sous les bâtiments et d'étancher les bassins de rétention implantés dans la lisière.
- Le projet optimise le stationnement des futurs employés, privilégie sa mutualisation et limite ainsi l'imperméabilisation des sols qui est liée classiquement au stationnement.
- Le projet crée un pôle de services appropriés pour les usagers de la ZAC et de la ZAC voisine du Bel Air. Il sera notamment offert des services de sport ou de restauration.
- Les axes de circulation du projet sont suffisamment dimensionnés pour soutenir les futurs flux qui seront liés aux programmes de la ZAC ;

Le bilan financier de l'opération d'aménagement est équilibré en dépenses et en recettes (l'estimation sommaire du coût des dépenses soumis à l'enquête publique est de 46,69 M€).

DIFFUSEUR DU SYCOMORE

- Le projet de diffuseur dit du Sycomore a pour objectif d'accompagner un développement urbain équilibré.
- Le projet assure la desserte des projets d'aménagement, notamment la future ZAC de La Rucherie, la ZAC du Bel Air à Ferrières-en-Brie et la ZAC du Sycomore au Nord.
- Le projet est interconnecté avec les voiries structurantes voisines comme l'avenue des 100 arpents au Nord ou l'avenue Paxton au Sud. Il assure ainsi le lien entre les communes situées au Nord et au Sud de l'A4 ;
- Le projet offre une desserte encore plus proche des besoins locaux (habitations, zones d'activités et commerces) et développe les mobilités douces en intégrant de larges toitures sur l'ouvrage de franchissement de l'A4 ainsi qu'une piste cyclable sécurisée.
- Le projet améliore la circulation au niveau des diffuseurs existants 12 et 12.1 et en fluidifie la circulation en heure de pointe.
- Le projet conforte la sécurité sur ce tronçon de l'A4 en adaptant notamment les voies d'insertion.

- Dans le cadre de sa démarche « réduire, éviter, compenser », le projet prévoit l'agrandissement de bassin de rétention existant permettant un stockage des pluies centennales.
- Le projet prévoit un accompagnement paysager qui préserve une perspective de qualité en direction du monument historique qu'est le château de Jossigny.

Le bilan financier de l'opération prévoit un investissement de 30,9 M€ financé dans le cadre de la concession autoroutière de l'A4.

1. SYNTHÈSE DES EFFETS

1.1 Effets et mesures relatifs au milieu physique

Impact nul ou négligeable
 Impact positif
 Impact négatif

++ moyen +++ fort
 -- moyen --- fort

+ faible
 - faible

Thème	Sous thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
		Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Milieu physique	Mouvements de sols	<p>Impacts directs à court terme : Modifications temporaires mineures du relief, aux abords du projet lors des terrassements (mobilisation de matériaux, mises en dépôts provisoires).</p> <p>Les bâtiments n'auront pas de sous-sol donc les terrassements seront limités.</p>	<p>-Impacts directs à court terme : Modifications mineures du relief car les aménagements se raccordent à des infrastructures existantes.</p> <p>-Impacts directs à court terme : des matériaux excédentaires restent à valoriser dans le cadre de l'aménagement du diffuseur.</p>	<p>Stockage des matériaux sur des zones prédéfinies dans les emprises travaux. À l'issue des travaux, remise en état des zones de terrassement.</p>	<p>Des aménagements paysagers permettront d'intégrer la terre végétale excédentaire.</p> <p>Les matériaux de terrassement seront réutilisés dans la mesure du possible en remblai et couche de forme des voiries à construire ou en aménagements paysagers.</p>	Effet négligeable	MC / MA / MS : Sans objet
	Géologie	<p>Pas de modification importante sur la composition géologique des sols notamment du fait qu'il n'y a pas de création de sous-sol pour les bâtiments</p>				Effet négligeable	MC / MA / MS : Sans objet

ANNEXE 5

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 2424/13/DCSE/BPE/EXP en date du 15 Mars 2024

Le secrétaire général

Sébastien LIME

<p>Eaux de ruissellement et eaux souterraines</p>	<p><u>Impacts directs à long terme</u> : les conditions d'écoulement et les régimes hydrologiques pourront être modifiés.</p> <p><u>Impacts directs à long terme</u> : risques de pollutions des eaux souterraines liés aux rejets.</p>	<p><u>Impacts directs à long terme</u> : le ruissellement sera plus important lié aux nouvelles surfaces imperméabilisées.</p> <p><u>Impacts directs à long terme</u> : risque de pollution des eaux souterraines liées au trafic routier ou aux activités</p> <p><u>Impacts directs à long terme</u> : rabattement de nappes d'eau superficielles et perturbation de l'alimentation en eau des milieux humides</p> <p><u>Impacts directs à long terme</u> : diminution de la zone d'alimentation du captage du fait de l'imperméabilisation des terrains de la Ruchette.</p>	<p>Respect des prescriptions de l'hydrogéologue agréé en phase travaux.</p> <p>Imperméabilisation des terrains au droit des installations de chantier sensibles (aire de lavage, parking engins...).</p> <p>Mise en place d'un assainissement provisoire ;</p> <p>Aucun prélèvement dans les eaux superficielles.</p> <p>Installations de chantier exclues des zones sensibles</p> <p>Pas de rabattement de la nappe des calcaires de Brie.</p> <p>Le cas échéant : traitement des eaux superficielles collectées en fond de fouilles.</p>	<p>Dispositifs de récupération et de traitement avant rejet des eaux pluviales préservant la qualité des milieux :</p> <p>Basins de rétention des eaux pluviales étanches (pluies centennales) dotés d'un exutoire sécurisé pour éviter toute pollution de la nappe</p> <p>Collecte d'eaux pluviales par des noues paysagées perméables permettant d'infiltrer les petites pluies</p> <p>Collecteurs d'eaux usées dimensionnés pour évacuer le débit de point calculé sur la base des dispositions en vigueur et postes de refoulements équipés d'alarmes.</p> <p>Respect des prescriptions de l'hydrogéologue agréé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de réaliser des sous-sols pour les bâtiments pour ne pas perturber les circulations souterraines des eaux. - Tranchées réalisées à partir de matériaux non drainants - Limitation du nombre de pieux dans la partie Nord de la ZAC. <p>Dans les lots privés de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incitation à la réutilisation des eaux pluviales issues des toitures non accessibles pour l'arrosage des espaces verts (contribuant à l'alimentation de la nappe). - Rétention des eaux pluviales d'occurrence trentennale - Infiltration sur place des petites pluies de (10mm) 	<p>Effet négligeable</p>	<p>MC/MA : Sans objet</p> <p>MS : Respect des préconisations de l'hydrogéologue agréé liées à la vérification</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la qualité des eaux souterraines en phase travaux et exploitation. - de l'intégrité des ouvrages en phase de fonctionnement.
---	---	---	--	--	--------------------------	--

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Sous thème	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité			
	<p>L'aire d'étude est principalement concernée par le risque d'inondation par remonté de nappe, les incidences seront limitées dans la mesure où les infrastructures à créer restent modestes et où il existe déjà un dispositif de gestion des eaux pluviales.</p>	<p>La création d'une infrastructure et de constructions nouvelles peut conduire à aggraver des risques ou à en générer de nouveau.</p> <p>Les voies nouvellement créées auront un profil en long proche du terrain naturel ou en remblai. Les eaux pluviales seront recueillies et rejoindront les eaux de l'autoroute et les eaux des secteurs urbanisés environnants qui font déjà l'objet d'une rétention. Les incidences sur les risques naturels seront faibles.</p> <p>Le futur parc d'activités est également concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles : le respect des dispositions prévues aux articles R.112-5 à R.112-9 du code de la construction et de l'habitation permettront de préserver les constructions nouvelles des éventuelles dégradations liées à ce risque.</p>	<p>Toutes les dispositions seront prises pour que les eaux ruisselant sur les emprises des voies nouvelles ou sur les installations de chantier soient récupérées, traitées et stockées avant leur rejet dans les exutoires naturels afin de réduire le risque d'inondation par débordement.</p> <p>Les bassins de rétention provisoires seront dimensionnés pour une période de retour de 2 ans.</p>	<p>La mise en place de bassins de régulations dimensionnés à l'occurrence centennale permet d'assurer la non-aggravation du risque d'inondation à l'aval (cf assainissement).</p> <p>La profondeur des réseaux ne dépassera pas 2 mètres afin de ne pas avoir recours au rabattement de la nappe.</p> <p>L'interdiction des sous-sols permet de ne pas aggraver le risque d'exposition aux remontées de nappes ou de caves.</p> <p>Les dispositifs de rétention des eaux pluviales existant au droit de l'autoroute seront réaménagés de manière à intégrer les eaux pluviales générées par les nouvelles bretelles de l'échangeur. Leur dimensionnement tiendra compte des prescriptions locales qui visent à limiter les rejets dans les réseaux au dans le milieu, en particulier pour les pluies d'occurrence centennale.</p> <p>Les eaux de la voie de liaison et des giratoires seront dirigées par les dispositifs de rétention des zones d'activités situées de part et d'autre de l'autoroute.</p> <p>En cas de débâchement et d'interférence avec une nappe superficielle, un drainage sera mis en place en pied de remblai et complété si nécessaire par une traversée sous chaussée.</p> <p>Aucun rejet ne se fera sur le réseau public pour les petites pluies et le volume de rétention au niveau des lots privés a été calculé pour une période de retour de 30 ans.</p>	<p>MA : La vérification et l'entretien régulier des dispositifs de rétention permettra de garantir une efficacité durable du fonctionnement d'écrêtement.</p>	

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Climat	Impacts directs à court terme : les activités de travaux généreront des émissions de GES mais n'auront pas à elles seules un effet significatif sur le climat global.	<p>Impacts directs à long terme : Le parc d'activités de la Rucherie, entrainera une augmentation du trafic induite par la programmation d'activités économiques. Les bâtiments par leur structure minérale sont susceptibles d'entraîner des effets de chaleur à l'intérieur des îlots.</p> <p>Le diffuseur n'induit pas d'augmentation significative du trafic au contraire il participera à la fluidification d'un trafic aujourd'hui congestionné dans ce secteur. Néanmoins, des émissions supplémentaires proviendront de l'entretien des voies créées.</p>	<p>Mise en place de bonnes pratiques de chantier : phasage, organisation, plan de circulation etc.</p> <p>La provenance des matériaux sera privilégiée avec ceux au contenu carbone le plus bas.</p> <p>Des matériaux décarbonés seront utilisés (structure bois) pour une majorité des bâtiments.</p> <p>Recyclage des déchets de rabotage des chaussées pour la production d'enrobés, recyclage des glissières et autres matériaux métalliques, valorisation thermique des déchets verts.</p>	<p>A l'échelle du diffuseur, la maîtrise des émissions de GES sera basée sur le recyclage des déchets provenant de l'entretien des chaussées et de leur réemploi sur d'autres zones de chantier. Les matériaux naturels utilisés pour l'entretien proviendront de carrières situées à proximité.</p> <p>A l'échelle du Parc d'activités de la Rucherie, les mesures portent majoritairement sur : - la limitation de l'emploi de la voiture particulière avec incitation à l'utilisation des modes actifs de déplacement et des TC. - la conception du parc d'activités optimisant la compacité des formes urbaines avec une forte présence d'espaces verts qui jouent un rôle de tamponnement des écarts climatiques et réduisent les effets de chaleur urbaine.</p> <p>Mise en place d'un réseau de chaleur dont la production sera majoritairement issue d'énergie renouvelables.</p>	<p>Effet négligeable</p>	<p>MC / MA / : Sans objet MS : Chaque entreprise fournira régulièrement le bilan de sa consommation énergétique</p>

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)	
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation			
Sous thème	Qualité de l'air	<p>Impacts directs à court terme : des émissions de poussières seront inhérentes au chantier (terrassements, chaussées, dispersion accidentelle de produits chimiques etc).</p>	<p>Impacts directs à long terme : Le projet ne prévoit pas, à ce stade, de bâtiments dont la production pourrait avoir des incidences sur la qualité de l'air. Le projet de diffuseur associé à la baisse de la vitesse de circulation sur l'autoroute A4 qui passe de 130 à 110 km/h entraîne une diminution des concentrations dans l'air le long de l'autoroute (principale émetteur de la zone d'étude) et au niveau des zones habitées de manière moins marquée selon sa distance à l'autoroute.</p>	<p>Prise en compte des conditions météorologiques</p> <p>Humidification des sols si nécessaire.</p> <p>Bâchage des camions et mesures prises aux droits des aires de stockage des matériaux.</p> <p>Mesures de protection du personnel chantier et également dans le cadre de l'utilisation de liants hydrauliques. Dans le cas d'une centrale à bitume, une procédure de déclaration sera nécessaire. Les zones de stockage seront protégées.</p>	<p>Exploitation</p> <p>Mesure pour l'optimisation des économies d'énergie et réduction des émissions polluantes des futurs bâtiments d'activités.</p> <p>Utilisation de process dépolluants.</p> <p>Les fonciers bordiers de l'autoroute, propriété de EpA/Marne seront aménagés en forêts urbaines linéaires afin de limiter la diffusion des particules</p>	<p>Effet négligeable (absence de risque sanitaire au regard de l'évaluation quantitative des risques sanitaires).</p>	<p>MC / MA / MS : Sans objet</p>
		<p>Impacts directs à court terme : Un éclairage de chantier en période hivernale et lors des phases de travaux nocturnes sera mis en place. Il sera peu susceptible de générer une gêne importante pour la population mais peut être source de dérangement pour la faune sauvage.</p>	<p>Impacts directs à long terme : la pollution lumineuse au droit de l'écoquartier Sycomore pourra augmenter légèrement via le halo lumineux généré par l'éclairage des véhicules empruntant le nouveau diffuseur.</p> <p>Impacts directs à long terme : dans le parc d'activités de la Rucherie, les émissions lumineuses proviendront des éclairages des voiries et espaces libres : elles n'auront pas d'effet préjudiciable à la tranquillité visuelle du voisinage du futur parc d'activités.</p>	<p>Les émissions lumineuses seront limitées au strict nécessaire.</p> <p>Des dispositifs de surveillance infrarouge seront préférés à un éclairage systématique des installations.</p>	<p>Les aménagements paysagers réalisés au droit du diffuseur réduiront le halo lumineux généré par les véhicules.</p> <p>Au droit du parc d'activités de la Rucherie, les mesures liées aux économies d'énergie et à la protection du confort de la faune, concernent principalement la réduction de l'impact de l'éclairage extérieur (limitation des points d'éclairage, plages horaires, orientations des faisceaux...)</p>	<p>Effet négligeable</p>	<p>MC / MA / MS : Sans objet</p>

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Sous thème	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité			
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité			
Environnement sonore	<p><u>Impacts directs à long terme :</u> au sens des réglementations acoustiques applicables, aucun dépassement de seuil n'a été détecté par les simulations numériques réalisées (augmentation des niveaux sonores très nettement inférieure à 2,0 dB(A) en façades des bâtiments sensibles existants / contribution sonore seule du diffuseur Sycomore dans tous les cas très inférieurs à 55,0 dB(A) en façades des bâtiments sensibles existants).</p> <p><u>Impacts directs à court terme :</u> risque de dégradation temporaire de l'ambiance sonore liée aux travaux : terrassements, circulation, approvisionnement...</p>	<p><u>Impacts directs à long terme :</u> à l'échelle du parc d'activités de la Rucherie, l'impact des voiries internes restera très limité et l'ambiance sonore en cœur de ZAC restera modérée.</p>	<p>Les engins de chantier respecteront les normes acoustiques.</p> <p>Établissement d'un dossier bruit de chantier identifiant les nuisances et mesures envisagées, préalablement aux travaux.</p> <p>Maintien le plus longtemps possible des protections existantes, phasage chantier limitant la période sans aucune protection.</p>	<p>L'aménagement du diffuseur du Sycomore n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement sonore aussi aucune mesure spécifique n'est prévue.</p> <p>Implantation des bâtiments industriels et de logistique en premier rideau le long de l'A4 qui respecteront les normes applicables aux ICPE et n'abriteront pas de locaux sensibles exposés.</p> <p>Respect des réglementations en vigueur en matière d'isolation acoustique des bâtiments.</p>	Effet négligeable	MC / MA / MS : Sans objet
	Environnement vibratoire	<p>Des vibrations issues des moteurs des engins de chantier et des poids lourds pourront être perçues par le personnel de chantier et ponctuellement par les travailleurs et usagers proches des zones de chantier.</p>	<p>le diffuseur n'est pas de nature à modifier les nuisances vibratoires. Les trafics routiers sont de faibles générateurs de nuisances vibratoires. Des chaussées unies sans déformation contribuent notamment à ne pas générer de nuisance</p>	<p>L'organisation du chantier fixant les conditions d'information des riverains, des plans de transport des matériaux, les horaires de chantier etc limitera les émissions vibratoires.</p>	<p>Sans objet</p>	Effet négligeable
Environnement électromagnétique	<p>Les travaux ne sont pas de nature à induire des perturbations électromagnétiques</p>	<p>Le projet ne génère pas d'émissions de radiations ou d'ondes électromagnétiques.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>	MC / MA / MS : Sans objet

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation	
Consommation énergétique	Impacts directs à court terme : le chantier induira une consommation énergétique liée au fonctionnement des engins et au fret.	Le projet de diffuseur n'entraîne pas de consommation énergétique. Impacts directs à long terme : le projet de parc d'activités de la Rucherie entraînera une augmentation de la consommation énergétique liée au fonctionnement des bâtiments d'activités	Mise en place des bonnes pratiques de chantier : phasage, organisation, limitation des vitesses, réemploi des matériaux, optimisation des itinéraires etc.	D'après l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables : - Raccordement au réseau de chaleur de la ZAC su Sycamore - Ou exploitation du potentiel géothermique - Ou récupération de chaleur du data center	MC / MA / MS : Sans objet MS : bilan carbone réalisé par SANEF à l'échelle du chantier. Chaque entreprise devra fournir le bilan de sa consommation énergétique.
	Consommation en eau potable	Le chantier n'entraîne pas de consommation d'eau potable.	Le projet de diffuseur n'entraîne pas de consommation en eau potable. Impacts directs à long terme : le projet de parc d'activités de la Rucherie entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable liée au fonctionnement des entreprises (process et usagers).	Sans objet	Ensemble de mesures mises en œuvre pour limiter la consommation en eau potable (techniques permettant la collecte et la réutilisation des eaux pluviales pour divers usages industriels et domestiques - process, alimentation des WC et lavage des sols...- ou la réutilisation pour l'arrosage des espaces privés ou publics).
Pollution des sols	Impacts directs à long terme : risque de pollution des sols par les véhicules utilisés lors du chantier au travers d'éventuelles fuites accidentelles.	Impacts directs à long terme : les effets liés à la pollution des sols en phase exploitation sont similaires à ceux attendus sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.	Mise en place de dispositions particulières par les entreprises : -sites aménagés non sensibles pour le stockage de l'entretien du matériel ; -In des déchets ; -entretien régulier des véhicules -arrosage des pistes de chantier pour limiter l'envol de poussières	Les mesures sont identiques à celles présentées dans la partie eaux souterraines et superficielles.	MC / MA / MS : Sans objet Effet négligeable

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Ressources en matériaux	<p><u>Impacts directs à court terme</u> : les effets temporaires liés au besoin en matériaux portent sur l'approvisionnement du chantier pour la réalisation des différents ouvrages (remblais, ouvrage d'art, chaussées, etc.)</p>	<p><u>Impacts directs à long terme</u> : les besoins en phase exploitation sont liés à l'entretien des infrastructures (réfection chaussées) et au fonctionnement des bâtiments d'activités.</p>	<p>La conception du projet prévoit la réutilisation sur place d'une partie des matériaux issus des déblais.</p> <p>Les matériaux de fournitures extérieures seront apportés directement par camions circulant sur la voirie routière et sur des pistes de chantier.</p> <p>Les sites d'approvisionnement du projet de diffuseur seront des carrières existantes, qui seront retenues en fonction de la qualité des matériaux fournis, et de leur proximité au chantier.</p>	<p>Sans objet</p>	Effet négligeable	MC / MA / MS : Sans objet

1.2 Effets et mesures relatifs au milieu naturel

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)	
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation			
Milieu naturel Habitats, faune, flore et continuités écologiques	<p><u>Effets gênétiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Destruction d'habitats (suppression d'un boisement de 1,5ha) - Destruction d'individus (faune et flore) - Altération biochimique des milieux - Dégradation des fonctionnalités écologiques - Perturbation de la faune 		<p>Intensité</p>	<p>Exploitation</p> <p>Pour le parc d'activités de la Rucherie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balisage des zones sensibles en bordure du chantier - Evitement de la zone tampon de la lisière de la forêt de Ferrières et de l'habitat de nidification - Mesures de réduction - Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue - Création de micro-habitats favorables à la faune terrestre - Mise en place de barrières imperméables aux amphibiens en bordure des habitats favorables - Mise en place d'une gestion différenciée sur les espaces verts créés - Eco conception des espaces publics - Adaptation des clôtures entre les parcelles pour permettre la perméabilité au sein de la ZAC - Adapter l'éclairage aux usages - Adaptation de la période de travaux aux sensibilités de la faune - Mise en place de gîtes à chiroptères <p>Pour le diffuseur du Sycamore :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balisage des zones sensibles en bordure du chantier - Mesures de réduction - Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue - Mise en place de barrières imperméables aux amphibiens en bordure des habitats favorables - Mise en place d'une gestion différenciée sur les espaces verts créés - Adapter l'éclairage aux usages - Transplantation des stations de flore patrimoniale - Adaptation de la période de travaux aux sensibilités de la faune - Mise en place d'un aménagement favorable au transit de la petite faune 	<p>Intensité</p>	<p>Destruction d'habitat d'espèces des milieux ouverts herbacés et agricoles (Bruant jaune, Linotte mélodieuse et Hypolaïs polyglotte)</p>	<p>MC / MA / MS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles au sein des emprises de la ZAC - Création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles sur la parcelle des noisetiers - Création de toitures végétalisées favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles (compensation volontaire) - Suivi des espèces cibles sur les sites de compensation

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évilement (ME)/réduction (MR)		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Zones humides	<p>Impacts indirects : Compte tenu de la proximité des futurs aménagements avec les zones humides, des mesures de réduction des impacts seront nécessaires en phase chantier afin de garantir la préservation des zones humides et de leurs fonctionnalités.</p>	<p>Impacts directs à long terme : Le projet de ZAC a un impact très limité sur les zones humides identifiées au sud – sud/est : le fossé en sortie du bassin sud, créé le long d'un chemin impacte une zone potentiellement humide sur 790 m².</p> <p>Destruction de 680m² de zones humides prairiales au dans le cadre de l'aménagement du diffuseur. Impacts négligeables sur leurs fonctionnalités.</p>	<p>Réalisation de travaux de terrassement à proximité en période sèche à privilégier</p> <p>Gestion des eaux de ruissellement en phase chantier</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement du diffuseur :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Clôture, balisage, et interdiction d'accès à toutes les emprises de zones humides délimitées, y compris accès temporaire de chantier, stockage, etc. pour éviter tout impact direct sur la végétation et/ou les sols de zones humides ; -mise en place de cheminement unique, sans retournement d'engins, hors cabine ; -pose de géotextile et concassé pour limiter le compactage du sol. 	<p>Préservation des zones humides et de leurs zones contributives.</p> <p>Système de collecte et de gestion des eaux pluviales : perméabilités des noues et étanchéité des bassins préservant les zones contributives des zones humides.</p>	Effets négligeables	MC / MA / MS : Sans objet

1.3 Effets et mesures relatifs au fonctionnement urbain du territoire

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Impact général du projet de diffuseur sur les réseaux	Impacts directs à court terme, dans le cadre de l'opération d'aménagement du diffuseur, plusieurs réseaux devront être déviés.	L'aménagement du diffuseur induit une modification de certains réseaux, ce qui n'entraîne aucune conséquence sur le service rendu.	Chaque concessionnaire sera informé à l'avance des travaux par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT). Chaque entreprise devra réaliser les travaux en tenant compte de la présence éventuelle de réseaux concessionnaires, et devra s'assurer de la présence et de la compatibilité des dispositions constructives vis à vis des réseaux concessionnaires sur l'emprise du chantier.	Les réseaux déplacés pourront faire l'objet de nouvelles servitudes pour assurer leur protection. Ces servitudes pourront être inscrites aux documents d'urbanisme.	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
	Assainissement	Cf Eaux superficielles et souterraines	Cf Eaux superficielles et souterraines	Cf Eaux superficielles et souterraines	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet

Reseaux et territoires

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux é/ou temporaires	Exploitation é/ou permanents	Intensité	Travaux		
Alimentation en eau, électricité, gaz et télécommunications	Impacts directs à court terme : intervention sur les réseaux existants : coupure temporaire d'alimentation pour les riverains.	Impacts directs à long terme : augmentation des besoins en alimentation électrique.	Intensité	Définition des moyens propres à limiter au maximum les gênes causées par l'interruption momentanée des alimentations en eau, sources d'énergies.	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
	Alimentation en eau, électricité, gaz et télécommunications	Impacts directs à long terme : augmentation des besoins en alimentation électrique.				
		Impacts directs à court terme : demande en matière raccordement aux réseaux de télécommunications.		Ensemble de mesures mises en œuvre pour limiter la consommation en eau potable. Politique de maîtrise des coûts énergétiques		

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux é/ou temporaires	Exploitation é/ou permanents	Intensité	Travaux		
Les déchets	Impacts directs à court terme : les déchets générés du chantier sont divers : huiles, peintures, cartons, ferrailles, terre, gravats etc.	Impacts directs à long terme : la production de déchets en phase exploitation du diffuseur est liée à l'entretien des accotements autoroutier.	Intensité	Les matériaux qui ne pourront pas être réemployés sur place pour le chantier, du fait de leurs caractéristiques techniques, seront évacués vers les filières de traitement agréées les plus proches. Un schéma organisationnel de gestion des déchets (SOGED) sera établi par les entreprises.	Exploitation	MC / MA / MS : Sans objet
	Impacts directs à court terme : les déchets générés du chantier sont divers : huiles, peintures, cartons, ferrailles, terre, gravats etc.	Impacts directs à long terme : la production de déchets en phase exploitation du diffuseur est liée à l'entretien des accotements autoroutier.				
		Impacts directs à long terme : l'activité des entreprises du parc de la Rucherie va engendrer une production de déchets provenant de l'activité elle-même et des employés.		Les déchets générés en phase exploitation seront évacués vers les filières de traitement agréées les plus proches. A l'échelle du parc d'activités de la Rucherie, des mesures incitatives seront mises en place pour la réduction de la production de déchets (information et sensibilisation des entreprises). Concernant les déchets verts, la conception des aménagements paysagers et les modalités de gestion devront permettre de réduire le volume des déchets à traiter. Elles seront déterminées en cohérence avec les objectifs en termes de valorisation de la biodiversité.	Effet négligeable	

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures			Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité	Travaux	Exploitation		
Les nuisances de voisinage	Gêne visuelle	Pas de voisinage direct avec les habitations.	/		Les secteurs de travaux feront l'objet d'une information préalable des riverains, en concertation avec les communes concernées. Une attention particulière sera portée afin d'assurer la propreté des abords du chantier.	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
	Circulation	Impacts directs à court terme : Les travaux généreront des perturbations temporaires des conditions de circulation sur certains axes (A4 et RD10) mais la circulation sur autoroute ne sera pas réduite à 2X2 voies : elle restera à 2X3 voies pendant toute la durée du chantier.	/		Mise en place d'une signalisation horizontale et verticale. En cas de coupure, un itinéraire de déviation sera créé. Un phasage des travaux sera établi. Des travaux de nuit seront effectués afin de limiter la gêne occasionnée. Les riverains seront informés au préalable en cas de modification des circulations ou de coupures temporaires.	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
	La sécurité	Impacts directs à court terme : Plusieurs caméras sont localisées le long du linéaire du projet et pourront être impactées au cours des travaux.	/		Les caméras impactées par le projet seront conservées et déplacées.	De nouvelles caméras seront implantées dans le parc de la Rucherie /	Sans objet

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures			Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité	Travaux	Exploitation		
Urbanisme et planification	Aucun effet temporaire n'est attendu	Le projet est prévu dans les documents de planification (SCOT, SDRIF, PLU). Cependant des adaptations du règlement des zones sont prévues dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU).		Sans objet	Une mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux est prévue dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique en application des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité concerne le PLU de Bussy-Saint-Georges, et le PLU de Jossigny.	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet

1.4 Effets et mesures relatifs au paysage et au patrimoine culturel et historique

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Intensité	Travaux		
Paysage	<p>Impacts directs à court terme : le paysage sera impacté par chantiers de viabilisation et de construction.</p>	<p>Impacts directs à long terme : l'actuel paysage ouvert sera substitué par un projet de parc d'activité qui sera structuré autour d'axes paysagers Nord-Sud et d'une lisière qui marquera la transition avec la forêt.</p>		<p>Les travaux de plantation seront engagés très en amont pour permettre de structurer le paysage et d'anticiper le développement des végétaux.</p> <p>Les emprises de chantier seront limitées au maximum. La propriété des abords du chantier sera maintenue au maximum.</p>	<p>L'objectif au niveau du diffuseur est de minimiser le caractère routier de l'A4 et de son nouveau diffuseur, en l'intégrant dans le territoire existant et en</p> <p>Le cabinet de paysage AMT (Marion Talagrand) propose une vision paysagère globale qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Crée une trame verte Nord-Sud interconnectée avec les quartiers voisins de Bel Air et Sycamore ➤ Met en place un espace de transition dit de « lisière » avec la forêt de Ferrières ➤ Offre des espaces publics larges ou le végétal est majoritaire (notamment grâce aux noues) et les modes doux sont favorisés ➤ Implanter une forêt linéaire le long de l'A4 dans les emprises propriété de l'Epamame réduisant l'impact « routier » de l'A4. 	<p>MC/MA : Sans objet</p> <p>MS : La propriété du chantier sera suivie par un responsable environnement.</p>

Patrimoine et paysage

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanent	Intensité	Travaux		
Patrimoine	<p>Le projet est situé dans sa partie sud dans le périmètre de protection MH du château de Ferrières et dans sa partie nord dans les périmètres de protection du Domaine du Génitoy et du Château de Jossigny</p>	<p>Les projets n'incluent pas de covisibilités avec les monuments historiques</p>	<p>Les mesures mises en place sont les mêmes que celles développées dans la rubrique paysage ci-dessus. La constitution d'un paysage planté garantit une prise en compte de la qualité patrimoniale du château de Ferrières et de son parc bi-centenaire.</p>	<p>L'Architecte des Bâtiments de France sera associé à la réflexion dans le cadre de l'élaboration du plan guide du projet, de même que les architectes conseil et paysagistes conseil de la DDT77.</p> <p>La réflexion paysagère ne se limitera pas au seul périmètre de la ZAC et du diffuseur mais bien dans une cohérence avec la trame paysagère et hydraulique de grande qualité qui a été constituée devant le château de Ferrières. Dans ce sens la mission d'urbaniste-paysagiste en chef du cabinet AMT a été complétée par une étude paysagère complémentaire intégrant le parc d'activité du Bel Air</p>	<p>Sans objet</p>	<p>MC / MA / MS : Sans objet</p>
	<p>Impacts directs à court terme : le projet de diffuseur s'implante en partie sur des espaces agricoles couverts par le SPR et doit être conforme aux prescriptions du secteur C1.</p>	<p>Le projet de diffuseur est conforme aux prescriptions du SPR et n'engendre aucun impact négatif sur le Site Patrimonial Remarquable de Jossigny.</p>	<p>L'ABF et la commune de Jossigny sont consultés en amont des travaux afin d'échanger sur les mesures à mettre en œuvre.</p> <p>Les mesures mises en place pour l'insertion paysagère réduiront les impacts visuels sur le SPR.</p>	<p>Toutes les mesures seront prises pour une bonne intégration dans le respect de l'existant, et feront l'objet d'une validation préalable par l'ABF.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Archéologie</p>	<p>Impacts directs à long terme : les travaux pourraient être à l'origine de la dégradation de vestiges ou de traces de sociétés anciennes.</p>	<p>Les projets n'auront pas d'effet durant leur exploitation. En effet, les zones potentiellement présentant des enjeux archéologiques auront auparavant été étudiées par les services de l'archéologie préventive.</p>	<p>Un diagnostic archéologique sera réalisé, des fouilles archéologiques préventives étant prévues en septembre 2021.</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>

1.5 Effets et mesures relatifs au contexte humain et économique

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Sous thème	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux		
Milieu socio-économique	L'occupation humaine et économique des sols	Impacts directs à court terme : le chantier pourra avoir un impact sur l'activité agricole, des parcelles bordant les emprises projet. Les travaux pourront notamment générer des émissions de poussières.	Impacts directs et indirects à court et long terme : dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités de la Ruchère, plusieurs conventions d'occupation précaires (pour environ 60 ha) ne seront pas prolongées et certains baux agricoles seront indemnisés.	Afin de limiter les émissions de poussières par temps sec, un arrosage sera notamment pratiqué lors de la phase chantier (humidification des pistes et des roues des engins).	Le projet de parc d'activités de la Ruchère entraîne des effets résiduels sur l'activité agricole qui appelle des mesures compensatoires.	<p>MC : - Indemnisation des exploitants lors des acquisitions des terrains et paiement d'une indemnité de réemploi. - Acquisition et valorisation de la bande agricole délaissée en lisière de forêt. - Versement au fond de compensation agricole de 1,5 M€ environ correspondant à 17000 €/ha. - Accompagnement de projets agricole locaux au travers du programme alimentaire territorial</p>
	Le tissu urbain et le cadre de vie	/	<p>Impacts directs à long terme : Consolidation de l'image de pôle économique du territoire de Marne la Vallée</p> <p>Impacts directs à long terme : aboutissement de la constitution d'un tissu aggloméré de part et d'autre de l'A4</p>	/	<p>Qualification du tissu urbain par la constitution d'un maillage des liaisons entre les différentes entités du tissu urbain de part et d'autre de l'A4 : ex : liaison piéton-cycle nord-sud depuis les quartiers sud de Bussy Saint-Georges</p>	<p>Sans objet</p> <p>MC / MA / MS : Sans objet</p>

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation		
Les déplacements	Cf "Nuisances de riveraineté"	<p>Impacts directs à long terme : le projet de parc d'activités de la Ruchette entrainera une augmentation du trafic automobile et une augmentation de l'usage des transports en commun.</p> <p>Impacts directs à long terme : le projet de diffuseur quant à lui, contribue à améliorer la desserte des zones d'activités de Bussy-Saint-Georges, de délester une partie du trafic du diffuseur de Femères-en-Brie et d'améliorer le confort de circulation notamment aux heures de pointes.</p>	Cf "Nuisances de riveraineté"	<p>- Mise en place d'une stratégie globale de développement des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière :</p> <p>- Développement d'un réseau piéton-cycle en maillage avec le réseau en place.</p> <p>- Développement du réseau de transport en commun en connexion avec la gare RER de Bussy-Saint-Georges</p> <p>- Par ailleurs une étude est en cours pour créer au cœur du diffuseur un pôle d'échange multimodal.</p>	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
Population logement équipement	/	<p>Impacts directs à moyen terme : Apport de population en partie résidente (employés des entreprises) entraînant une demande potentielle en matière de logement.</p>	/	<p>Les programmes de logements à l'échelle du territoire de Marne la Vallée et des communes directement concernées (Bussy Saint-Georges et Femères-en-Brie) répondent aux enjeux de logement des futurs salariés du parc d'activités.</p>	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
Les activités économiques et les emplois (hors activité agricole)	<p>Impacts directs et indirects à court terme :</p> <p>L'opération aura un effet positif sur l'emploi : emplois directs nécessaires à la construction et emplois indirects impliqués dans les industries amont pour les fournitures de chanvrier.</p>	<p>Impacts directs et indirects à long terme :</p> <p>En créant un nouvel accès direct aux zones d'activités depuis l'autoroute A4, le diffuseur dit Sycomore est également bénéfique pour les activités économiques de la zone.</p> <p>Le parc d'activités de la Ruchette contribue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la dynamique économique du territoire de Marne-la-Vallée et des communes directement concernées avec la création de 3000 emplois directs - au maintien de l'équilibre habitat/emploi sur le territoire - à un apport d'emplois salariés pour Bussy-Saint-Georges 	<p>L'évitement des sites privés des entreprises sera priorisé pour les occupations temporaires.</p>	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet	

Thème	Effet potentiel du projet avant mesures		Mesures d'évitement / réduction		Effet résiduel	Mesures de compensation (MC), d'accompagnement (MA), de suivi (MS)	
	Travaux et/ou temporaires	Exploitation et/ou permanents	Travaux	Exploitation			
Fiscale et ressources	<p>La Sanef et EpaMarne contribuent à hauteur de respectivement 11,8 M€ et 20,9 M€ pour la réalisation du diffuseur engagés entre 2023 et 2025.</p> <p>L'investissement pour l'aménagement de la ZAC par EpaMarne représente 47 M€ engagés entre 2023 et 2033.</p> <p>L'investissement des entreprises représentera entre 500 et 700M€ pour construire les 379 000 m² de bâtiments sur une durée de commercialisation d'environ 10 ans.</p>	<p><u>Impacts directs et indirects à long terme :</u></p> <p>Revenues constituées du produit généré par les taxes diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TFPB - CFE - CVAE <p>Qui représentent au total des recettes fiscales pour les collectivités locales supérieures à 5 M€.</p>	+++	/	Sans objet	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
	<p>/</p>	<p><u>Impacts indirects à long terme :</u></p> <p>Le projet de diffuseur favorisera la desserte du territoire et donc l'accès à l'Est au pôle touristique majeur constitué autour de Disney</p> <p>La trame verte de la ZAC Rucherie favorisera l'accès à la forêt de Ferrières lieu de promenade pour les habitants des quartiers alentours.</p>	+	/.	Sans objet	Sans objet	MC / MA / MS : Sans objet
Tourisme et loisirs							

2. SYNTHÈSE DES MESURES ET MAÎTRE D'OUVRAGE ASSOCIÉ

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maître d'Ouvrage	Coût	Planning
Milieu physique	Mouvements de sols	Stockage des matériaux sur des zones prédéfinies dans les emprises travaux.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Remise en état des zones de terrassement	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Des aménagements paysagers permettront d'intégrer la terre végétale excédentaire.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Les matériaux de terrassement seront réutilisés dans la mesure du possible en remblai et couche de forme des voiries à construire ou en aménagements paysagers.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Sans objet			
		Respect des prescriptions de l'hydrogéologue agréé en phase travaux.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Imperméabilisation des terrains au droit des installations de chantier sensibles (aire de lavage, parking engins...)	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Mise en place d'un assainissement provisoire	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Installations de chantier exclues des zones sensibles.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Aucun prélèvement dans les eaux superficielles	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Pas de recours au rabattement de la nappe des calcaires de Brie	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Le cas échéant : traitement des eaux superficielles collectées en fond de fouilles.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Bassins de rétention des eaux pluviales étanches (pluies centennales) dotés d'un exutoire sécurisé pour éviter toute pollution de la nappe et d'un dispositif de traitement avant rejet dans le milieu naturel.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Bassins bi-corps de rétention des eaux pluviales. Les premiers corps sont étanches pour aérer et stocker et traiter les pollutions. Le deuxième corps est perméable afin de permettre l'infiltration et la gestion à la parcelle pour une pluie de 10 mm.	SANEF	Intégré au coût du projet	Exploitation

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
		Pour la ZAC collecte d'eaux pluviales par des noues paysagées perméables, permettant d'infiltrer les petites pluies (10mm). Pour le diffuseur ces eaux sont collectées par des fossés enherbés qui sont toutefois imperméabilisés dans la zone de traversée du périmètre de captage AEP.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Interdiction de réaliser des sous-sols pour les bâtiments pour ne pas perturber les circulations souterraines des eaux.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et Exploitation
		Tranchées réalisées à partir de matériaux non drainants	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Limitation du nombre de pieux dans la partie Nord de la ZAC	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Dans les lots privés de la ZAC : incitation à la réutilisation des eaux pluviales, rétention des eaux pluviales d'occurrence trentennale, infiltration sur place des petites pluies (10mm)	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Collecteurs d'eaux usées dimensionnés pour évacuer le débit de pointe calculé sur la base des dispositions en vigueur et postes de refolements équipés d'alarmes.	EPAMARE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Respect des préconisations de l'hydrogéologue agréée liées à la vérification de l'intégrité des ouvrages en phase de fonctionnement et à la qualité des eaux souterraine en phase de fonctionnement.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Risque d'inondation par remontée de nappe : Cf Mesures liées à la gestion des eaux de ruissellement et souterraines et à l'assainissement	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Risque de retrait-gonflement des argiles : respect des dispositions prévues aux articles R.112-5 à R.112-9 du CCH	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Mise en place de bonnes pratiques de chantier : phasage, organisation, plan de circulation etc.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		La provenance locale des matériaux sera privilégiée	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux
		Des matériaux décarbonés seront utilisés (structure bois) pour une majorité des bâtiments.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
Recyclage des déchets de robage des chaussées pour la production d'enrobés, recyclage des glissières et autres matériaux métalliques, valorisation thermique des déchets verts.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux		
Climat		Les fonciers bordiers de l'autoroute, propriété de EpaMame seront aménagés en forêts urbaines linéaires afin de limiter la diffusion des particules.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Limitation de l'emploi de la voiture particulière avec incitation à l'utilisation des modes actifs de déplacement et des TC.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Optimisation des économies d'énergie et réduction des émissions polluantes.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Conception du parc d'activités optimisant la compacité des formes urbaines avec une forte présence d'espaces verts qui jouent un rôle de tempérence des écarts climatiques et réduisent les effets de chaleur urbaine	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Mise en place d'un réseau de chaleur dont la production sera majoritairement issue d'énergie renouvelables.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Chaque entreprise fournira régulièrement le bilan de sa consommation énergétique	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Prise en compte des conditions météorologiques	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Humidification des sols si nécessaire	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux

Qualité de l'air

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
		Bâchage des camions	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Mesures prises aux droits des aires de stockage des matériaux.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Utilisation de process dépolluants	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
	Limitation de la vitesse à 110 km/h au lieu de 130 km/h entraînant une diminution des concentrations de polluants dans l'air	SANEF		Intégré au coût du projet	Exploitation
	Emissions lumineuses	Les émissions lumineuses seront limitées au strict nécessaire. Des dispositifs de surveillance infra-rouge seront préférés à un éclairage systématique des installations. Les aménagements paysagers réalisés au droit du diffuseur réduiront le halo lumineux généré par les véhicules. De plus les bretelles autoroutières construites ne seront pas éclairées. Mesures liées aux économies d'énergie et à la protection du confort de la faune, concernant principalement la réduction de l'impact de l'éclairage extérieur (limitation des points d'éclairage, plages horaires, orientations des faisceaux...)	SANEF et EPAMARNE SANEF et EPAMARNE SANEF	Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation Travaux et exploitation Exploitation
	Environnement sonore	Les engins de chantier respecteront les normes acoustiques. Etablissement d'un dossier bruit de chantier identifiant les nuisances et mesures envisagées, préalablement aux travaux.	EPAMARNE SANEF et EPAMARNE SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet	Travaux Travaux Travaux
	Positionnement judicieux des base vie de chantiers, dans la mesure du possible, afin de servir d'écran et de limiter la diffusion du bruit vers les zones les plus sensibles		SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux
		Préservation, autant que possible, des écrans végétaux (zone boisée) au droit de l'échangeur de Jossigny. Phasage chantier limitant la période sans aucune protection. Implantation des bâtiments industriels en premier rideau le long de l'A4	SANEF EPAMARNE	Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet	Travaux Exploitation
	Environnement vibratoire	Respect des réglementations en vigueur en matière d'isolation acoustique des bâtiments. L'organisation du chantier fixant les conditions d'information des riverains, des plans de transport des matériaux, les horaires de chantier etc limitera les émissions vibratoires. Un responsable Hygiène Sécurité Environnement de l'entreprise vérifiera l'application du plan de prévention et des mesures de sécurité par les ouvriers	EPAMARNE SANEF et EPAMARNE SANEF	Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation Travaux Travaux
	Environnement électromagnétique	SANEF, dans le cadre de l'entretien de ces infrastructures s'assurera du bon état de ces dernières.	SANEF	Intégré au coût du projet	Exploitation
	Consommation énergétique	Sans objet Mise en place des bonnes pratiques de chantier : phasage, organisation, limitation des vitesses, réemploi des matériaux, optimisation des itinéraires etc. D'après l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables : - Raccordement au réseau de chaleur de la ZAC su Sycomore - Ou exploitation du potentiel géothermique - Ou récupération de chaleur du data center Bilan carbone réalisé par SANEF à l'échelle du chantier	SANEF et EPAMARNE EPAMARNE SANEF	Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet Intégré au coût du projet	Travaux Travaux et exploitation Travaux

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning	
Milieu naturel	Consommation eau potable	Chaque entreprise devra fournir le bilan de sa consommation énergétique.	SANEF ET EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Ensemble de mesures mises en œuvre pour limiter la consommation en eau potable (techniques permettant la collecte et la réutilisation des eaux pluviales pour divers usages industriels et domestiques -process, alimentation des WC et lavage des sols...- ou la réutilisation pour l'arrosage des espaces privés ou publics).	EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
	Pollution des sols	Sites aménagés non sensibles pour le stockage et l'entretien du matériel	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Tn des déchets	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation	
	Ressources matériaux	Entretien régulier des véhicules	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Arrosage des pistes de chantier pour limiter l'envol de poussières	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		La conception du projet prévoit la réutilisation sur place d'une partie des matériaux issus des déblais.	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Les matériaux de fournitures extérieures seront apportés directement par camions circulant sur la voirie routière et sur des pistes de chantier.	SANEF et EPAMARINE	Intégré au coût du projet	Travaux	
	Habitats, faune et flore	Adaptation de la période des travaux	Les sites d'approvisionnement du projet de diffuseur seront des carrières existantes, qui seront retenues en fonction de la qualité des matériaux fournis. Une attention sera portée à leur proximité au chantier.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux
			Aucun coût n'est associé à cette mesure. Il s'agit de prescriptions imposées par le MOA pour les entreprises travaux.	SANEF et EPAMARINE	Les coûts liés au passage de l'AMO environnemental sont fonction des marchés et des modalités fixés par la maîtrise d'ouvrage	A intégrer au planning des travaux
Habitats, faune et flore	Balisages des zones sensibles en bordure du chantier		SANEF et EPAMARINE	Les coûts seront chiffrés par les entreprises choisies.	Dès le début des travaux et pendant toute la durée du chantier	
				Fourniture et mise en place d'un grillage polypropylène 2.5€ HT/ml soit 12 480€ HT		

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
		Evitement de la zone tampon de la lisière de l'habitat de nidification	EPAMARNE	Intégré au projet	Intégré à la conception
		AMO écologie	SANEF et EPAMARNE	Variable en fonction de la nature et de la durée du chantier	Tout au long du chantier
				Variable selon les matériaux utilisés et leur disponibilité (sur place, transport ou achat nécessaire). Compter environ 1 000€/unité pour le matériel et l'installation des hibernaculums et sites de pontes (une demi-journée de réalisation pour 2 personnes par habitat si le compost, résidus de fauche et morceau de bois sont disponibles) Soit environ 7 000 euros HT Compter 1 journée par an pour l'entretien	Mise en place avant le démarrage des travaux et maintien en phase exploitation
		Mise en place de micro-habitats	EPAMARNE		
		Mise en place de barrières imperméables aux amphibiens	SANEF et EPAMARNE	La pose de barrière anti-amphibien représente un coût de 44€ HT/ml. Le coût associé à cette mesure estimé à 176 000 € HT.	Pendant toute la phase travaux

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
		Mise en place d'un aménagement favorable au transit de la petite faune	SANEF	Les coûts de réalisation de tels dispositifs sont variables. A titre indicatif, l'étude et la réalisation représentent un coût d'environ 10 000 € HT.	Mise en place en phase travaux et maintien en phase exploitation
		Mise en place d'une gestion différenciée	SANEF et EPAMARNE	SANEF (diffuseur) : Intégré dans la gestion courante du site EPAMARNE (ZAC) : Réalisation d'un plan de gestion : environ 15 000 euros HT	Plan de gestion réalisé en amont des travaux
		Mise en place de gîtes à chiroptères	EPAMARNE	Les coûts seront chiffrés par les entreprises choisies. A titre indicatif les coûts unitaire (fourniture) d'un nichoir sont d'environ 50 à 80 € HT. Pour le projet le coût global pose incluse s'élève 2500 € HT	Mise en place lors de la phase PRO
		Ecoconception des espaces publics	EPAMARNE	Nettoyage, préparation du terrain, fourniture et semi d'un mélange de graines : 3.5 € HT /m ² Fauçage mécanique avec barre de coupe sur une surface > 1000m ² : environ 0.10 € HT /m ²	Dès la phase de conception

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
		Transplantation des stations de flore patrimoniale	SANEF	<p>Identification des stations et emplacements de réimplantation par un écologue (battage et note) : 2 000 € HT</p> <p>Transplantation mécanique des stations : 2 000 € HT</p>	Avant le démarrage des travaux
		Mise en place de clôtures perméables au sein de la ZAC	EPAMARNE	<p>Les coûts seront chiffrés par les entreprises choisies par les preneurs de lots.</p>	Mise en place en phase travaux et maintenu fonctionnelle en phase exploitation
		Adaptation de l'éclairage	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Phase travaux et exploitation
		Création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles au sein des emprises de la ZAC	EPAMARNE	<p>Les coûts seront chiffrés par l'entreprise en charge des travaux.</p> <p>Nettoyage, préparation du terrain, fourniture et semi d'un mélange de graines : 3,5 € HT /m²</p> <p>Fauchage mécanique avec barre de coupe sur une surface > 1000m² : environ 0.10 € HT /m²</p>	<p>Période adaptées démarrage des travaux préparatoires (défrichage/débroussaillage) entre septembre et février.</p>

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maître d'Ouvrage	Coût	Planning
		Création de toitures végétalisées favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles (compensation volontaire)	EPAMARNE	Les coûts seront chiffrés par l'entreprise en charge des travaux mais à titre indicatif, le coût au m ² d'une toiture végétale intensive varie en 150 et 250 €/m ² pour la mise oeuvre de la terre végétale et des plantations.	Entretien tous les 3 ans hors période de reproduction (fauche et taille des arbustes).
		Création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles sur la parcelle des noisetiers	EPAMARNE	Les coûts seront chiffrés par l'entreprise en charge des travaux. Fourniture et plantation d'arbuste en racine nues 60/80 : 2€ HT/unité. Nettoyage, préparation du terrain, fourniture et semis d'un mélange de graines : 3.5 € HT /m ² . Fauchage mécanique avec barre de coupe sur une surface >1000m ² : environ 0.10 € HT /m ² .	Les travaux préparatoires (défrichage / débroussaillage) devront être réalisés entre septembre et février.

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning
Réseaux et services	Impact général du projet de diffuseur sur les réseaux	Suivi des espèces cibles	EPAMARNE	Suivi dynamique de la végétation, Suivi des oiseaux Fourniture des rapports de suivi et prescriptions de gestion : 3 400 €/HT/année de suivi	1 passage en avril / mai pour les espèces précoces et 1 passage en juin / juillet pour les plus tardives tous les 3 ans pendant 20 ans
		Réalisation de travaux de terrassement à proximité en période sèche à privilégier	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Gestion des eaux de ruissellement en phase chantier	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Clôture, ballisage, et interdiction d'accès à toutes les emprises de zones humides délimitées, y compris accès temporaire de chantier, stockage, etc. pour éviter tout impact direct sur la végétation et/ou les sols de zones humides	SANEF	Intégré au coût du projet	Avant le début des travaux
		Mise en place de cheminement unique, sans retournement d'engins, hors cabine	SANEF	Intégré au coût du projet	
		Pose de géotextile et concassé pour limiter le compactage du sol	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux
		Préservation des zones humides et de leurs zones contributives.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Système de collecte et de gestion des eaux pluviales : perméabilité des noues et étanchéité des bassins préservant les zones contributives des zones humides	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Chaque concessionnaire sera informé à l'avance des travaux par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT).	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Avant le début des travaux de dévoilement
		Chaque entreprise devra réaliser les travaux en tenant compte de la présence éventuelle de réseaux concessionnaires, et devra s'assurer de la présence et de la compatibilité des dispositions constructives vis à vis des réseaux concessionnaires sur l'emprise du chantier. Une convention entre le maître d'ouvrage et les gestionnaires des réseaux concernés sera passée pour définir les responsabilités des intervenants, les modalités techniques, administratives et financières du maintien ou du déplacement des réseaux. Les réseaux déplacés pourront faire l'objet de nouvelles servitudes pour assurer leur protection. Ces servitudes pourront être inscrites aux documents d'urbanisme.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
Les déchets	Assainissement	Cf Eaux de ruissellement et eaux souterraines			
		Définition des moyens propres à limiter au maximum les gênes causées par l'interruption momentanée des alimentations en eau, sources d'énergies	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Ensemble de mesures mises en œuvre pour limiter la consommation en eau potable.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Politique de maîtrise des coûts énergétiques	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation
		Les matériaux qui ne pourront pas être réemployés sur place pour le chantier, du fait de leurs caractéristiques techniques, seront évacués vers les filières de traitement agréées les plus proches.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Un schéma organisationnel de gestion des déchets (SOGED) sera établi par les entreprises.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux
		Les déchets générés en phase exploitation seront évacués vers les filières de traitement agréées les plus proches.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning	
Urbanisme et planification	Gêne visuelle	A l'échelle du parc d'activités de la Rucherie, des mesures incitatives seront mises en place pour la réduction de la production de déchets (information et sensibilisation des entreprises). Concernant les déchets verts, la conception des aménagements paysagers et les modalités de gestion devront permettre de réduire le volume des déchets à traiter. Elles seront déterminées en cohérence avec les objectifs en termes de valorisation de la biodiversité.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		Les secteurs de travaux feront l'objet d'une information préalable des riverains, en concertation avec les communes concernées.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Une attention particulière sera portée afin d'assurer la propreté des abords du chantier.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Mise en place d'une signalisation horizontale et verticale. En cas de coupure, un itinéraire de déviation sera créé.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Un phasage des travaux sera établi. Des travaux de nuit seront effectués afin de limiter la gêne occasionnée.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Les riverains seront informés au préalable en cas de modification des circulations ou de coupures temporaires.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Les caméras impactées par le projet seront conservées et déplacées.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux et exploitation	
		Sans objet				
		Les travaux de plantation seront engagés très en amont pour permettre de structurer le paysage et d'anticiper le développement des végétaux.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Les emprises de chantier seront limitées au maximum.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
Patrimoine et paysage	Paysage	La propreté des abords du chantier sera maintenue au maximum.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		L'objectif au niveau du diffuseur est de minimiser le caractère routier de l'A4 et de son nouveau diffuseur, en l'intégrant dans le territoire existant.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Le cabinet de paysage AMT (Marion Talagrand) propose une vision paysagère globale qui : <ul style="list-style-type: none"> ➢ Crée une trame verte Nord-Sud interconnectée avec les quartiers voisins de Bel Air et Sycamore ➢ Met en place un espace de transition dit de « tisière » avec la forêt de Ferrières ➢ Offre des espaces publics larges ou le végétal est majoritaire (notamment grâce aux noues) et les modes doux sont favorisés ➢ Implanter une forêt linéaire le long de l'A4 dans les emprises propriété de l'EpaMarne réduisant l'impact « routier » de l'A4. 	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		La propreté du chantier sera suivie par un responsable environnement.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		L'Architecte des Bâtiments de France sera associé à la réflexion dans le cadre de l'élaboration du plan guide du projet, de même que les architectes conseil et paysagistes conseil de la DDT77.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		La réflexion paysagère ne se limitera pas au seul périmètre de la ZAC et du diffuseur mais bien dans une cohérence avec la trame paysagère et hydraulique de grande qualité qui a été constituée devant le château de Ferrières. Dans ce sens la mission d'urbanisme-paysagiste en chef du cabinet AMT a été complétée par une étude paysagère complémentaire intégrant le parc d'activité du Bel Air.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		L'ABF et la commune de Jossigny sont consultés en amont des travaux afin d'échanger sur les mesures à mettre en œuvre.	SANEF	Intégré au coût du projet	Avant la phase travaux	
		Les mesures mises en place pour l'insertion paysagère réduiront les impacts visuels sur le SPR.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux	

Thème	Sous thème	Mesures d'évitement (ME)/réduction (MR)/compensation (MC)/accompagnement (MA)/suivi (MS)	Maitre d'Ouvrage	Coût	Planning	
Milieu socio-économique	Archéologie	Toutes les mesures seront prises pour une bonne intégration dans le respect de l'existant, et feront l'objet d'une validation préalable par l'ABF.	SANEF	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		Un diagnostic archéologique sera réalisé, des fouilles archéologiques préventives étant prévues en mars 2023.	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Avant la phase travaux	
		Afin de limiter les émissions de poussières par temps sec, un arrosage sera notamment pratiqué lors de la phase chantier (humidification des pistes et des roues des engins).	SANEF et EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Une activité agricole est maintenue pour partie dans la lisière de 30 ha située entre la ZAC et la forêt de Ferrières.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation	
		Indemnisation des exploitants lors des acquisitions des terrains et paiement d'une indemnité de réemploi.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Avant le début des travaux	
		Acquisition et valorisation de la bande agricole délaissée en lisière de forêt.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Versement au fond de compensation agricole	EPAMARNE	Compensation estimée à 1,5 M€ environ correspondant à 17 000 €/ha.	Avant le début des travaux	
		Accompagnement de projets agricole locaux au travers du programme alimentaire territorial	EPAMARNE	Cf supra	Avant, pendant et après les travaux	
		Le tissu urbain et le cadre de vie	Qualification du tissu urbain par la constitution d'un maillage des liaisons entre les différentes entités du tissu urbain de part et d'autre de l'A4 : ex : liaison piéton-cycle nord-sud depuis les quartiers sud de Bussy Saint-Georges	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Les déplacements	Développement d'un réseau piéton-cycle en maillage avec le réseau en place.	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Population - logement - équipement	Développement du réseau de transport en commun en connexion avec la gare RER de Bussy-Saint-Georges	EPAMARNE	Intégré au coût du projet	Exploitation
		Tourisme et loisirs	Les activités économiques et les emplois (hors activité agricole)	Par ailleurs une étude est en cours pour créer au cœur du diffuseur un pôle d'échange multimodal.	SANEF	Intégré au coût du projet
Les programmes de logements à l'échelle du territoire de Marne la Vallée et des communes directement concernées (Bussy Saint-Georges et Ferrière-en-Brie) répondent aux enjeux de logement des futurs salariés du parc d'activités.	-			Intégré au coût du projet	Exploitation	
Régularité et ressources	Sans objet	L'évitement des sites privés des entreprises sera priorisé pour les occupations temporaires.	SANEF	Intégré au coût du projet	Travaux	
		Sans objet				
		Sans objet				

ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY SAINT GEORGES ET DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR L'AUTOROUTE A4 (77)

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 1.

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES
NATURELS PERIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

VOLUME 2.

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES
NATURELS PERIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

Pièce 3.

Mise en compatibilité du Périmètre de Protection des Espaces
Agricoles Naturels Périurbains (P.P.E.A.N.P.)

MAJ Avril 2023

ANNEXE 6
Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 2574/13/DUC/RPE/OP
en date du 19 Mars 2024

Le secrétaire général

Sébastien LIME

Sommaire

1	Généralités	3
1.1	Qu'est-ce qu'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ?.....	3
1.2	Création d'un PPEANP	4
1.3	Mise en œuvre d'infrastructure de transport de l'État au titre du code de l'urbanisme au droit d'un PPEANP.....	6
1.4	Modification du périmètre au titre du code de l'urbanisme	6
2	Le PPEANP de Marne Et Gondoire	7
2.1	Son périmètre	7
2.2	Son programme	8
3	Interactions et incidences du projet avec le PPEANP	10
3.1	Le périmètre	10
3.2	Analyse des incidences sur le programme d'actions du PPEANP et mesures.....	13
3.2.1	Mesure de réduction au droit du Diffuseur de Sycomore Erreur ! Signet non défini.	
3.2.2	Mesure de réduction au droit de l'échangeur de Jossigny.....	15
3.2.3	Mesure de réduction au droit des bassins d'assainissement	16
3.2.4	Zones humides.....	18
4	Périmètre actuel et périmètre modifié du PPEANP après mise en compatibilité avec le projet.....	20
5	Avis des personnes publiques associées	23

1 GENERALITES

1.1 QU'EST-CE QU'UN PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS (PPEANP) ?

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) est un outil d'intervention foncière qui donne au Département la possibilité de créer des périmètres d'intervention foncière en zone périurbaine. Ces derniers visent à :

- préserver efficacement et valoriser des espaces agricoles et naturels à enjeux dans un contexte périurbain,
- contribuer à favoriser le maintien, le développement ou la reprise des activités agricoles en particulier.

Les espaces naturels et agricoles concernés sont des espaces situés à proximité des agglomérations et dont le devenir est menacé par la pression urbaine.

Le PPEANP va plus loin que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur la thématique des espaces agricoles et naturels. C'est un périmètre de protection précis (à la parcelle), donnant des outils pour l'aménagement et la gestion de ces espaces en permettant :

- l'inconstructibilité des terrains à l'intérieur du périmètre,
- une maîtrise importante du foncier : à l'intérieur du périmètre, les terrains peuvent être acquis par le département ou, avec accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale, par un établissement public concerné, ou par un EPF local,
- l'annexion d'un cahier des charges aux actes de concession ou de location de terrains situés dans le périmètre qui permet de garantir un usage conforme avec la destination donnée à ce dernier.

Les PPEANP garantissent :

- une mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains « sous tension » en raison de l'urbanisation, des conflits d'usage, du prix du foncier, etc. ;
- le classement en zone agricole et naturelle des terrains dans les documents d'urbanisme ;
- une grande stabilité du périmètre : la réduction du périmètre ne peut intervenir que par décret en conseil d'État ;
- une concertation avec l'ensemble des partenaires du territoire (communes, EPCI, chambre d'agriculture, parc naturel, etc.) pour la mise en œuvre du programme d'actions. Ce programme établit les orientations foncières destinées à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages ;
- une maîtrise du foncier grâce au droit de préemption spécifique, qui peut être exercé par la SAFER à la demande et au nom du Département.

Les PPEANP sont une compétence nouvelle créée par la loi sur le Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 23 février 2005, précisée par le décret du 7 juillet 2006, et intégrée au code de l'urbanisme.

1.2 CREATION D'UN PPEANP

Conformément à l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, la création d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) relève de la compétence du département ou de l'établissement public chargé du SCOT, avec l'accord de la ou des communes concernées, et après avis de la chambre d'agriculture.

La collectivité compétente en matière de PLU (commune ou EPCI) peut également, si elle le souhaite, solliciter le Conseil Départemental afin qu'il étudie la possibilité de mettre en place un PPEANP. Elle lui expose alors la délimitation du périmètre envisagé, les enjeux agro-environnementaux ainsi que les actions de valorisation ou de préservation envisagées sur le secteur concerné.

Si le Département juge pertinent la mise en place d'un tel périmètre, il conduit une étude foncière et agricole pour définir le périmètre à la parcelle et établir un pré-programme d'action. Cette étude est réalisée en partenariat avec la collectivité demandeuse. Un comité local associant le Conseil Départemental, les collectivités, les partenaires de gestion et la Chambre d'Agriculture assure le suivi de cette étude et élabore de manière concertée le programme d'action.

Une fois l'étude achevée et les avis des personnes publiques rendus, le projet de création fait l'objet d'une enquête publique. A l'issue de cette dernière, le PPEANP fait l'objet d'une délibération du Conseil Départemental afin d'entériner le périmètre.

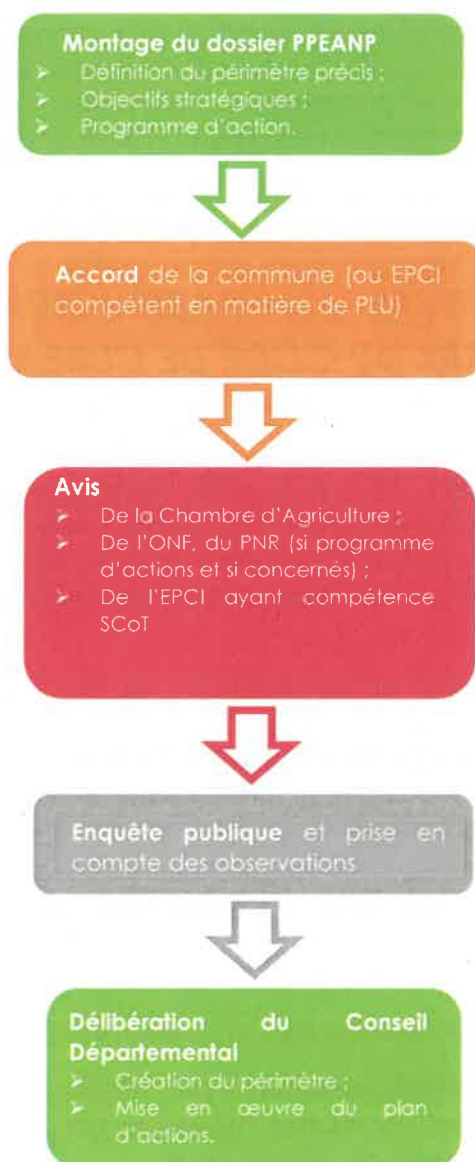


Figure 1 : Les étapes de la procédure de création d'un PPEANP (source : Conseil Départemental de Gironde, s.d.)

L'article L. 113-17 I du code de l'urbanisme précise que les périmètres d'intervention ne peuvent inclure des terrains situés :

- dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme ;
- dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ;
- ou en vue de la réalisation d'une infrastructure de transport de l'Etat, d'un de ses établissements publics, d'une collectivité territoriale ou de l'un de ses établissements publics (ci-après « infrastructures de transport public ») dans un secteur faisant l'objet d'un arrêté de prise en considération, ou faisant l'objet d'un projet d'intérêt général ou encore à l'intérieur du plan général des travaux d'une opération déclarée d'utilité publique.

L'article L. 113-17 II prévoit une exception pour les périmètres créés avant la date de publication de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, qui

peuvent inclure, préalablement à l'instauration ou à la modification du périmètre, des terrains destinés à la réalisation d'une infrastructure de transport public situés dans un secteur faisant l'objet d'un arrêté de prise en considération, ou faisant l'objet d'un projet d'intérêt général ou encore à l'intérieur du plan général des travaux d'une opération déclarée d'utilité publique.

L'article L.113-18 du code de l'urbanisme ajoute que le PPEANP doit être compatible avec le SCOT.

1.3 MISE EN ŒUVRE D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT DE L'ÉTAT AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME AU DROIT D'UN PPEANP

En application de l'article L.113-17 III du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'infrastructures de transport publiques est autorisée dès lors que le projet, situé en tout ou partie à l'intérieur d'un PPEANP créé avant la date de publication de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, a fait l'objet préalablement à l'instauration ou à la modification du périmètre :

- d'un arrêté de prise en considération au titre de l'article L. 102-13 du code de l'urbanisme,
- d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme,
- d'une déclaration de projet au sens du code de l'environnement ou d'une déclaration d'utilité publique au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.4 MODIFICATION DU PERIMETRE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.113-9 du code de l'urbanisme, le PPEANP peut être modifié :

- par délibération du département ou par l'établissement public chargé du SCOT, avec l'accord des seules communes intéressées par la modification et après avis de la chambre départementale d'agriculture,
- par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou déclaration de projet d'une infrastructure de transport publique.

Les modifications du périmètre sont à présenter dans le cadre du dossier d'enquête publique. Il doit également être décrit les mesures pour éviter, réduire et compenser l'impact du projet d'infrastructure sur le périmètre et le programme d'action associé.

Selon l'article L. 113-19 du code de l'urbanisme, le périmètre modifié est soumis à l'avis de la chambre départementale d'agriculture, du département ou de l'établissement public concerné et des communes intéressées. S'il s'agit d'un projet d'infrastructure de transport de l'État ou d'un de ses établissements public, l'accord des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et de l'agriculture est nécessaire.

Toute autre modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

2 LE PPEANP DE MARNE ET GONDOIRE

2.1 SON PERIMETRE

Le PPEANP de Marne et Gondoire a été élaboré en partenariat avec le Conseil Général¹ et la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France. Il a été validé par le conseil communautaire le 21 novembre 2011. Le Conseil Général a approuvé officiellement la création du PPEANP le 21 décembre 2012. Il a ensuite été étendu en mars 2014 puis en mars 2021.

Ainsi, le territoire de Marne et Gondoire est aujourd'hui couvert par près de 5 830 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers protégés.

Il couvre partiellement le territoire de dix-neuf communes dont celles de Jossigny et Ferrières-en-Brie.



Figure 2 : PPEANP Marne et Gondoire 2012 et son extension en 2014 (source : Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire)

¹ Les Conseils Généraux sont devenus, depuis 2015, les Conseils Départementaux.

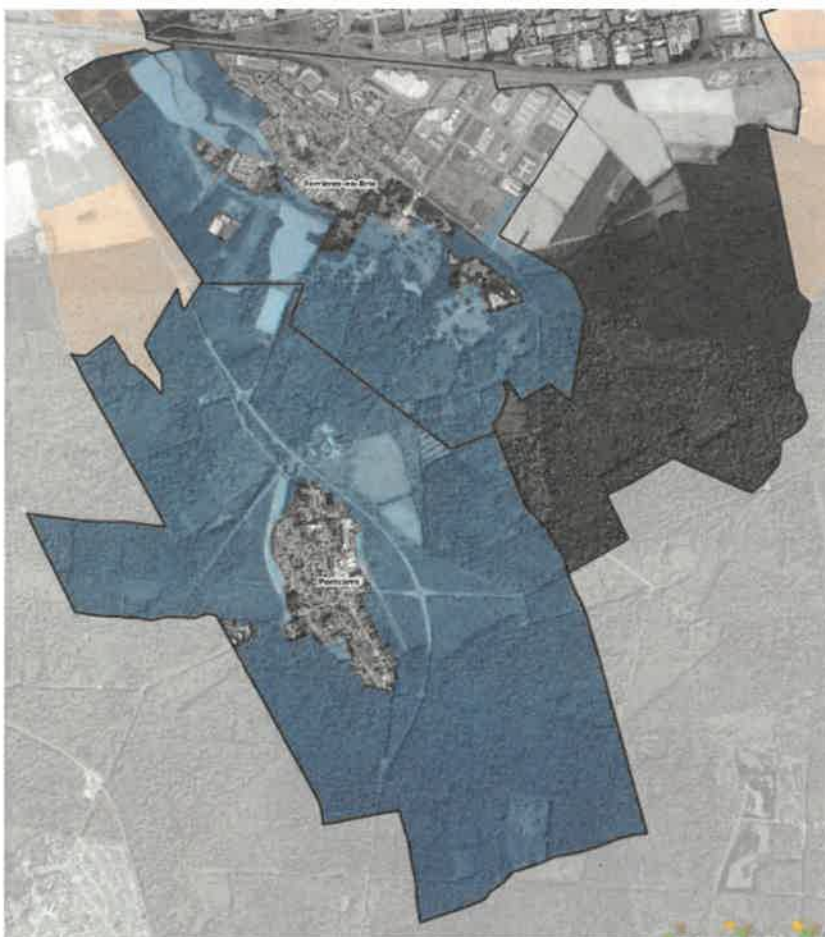


Figure 3 : Extension du périmètre en mars 2021 (source : Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire)

2.2 SON PROGRAMME

Le programme du PPEANP Marne et Gondoire contient 34 actions regroupées réparties en 8 thématiques. Ces dernières sont présentées ci-après :

- Documents d'urbanisme et projets d'aménagement,
- Respect des espaces ouverts,
- Actions foncières,
- Pratiques des acteurs économiques,
- Gestion,
- Restauration des aménagements,
- Pratiques et usages du grand public,
- Actions transversales.

Ce programme permet de répondre aux enjeux suivants :

- Maintenir la qualité écologique et agricole des espaces fonctionnels,
- Améliorer ou consolider le fonctionnement écologique et agricole des espaces en voie de fragilisation,

- Restaurer les continuités écologiques ou redonner un caractère agricole aux espaces menacés.

Ainsi, 4 grands axes de travail ont été dégagés :

- Axe 1 : maintenir et développer une agriculture viable et diversifiée,
- Axe 2 : consolider le fonctionnement écologique du territoire,
- Axe 3 : renforcer la gestion des espaces forestiers,
- Axe 4 : protéger et valoriser les paysages.

3 INTERACTIONS ET INCIDENCES DU PROJET AVEC LE PPEANP

3.1 LE PERIMETRE

Le PPEANP couvre, une partie du territoire des communes de Ferrières-en-Brie (extension 2021) et Jossigny (création 2012), communes recoupées par le présent projet. Si ce dernier ne recoupe pas le PPEANP sur la commune de Ferrières-en-Brie, il le recoupe sur la commune de Jossigny avec les aménagements suivants :

- l'élargissement des deux bassins autoroutiers jouxtant la RD10,
- une partie de la future bretelle de sortie de l'A4, située au nord de l'aire de services de Bussy-Saint-Georges.

Le PPEANP actuel couvre également des espaces situés au sein du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) au droit de l'échangeur de Jossigny et ce depuis sa création en 2012. Des aménagements liés au projet au niveau de la bretelle de sortie de l'échangeur de Jossigny (reprise de voirie et des dispositifs de retenue) sont prévus au droit de ce dernier. Dans ce secteur, la surface du périmètre située dans le DPAC doit faire l'objet d'une réduction en vue des travaux et afin de régulariser le PPEANP vis-à-vis de l'occupation et de la destination des sols actuels (s'agissant d'infrastructures publiques et non d'espaces naturels et agricoles). L'article L. 113-9 du Code de l'urbanisme précise que le PPEANP peut être modifié par une DUP d'une infrastructure de transport publique.

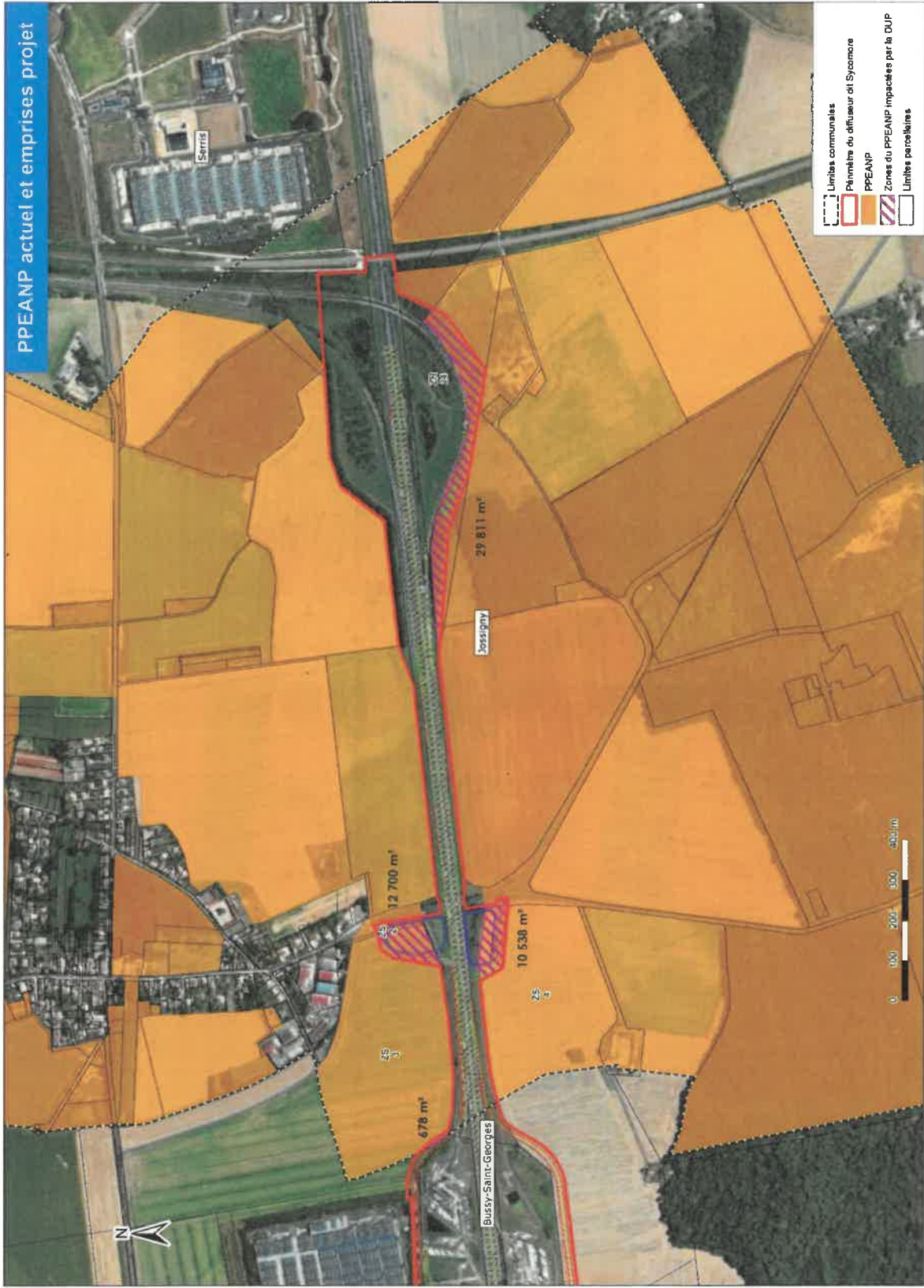
Afin de permettre la réalisation des aménagements et travaux prévus dans le cadre du projet de diffuseur Sycomore et de régulariser les délimitations du PPEANP, le périmètre doit être modifié pour être réduit d'une surface de 53 727 m². Seules les surfaces concernées par le projet de diffuseur seront déclassées.

Les surfaces ôtées du périmètre actuel sont présentées dans le tableau ci-après :

Aménagement projeté	Parcelle cadastrale	Surface ôtée du PPEANP 2 ^{ème} requête
Bretelle de sortie de l'A4 – diffuseur du Sycomore	ZS 3	678 m ²
Extension du bassin autoroutier située au nord de l'A4	ZS 2 et ZS 3	12 700 m ²
Extension du bassin autoroutier située au sud de l'A4	ZS 4	10 538 m ²
Bretelle de sortie A4 – échangeur de Jossigny et régularisation du périmètre présent au sein du DPAC	ZR 24 (DPAC)	29 811 m ²

Tableau 1 : Localisation des surfaces devant être ôtée du PPEANP afin de permettre la réalisation du projet

Les cartes présentant le PPEANP actuel, les zones de ce dernier recoupées par le projet sont présentées aux pages suivantes.





3.2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE PROGRAMME D' ACTIONS DU PPEANP ET MESURES

Au regard des actions du programme, les aménagements prévus dans le cadre du projet de diffuseur dit Sycomore ne recouperont :

- aucun bâti agricole,
- aucun cours d'eau permanent ou temporaire,
- aucun chemin inscrit au PDIR,
- aucun cheminement de loisirs,
- aucun itinéraire de découverte agricole,
- aucun jardin familial.

Le périmètre du PPEANP longeant le périmètre autoroutier, l'impact sur le PPEANP ne peut toutefois être complètement évité, les aménagements du projet se localisant dans la continuité de l'infrastructure existante.

Des mesures de réduction ont néanmoins été mises en œuvre de manière à limiter au maximum l'impact du projet sur le PPEANP. Ces mesures sont présentées ci-après.

3.2.1 Mesure de réduction au droit du Diffuseur de Sycomore

La future bretelle de sortie du diffuseur de Sycomore a été implantée en dehors du périmètre du PPEANP. Cette implantation permet de réduire au maximum l'impact sur ce dernier.

Le déclassement du PPEANP au droit du diffuseur de Sycomore est ainsi limité à 678 m² afin de permettre la réalisation des travaux.

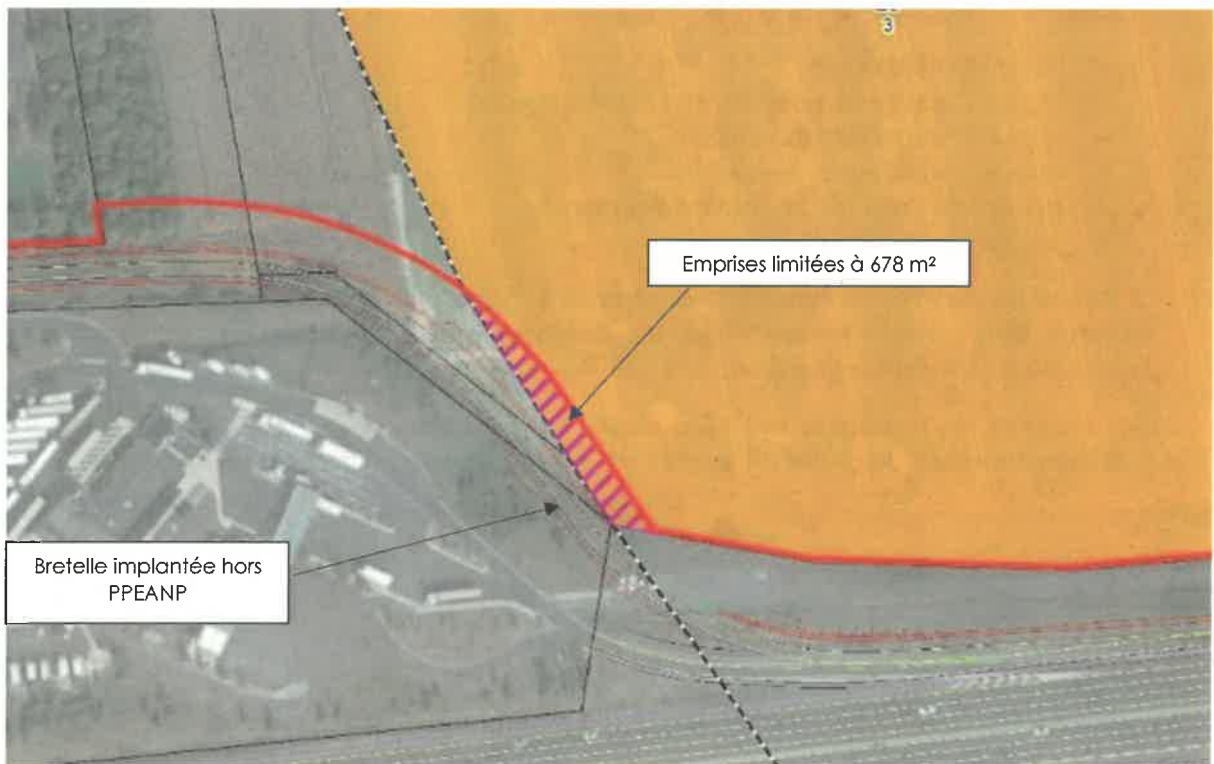


Figure 4 : mesures de réduction au droit du diffuseur de Sycomore

Les impacts sur le PPEANP dans ce secteur seront donc faibles.

3.2.2 Mesure de réduction au droit de l'échangeur de Jossigny

Les mesures de réduction suivantes sont mises en œuvre au niveau de la bretelle de Jossigny :

- La voie de sortie réaménagée a été implantée en dehors du PPEANP ;
- Les travaux localisés au sein du PPEANP actuel sont limités au niveau du raccord entre la bretelle reprise et l'existante. Ces derniers concernent une surface déjà imperméabilisée.
- Une partie de la bretelle existante, comprise dans le PPEANP, sera déconstruite et revégétalisée.
- En dehors des surfaces reprises pour le raccordement, la réalisation des travaux se fera depuis la voirie et n'aura pas d'impact sur d'autres espaces végétalisés au sein du DPAC.

Afin de pouvoir réaliser les travaux et rendre compatible les opérations de maintenance et d'entretien de l'autoroute au sein du DPAC, il convient toutefois de déclasser et régulariser le périmètre du PPEANP sur une superficie de 29 811 m².

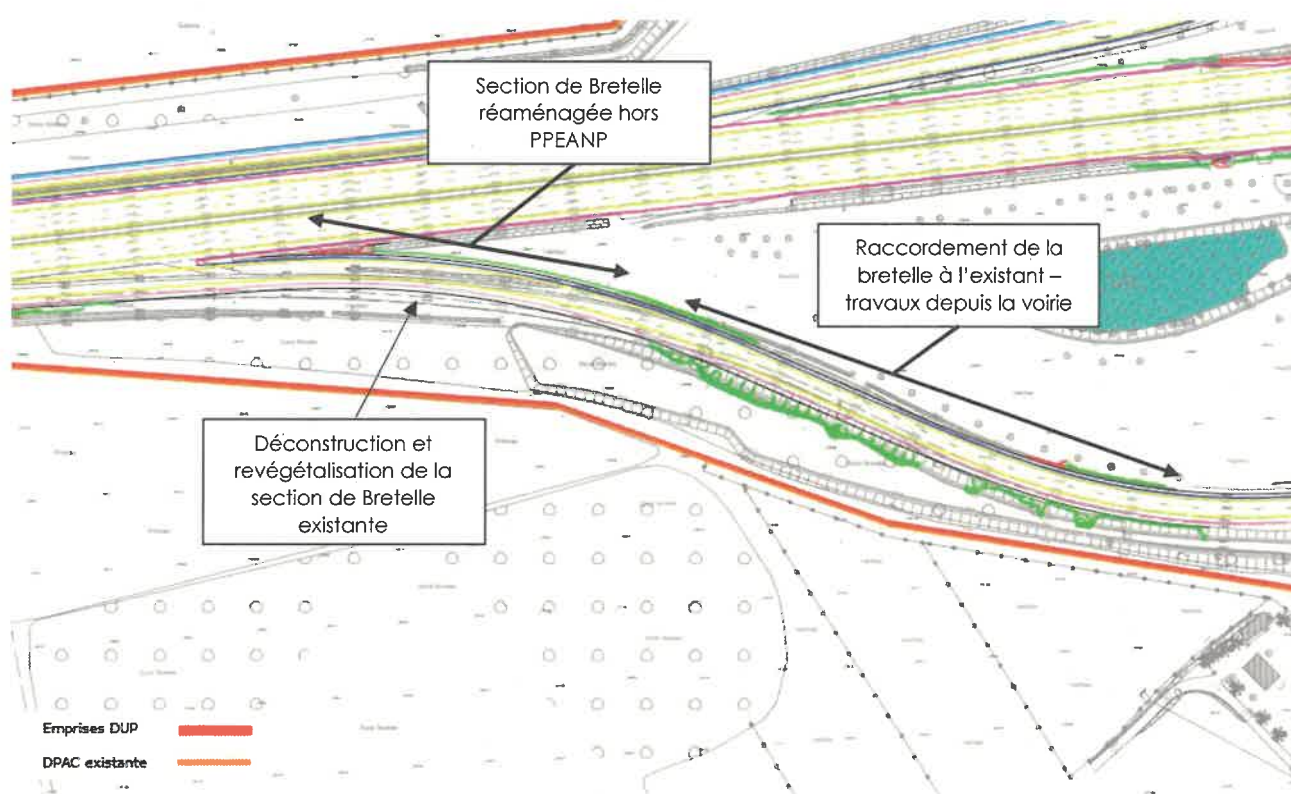


Figure 5 : Mesures de réduction au droit de l'échangeur de Jossigny

3.2.3 Mesure de réduction au droit des bassins d'assainissement

Les bassins d'assainissement existants sont localisés le long de l'autoroute et implantés topographiquement aux points bas afin d'assurer la collecte gravitaire des eaux pluviales. Ces derniers font l'objet d'une mise aux normes environnementales (SDAGE Seine-Normandie et règlement d'assainissement en vigueur) et d'un agrandissement permettant la collecte et le traitement de l'ensemble des eaux pluviales de la plateforme autoroutière dans le cadre du projet.

Leur modification permet d'améliorer la situation existante en assurant un traitement et une régulation des eaux avant rejet pour une pluie centennale. Leur géométrie a été étudiée afin de s'insérer au mieux dans le paysage existant et limiter les modifications de relief et les besoins en terrassements, qui sont source de consommation d'espace.

Ainsi, les bassins ont fait l'objet d'optimisations et de variantes d'implantation :

- Optimisation des bassins techniques :
 - Solution « bi corps » : la partie de stockage de pollution accidentelle est dissociée de la partie infiltration. Cela permet ainsi de réduire le volume du bassin et donc la surface des emprises.
 - Coefficient de sécurité/colmatage : suite à la réalisation d'essais de perméabilité sur site, le coefficient a pu être ajusté en accord avec la DDT à 1,1 contre 2. L'optimisation permet ainsi de réduire les surfaces nécessaires d'infiltration du bassin et donc la surface des emprises.

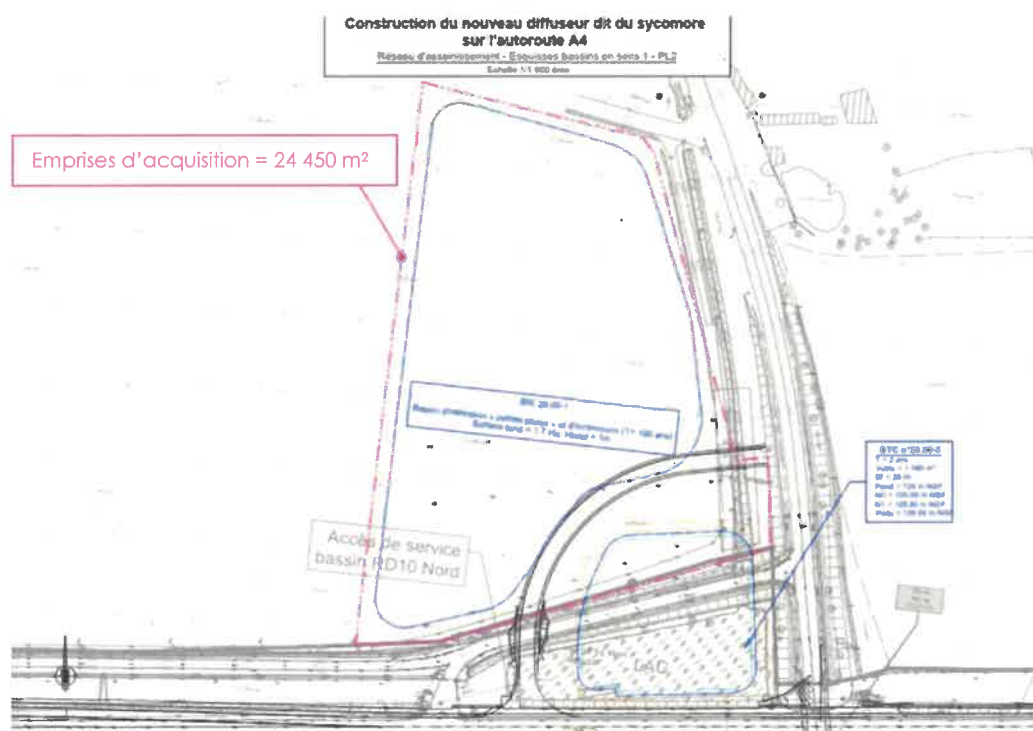


Figure 6 : Bassin nord avec hypothèse coefficient 2

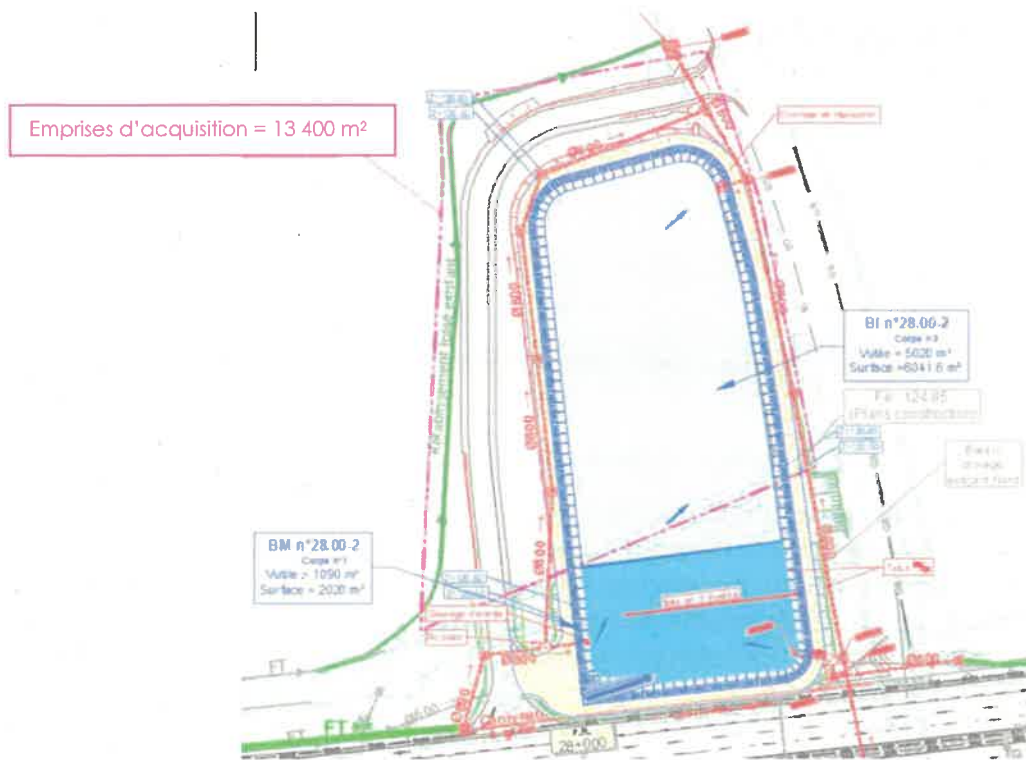


Figure 7 : Bassin nord optimisé avec coefficient 1,1

- Variantes d'implantation étudiées sur le bassin nord afin de rechercher une meilleure insertion du projet et limiter la consommation de terres agricoles :
 - Variante 1 : bassin vertical longeant la RD10 avec configuration optimisée,
 - Variante 2 : bassin horizontal longeant l'autoroute A4.

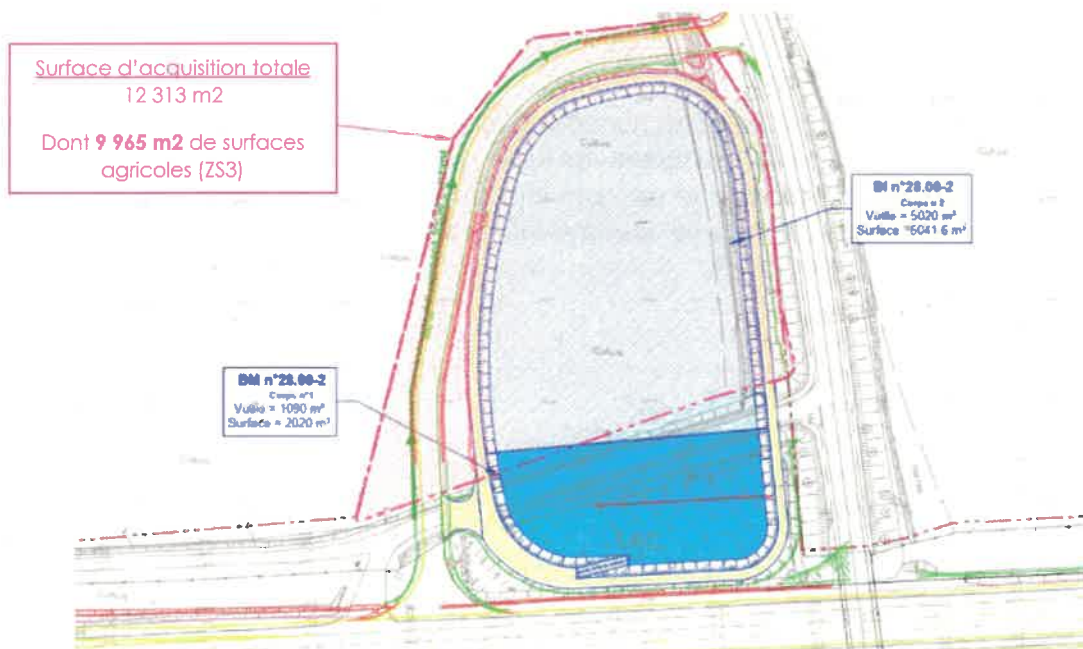


Figure 8 : Variante 1 le long de la RD10

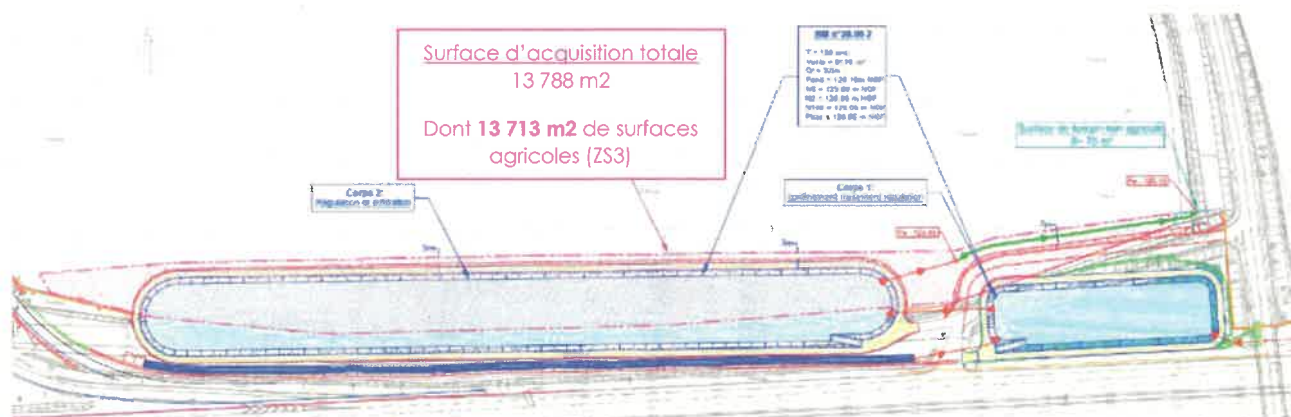


Figure 9 : Variante 2 le long de l'A4

La Variante 1, située le long de la RD10, a été retenue comme solution préférentielle. En effet, comparativement à la Variante 2, l'impact sur les surfaces agricoles est limité à 9 965,68 m² contre 13 713 m² avec la solution horizontale. La variante 2 au regard de la topographie du site ne permet pas un fonctionnement du bassin efficace et présente ainsi par ailleurs un risque accru d'inondation des parcelles attenantes.

Il est à noter que la variante retenue impacte le chemin agricole d'exploitation N°8 (parcelle ZS2). Ce chemin ne dessert qu'une unique parcelle agricole ZS3. Seule une section du chemin sera impactée par le projet. L'impact fonctionnel est ainsi nul avec le maintien d'une partie du chemin permettant toujours la desserte de la parcelle à l'ouest.

Afin d'intégrer au mieux les bassins d'assainissement, des aménagements paysagers accompagneront les bassins avec la mise en œuvre de :

- Plantations assimilées aux milieux humides sur leurs abords
- Strate arborée champêtre avec des arbustes ponctuels

3.2.4 Zones humides

Le projet impacte 0,068 ha de zones humides selon l'étude faune/flore réalisée par Biotope en amont de la sortie projetée au niveau de l'aire de Ferrières ainsi qu'un niveau de la sortie de Jossigny. Ces zones humides ne sont pas localisées au sein du périmètre du PPEANP : la zone humide au niveau de la sortie Jossigny est localisée entre l'autoroute et la bretelle de sortie soit hors périmètre PPEANP.



Figure 10 : Localisation des zones humides

Afin de diminuer l'incidence temporaire des travaux sur les zones humides non impactées définitivement, des mesures d'évitement et de réduction seront mise en œuvre :

- Balisage strict de l'emprise chantier (travaux définitifs) et des bases vies/ stockages ;
- Cheminement unique sans retournement d'engins, hors cabine ;
- Travaux hors période pluvieuse et sol engorgé ;
- Pose de géotextile et concassé pour limiter le compactage du sol.

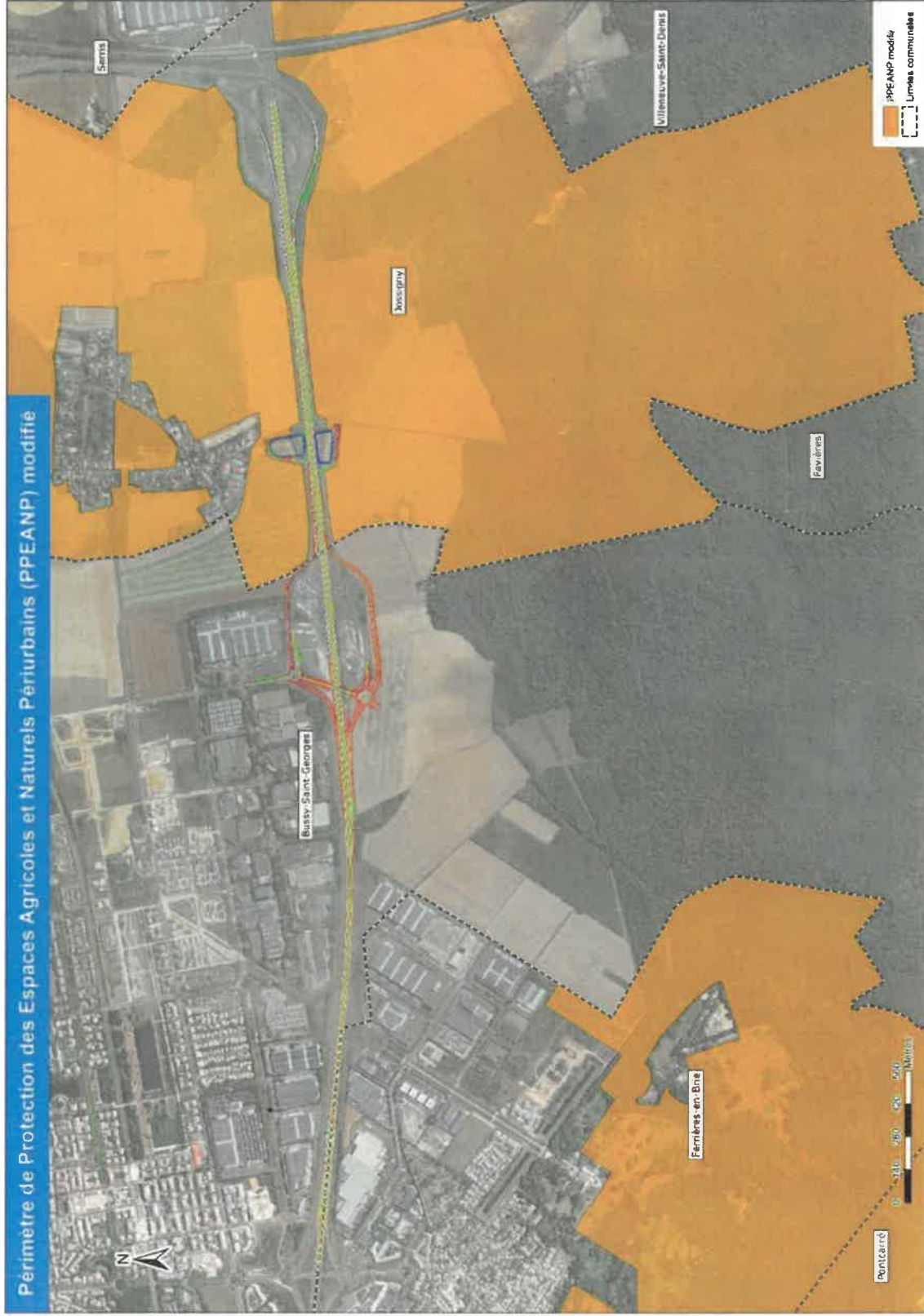
Rappelons que ces délaissés sont actuellement entretenus par l'exploitant autoroutier avec des engins mécanisés.

Au regard des mesures d'évitement et de réduction misent en place, aucun impact durable n'est à relever sur les zones humides en phase travaux.

Par conséquent, les aménagements du projet n'auront aucune incidence sur le programme d'actions du PPEANP de Marne et Gondoire et son impact est fortement limité. 53 727 m² seront déclassés soit 0,09 % de la surface globale couverte par le PPEANP.

4 PERIMETRE ACTUEL ET PERIMETRE MODIFIE DU PPEANP APRES MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET





5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE REGION
ILE-DE-FRANCE

Service Territoires
Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr



Paris, le 11 mars 2022

Monsieur le Directeur délégué construction,
M. François CORNIER
SANEF
Direction Construction
BP 50073
60 034 SENLIS Cedex

N/ R47 : 2022_ST_002_B6_ES

**Objet : Réduction du PPEANP Marne-et-Gondoire
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Directeur délégué construction,

Par courrier en date du 31 janvier 2022, vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de modification du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains de Marne et Gondoire - cette modification du périmètre étant induite par les travaux d'aménagement du diffuseur du Sycomore.

Le PPEANP de Marne et Gondoire corrobore l'impératif de garantir une préservation durable des espaces agricoles exposés à une pression particulièrement forte de l'urbanisation. Bien que la loi rende possible une modification du périmètre, je déplore qu'il lui soit porté atteinte et considère qu'il s'agit là d'un précédent qui dévalorise ce dispositif de protection.

Par ailleurs, je relève que le projet d'aménagement du diffuseur du Sycomore impacte également des parcelles à l'extérieur du périmètre du PPEANP (bretelle de sortie de l'A4 / diffuseur nord, bretelle d'entrée de l'A4 / diffuseur sud). Au total, la perte de terres agricoles serait d'environ 6,4 ha.

Au vu de cet impact considérable, il aurait été de bon aloi que la commune de Bussy-Saint-Georges, dont le développement urbain est à l'origine de ce projet d'aménagement, s'engage à compenser cette amputation foncière par l'inscription au PPEANP d'une surface au moins équivalente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur délégué, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Bien cordialement

Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France - 19 rue d'Anjou - 75008 P
REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public - loi du 31/01/1924 - Siret 1300230150000
www.ile-de-france.chambagri.fr

Signé par Christophe HILLAIRET

Signed and certified by yousign

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

LE PRÉSIDENT



Melun, le

21 AVR. 2022

Dossier suivi par Ulrique JANA
Tél : 01.64.14.76.13
ulrique.jana@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/MD/D22-004599-DEEA
Vos réf. : YB/JW/EL/22-048

SANEF
Monsieur François CORNIER
Directeur délégué construction
BP 50073
60304 SENLIS Cedex

OBJET : autoroute A4 – ZAC de la Rucherie et diffuseur Sycomore - Modification du Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire.

Monsieur le Directeur,

Le Département accuse bonne réception de votre courrier du 4 février 2022 dans lequel vous sollicitez l'avis du Conseil départemental au titre de l'article L.113-9 du Code de l'urbanisme, au sujet du projet de diffuseur du Sycomore, sous maîtrise d'ouvrage de la SANEF.

Les aménagements de la future ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore qui la dessert, convenus dans le cadre du plan d'investissement autoroutier de l'État, concernent plusieurs communes de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire : Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Jossigny. Le PPEANP, créé par délibération du Conseil général de Seine-et-Marne en date du 12 décembre 2012, est impacté, principalement sur la commune de Jossigny à raison de 5,37 hectares.

Notre collectivité est consciente des difficultés rencontrées par les habitants pour les accès à ce pôle de mobilité, et des enjeux que représente le projet. Même si le scénario retenu ne semble pas être le moins consommateur de ressources foncières, le Département prend acte de la nécessité de cette modification du périmètre. Les services se tiennent à votre disposition afin d'échanger sur les modalités de l'aménagement. Ainsi, veuillez croire que notre collectivité accompagnera au mieux la réalisation concrète des aménagements par la mise en œuvre optimale de la procédure de modification du périmètre protégé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

SEINE-MARNE
LE DÉPARTEMENT

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans les logiciels métiers et dans la base de contact du Département. Les services concernés en sont les destinataires exclusifs. Elles sont destinées à l'accomplissement des missions du Département. Vous pouvez exercer vos droits conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, auprès du délégué à la protection des données du Département, par mail adressé à dpd@departement77.fr ou par courrier postal adressé au Délégué à la protection des données - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

/ Hôtel du Département | CS 50377 | 77010 Melun cedex | 01 64 14 77 77 | seine-et-marne.fr





MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération

Préfet de Seine-et-Marne
Bureau des procédures environnementales
Mme KENZOUA
12 rue des Saints Pères
77010 MELUN CEDEX

Direction de la Stratégie et du Développement du Territoire Bussy-Saint-Martin, le 11 mai 2022
Dossier suivi par : Hervé PALMADE
Mail : herve.palmade@marneetgondaire.fr
Référence : JPM/PT/GH/RP/HP – 2021
Objet : Consultation inter administrative pour le diffuseur du Sycomore

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre d'une consultation inter administrative relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore, vous sollicitez l'avis de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Le dossier qui vous a été soumis par EPA Marne et la SANEF doit être soumis à enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'Eau et à la mise en compatibilité du Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ainsi que des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Bussy-Saint-Georges et Jossigny.

Dans le cadre des compétences inhérentes à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, la contribution de l'EPCI sera axée sur la mise en compatibilité du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) et les attentes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire attache une grande importance à la protection de ses espaces agricoles et naturels, socles d'un développement économique, agricole, d'un cadre de vie de qualité, et d'une fonctionnalité écologique assurée par un réseau efficient de trames vertes et bleues cohérentes.

Le PPEANP, garant du maintien de ces espaces, est donc un atout essentiel pour notre territoire et sa fonctionnalité est assurée voire rétablie au travers de la mise en œuvre du programme d'actions qui l'accompagne.

Le secteur impacté concerne des parcelles agricoles céréalières. L'analyse fonctionnelle réalisée dans le cadre du diagnostic préalable à la création du PPEANP a démontré un ensemble globalement fonctionnel (parcellaire, modes de faire valoir, qualité etc.), et a souligné une nécessaire vigilance quant aux projets de développement urbain menés à proximité.

La modification du présent projet représente 5,37 ha soit 0,1 % de la surface totale du PPEANP. Dans la mesure où cet impact est limité, cette modification ne semble pas remettre en question la fonctionnalité de ces espaces.

C'est en ce sens qu'un avis favorable a été communiqué, sous réserve de l'impérieuse nécessité de réaliser des aménagements paysagers et écologiques (notamment en termes de choix d'espèces) et de limiter son emprise à la stricte nécessité du projet.

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Remilly • 1, rue de l'étang • CS 20069 Bussy-Saint-Martin • 77603 Marne-la-Vallée cedex 3
Tél : 01 60 35 43 50 • Fax : 01 60 35 43 63 • journal@ccparis@marneetgondaire.fr

Bussy-Saint-Georges • Bussy-Saint-Martin • Comagny • Chailly • Cheneboup-en-Brie • Colégny • Conches-sur-Gondois • Dampierre • Fontaines-en-Brie • Gouvernet
Guermantes • Jossigny • Lagny-sur-Marne • Lesches • Montévrain • Pomponne • Pontcarré • Saint-Thibault-des-Valles • Thangy-sur-Marne

Par ailleurs, afin de compenser cette perte, la Communauté d'Agglomération sera attentive au respect des engagements concernant les aménagements paysagers qui seront réalisés d'ici 2025 à savoir :

- Forêt linéaire sur 10 ha en accompagnement de part et d'autre de l'autoroute A4.
- Aménagements paysagers dans la bande de lisière entre la ZAC Rucherie et la forêt de Ferrières sur plus de 15 ha.

Par ailleurs, conformément à la volonté du maire de Jossigny, nous souhaiterions que soit apportée une attention toute particulière sur les aménagements paysagers et écologiques, avec notamment la création d'un bassin d'agrément accueillant des espèces locales, et comprenant des berges douces.

Le dossier prévoit par ailleurs une compensation agricole de 1 521 720 € au bénéfice du développement de projets agricoles à proximité, venant alimenter la fonctionnalité globale des espaces agricoles.

Ce projet impacte également la trame bleue du territoire. En effet, à ce jour, les eaux des bassins situés au nord et au sud de l'A4 communiquent, et se rejettent dans le ru Sainte Geneviève, sans réel prétraitement ou régulation. Ce ru, de très faible débit, reçoit ainsi des eaux polluées et boueuses sous forme d'à-coups hydraulique dès la survenue d'évènement pluvieux important. Le redimensionnement de ces bassins permettra donc une véritable amélioration de la qualité des eaux du ru, milieu récepteur

- Schéma de Cohérence Territoriale

Les projets de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore figurent dans le SCoT de Marne et Gondoire approuvé le 7 décembre 2020.

Le site de la Rucherie est situé dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel du côté sud de l'autoroute A4, et bordé sur son côté ouest par le parc d'activités du Bel-Air (Ferrières-en-Brie). Le périmètre de la future zone est d'environ 67 ha et aura vocation à accueillir des activités économiques mixtes.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit d'optimiser le foncier des zones d'activités existantes.

Malgré la consommation d'espace inévitable à la réalisation du projet, le DOO prend plusieurs dispositions afin de limiter les impacts de cette consommation d'espaces notamment par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges déterminant les grands principes d'aménagement et une desserte par les transports collectifs à même de supporter les flux potentiellement générés.

Par ailleurs, le DOO recommande une densité moyenne brute de 60 emplois/hectares. Il déploie également plusieurs prescriptions permettant d'assurer le maintien ou la création d'espaces de respiration ou d'espaces publics aménagés lors d'opérations d'aménagement. Ainsi, le SCoT développe de nombreuses prescriptions afin d'assurer la qualité et la préservation de ce secteur.

Concernant le diffuseur de Sycomore, le DOO conditionne la construction de nouveaux logements à la réalisation d'infrastructure routières. Le diffuseur a vocation à desservir l'éco quartier du Sycomore en cours de construction, à l'est de la commune de Bussy Saint-Georges.

Toutefois, il est à noter que ce projet impactera les vues et les perspectives depuis l'axe attenant, en plus de la création de nouvelles nuisances sonores en lien avec les nouvelles infrastructures avec l'augmentation potentielle de l'exposition des populations.

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Kényilly • 1, rue de l'étang • CS 20069 Bussy Saint-Martin • 77603 Marne-la-Vallée cedex 3
tel. : 01 60 35 43 50 • fax : 01 60 35 43 63 • e-mail : accueil@marneagglomeration.fr

Bussy-Saint-Georges • Bussy-Saint-Martin • Cometh • Chailly • Charleval-en-Brie • Collégien • Conches-sur-Gondoire • Comptani • Ferrières-en-Brie • Gouvernet
Blermontelles • Jobines • Jossigny • Lagny-sur-Marne • Lesches • Marolvaux • Pomponne • Port-Carré • Saint-Thibault-des-Vignes • Thigny-sur-Marne

Ainsi, sur la base de ces éléments essentiels pour la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, il apparaît donc fondamental que la prise en compte des facteurs de préservation de l'environnement agricole et paysager d'une part, et l'intégration des prescriptions en termes d'aménagement d'autre part, devront être une préoccupation première lors de la conception de l'ouvrage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de Marne et Gondoire
Jean Paul MICHEL



signé électroniquement

Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Rentilly - 1, rue de l'étang - CS 20069 Bussy-Saint-Martin - 77603 Marne-la-Vallée cedex 3
Tel. : 01 60 35 43 50 • Fax : 01 60 35 43 63 • courriel : accueil@marneetgondoire.fr

Bussy-Saint-Georges • Bussy-Saint-Martin • Commeny • Chailly • Charlevoix-en-Brie • Collégien • Conches-sur-Gondoire • Dampmart • Ferrières-en-Brie • Gouvernes
Guermantes • Jabilles • Jossigny • Lagny-sur-Marne • Lesches • Montcassin • Pompanne • Pompanne • Saint-Nicolas-des-Vignes • Théligny-sur-Marne

PROJET DE ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY-SAINT-GEORGES ET TRAVAUX DE CREATION DU DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR L'AUTOROUTE A4 (77)

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 1.

DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS PÉRIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

VOLUME 2.

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS PÉRIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

Pièce 1.

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Bussy-Saint-Georges

MAJ MAI 2023

Sommaire

1	Objet et modalités de la procédure.....	4
1.1	Objet de la procédure.....	4
1.2	Objet de la mise en compatibilité.....	4
1.3	Déroulement de la procédure	5
1.3.1	Évaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU	5
1.3.2	Concertation préalable du public	5
1.3.3	L'Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.....	6
1.3.4	Consultation des associations agréées à leur demande.....	6
1.3.5	L'enquête publique	7
1.3.6	L'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de PLU (Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme).....	7
1.3.7	La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	7
1.4	Contenu du dossier de mise en compatibilité	8
2	Présentation du projet soumis à enquête publique.....	9
2.1	Contexte et objectif du projet.....	9
2.1.1	ZAC de la Rucherie	9
2.1.2	Aménagement du Diffuseur dit Sycomore.....	12
2.1.3	Consistance des travaux projetés sur la commune de Bussy-Saint-Georges..	13
2.2	Calendrier prévisionnel des travaux.....	17
3	Analyse de la situation du projet vis-à-vis du document d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges et compatibilité.....	18
3.1	Le Rapport de présentation	18
3.1.1	Généralités.....	18
3.1.2	PLU de Bussy-Saint-Georges.....	19
3.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	20
3.2.1	Généralités.....	20
3.2.2	PLU de Bussy-Saint-Georges.....	20
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	25
3.3.1	Généralités.....	25
3.3.2	PLU de Bussy-Saint-Georges.....	25
3.4	Le règlement	30
3.4.1	Le plan de zonage.....	30
3.4.2	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	31
3.4.3	Les Emplacements Réservés.....	31
3.4.4	Le règlement écrit.....	32

3.5	Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	36
3.6	Les annexes	36
3.7	Synthèse des actualisations et modifications à apporter	36
4	Pièces adaptées dans le cadre de la mise en compatibilité	38
4.1	Le Rapport de présentation	38
4.1.1	Le rapport de présentation en vigueur	38
4.1.2	Le rapport de présentation actualisé	46
4.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	55
4.2.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur	55
4.2.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable actualisé	56
4.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	57
4.3.1	Page 1 en vigueur.....	57
4.3.2	Page 1 mise en compatibilité.....	58
4.3.3	OAP de la ZAC de la Rucherie.....	58
4.4	Le règlement	63
4.4.1	Légende du plan de zonage	63
4.4.2	Extraits du plan de zonage	63
4.4.3	La liste des emplacements réservés.....	68
4.4.4	Le règlement écrit.....	68
4.5	L'annexe 6.2 « Plan ZAC + PRIF ».....	79
4.5.1	L'annexe 6.2 en vigueur (zoom sur le secteur de la Rucherie).....	79
4.5.2	L'annexe 6.2 mise en compatibilité.....	80
5	Dérogation aux règles d'implantation à proximité de l'axe de l'autoroute au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme (loi barnier)	81

1 OBJET ET MODALITES DE LA PROCEDURE

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

L'article L. 122-5 du code de l'expropriation prévoit que la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou du schéma directeur de la région d'Ile-de-France s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération déclarée d'utilité publique a été codifiée par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-54 prévoit que la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le Préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

En application de ces dispositions, le présent dossier a pour objet de mettre le PLU de Bussy-Saint-Georges en compatibilité avec le projet faisant l'objet de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et ainsi autoriser les travaux.

Ni le SDRIF, ni le SCoT de Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020 et exécutoire depuis le 9 février 2021, ne sont concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.

1.2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier, porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bussy-Saint-Georges rendue nécessaire par le projet d'aménagement du diffuseur dit Sycomore sur l'A4 et de la ZAC de la Rucherie, pour la réalisation de travaux projetés sur son territoire.

La mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges vise à permettre la réalisation de l'opération :

Pour la ZAC de la Rucherie :

- Les aménagements permettant l'insertion du projet dans l'environnement (aménagement écologique, paysager...);
- La dépose des clôtures existantes et la pose de nouvelles clôtures visant à clore les emprises du diffuseur du Sycomore ;
- À terme, la réalisation de locaux à vocation économique dans le cadre de la ZAC.

Pour le diffuseur dit Sycomore :

- La réalisation de deux ouvrages d'art, permettant le franchissement de l'A4 ainsi que le franchissement de la bretelle de sortie vers l'aire de service de Ferrières ;
- La réalisation de deux giratoires, au nord et au sud de l'A4, raccordés aux bretelles d'entrée et de sortie, et à l'ouvrage d'art ;

- Le raccordement de ces deux giratoires au réseau secondaire : création d'une voie de raccordement à l'avenue Gutenberg, au Nord, et amorce de raccordement à la future ZAC de la Rucherie, au Sud ;
- La réalisation d'une bretelle de sortie du diffuseur (sens Paris -> Province) ;
- La réalisation d'une bretelle de sortie du diffuseur (sens Province -> Paris) ;
- La réalisation d'une bretelle d'entrée du diffuseur (sens Paris -> Province) ;
- La réalisation d'une bretelle d'entrée du diffuseur (sens Province -> Paris) ;
- L'élargissement de la plateforme autoroutière, entre le diffuseur du Sycomore et le diffuseur de Jossigny, en vue de la création d'une voie d'entrecroisement, au nord et au sud de l'A4 ;
- La mise aux normes de la section courante de l'autoroute A4, entre les diffuseurs de Ferrières en Brie et de Jossigny, incluant l'élargissement de la plateforme autoroutière pour l'élargissement des bandes d'arrêt d'urgence et la mise en conformité des refuges ;
- Les aménagements permettant l'insertion du projet dans l'environnement (aménagement écologique, paysager...) ;
- La dépose des clôtures existantes et la pose de nouvelles clôtures visant à clore les emprises du diffuseur du Sycomore.

D'un point de vue technique, le document d'urbanisme doit intégrer l'opération globale à venir, afin de préserver l'espace nécessaire à son implantation face à d'autres projets d'aménagement. Ainsi, tout nouveau projet de développement communal ou d'aménagement d'infrastructure soumis au document d'urbanisme prendra en compte l'opération afin de ne pas en compromettre sa réalisation.

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU

Les mises en compatibilité par déclaration d'utilité publique des PLU de Bussy-Saint-Georges et Jossigny ont fait l'objet d'une évaluation environnementale, telle que définie aux articles L. 122-4 du code de l'environnement et L.104-1 à 104-8 du code de l'urbanisme, en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

- Pour les bassins se rejetant dans le ru de Sainte-Geneviève, quatre campagnes de mesures annuelles supplémentaires (principe « 4 saisons ») des eaux prélevées en sortie du 2nd corps des bassins seront réalisées. Les paramètres suivis sont : MES, DCO, zinc, cuivre, cadmium, HAP et hydrocarbures. Un suivi des concentrations en chlorures sera assuré en période hivernale.

1.3.2 Concertation préalable du public

En application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été organisée au titre de la mise en compatibilité des PLU du 9 avril au 11 juin 2021.

Son bilan est joint au dossier de l'enquête publique.

1.3.3 L'Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.

Les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme précisent la liste des personnes publiques associées :

- L'État,
- La Région,
- Le Département,
- Les autorités organisatrices des transports définies à l'article L.1231 -1 du Code des Transports,
- Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat,
- Les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code,
- Les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture,
- Les syndicats d'agglomération nouvelle,
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,
- Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

Le Maire de la commune de Bussy-Saint-Georges participera à cet examen, en sa qualité d'autorité compétente en matière de PLU.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, pièce qui doit être jointe au dossier d'enquête publique (Article R.153-13).

1.3.4 Consultation des associations agréées à leur demande

En vertu de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme, sont consultés, à leur demande :

1° Les associations locales d'usagers, agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;

2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ;

Les associations agréées peuvent ainsi adresser une demande écrite au Préfet pour donner un avis sur les dossiers de mise en compatibilité.

1.3.5 L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité des PLU, ainsi que sur la réduction du périmètre de protection des espaces agricoles naturels périurbains (P.P.E.A.N.P.)

Cette enquête unique est organisée par le Préfet, compétent en matière de DUP, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

La durée de l'enquête publique est fixée par le Préfet sans pouvoir être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête (L. 123-9 C. env.)

1.3.6 L'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de PLU (Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme)

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le Préfet au Conseil Municipal. Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

1.3.7 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par la Déclaration d'Utilité Publique. Le Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage (article L.153-59 du code de l'urbanisme).

1.4 CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification des éléments écrits des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Les pièces suivantes, lorsqu'elles existent, sont analysées et éventuellement modifiées et mises en compatibilité :

- le Rapport de présentation,
- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le règlement des zones traversées par le projet,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- la liste des espaces boisés classés.

Le présent dossier vise à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bussy-Saint-Georges avec le projet global de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur dit Sycomore.

2 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le projet global la ZAC de la Rucherie et de l'aménagement du diffuseur dit Sycomore est situé dans le département de Seine-et-Marne (77), sur les communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny.

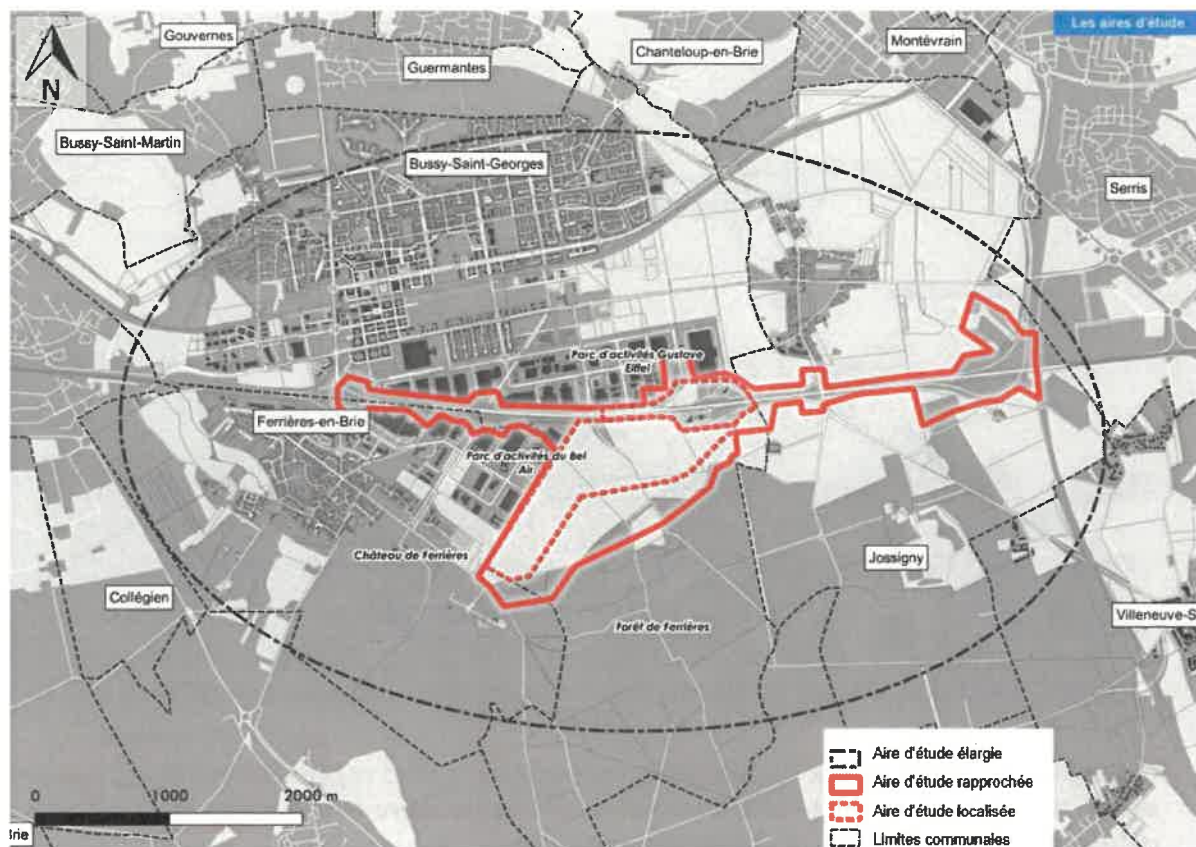


Figure 1 : Rappel de la localisation du projet global

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET

2.1.1 ZAC de la Rucherie

Les terrains de l'opération de la ZAC dite « Parc d'activités de la Rucherie » se situent au Sud de l'A4, exclusivement sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

La ZAC de la Rucherie constitue l'un des projets programmés dans le cadre du Plan Stratégique Opérationnel d'EpaMarne validé par le Conseil d'administration du 4 décembre 2019.

Dans la logique de développement du territoire de Marne la Vallée, ce projet contribue à mettre en œuvre les objectifs du SCOT Marne et Gondoire, qui reconnaît le fort potentiel de ces espaces, situés de part et d'autre de l'A4, pour le déploiement d'activités économiques.

La ZAC s'inscrit dans un milieu périurbain. Elle est délimitée par des espaces urbanisés au Nord (A4) et à l'Ouest (Parc du Bel Air), et par des espaces naturels et agricoles au Sud et à l'Est (forêt de Ferrières). Elle s'étendra sur un périmètre de 78 hectares. Cette surface sera partagée entre des surfaces cessibles dédiées à l'installation d'activités (60,9 hectares, soit 78 % de la surface de la ZAC), et des espaces publics (17,1 hectares, soit 22 % de la ZAC).

La surface cessible sera composée d'un espace dédié aux activités logistiques (au nord de la ZAC), d'un parc pour PME/PMI et d'un espace « clef en main » (accueil d'entreprises de taille variable).



Figure 2 : Schéma de référence de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

Les espaces publics seront composés d'infrastructures et d'espaces naturels. Le maillage viaire de la ZAC sera axé autour d'une voie principale, connectée à l'un des giratoires du diffuseur du Sycomore, et de cheminements doux.

Le projet de paysage se compose de trois espaces majeurs et complémentaires : l'aménagement des abords de l'A4, la mise en place de la trame environnementale et la constitution d'une lisière humide avec la forêt de Ferrières.

Les bassins de rétention qui collecteront les eaux pluviales feront également l'objet d'aménagements paysagers.

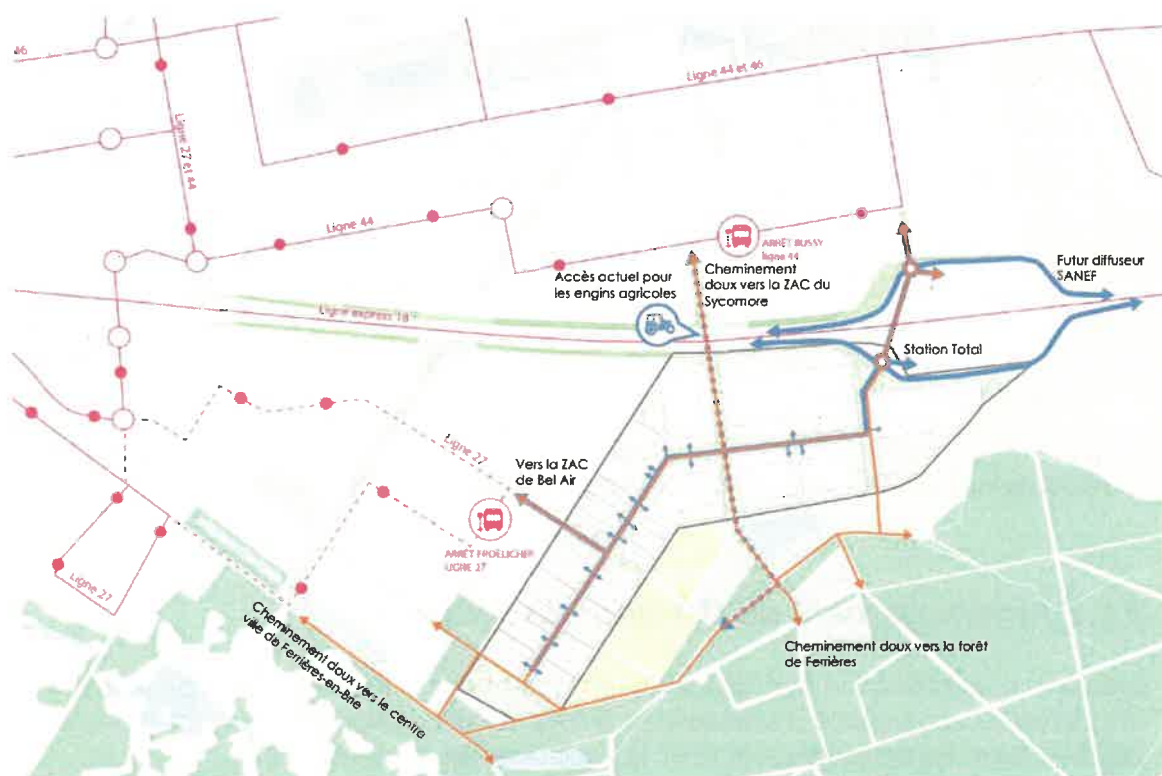


Figure 3 : Plan de desserte de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)



Figure 4 : Continuité des liens paysagers (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

La ZAC de La Rucherie contribue à consolider la dynamique économique du territoire en offrant des tenements fonciers adaptés aux besoins des PME-PMI et en favorisant l'émergence de produits immobiliers conformes aux exigences environnementales des investisseurs. Elle contribue également à l'équilibre habitat-logement, l'une des valeurs fortes du défi cohésion sociale et territoriale, et est également identifiée au titre du défi

climat comme une expérimentation de production de chaleur à partir de la chaleur fatale d'un data center.

Les objectifs du projet sont de :

- Renforcer l'équilibre emploi-habitant à l'échelle du territoire ;
- Réaliser l'accompagnement paysager à proximité de l'autoroute A4 ;
- Réussir l'intégration urbaine du nouveau diffuseur dit « du Sycomore » pour desservir à la fois au sud la ZAC de La Rucherie et au nord, l'ensemble des autres quartiers de la commune de Bussy Saint-Georges ;
- Créer une offre de locaux à vocation économique à haute performance environnementale ;
- Réaliser une trame d'espace public paysagère et favorable aux mobilités douces.

La réalisation de la ZAC de la Rucherie est portée par l'EpaMarne.

2.1.2 Aménagement du Diffuseur dit Sycomore

Suite à une identification des enjeux du territoire et des limites du réseau de référence, il a été constaté la nécessité d'améliorer la fluidité de circulation par l'apport d'un nouveau diffuseur entre les échangeurs n°12 et 12.1 existants de l'autoroute A4.

En effet, les niveaux de trafic apportés par le développement récent de différentes zones d'activité à proximité immédiate de Bussy-Saint-Georges et de Ferrière-en-Brie sont tels que les échanges avec l'autoroute A4 sont déjà particulièrement perturbés et viennent créer des difficultés particulières sur l'échangeur 12 de Ferrières-en-Brie. La poursuite du développement de Bussy-Saint-Georges entrainera une accentuation de la charge de trafic.

Cette situation nuit au développement territorial alors que des projets d'aménagement sont en cours de réalisation à proximité (ZAC du Sycomore, ZAC de Bel Air).

La création d'un nouveau parc d'activités sur le territoire de Bussy-Saint-Georges va encore accroître la charge de trafic et nécessite de trouver une solution de long terme.

La création d'un nouveau diffuseur sur l'autoroute A4 vise ainsi à desservir directement la future ZAC de la Rucherie tout en soulageant le diffuseur n°12 de Ferrières-en-Brie d'une partie de son trafic.

La section de l'A4 sur laquelle est envisagée la création du nouveau diffuseur dit « du Sycomore » est située entre le diffuseur de Val-de-Bussy (n°12) et le demi-diffuseur de Jossigny (n°12.1), plus particulièrement entre les PK 26 et 29, à cheval sur le territoire de la commune de Jossigny et de Bussy-Saint-Georges.

En offrant un accès facilité depuis et vers l'autoroute A4, le diffuseur du Sycomore permettra de :

- Accompagner un développement urbain équilibré en assurant la desserte des futurs projets d'aménagement du territoire, notamment la future ZAC de La Rucherie et le lien entre les communes situées au nord et au sud de l'A4 ;
- Offrir une desserte encore plus proche des besoins locaux (habitations, zones d'activités et commerces) et développer les mobilités douces ;
- Améliorer la circulation sur les diffuseurs existants et la sécurité sur l'A4.

La réalisation du diffuseur est portée par la SANEF.



Figure 5 : Synoptique de l'aménagement du diffuseur (maquette BIM)

2.1.3 Consistance des travaux projetés sur la commune de Bussy-Saint-Georges

L'intégralité du périmètre de la ZAC de la Rucherie est situé sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges.

Les aménagements liés à l'opération du diffuseur dit Sycomore sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges (cf. plan général des travaux aux pages suivantes) concernent :

- La création de deux giratoires de part et d'autre de l'autoroute A4 (nord et sud). Ils seront reliés entre eux par deux ouvrages d'art (l'un franchissant l'autoroute A4 et l'autre une bretelle de sortie) ;
- Le raccordement de ces deux giratoires au réseau secondaire : création d'une voie de raccordement à l'avenue Gutenberg, au Nord, et amorce de raccordement à la future ZAC de la Rucherie, au Sud ;
- De nouvelles bretelles seront réalisées principalement sur la commune de Bussy-Saint-Georges, ou réaménagées dans les deux sens de circulation pour :
 - Accéder à l'autoroute depuis le réseau secondaire, notamment depuis le Parc d'activités Gustave Eiffel et le bourg de Ferrières-en-Brie ;
 - Sortir de l'autoroute vers le réseau secondaire, notamment directement vers le futur secteur de la Rucherie et l'écoquartier Sycomore ;

Outre ces aménagements propres au territoire de Bussy-Saint-Georges, il convient de mentionner certains aménagements concernant l'ensemble du projet à savoir :

- La mise aux normes de la section courante de l'autoroute A4, entre les diffuseurs de Ferrières en Brie et de Jossigny, incluant l'élargissement de la plateforme autoroutière pour l'élargissement des bandes d'arrêt d'urgence et la mise en conformité des refuges ;

- Les aménagements permettant l'insertion du projet dans l'environnement (aménagement écologique, paysager...);
- Les installations directement nécessaires à l'infrastructure (bases travaux, bases maintenance, voies d'accès aux ouvrages, etc.);
- La dépose des clôtures existantes et la pose de nouvelles clôtures visant à clore les emprises du diffuseur du Sycomore ;
- La réalisation de dépôts temporaires situés sur les emprises nécessaires aux travaux.

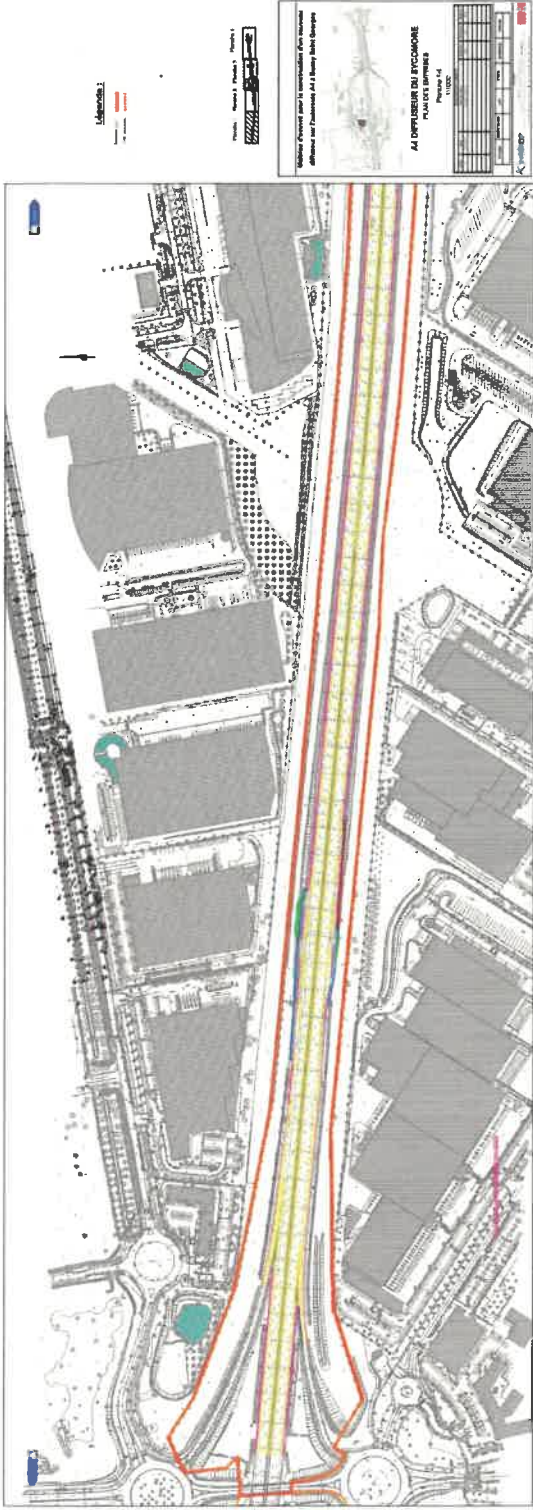


Figure 6 : Plan des emprises travaux au droit du diffuseur de Ferritères-en-Brie, commune de Bussy-Saint-Georges



Figure 7 : Plan des emprises travaux au droit du secteur de la Rucherie, commune de Bussy-Saint-Georges

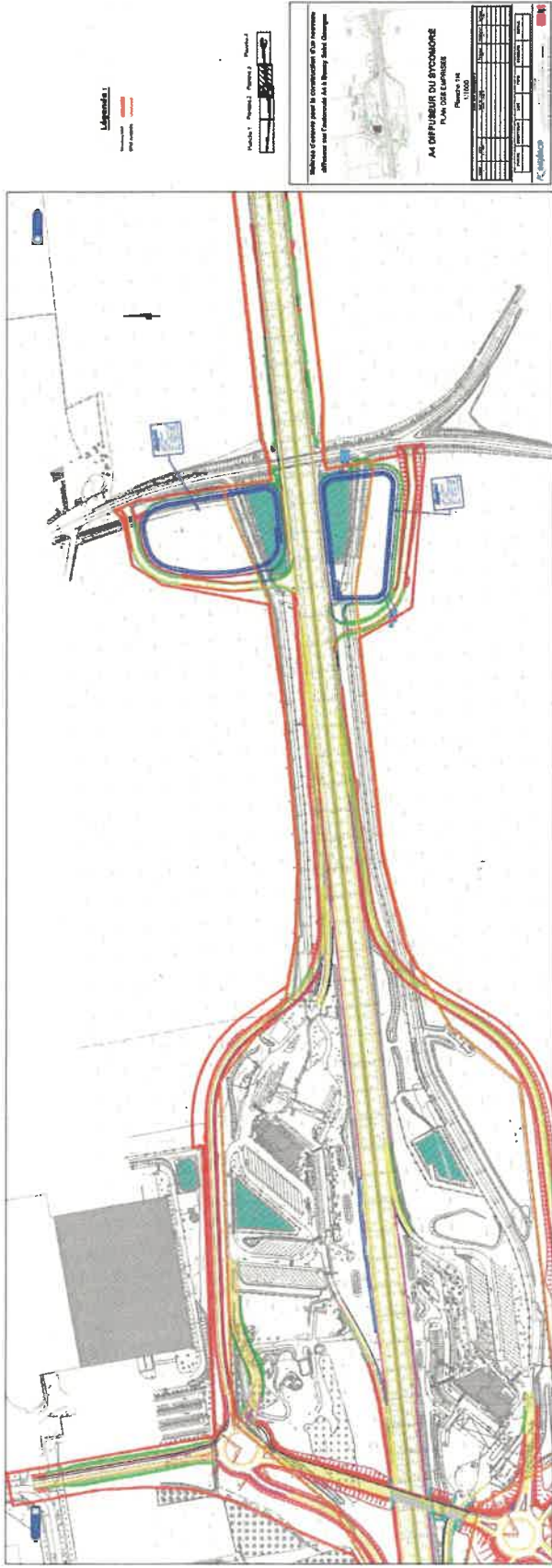


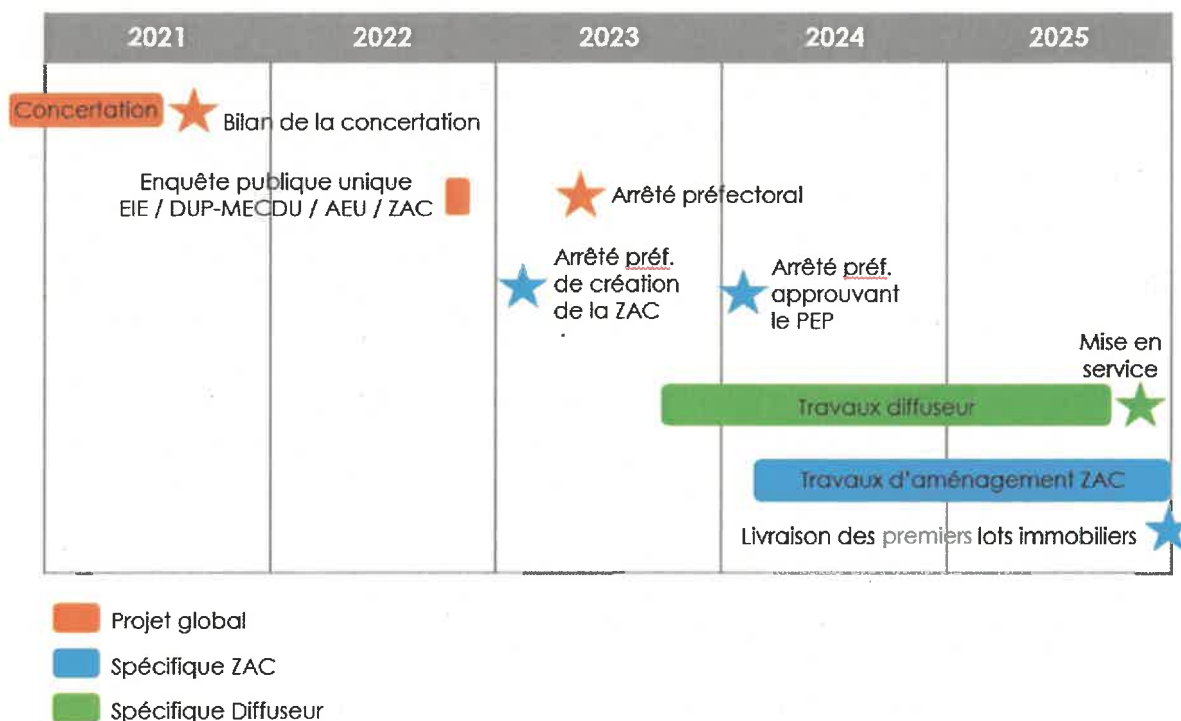
Figure 8 : Plan des emprises travaux au droit du Parc d'activités Gustave Eiffel, commune de Bussy-Saint-Georges

2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux du diffuseur en 2023 et une durée de travaux de deux ans, avec un objectif de mise en service fin 2025.

Le démarrage des travaux de la ZAC est prévu en 2024, avec un objectif de livraison des premiers lots fin 2025 et courant 2026.

Les principales étapes du projet sont les suivantes :



2.3. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges est intégrée à l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore au chapitre 8.

3 ANALYSE DE LA SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME DE BUSSY-SAINT-GEORGES ET COMPATIBILITE

La commune de Bussy-Saint-Georges est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

Tableau 1 : Evolutions du PLU de Bussy-Saint-Georges

Élaboration du PLU	Modification
Approuvé le 14/11/12	Mise à jour n°1, 01/03/2013
	Mise à jour n°2, 01/07/2013
	Modification n°1 (abandonnée), 09/02/2015
	Modification n°2, 30/09/2014
	Modification n°3, 10/10/2019
	Modification simplifiée n°1, 10/10/2019
	Modification simplifiée n°2, 10/10/2019

Le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges est composé des éléments suivants :

- Pièces administratives ;
- Rapport de présentation : diagnostic et état initial de l'environnement, justifications et évaluation environnementale ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Règlement : pièce écrite et graphique ;
- Annexes.

L'analyse de la situation du projet vis-à-vis du PLU et de la compatibilité des différentes pièces avec ce dernier a été réalisée à partir de la dernière version approuvée du PLU intégrant la modification du 10/10/2019.

À noter que le PLU de Bussy-Saint-Georges est soumis au régime applicable avant la réforme de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. Les dispositions des anciens articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme trouvent donc à s'appliquer.

3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

3.1.1 Généralités

Le rapport de présentation expose les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier,

d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services (article L.151-4 du Code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation permet de justifier les orientations d'aménagement choisies en prenant en compte les besoins liés au développement de la commune.

3.1.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

Les objectifs identifiés dans le rapport de présentation sont :

- La finalisation de l'urbanisation (diversification des types de logement, etc.),
- La réalisation des équipements publics (extension du cimetière, création d'un centre technique municipal, etc.),
- Le développement des activités économiques (la Rucherie, achèvement de la ZAC Léonard de Vinci, etc.).

La ZAC de la Rucherie ainsi que le diffuseur du Sycomore sont explicitement cités dans le rapport de présentation. Le projet répond aux objectifs définis dans le rapport de présentation. Il contribue en effet à poursuivre le développement économique de la commune et, plus largement, du territoire. Le nouveau diffuseur assurera la desserte la future zone économique de la Rucherie et accompagnera le développement économique de la commune. Il desservira ainsi.

Le projet étant déjà mentionné et présenté dans le rapport de présentation, il s'agira principalement de mettre à jour le rapport de présentation compte tenu de l'avancement du projet. Certains éléments figurant dans le rapport de présentation doivent ainsi être actualisés. Notamment la zone 2AU (terrains à urbaniser et identifiés pour la ZAC de la Rucherie) doit être remplacée en zone AUC (terrains correspondant à la ZAC de la Rucherie et sur lesquelles les règles d'urbanisme sont dorénavant détaillées plus précisément du fait de la définition du projet) :

- L'intitulé de la zone « 2AUA » (ou « 2AU ») figurant aux pages 143,146, 152, 153, 164, 168 et 170 est remplacée par l'intitulé « AUC ». Est conservé l'intitulé « 2AU » figurant à la page 152 ;
- Ajout d'un paragraphe propre à la zone « AUC » à la page 151 ;
- Suppression du paragraphe propre à la zone « 2AUA » figurant à la page 152 ;
- Le nom du diffuseur réalisé dans le cadre du présent projet n'est plus « du Génitoy » mais « dit Sycomore ». Le nom du projet sera donc modifié aux pages 93 et 187 ;
- La date de mise en service du diffuseur dit Sycomore mentionné à la page 93 n'est pas la bonne (2016 au lieu de 2025). Elle sera mise à jour ;
- Le périmètre de la ZAC de la Rucherie a évolué depuis la modification du PLU. Il est maintenant de 78 ha et non de 67 ha comme indiqué dans le document. La surface de la ZAC sera donc mise à jour aux pages 36 et 64 ;
- Le périmètre de la ZAC de la Rucherie sera également mis à jour sur les documents graphiques des pages 36 et 64 ;
- Une OAP destinée à la ZAC de la Rucherie est créée, la partie « Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et fixer la délimitation des zones » du Rapport de présentation sera

complétée afin de justifier la cohérence de l'OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie avec les orientations et objectifs du PADD (page 164).

Le présent projet de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur dit Sycomore répond aux objectifs établis pour le développement de la commune définis dans le rapport de présentation du PLU. Avec l'avancement du projet et les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité, certains éléments figurant dans le rapport de présentation doivent être actualisés.

3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.2.1 Généralités

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

ainsi que les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Ces orientations sont issues du diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation.

3.2.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

Le PADD du PLU de Bussy-Saint-Georges est articulé autour des 4 grands thèmes décrits dans le tableau suivant.

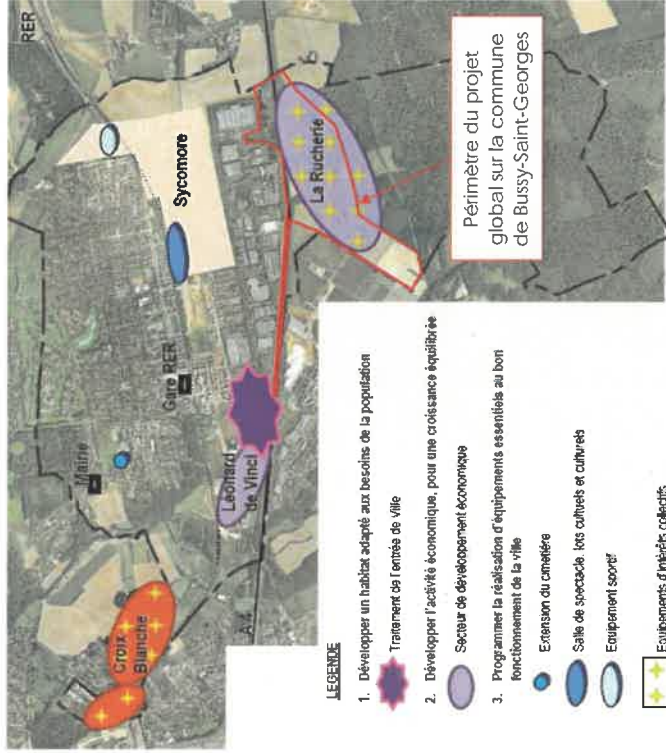
Le projet global (ZAC de la Rucherie et diffuseur du Sycomore) est localisé (en rouge) sur chacune des cartes de synthèse des axes du PADD.

Thèmes

Orientations générales

Compatibilité avec le projet

- Développer un habitat adapté aux besoins de la population.
- Développer l'activité économique, pour une croissance équilibrée.
- Programmer la réalisation d'équipements essentiels au bon fonctionnement de la ville.
- Créer une entrée de ville à l'échelle de la Ville Nouvelle.
- L'urbanisation du secteur de la Croix Blanche.
- L'écoquartier Sycomore, vers une mixité résidentielle et fonctionnelle.



Le projet de ZAC de la Rucherie est déjà identifié au titre de de l'objectif « Développer l'activité économique, pour une croissance équilibrée ».

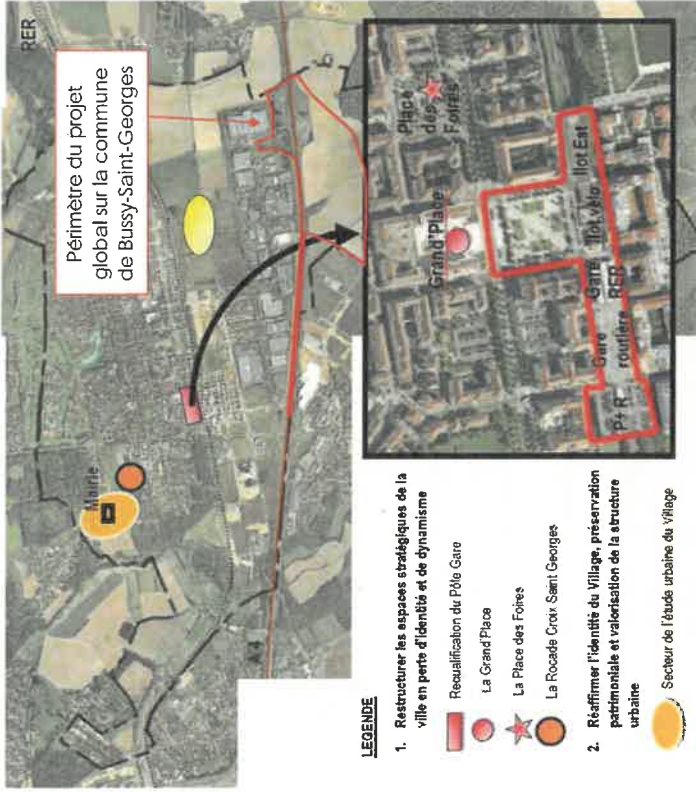
De son côté, le projet du diffuseur du Sycomore, nécessaire à la réalisation de la ZAC, n'impacte ni l'urbanisation du secteur de la Croix Blanche, ni le développement de l'habitat sur la commune, ni la réalisation d'équipement ou la création d'une entrée de ville. Il s'inscrit en effet essentiellement au droit de la zone UG, correspondant à l'emprise du domaine public routier (autoroute A4) et de ses annexes.

Le projet permet d'accompagner le développement de l'activité économique en desservant notamment la future zone d'activité de la Rucherie.

Le projet global est donc compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Finaliser le développement urbain : une ville équilibrée ».

Finaliser le développement urbain : une ville équilibrée

- Restructurer les espaces stratégiques de la ville en perte d'identité et de dynamisme,
- Réaffirmer l'identité du Village, préservation patrimoniale et valorisation de la structure urbaine,
- L'écoquartier du Sycamore, vers la réhabilitation de la Ferme du Génitoy.



LEGENDE

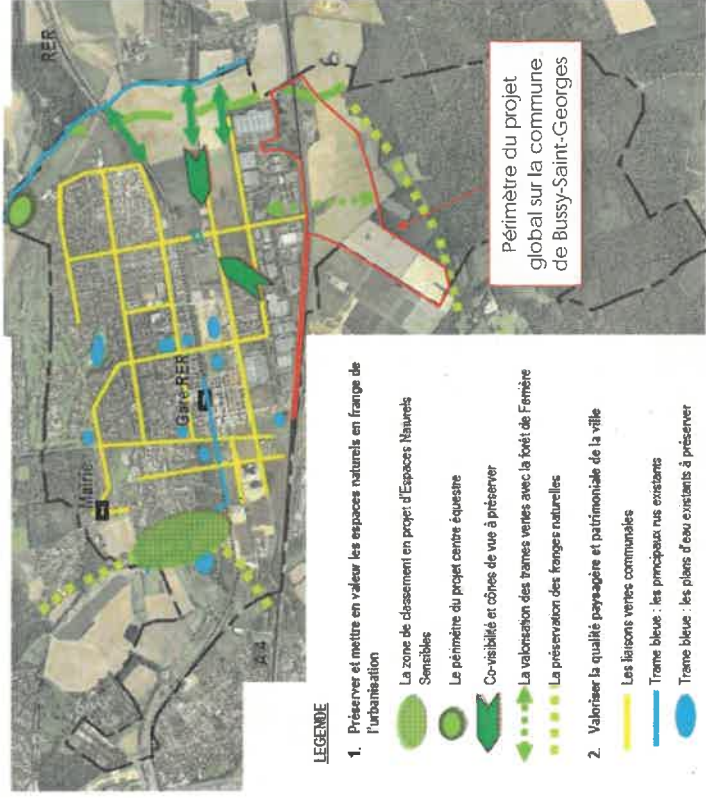
1. Restructurer les espaces stratégiques de la ville en perte d'identité et de dynamisme
 - Requalification du Pôle Gare
 - La Grand Place
 - La Place des Foires
 - La Rocade Croix Saint Georges
2. Réaffirmer l'identité du Village, préservation patrimoniale et valorisation de la structure urbaine
 - Secteur de l'étude urbaine du Village
3. L'écoquartier du Sycamore, vers la réhabilitation de la Ferme du Génitoy
 - Projet de réhabilitation de la ferme du Génitoy

Une ville à requalifier

Le projet global ne recoupe aucun des espaces identifiés par ce thème.

Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Une ville à requalifier ».

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels en frange de l'urbanisation,
- Valoriser la qualité paysagère de la ville,
- Diminuer l'impact de l'urbanisation sur l'environnement,
- L'écoquartier du Sycomore, vers une intégration paysagère et environnementale.



LEGENDE

1. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels en frange de l'urbanisation
 - La zone de classement en projet d'Espaces Naturels Sensibles
 - Le périmètre du projet centre équestre
 - Co-visibilité et cônes de vue à préserver
 - La valorisation des trames vertes avec la forêt de Ferrière
 - La préservation des franges naturelles
2. Valoriser la qualité paysagère et patrimoniale de la ville
 - Les liaisons vertes communales
 - Trame bleue : les principaux ruis existants
 - Trame bleue : les plans d'eau existants à préserver
3. Diminuer l'impact de l'urbanisation sur l'environnement
 - Une mise en place à l'échelle communale
4. L'écoquartier du Sycomore, vers une urbanisation maîtrisant son impact environnemental
 - Les cheminements verts à développer
 - Le traitement harmonieux des franges

Le projet recoupe deux orientations : « la valorisation des trames vertes avec la forêt de Ferrière » et « le traitement harmonieux des franges ».

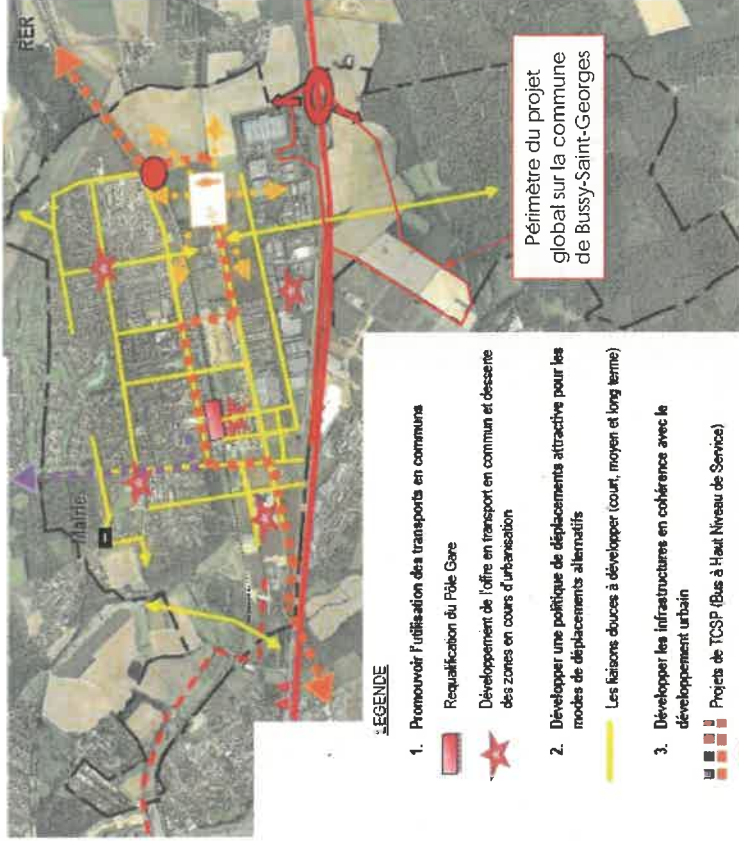
S'il ne s'oppose pas au renforcement de la protection de la frange Ouest (mise en place d'un Espace Naturel Sensible), il est concerné par la trame verte identifiée au droit de l'Allée des Bois de Bussy. Les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la ZAC de la Ruche et les mesures environnementales (ERC) portant sur le milieu naturel garantiront le maintien et même l'extension de cette trame verte. En effet, cette dernière traversera la ZAC jusqu'à la forêt de Ferrières au sud.

Dans le cadre des mesures citées précédemment, une attention particulière sera également portée à la préservation de la frange naturelle de cette forêt, (enrichissement et épaississement de la lisière) jouxtant le sud de la ZAC.

A l'est de la commune un traitement harmonieux des franges est prévu notamment dans le cadre du développement de l'écoquartier du Sycomore, dont l'urbanisation doit maîtriser son impact environnemental. Le diffuseur fait l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration dans l'environnement.

L'identification d'une partie de la trame verte du territoire sur le secteur de projet n'empêche pas sa réalisation dès lors que cette trame sera conservée et protégée.

- Promouvoir l'utilisation des transports en communs,
- Développer une politique de développements attractifs pour les modes de déplacements alternatifs,
- Développer les infrastructures en cohérence avec les projets urbains,
- L'écoquartier du Sycomore, se déplacer autrement.



Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants

Le diffuseur du Sycomore est identifié dans le volet « vers une mobilité durable » sous le nom « Diffuseur autoroutier du Génitoy ».

Il a vocation à desservir desserte du futur secteur économique de la Rucherie, également identifié dans le PADD.

La liaison douce à développer au sein du périmètre de ZAC (le long de l'Allée des Bois de Bussy) emprunte un franchissement qui ne sera impacté ni dans le cadre du projet du diffuseur du Sycomore, ni dans le cadre de la ZAC de la Rucherie. Des liaisons douces mailleront cette dernière et se connecteront à l'Allée des Bois de Bussy.

Le projet est donc parfaitement compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants ».

En revanche, le nom du projet « diffuseur autoroutier du Génitoy » figurant sur la carte de synthèse de cet axe n'est pas à jour. Il doit être remplacé par « diffuseur autoroutier du Sycomore ».

X

Le projet est compatible avec les orientations retenues dans le PADD. En revanche, le nom du projet « diffuseur autoroutier du Génitoy » figurant sur la carte de synthèse de l'axe « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants » n'est pas à jour. Il doit être remplacé par « diffuseur autoroutier dit du Sycomore ». Une actualisation du PADD est nécessaire pour mettre à jour la légende de la carte précitée.

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3.1 Généralités

Conformément aux articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour « *mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.* ».

Selon l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables en termes de compatibilité à « *tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées* », d'initiative publique ou privée.

3.3.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

La Ville de Bussy-Saint-Georges a fait le choix d'inscrire dans le PLU deux orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- Le secteur du futur écoquartier de Sycomore (zones AUA et UP, secteurs AUAg et Np) correspondant à la partie Est du territoire au nord de l'autoroute A4,
- Le secteur du futur équipement de sports, loisirs et tourisme de type centre équestre (secteur N1a) située au nord-est de la commune entre l'espace bâti et la frange naturelle Est.

Les cartes localisant les objectifs de ces OAP sont présentées aux pages suivantes.

Le projet ne recoupe aucun des périmètres de ces deux OAP.

Le diffuseur du Sycomore participera néanmoins à la desserte du futur écoquartier de Sycomore au nord de l'A4 sans remettre en cause aucune des orientations d'aménagement identifiées au droit de ce secteur.

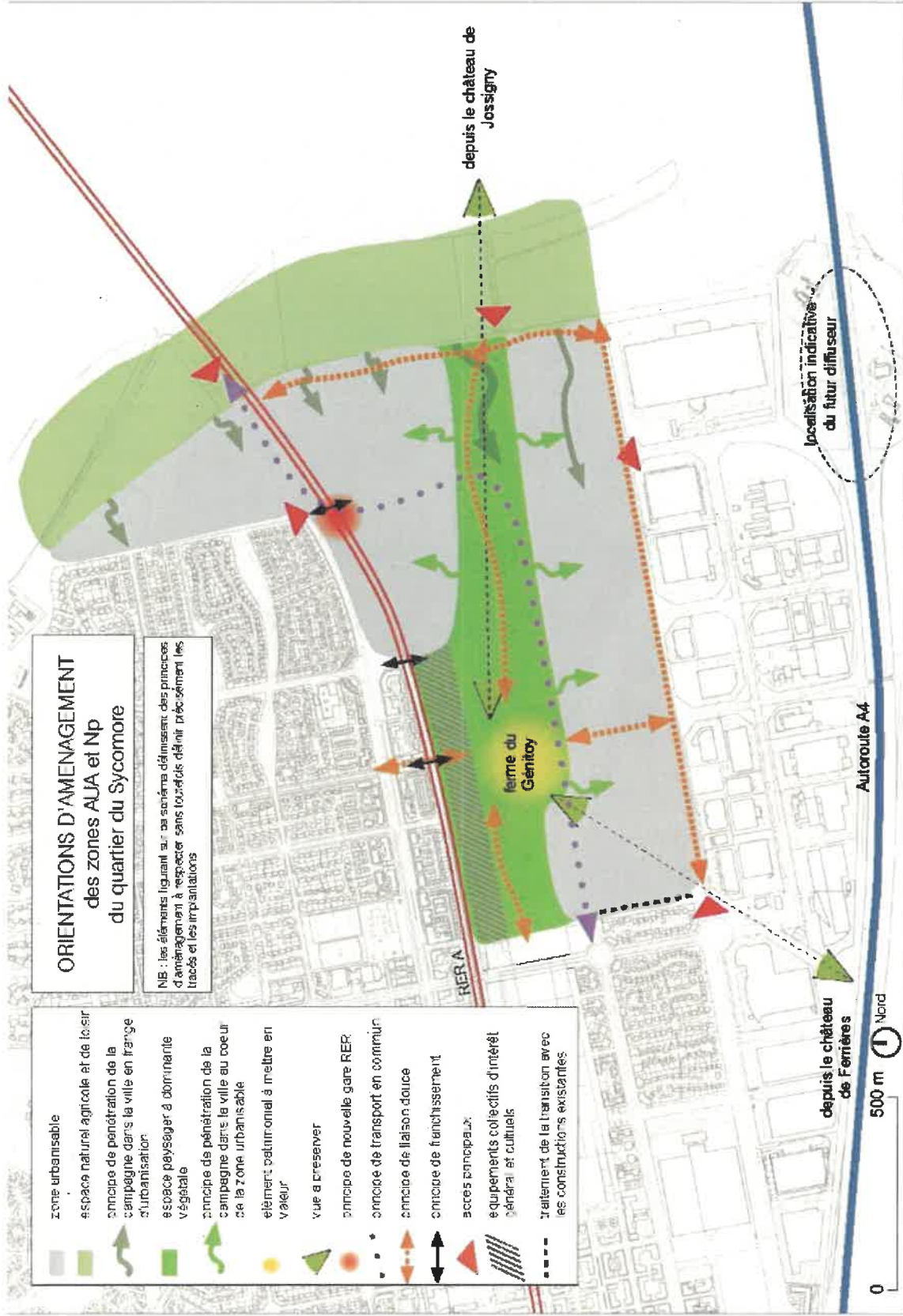
Si le projet n'interfère pas avec les OAP existantes, il nécessite la création d'une nouvelle OAP afin d'encadrer l'aménagement de la ZAC de la Rucherie, sur une emprise actuellement classée pour sa plus grande partie en zone 2AU.

Le périmètre de cette OAP est identique à celui de la future zone AUC (78 hectares) correspondant au périmètre de la ZAC.

Le projet de La Rucherie répond, en particulier, à deux orientations définies dans le PADD : développer l'activité économique dans les zones d'activité, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en marge de l'urbanisation. En ce sens, le PADD vise à promouvoir des parcs d'activités de qualité pour une meilleure insertion dans le site et les paysages avoisinants.

X

Le projet ne compromet aucune des orientations identifiées par les OAP. Cependant, une OAP comportant les modalités d'aménagement de la ZAC de la Rucherie sera créée. La page 1 des OAP sera mise à jour pour mentionner cette nouvelle OAP.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ZONE Np DU SYCOMORE

NB : les éléments figurant sur ce schéma dérivent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

-  zone urbanisable
-  espace nature agricole et de loisir
-  pinceau de pénétration de la campagne dans la ville en frange d'urbanisation
-  espace paysan à dominante végétale
-  pinceau de pénétration de la campagne dans la ville du coté de la zone urbanisable
-  élément patrimonial à mettre en valeur
-  vue à préserver
-  équipements collectifs d'intérêt général et culturels
-  dégagement visuel vers la ferme du Genitoy depuis l'avenue Marie Curie
-  localisation préférentielle des petites constructions liées aux programmes du parc
-  représentation schématique de la servitude ou cône de vue

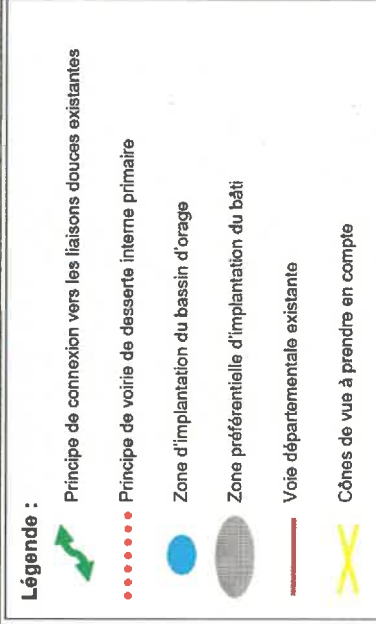
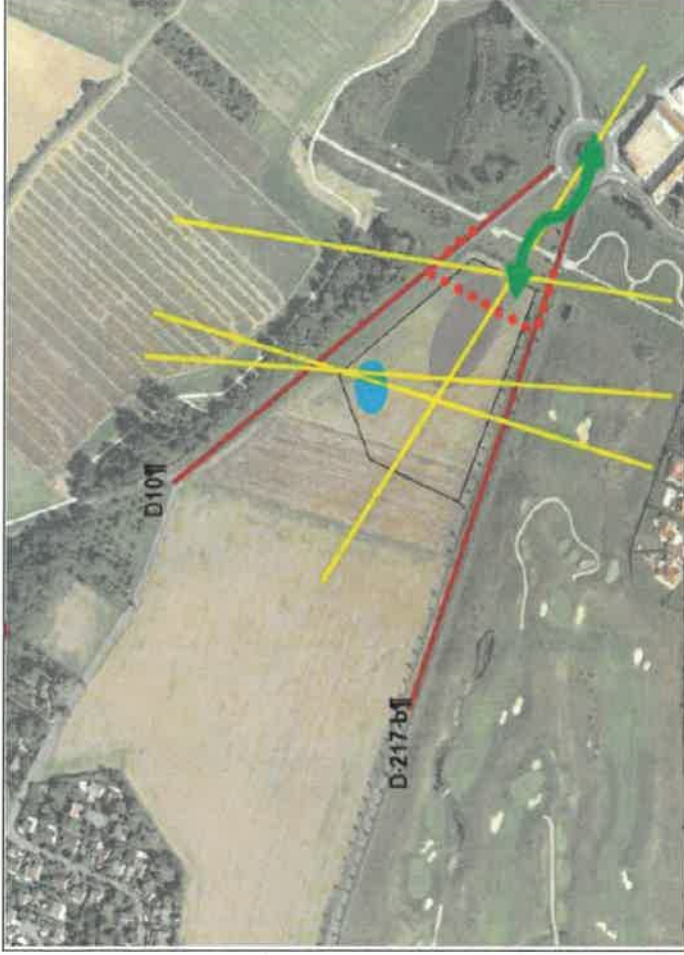


Figure 9 : Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur N16

- la réduction d'une surface d'environ 12 800 m² de la zone UX pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
- la réduction d'une surface d'environ 4 400 m² de la zone UG pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
- l'augmentation d'une surface d'environ 8 340 m² de la zone NL par réduction de la zone 2AUA. Cette surface correspond à la bande de protection de 50 m des boisements de plus de 100 ha ;
- la réduction d'une surface d'environ 2 800 m² de la zone N et d'environ 4 700 m² de la zone NI pour l'intégrer à la zone autoroutière UG. Ces réductions sont compensées par l'augmentation de la zone NL ci-dessus ;
- la réduction d'une surface d'environ 8 900 m² de la zone UX et d'environ 8 600 m² de la zone UXb pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
- la réduction d'une surface d'environ 31 200 m² de la zone 2AUA (future zone AUC) pour l'intégrer dans la zone UG.

X

La présente mise en compatibilité prévoit la modification des zonages inscrits au PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges en vue de la création d'une nouvelle zone AUC pour la réalisation de la ZAC et l'extension de la zone UG pour la réalisation du diffuseur du Sycomore.

3.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

D'après l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ». Ils sont reportés sur le plan de zonage des communes.

✓

Le projet ne recoupe aucun des EBC présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'EBC sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

3.4.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé ne se trouve au droit des emprises du projet. La présente mise en compatibilité ne prévoit pas la création d'un emplacement réservé dédié au projet.

✓

Le projet ne recoupe aucun des ER présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'ER sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

3.4.4 Le règlement écrit

Les zones concernées par le projet, en prenant en compte la modification du plan de zonage, sont décrites ci-après :

- UG ;
- UX, UXb ;
- NL ;
- 2AUA.

3.4.4.1 Zone UG

3.4.4.1.1 Caractère de la zone

La zone UG correspond à l'emprise du domaine public routier (autoroute A4) et de ses annexes techniques, aires de service et emprises de la voirie primaire de raccordement.

3.4.4.1.2 Articles 1 et 2

L'article UG1 interdit toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UG2.

L'article UG2 autorise :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service public routier notamment les infrastructures routières.
- Les équipements techniques d'infrastructure de toute nature et notamment les postes de transformation électrique et de détente de gaz compatibles avec l'exploitation du réseau et la sécurité des usagers.
- L'implantation d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 qui, bien que n'étant pas nécessaires à l'exploitation du service public, lui sont cependant liées et font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage et que les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les lignes basse, moyenne et haute tension, si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux projetés sur la zone UG consistant en la réalisation d'un diffuseur autoroutier et la mise aux normes de la section courante de l'autoroute A4, le règlement UG n'a pas besoin d'être modifié puisqu'il autorise déjà les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service public routier, notamment les infrastructures routières ».



Le projet est compatible avec le règlement de la zone UG.

3.4.4.2 Zone UX

3.4.4.2.1 Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'activité. Elle est située le long de l'autoroute A4.

Cette zone comprend 2 secteurs de transition :

- Secteur UXa situé en entrée de ville,
- Secteur UXb mitoyen aux zones naturelles.

3.4.4.2.2 Articles 1 et 2

D'après l'article UX1, sont interdites dans la zone UX les occupations et utilisations du sol suivantes : « [...]

- Les exhaussements et affouillements sauf ceux visés à l'article UX2,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature. »

L'article UX2 autorise sous conditions : [...]

- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions et installations publics et d'intérêt collectif si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements des sols, selon le code de l'urbanisme, à condition d'être liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des constructions ou installations autorisées dans la zone.

La réalisation de la voie de raccordement entre l'avenue Gustave Eiffel et le futur diffuseur dit Sycomore, prévue dans la partie de la zone UX qui sera conservée après modification du plan de zonage, est autorisée par l'article UX2 qui autorise les constructions et installations publics et d'intérêt collectif.



Le projet est compatible avec le règlement de la zone UX.

3.4.4.3 Zone N

3.4.4.3.1 Caractère de la zone

Cette zone correspond à des espaces naturels, boisés ou non boisés, très peu bâtis et dont la qualité des paysages est à protéger et à valoriser. L'activité agricole y est maintenue: Les bâtis existants font l'objet de secteurs constructibles sous conditions.

Cette zone comprend un secteur NL à vocation de loisirs permettant la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

3.4.4.3.2 Articles 1 et 2

D'après l'article N1, sont interdites dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens du code de l'environnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles*, d'entrepôts*, d'artisanat*,
- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article N2,
- Les constructions à destination d'habitation*, de bureaux*, d'hébergement hôtelier*, et de commerces sauf ceux mentionnés à l'article N2,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes et les mobil-homes d'une durée de moins de trois mois,
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes,
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions,
- Les exhaussements et affouillements sauf ceux visés à l'article N2,
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les aires de stationnement,
- Toutes nouvelles constructions à moins de 50m des lisières de la forêt de Ferrières.

L'article N2 autorise :

- Les affouillements et les exhaussements des sols, selon le code l'urbanisme, à condition d'être liés aux travaux, de construction ou à l'aménagement paysager ou aux installations, autorisés dans la zone ;
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences, fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'une intégration paysagère sans remise en cause de la qualité des paysages et n'apporte aucune nuisance au voisinage ;
- Les constructions pour l'exploitation viticole dans la limite de 20 m² Surface de plancher*, hors Np, Nj, NL, NLa, Nh et Nha.

En secteur NL :

- La construction d'équipements publics* et d'intérêt collectif comme, les centres sportifs et récréatifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la protection des milieux naturels et paysagers,
- La construction de parcs de stationnement à condition d'une bonne intégration paysagère,

- La construction à vocation d'habitat à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité et l'entretien de l'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher* par logement de 130 m²,
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction à condition que leur hauteur* maximale ne dépasse pas 2,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux calculée à la verticale du mouvement de terrain,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à la valorisation des espaces naturels ou à l'exploitation, énergétiques des ressources.

En secteur NL, les aménagements prévus consistent en la réalisation de bassins de rétention et de noues paysagères afin de collecter les eaux pluviales de la ZAC de la Rucherie. Une faible partie d'une zone à commercialiser d'une superficie de 600 m² est présente sur ce secteur mais sera dédiées à des espaces végétalisés.

Selon l'article N2, est autorisée dans le secteur NL « *La construction d'équipements publics* et d'intérêt collectif [...] à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la protection des milieux naturels et paysagers* ». Selon le lexique présenté dans le règlement du PLU de Bussy-Saint-Georges, les bassins de rétention pour orages sont des équipements publics.



La réalisation des bassins de rétention prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie est compatible avec le règlement de la zone N.

3.4.4.4 Zone 2AUA

Cette zone est située au sud de la commune, dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel (Z.A.C. « Bussy Sud »), du côté sud de l'autoroute A4. Elle correspond au projet de ZAC « La Rucherie ».

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Le règlement 2AUA sera ainsi remplacé par un nouveau Règlement AUC composé de deux secteurs AUCa et AUCb afin notamment de différencier les règles de hauteur : 25m dans la partie nord (AUCa) et 13,5 m dans la partie sud (AUCb), afin d'assurer une transition des volumétries en direction de la forêt de Ferrières et du monument historique constitué par le château de Ferrières environ à 1km à l'est du projet.



Le règlement de la zone 2AUA doit être supprimé et remplacé par un nouveau règlement spécifique à la nouvelle zone AUC créée pour encadrer les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie.

3.5 LES ELEMENTS DE VALEUR A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Aucun élément de valeur à protéger n'est recoupé par le projet sur la commune de Bussy-Saint-Georges.



Le projet ne recoupe aucun élément de valeur à protéger inscrit au PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges.

3.6 LES ANNEXES

Plusieurs documents sont annexés au PLU de Bussy-Saint-Georges. Parmi ces derniers figure un plan localisant les périmètres des ZAC existantes ou envisagées ainsi que le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF). Ces documents sont en annexe 6.2.

La délimitation du secteur de la Rucherie figurant sur ce plan ne correspond pas à la délimitation de la future ZAC. L'annexe sera donc modifiée afin que la délimitation du secteur de la Rucherie corresponde au périmètre de la ZAC (augmentation de l'emprise qui passe de 67 à 78 ha).



L'annexe 6.2 « Plan ZAC + PRIF » prendra en compte la modification de la délimitation du secteur de la Rucherie afin que cette dernière corresponde au périmètre de la ZAC.

3.7 SYNTHESE DES ACTUALISATIONS ET MODIFICATIONS A APPORTER

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges avec le projet, il convient de :

- Mettre à jour le rapport de présentation :
 - Remplacer l'intitulé de la zone « 2AUA » (ou « 2AU »), figurant aux pages 143, 146, 152, 164, 168 et 170 du Rapport de présentation par l'intitulé « AUC » ;
 - Ajouter un paragraphe propre à la zone « AUC » à la page 151 ;
 - Supprimer le paragraphe propre à la zone « 2AUA » figurant à la page 152 ;
 - Mentionner la zone « AUC » à la page 167 ;
 - Changer le nom du projet de création d'un diffuseur sur l'A4 figurant aux pages 93 et 187 du Rapport de présentation et à la page 31 du PADD. Le nom du projet n'est plus « diffuseur du Génitoy » mais « diffuseur dit Sycomore » ;
 - Mettre à jour la date de mise en service du diffuseur dit Sycomore mentionné à la p.93 (2016 au lieu de 2024) du Rapport de présentation ;
 - Mettre à jour la surface de la ZAC de la Rucherie indiquée aux pages 36 et 64 (78 hectares au lieu de 67) du Rapport de présentation ;

- Mettre à jour le périmètre du secteur de la Rucherie sur les cartes figurant aux pages 36 et 64 du Rapport de présentation afin de le faire correspondre au périmètre de la future ZAC de la Rucherie ;
- Compléter la partie « Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et fixer la délimitation des zones » du Rapport de présentation afin de justifier la cohérence de l'OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie avec les orientations et objectifs du PADD (page 164) ;
- Changer la dénomination de la zone 2AUA pour renommer cette zone « AUC » ;
- Mettre à jour le PADD : actualisation du nom du diffuseur au niveau de la légende de la carte de synthèse de l'axe « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants » (remplacement « diffuseur autoroutier du Génitoy » par « diffuseur autoroutier dit du Sycomore »).
- Remplacer le règlement de l'actuelle zone 2AUA par un nouveau règlement pour la future zone AUC afin de permettre :
 - la réalisation du projet du diffuseur dit Sycomore ainsi que les aménagements connexes nécessaires à cette dernière (affouillements/exhaussements, dépôts, etc.) ;
 - l'encadrement des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie ;
- Modifier le plan de zonage pour :
 - la réduction d'une surface d'environ 12 800 m² de la zone UX pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
 - la réduction d'une surface d'environ 4 400 m² de la zone UG pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
 - la réduction d'une surface d'environ 2 800 m² de la zone N et d'environ 4 700 m² de la zone NI pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
 - l'augmentation de la zone NL de 8 340 m² par ajout de la bande de protection des lisières actuellement situé en zone 2AUA ;
 - la réduction d'une surface d'environ 8 900 m² de la zone UX et d'environ 8 600 m² de la zone UXb pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
 - la réduction d'une surface d'environ 31 200 m² de la zone 2AUA (future zone AUC) pour l'intégrer dans la zone UG ;
 - le changement de dénomination de la zone AUA en zone AUC ;
- Créer une OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie (correspondant à la surface de la future zone AUC soit 78 ha) et mettre à jour la page 1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation en mentionnant la nouvelle OAP ;
- Modifier l'annexe « 6.2 Plan ZAC+PRIF » pour mettre à jour le périmètre de la ZAC de la Rucherie.

4 PIECES ADAPTEES DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

4.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

4.1.1 Le rapport de présentation en vigueur

4.1.1.1 Page 36

Les zones qui restent à urbaniser

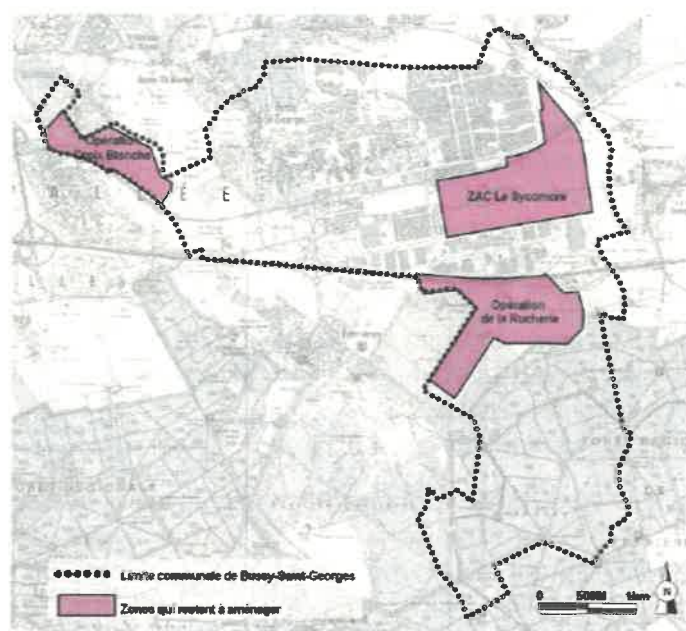
Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.

– D'une superficie de 117 ha, dont 12 ha de parc urbain, le projet d'aménagement du Sycomore se situe en frange urbaine, espace de transition entre ville et plaine agricole, sur un site vierge de toute construction (excepté la ferme du Génitoy).

– L'opération de la Croix Blanche, situé en marge de la ville, est sensible du fait de la proximité de la vallée de la Brosse.

– La Rucherie s'étend sur 67 hectares au sud de l'A4.

► Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.



Zoom sur le Sycomore

4.1.1.2 Page 64

La ZAC le Sycomore.

Elle s'étend sur un territoire de 117 ha. Censée achever l'urbanisation de la ville, le quartier pourra représenter 1/3 des habitants. Son programme prévisionnel est mixte : entre 3000 à 5000 logements en fonction des équipements dont 20 à 30% de logements sociaux et des équipements publics, commerces, bureaux, activités. L'opération comprend un parc urbain de 12Ha et pose une forte problématique de transition entre milieu urbanisé- et la plaine agricole.

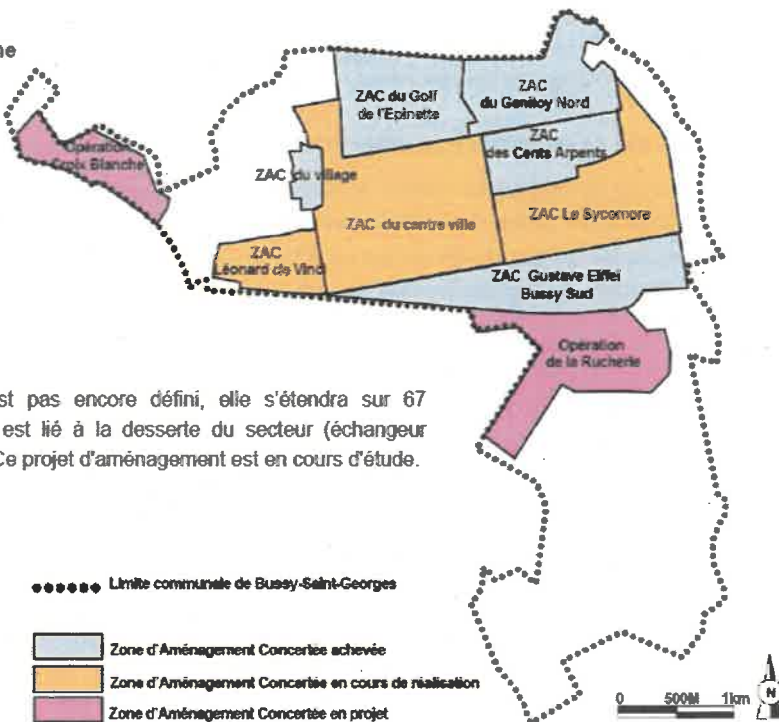
Les ZAC en projet

L'opération de la Croix Blanche

Situé en marge de la ville, ce secteur est sensible du fait de la proximité de la vallée de la Brosse. Une urbanisation diffuse y était préconisée dans le précédent PLU.

Le secteur de la Rûcherie

Zone dont le programme n'est pas encore défini, elle s'étendra sur 67 hectares. Son développement est lié à la desserte du secteur (échangeur autoroutier sur l'autoroute A4). Ce projet d'aménagement est en cours d'étude.



4.1.1.3 Page 93

- B vers Lagny-sur-Mame, terminus à Bussy-Saint-Georges
- C de Torcy vers Chessy, traversant à Bussy-Saint-Georges
- 3 vers Torcy, terminus à Bussy-Saint-Georges
- 10 vers Serris, terminus à Bussy-Saint-Georges
- 5 de Ferrière vers Chessy, traversant Bussy-Saint-Georges
- la ligne existante du Noctilien n'est pas modifiée.

De plus des navettes privées ont été mises en place par certaines entreprises localisées sur la ZAC Gustave Eiffel, ainsi que les hôtels.

Rappelons que le développement de l'offre de bus sur le territoire sera réévalué à l'aune de l'urbanisation à venir du Sycomore. Les améliorations du réseau de bus décrites ci-dessus sont obsolètes car insuffisantes. La desserte passera par la réalisation d'un TSCP en cours de réflexion qui devrait irriguer le quartier du Sycomore en passant par son cœur.

De plus, afin de supprimer ou d'atténuer les points de blocage, des projets sont en cours d'étude :

La réalisation du diffuseur du Génitoy en desserte de la ZAC de la Rûcherie et du Sycomore avec barreau de liaison jusqu'à l'avenue de l'Europe (mise en service avant 2016).

La poursuite de la réduction de vitesse sur A4 à 110 km / heure entre le diffuseur de Bussy Saint Georges et celui de Bailly- Romainvilliers (mise en service avant 2016).

4.1.1.4 Page 143

⇒ **Les ZAC à vocation principale d'activités ou mixte habitat/activités :**

- La ZAC Bussy Sud est classée en zone urbaine UX car presque intégralement bâtie, le règlement affirme, dans ce cas, clairement la volonté d'une zone industrielle et commerciale.
- La ZAC Léonard de Vinci est classée en zone à urbaniser AUB comprenant 3 secteurs afin de mieux prendre en compte la topographie et le paysage des lieux, la volonté de structurer fortement l'entrée de ville sud en intégrant un périmètre sans limitation de hauteur.
- Le secteur de la Rucherie est classée à urbaniser à long terme, 2AU, car le contenu du projet urbain et sa programmation sont insuffisamment connus aujourd'hui. Cette zone sera donc débloquée après modification du PLU. Elle sera à vocation principale d'activités.
- Le secteur de la Croix Blanche est classée à urbaniser, 2AUB. La zone 2AUB deviendra opérationnelle après une modification du PLU car le contenu du projet urbain et sa programmation ne sont pas suffisamment connus aujourd'hui. Ce secteur aura vraisemblablement une vocation mixte d'habitat et d'activités, tout en permettant la réalisation des équipements publics et d'intérêt collectifs nécessaires aux besoins de la ville. L'ouverture de l'urbanisation de ce secteur s'accompagnera d'une réflexion particulière sur le choix de formes et constructions urbaines soignées et peu consommatrices d'espace afin de ne pas porter atteinte à la perception du bourg et aux paysages agri-forestiers environnant du vallon de la Brosse.
Ce classement en zone 2AUB est conforme aux attentes de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPAMARNE) et au projet de développement envisagé dans le cadre de l'O.I.N. Néanmoins, le SCOT Marne, Brosse et Gondoire prévoit une vocation divergente sur ce secteur (Cf. partie 3 ci-après sur la conformité avec le SCOT) et ne permet pas le développement d'un projet urbain comprenant des habitations.

4.1.1.5 Page 146

Le territoire communal de Bussy Saint-Georges est découpé en 8 zones urbaines au regard des formes urbaines, 6 zones à urbaniser à court terme et 3 zones à urbaniser à long terme en fonction des projets de ZAC, une zone naturelle au titre de la préservation des corridors et continuités écologiques.

UA	Centre village ancien
UB	Nouvelle centralité autour de la gare RER
UC	Tissu urbain presque continu et zone de transition entre le centre ville et les quartiers résidentiels
UD	Tissu bâti à dominante d'habitat pavillonnaire
UE	Quartier du golf à la morphologie spécifique
UF	Quartier rattaché à la zone urbaine de la commune de Collégien
UX	Zone d'activités
UP	Zone du parc urbain paysager
UG	Zone réservée à l'autoroute A4 et à ses services
UH	Zone réservée au Réseau Express Régional et à ses services
AUA	ZAC du Sycomore à dominante d'habitat
AUB	ZAC Léonard de Vinci à dominante d'activités
AUD	Zone de la ferme de la Jonchère
2AUA	Zone de développement à long terme du secteur de la Rucherie.
2AUB	Zone correspondante à la majeure partie du secteur de la Croix Blanche avec une vocation mixte de logement et activités ainsi qu'équipements publics ou d'intérêt collectif.
2AUD	Zone de transition avec le milieu naturel appartenant à la ZAC du Génitoy nord
N	Zone naturelle stricte comprenant un pastillage pour les isolats bâtis : Nh et Nha
Nj	Secteur à vocation de jardin de type jardin familiaux, et d'équipement public
Np	Secteur à vocation spécifique pour l'extension du parc paysager à travers la ZAC du Sycomore
NL	secteur à vocation spécifique appartenant à la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs comprenant un sous-secteur NLa à vocation d'équipements d'intérêt collectif de type centre équestre.

4.1.1.6 Page 151

- **Zone AUB** : cette zone située à l'ouest du boulevard d'entrée de ville, coïncée entre l'autoroute et la voie ferrée du RER a pour vocation le développement économique de Bussy Saint-Georges. Cette zone d'activités appelée Leonard de Vinci peut accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle est divisée en 3 secteurs afin de garantir une meilleure intégration au paysage pour le secteur en limite de zone naturelle et de répondre aux objectifs de marquer l'entrée de ville par un périmètre sans limitation de hauteur coté entrée de ville. Cette zone préserve un bosquet en espace boisé classé. Elle est en cours d'urbanisation. Seule son appellation AUE a été modifiée par rapport au PLU de 2007.
 - o **Objectifs** :
 - Développer l'emploi sur la commune pour une diversité des fonctions urbaines ;
 - Valoriser les potentialités offertes par l'effet vitrine de l'A4, la proximité de l'échangeur et entrée de ville de Bussy St-Georges ;
 - Développer tout en intégrant les nouveaux bâtis au paysage et à sa topographie ;
 - Préserver la trame verte à l'intérieur des îlots bâti.

- **Zone AUD** : elle correspond au site de la ferme de la Jonchère, elle garde les limites et vocation du PLU de 2007 et assure la transition entre les quartiers existants de la zone UD, les futurs quartiers mixtes de la zone AUA et les zones naturelles à vocations de loisirs péri-urbain.
 - o **Objectifs** :

4.1.1.7 Page 152

1.3.3. Les zones à urbaniser après modification du PLU

Le choix de définir des zones à long terme permet de prioriser le développement urbain par rapport à l'avancement des réflexions et études en cours et par rapport au développement en cours dans les zones urbaines.

Les zones définies en 2AU sont des territoires en lien direct avec des zones en cours d'urbanisation. La zone 2AUA est en continuité avec la zone UX, la zone 2AUD est en continuité de la zone AUD et la zone 2AUB est en lien avec l'avancement de la zone AUC. Ces zones 2AU ne sont pas à ce jour suffisamment avancées dans leurs études pour confirmer leur programmation en tant que projet urbain, leur desserte et accessibilité et leurs règlements.

- **Zone 2AUA** : Située au sud de l'autoroute A4 en lisière des bois de Maury et de Bussy, cette zone est prévue à un développement économique et destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif. En l'absence de programmation précise elle a été reclassée zone à long terme afin de garantir un projet urbain de qualité adapté aux évolutions économiques du moment et à une bonne intégration paysagère compte tenu de la proximité de la forêt, du château de Ferrières. Elle porte le nom de La Rucherie et se situe dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel existant.

- **Zone 2AUB** : située à l'ouest de la commune et à proximité du domaine de Rentilly, cette zone dite de la Croix Blanche était nommée AUS1 et AUC au PLU de 2007 mais en l'absence de projet précis, elle est reclassée en long terme permettant à un projet urbain de qualité de murir.

4.1.1.8 Page 164

2.1.2. Développer l'activité économique

La ville équilibrée c'est aussi l'accueil d'activités qui permet de maintenir l'emploi à proximité des zones résidentielles.

Le plan de zonage développe des zones spécifiquement destinées à l'activité industrielle et maintient l'activité non nuisante pour l'habitat dans toutes les zones urbaines. De nombreux projets d'activités tertiaires (bureaux) sont engagés dans le centre ville à proximité de la gare RER.

Les zones de grand développement économique sont situées à proximité de l'autoroute A4, de l'entrée de ville et à proximité du centre urbain. Ces zones bénéficieront ainsi d'un effet vitrine, d'une très bonne desserte mais également pour les zones futures d'un cadre très naturel par la proximité des bois et des plaines et coteaux agricoles.

- le zonage prévoit :
 - zones urbaines: zonage mixte, habitat / activités, en centre ville et en périphérie avec un développement économique renforcé dans la zone UB de centre ville basé sur le commerce et le bureau
 - zone d'urbanisation future mixte AUA intégrant la ZAC Sycomore dans laquelle habitat et bureaux sont majoritaires.
 - zones AUB, (secteur Léonard de Vinci) à vocation d'activités bénéficiant d'un effet vitrine sur l'autoroute A4, de la continuité du tissu urbain existant à l'est et du passage de la ligne RER sur sa limite nord. Cette zone est également en dehors du site inscrit du château de Guermantes et de la vallée de Gondoire.
 - zone UX destinées aux grandes industries et englobant l'autoroute A4 et les activités qui lui sont liées.
 - zone 2AUA est une zone à long terme à dominante d'activité mais dont l'accessibilité, la desserte, l'organisation spatiale et le programme opérationnel méritent d'être approfondis et adaptés au contexte économique qui fera suite aux zones d'activités actuellement constructibles.

4.1.1.9 Page 167

2.3.2. Valoriser la qualité paysagère

Cet objectif de qualité est contenu dans le plan de zonage, son règlement et les orientations d'aménagement et de programmation par les mesures suivantes :

- La préservation de l'image de ville « jardin » en identifiant les jardins familiaux par un zonage spécifique « Nj » complété d'une trame graphique (EPRE) les identifiant au titre de l'article L123-7 du code de l'urbanisme, en identifiant le parc urbain de centre ville sous un zonage « UP », en instaurant un recul obligatoire dans l'allée des 2 châteaux pour préserver les haies mises en place par les riverains et renforçant le caractère « ville jardin » donnée par la forte végétalisation des espaces publics ;
- la mise en valeur des cônes de vue sur le domaine du Génitoy, par le zonage « N » et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Np », depuis les axes de desserte, zonage dont la forme et l'épaisseur sont induites par l'objectif de cône de vue ;
- le renforcement des liaisons entre espaces naturels, village et ville nouvelle toujours par un zonage N qui autorise les cheminements et les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif, les emplacements réservés à usage de liaisons douces (ER de la sente des filasses), les orientations d'aménagement et de programmation qui dans la zone AUA font une grande part à l'aménagement paysager, aux espaces publics de désenclavement et de liaison.
- mise en annexe du dossier de PLU, le Règlement Local de Publicité de manière à mieux le faire connaître et respecter dès la conception des projets.

2.4. Vers une mobilité durable

Cet objectif plus difficile à traduire dans un plan de zonage et un règlement est néanmoins présent à travers les règles et orientations suivantes :

- Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUA dédiée à la ZAC Sycomore, font apparaître l'implantation d'une nouvelle gare RER, un trajet supplémentaire de transport en commun en site propre à l'intérieur du futur quartier, l'obligation de créer un maillage performant de liaisons douces irrigant l'ensemble de la zone et se raccordant au reste de la ville comme aux espaces naturels ;
- Les autorisations de construire équipements et installations publics et d'intérêt collectif dans toutes les zones, permettant ainsi la ligne de transport collectif prévue en TCSP, la création de voie nouvelle améliorant les liaisons routières et l'accessibilité des nouveaux quartiers
- Le maintien des chemins piétons existants qui crée dans l'ensemble de la ville une véritable offre alternative au véhicule motorisé ;
- La densification de la zone UB desservie par la gare RER actuelle
- Les normes de stationnements qui définissent un périmètre autour de la gare RER où les normes de stationnement sont moins exigeantes, en cohérence avec une politique favorisant l'utilisation des TC
- les normes de stationnement définies à la zone AUA qui limitent les nombres de places extérieurs au profit des transports en commun et qui développent dans le projet d'écoquartier de nombreuses liaisons douces
- Un développement des places accordées pour les cycles
- La réalisation d'un diffuseur au niveau de la zone AUA est envisagé aux orientations d'aménagement afin de répondre aux futurs besoins des zones AUA (ZAC du Sycomore) mais également à plus long terme aux besoins de la zone 2AUA (ZAC de la Rucherie). Ce diffuseur au niveau de l'A4 intègrerait la possibilité d'une plateforme multimodale.

4.1.1.11 Page 170

Pour l'axe 2 : Maitriser une urbanisation active et solidaire :

Cet axe se traduit par les zones urbaines et les zones à urbaniser notamment la zone UB qui renforce la mixité des fonctions urbaines autour du pôle gare, la zone UA qui renforce le centre ancien, la zone AUA qui correspond à la ZAC Sycomore qui développe le concept d'écoquartier et donne sa part à l'habitat social, pérennise les activités industrielles et commerciales le long de l'autoroute A4 en programmant à long terme son extension au sud de l'infrastructure autoroutière (zone 2AU). L'ensemble du développement urbain est densifié et contenu dans des limites clairement établies par les zones « N » ceinturant à l'est comme à l'ouest la commune.

Par rapport à ces axes 1 et 2, il reste un secteur appelé secteur de la Croix Blanche sur lequel le SCOT et le PLU sont divergents car le SCoT ne permet pas la vocation logement sur ce secteur de développement alors que c'est une vocation probable dans le cadre de l'aménagement de l'O.I.N.

Pour l'axe 3 : Structurer une mobilité durable :

Le PLU de Bussy Saint-Georges décline cet objectif à travers à la fois l'article 12 de son règlement de zones qui crée un périmètre autour de la gare où les règles de stationnement incitent à moins de places créées dans les projets architecturaux en même temps que la ville aménage ses voies en zone 30, en zone de stationnement limité, en créant des parcs de stationnement vélos. Le PLU à travers les zones classées espaces naturels et la préservation des espaces verts urbains incitent à la création de liaisons douces et au désenclavement piétons et cycles des quartiers résidentiels.

Enfin, l'un des objectifs majeur de l'éco-quartier du Sycomore est la mobilité durable avec une interaction forte entre conception du quartier et transports alternatifs à l'automobile comme démontré précédemment et traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone AUA.

Pour l'axe 4 : Affirmer l'image du territoire autour du développement culturel et touristique :

4.1.1.12 Page 187

4.3. diffuseur multimodal sur A4 : des projets d'infrastructures structurants

Le Trafic est actuellement modéré sur la RD 406, les principales difficultés se ressentent au niveau du diffuseur d'A4 avec la RD 35 (diffuseur de Bussy Saint-Georges-Ferrières-en-Brie). Le diffuseur a fait l'objet d'aménagement visant à fluidifier les flux, toutefois la réalisation du futur écoquartier va entraîner une augmentation du trafic automobile.

Afin d'absorber cette croissance des flux des projets d'infrastructures structurant sont prévus tel que la réalisation d'un deuxième diffuseur Ce diffuseur appelé, diffuseur du Génitoy, projeté sur l'autoroute A4 en limite Est de Bussy Saint-Georges, est dorénavant envisagé pour prendre une dimension multimodale, première réalisation de son genre. (Associé à un arrêt et un accès direct à une ligne de bus Haut Niveau de Service disposant d'une voie dédiée sur l'autoroute A4).

4.1.2 Le rapport de présentation actualisé

4.1.2.1 Page 36

Les zones qui restent à urbaniser

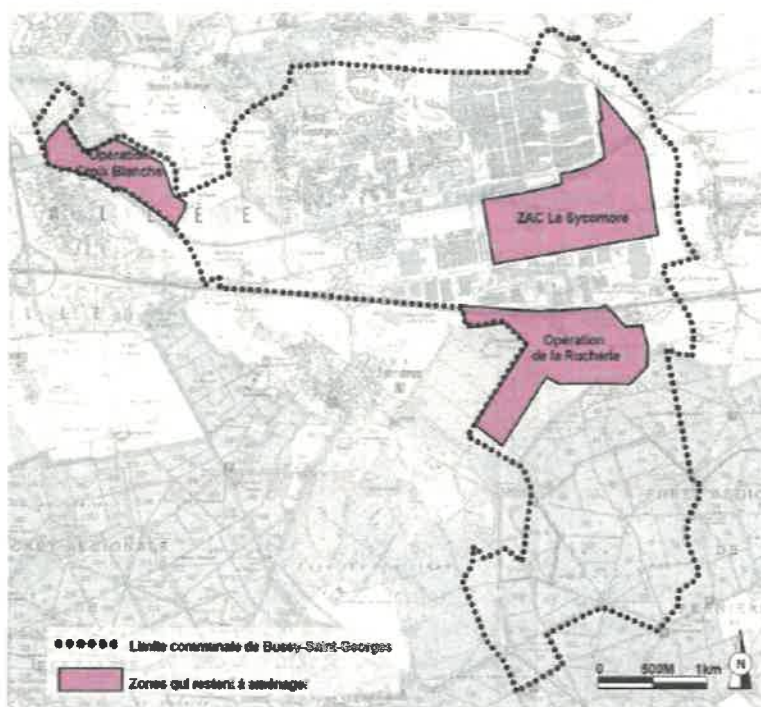
Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.

– D'une superficie de 117 ha, dont 12 ha de parc urbain, le projet d'aménagement du Sycomore se situe en frange urbaine, espace de transition entre ville et plaine agricole, sur un site vierge de toute construction (excepté la ferme du Génitoy).

– L'opération de la Croix Blanche, situé en marge de la ville, est sensible du fait de la proximité de la vallée de la Brosse.

– La Rucherie s'étend sur 78 hectares au sud de l'A1.

► Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.



Zoom sur le Sycomore

4.1.2.2 Page 64

La ZAC le Sycomore.

Elle s'étend sur un territoire de 117 ha. Censée achever l'urbanisation de la ville, le quartier pourra représenter 1/3 des habitants. Son programme prévisionnel est mixte : entre 3000 à 5000 logements en fonction des équipements dont 20 à 30% de logements sociaux et des équipements publics, commerces, bureaux, activités. L'opération comprend un parc urbain de 12Ha et pose une forte problématique de transition entre milieu urbanisé- et la plaine agricole.

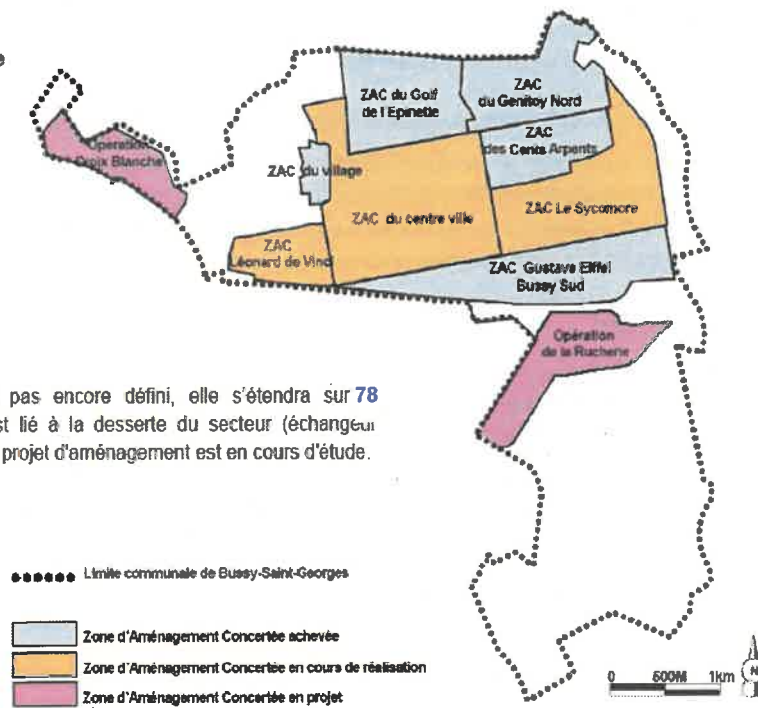
Les ZAC en projet

L'opération de la Croix Blanche

Situé en marge de la ville, ce secteur est sensible du fait de la proximité de la vallée de la Brosse. Une urbanisation diffuse y était préconisée dans le précédent PLU.

Le secteur de la Rûcherie

Zone dont le programme n'est pas encore défini, elle s'étendra sur 78 hectares. Son développement est lié à la desserte du secteur (échangeur autoroutier sur l'autoroute A4). Ce projet d'aménagement est en cours d'étude.



4.1.2.3 Page 93

- B vers Lagny-sur-Marne, terminus à Bussy-Saint-Georges
- C de Torcy vers Chessy, traversant à Bussy-Saint-Georges
- 3 vers Torcy, terminus à Bussy-Saint-Georges
- 10 vers Serris, terminus à Bussy-Saint-Georges
- 5 de Ferrière vers Chessy, traversant Bussy-Saint-Georges
- la ligne existante du Noctilien n'est pas modifiée.

De plus des navettes privées ont été mises en place par certaines entreprises localisées sur la ZAC Gustave Eiffel, ainsi que les hôtels.

Rappelons que le développement de l'offre de bus sur le territoire sera réévalué à l'aune de l'urbanisation à venir du Sycomore. Les améliorations du réseau de bus décrites ci-dessus sont obsolètes car insuffisantes. La desserte passera par la réalisation d'un TSCP en cours de réflexion qui devrait irriguer le quartier du Sycomore en passant par son cœur.

De plus, afin de supprimer ou d'atténuer les points de blocage, des projets sont en cours d'étude :

La réalisation du diffuseur **dit Sycomore** en desserte de la ZAC de la Rûcherie et du Sycomore avec barreau de liaison jusqu'à l'avenue de l'Europe (mise en service à l'horizon 2025)

La poursuite de la réduction de vitesse sur A4 à 110 km / heure entre le diffuseur de Bussy Saint Georges et celui de Bailly- Romainvilliers (mise en service avant 2016).

4.1.2.4 Page 143

⇒ **Les ZAC à vocation principale d'activités ou mixte habitat/activités :**

- La ZAC Bussy Sud est classée en zone urbaine UX car presque intégralement bâtie, le règlement affirme, dans ce cas, clairement la volonté d'une zone industrielle et commerciale.
- La ZAC Léonard de Vinci est classée en zone à urbaniser AUB comprenant 3 secteurs afin de mieux prendre en compte la topographie et le paysage des lieux, la volonté de structurer fortement l'entrée de ville sud en intégrant un périmètre sans limitation de hauteur.
- **La ZAC de la Rucherie est classée à urbaniser AUC. Elle accueillera des activités à dominantes logistique et tertiaire mixte.**
- Le secteur de la Croix Blanche est classée à urbaniser, 2AUB. La zone 2AUB deviendra opérationnelle après une modification du PLU car le contenu du projet urbain et sa programmation ne sont pas suffisamment connus aujourd'hui. Ce secteur aura vraisemblablement une vocation mixte d'habitat et d'activités, tout en permettant la réalisation des équipements publics et d'intérêt collectifs nécessaires aux besoins de la ville. L'ouverture de l'urbanisation de ce secteur s'accompagnera d'une réflexion particulière sur le choix de formes et constructions urbaines soignées et peu consommatrices d'espace afin de ne pas porter atteinte à la perception du bourg et aux paysages agri-forestiers environnant du vallon de la Brosse. Ce classement en zone 2AUB est conforme aux attentes de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPAMARNE) et au projet de développement envisagé dans le cadre de l'O.I.N. Néanmoins, le SCOT Marne, Brosse et Gondoire prévoit une vocation divergente sur ce secteur (Cf. partie 3 ci-après sur la conformité avec le SCOT) et ne permet pas le développement d'un projet urbain comprenant des habitations.

4.1.2.5 Page 146

Le territoire communal de Bussy Saint-Georges est découpé en 8 zones urbaines au regard des formes urbaines, 6 zones à urbaniser à court terme et 3 zones à urbaniser à long terme en fonction des projets de ZAC, une zone naturelle au titre de la préservation des corridors et continuités écologiques.

UA	Centre village ancien
UB	Nouvelle centralité autour de la gare RER
UC	Tissu urbain presque continu et zone de transition entre le centre ville et les quartiers résidentiels
UD	Tissu bâti à dominante d'habitat pavillonnaire
UE	Quartier du golf à la morphologie spécifique
UF	Quartier rattaché à la zone urbaine de la commune de Collégien
UX	Zone d'activités
UP	Zone du parc urbain paysager
UG	Zone réservée à l'autoroute A4 et à ses services
UH	Zone réservée au Réseau Express Régional et à ses services
AUA	ZAC du Sycomore à dominante d'habitat
AUB	ZAC Léonard de Vinci à dominante d'activités
AUC	Zone de développement à long terme du secteur de la Rucherie.
AUD	Zone de la ferme de la Jonchère
2AUB	Zone correspondante à la majeure partie du secteur de la Croix Blanche avec une vocation mixte de logement et activités ainsi qu'équipements publics ou d'intérêt collectif.
2AUD	Zone de transition avec le milieu naturel appartenant à la ZAC du Génitoy nord
N	Zone naturelle stricte comprenant un pastillage pour les isolats bâtis : Nh et Nha
Nj	Secteur à vocation de jardin de type jardin familiaux, et d'équipement public
Np	Secteur à vocation spécifique pour l'extension du parc paysager à travers la ZAC du Sycomore
NL	secteur à vocation spécifique appartenant à la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs comprenant un sous-secteur NLa à vocation d'équipements d'intérêt collectif de type centre équestre.

4.1.2.6 Page 151

- **Zone AUB** : cette zone située à l'ouest du boulevard d'entrée de ville, coincée entre l'autoroute et la voie ferrée du RER a pour vocation le développement économique de Bussy Saint-Georges. Cette zone d'activités appelée Leonard de Vinci peut accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle est divisée en 3 secteurs afin de garantir une meilleure intégration au paysage pour le secteur en limite de zone naturelle et de répondre aux objectifs de marquer l'entrée de ville par un périmètre sans limitation de hauteur coté entrée de ville. Cette zone préserve un bosquet en espace boisé classé. Elle est en cours d'urbanisation. Seule son appellation AUE a été modifiée par rapport au PLU de 2007.
 - o **Objectifs** :
 - Développer l'emploi sur la commune pour une diversité des fonctions urbaines ;
 - Valoriser les potentialités offertes par l'effet vitrine de l'A4, la proximité de l'échangeur et entrée de ville de Bussy St-Georges ;
 - Développer tout en intégrant les nouveaux bâtis au paysage et à sa topographie ;
 - Préserver la trame verte à l'intérieur des flots bâti.

- **Zone AUC** : elle correspond à la ZAC de la Rucherie. Elle accueille des activités industrielles, commerciales et de services. Elle comporte deux dominantes, l'une logistique et l'autre tertiaire mixte.
 - o **Objectifs** :
 - Renforcer l'équilibre emploi-habitant à l'échelle du territoire,
 - Réaliser l'accompagnement paysager à proximité de l'autoroute A4,
 - Créer une offre de locaux à vocation économique à haute performance environnementale.

4.1.2.7 Page 152

1.3.3. Les zones à urbaniser après modification du PLU

Le choix de définir des zones à long terme permet de prioriser le développement urbain par rapport à l'avancement des réflexions et études en cours et par rapport au développement en cours dans les zones urbaines. Les zones définies en 2AU sont des territoires en lien direct avec des zones en cours d'urbanisation. **La zone 2AUD est ainsi en continuité de la zone AUD. Les zones 2AU ne sont pas à ce jour suffisamment avancées dans leurs études pour confirmer leur programmation en tant que projet urbain, leur desserte et accessibilité et leurs règlements.**

- **Zone 2AUB** : située à l'ouest de la commune et à proximité du domaine de Rentilly, cette zone dite de la Croix Blanche était nommée AUS1 et AUC au PLU de 2007 mais en l'absence de projet précis, elle est reclassée en long terme permettant à un projet urbain de qualité de murir.

La Croix Blanche, secteur d'urbanisation partagé et maîtrisé a vocation à terme d'agréger les différents isolats présents à proximité (hameau de Rentilly, domaine de Rentilly, ZAE du Gué Langlois, Collégien). Ce pôle ainsi constitué considérera les espaces ouverts (naturels et agricoles) de la vallée de la Brosse, afin d'assurer les continuités paysagères et piétonnières entre vallon et coteaux, de conforter la viabilité économique de l'agriculture de proximité, et d'assurer une covisibilité entre les espaces urbanisés de Collégien, de Bussy-Saint-Martin et de Bussy Saint-Georges par la création, entre autres, d'un belvédère.

L'urbanisation de ce secteur sera abordée par la partie localisée entre le RER A et le tracé de l'avenue de l'Europe où se développera notamment une programmation d'équipements intercommunaux, de bâtiments agricoles ainsi que d'activités économiques s'intégrant dans une continuité avec la ZAC du Gué Langlois ou de la Zone d'Activités des Marchais. Ce secteur, ne sera pas limité a priori en termes de surfaces urbanisables.

Le développement résidentiel maîtrisé pourra être également envisagé de manière à assurer un « continuum urbain » entre le quartier de la Croix Blanche, Collégien et le hameau de Rentilly.

4.1.2.8 Page 164

2.1.2. Développer l'activité économique

La ville équilibrée c'est aussi l'accueil d'activités qui permet de maintenir l'emploi à proximité des zones résidentielles.

Le plan de zonage développe des zones spécifiquement destinées à l'activité industrielle et maintient l'activité non nuisante pour l'habitat dans toutes les zones urbaines. De nombreux projets d'activités tertiaires (bureaux) sont engagés dans le centre ville à proximité de la gare RER.

Les zones de grand développement économique sont situées à proximité de l'autoroute A4, de l'entrée de ville et à proximité du centre urbain. Ces zones bénéficieront ainsi d'un effet vitrine, d'une très bonne desserte mais également pour les zones futures d'un cadre très naturel par la proximité des bois et des plaines et coteaux agricoles.

- le zonage prévoit :
 - zones urbaines: zonage mixte, habitat / activités, en centre ville et en périphérie avec un développement économique renforcé dans la zone UB de centre ville basé sur le commerce et le bureau
 - zone d'urbanisation future mixte AUA intégrant la ZAC Sycomore dans laquelle habitat et bureaux sont majoritaires.
 - zones AUB, (secteur Léonard de Vinci) à vocation d'activités bénéficiant d'un effet vitrine sur l'autoroute A4, de la continuité du tissu urbain existant à l'est et du passage de la ligne RER sur sa limite nord. Cette zone est également en dehors du site inscrit du château de Guermantes et de la vallée de Gondoire.
 - zone UX destinées aux grandes industries et englobant l'autoroute A4 et les activités qui lui sont liées.
 - zone AUC correspondant à la ZAC de la Rucherie. Elle accueillera des activités à dominante logistique et tertiaire mixte.

L'orientation d'aménagement de La ZAC de la Rucherie vise à consolider la dynamique économique du territoire en offrant une flexibilité parcellaire permettant d'accueillir une diversité d'activités et de produits immobiliers, de satisfaire la demande locale endogène et d'attirer de nouvelles sociétés. La répartition des différents programmes prévus au sein de la ZAC (logistique/ PME-PMI) sera mise en place de façon à dialoguer avec l'aménagement urbain existant.

4.1.2.9 Page 167

2.3.2. Valoriser la qualité paysagère

Cet objectif de qualité est contenu dans le plan de zonage, son règlement et les orientations d'aménagement et de programmation par les mesures suivantes :

- La préservation de l'image de ville « jardin » en identifiant les jardins familiaux par un zonage spécifique « Nj » complété d'une trame graphique (EPRE) les identifiant au titre de l'article L123-7 du code de l'urbanisme, en identifiant le parc urbain de centre ville sous un zonage « UP », en instaurant un recul obligatoire dans l'allée des 2 châteaux pour préserver les haies mises en place par les riverains et renforçant le caractère « ville jardin » donnée par la forte végétalisation des espaces publics ;
- la mise en valeur des cônes de vue sur le domaine du Génitoy, par le zonage « N » et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Np », depuis les axes de desserte, zonage dont la forme et l'épaisseur sont induites par l'objectif de cône de vue
- le renforcement des liaisons entre espaces naturels, village et ville nouvelle toujours par un zonage N qui autorise les cheminements et les constructions et installations publiques et d'intérêt collectif, les emplacements réservés à usage de liaisons douces (ER de la sente des filasses), les orientations d'aménagement et de programmation qui dans la zone AUA et zone AUC font une grande part à l'aménagement paysager, aux espaces publics de désenclavement et de liaison
- mise en annexe du dossier de PLU, le Règlement Local de Publicité de manière à mieux le faire connaître et respecter dès la conception des projets.

2.4. Vers une mobilité durable

Cet objectif plus difficile à traduire dans un plan de zonage et un règlement est néanmoins présent à travers les règles et orientations suivantes :

- Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUA dédiée à la ZAC Sycomore, font apparaître l'implantation d'une nouvelle gare RER, un trajet supplémentaire de transport en commun en site propre à l'intérieur du futur quartier, l'obligation de créer un maillage performant de liaisons douces irrigant l'ensemble de la zone et se raccordant au reste de la ville comme aux espaces naturels ;
- Les autorisations de construire équipements et installations publics et d'intérêt collectif dans toutes les zones, permettant ainsi la ligne de transport collectif prévue en TCSP, la création de voie nouvelle améliorant les liaisons routières et l'accessibilité des nouveaux quartiers
- Le maintien des chemins piétons existants qui crée dans l'ensemble de la ville une véritable offre alternative au véhicule motorisé ;
- La densification de la zone UB desservie par la gare RER actuelle
- Les normes de stationnement qui définissent un périmètre autour de la gare RER où les normes de stationnement sont moins exigeantes, en cohérence avec une politique favorisant l'utilisation des TC
- les normes de stationnement définies à la zone AUA qui limitent les nombres de places extérieurs au profit des transports en commun et qui développent dans le projet d'écoquartier de nombreuses liaisons douces
- Un développement des places accordées pour les cycles
- La réalisation d'un diffuseur au niveau de la zone AUA est envisagé aux orientations d'aménagement afin de répondre aux futurs besoins des zones AUA (ZAC du Sycomore) mais également aux besoins de la zone AUC (ZAC de la Rucherie). Ce diffuseur au niveau de l'A4 intégrerait la possibilité d'une plateforme multimodale.

4.1.2.11 Page 170

Pour l'axe 2 : Maitriser une urbanisation active et solidaire :

Cet axe se traduit par les zones urbaines et les zones à urbaniser notamment la zone UB qui renforce la mixité des fonctions urbaines autour du pôle gare, la zone UA qui renforce le centre ancien, la zone AUA qui correspond à la ZAC Sycomore qui développe le concept d'écoquartier et donne sa part à l'habitat social, pérennise les activités industrielles et commerciales le long de l'autoroute A4 en programmant à long terme son extension au sud de l'infrastructure autoroutière (zone AUC). L'ensemble du développement urbain est densifié et contenu dans des limites clairement établies par les zones « N » ceinturant à l'est comme à l'ouest la commune.

Par rapport à ces axes 1 et 2, il reste un secteur appelé secteur de la Croix Blanche sur lequel le SCOT et le PLU sont divergents car le SCOT ne permet pas la vocation logement sur ce secteur de développement alors que c'est une vocation probable dans le cadre de l'aménagement de l'O.I.N.

Pour l'axe 3 : Structurer une mobilité durable :

Le PLU de Bussy Saint-Georges décline cet objectif à travers à la fois l'article 12 de son règlement de zones qui crée un périmètre autour de la gare où les règles de stationnement incitent à moins de places créées dans les projets architecturaux en même temps que la ville aménage ses voies en zone 30, en zone de stationnement limité, en créant des parcs de stationnement vélos. Le PLU à travers les zones classées espaces naturels et la préservation des espaces verts urbains incitent à la création de liaisons douces et au désenclavement piétons et cycles des quartiers résidentiels.

Enfin, l'un des objectifs majeur de l'éco-quartier du Sycomore est la mobilité durable avec une interaction forte entre conception du quartier et transports alternatifs à l'automobile comme démontré précédemment et traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone AUA.

Pour l'axe 4 : Affirmer l'image du territoire autour du développement culturel et touristique :

4.1.2.12 Page 187

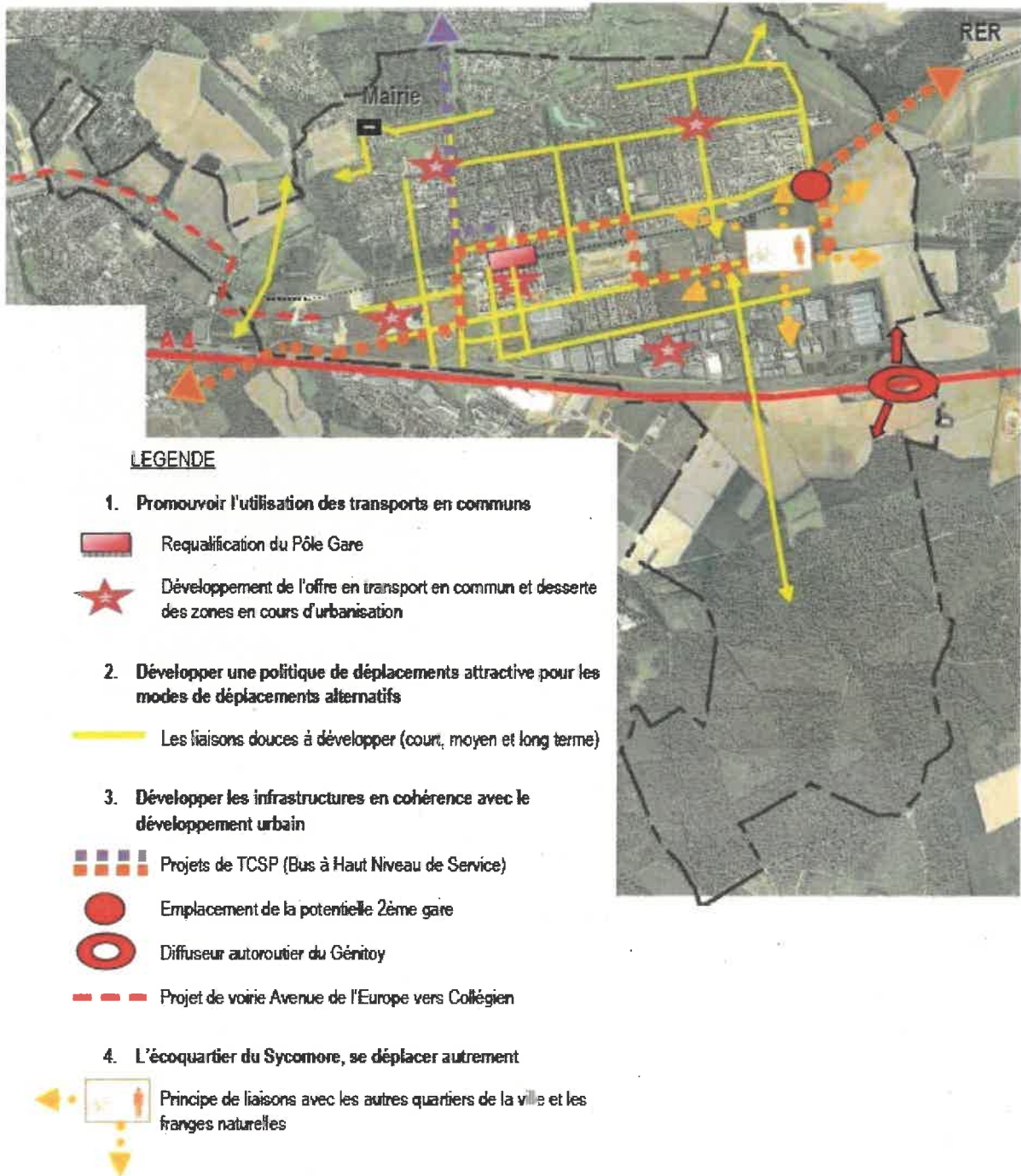
4.3. diffuseur multimodal sur A4 : des projets d'infrastructures structurants

Le Trafic est actuellement modéré sur la RD 406, les principales difficultés se ressentent au niveau du diffuseur d'A4 avec la RD 35 (diffuseur de Bussy Saint-Georges-Ferrières-en-Brie). Le diffuseur a fait l'objet d'aménagement visant à fluidifier les flux, toutefois la réalisation du futur écoquartier va entraîner une augmentation du trafic automobile.

Afin d'absorber cette croissance des flux des projets d'infrastructures structurant sont prévus tel que la réalisation d'un deuxième diffuseur Ce diffuseur appelé **diffuseur dit Sycomore**, projeté sur l'autoroute A4 en limite Est de Bussy Saint-Georges, est dorénavant envisagé pour prendre une dimension multimodale, première réalisation de son genre. (Associé à un arrêt et un accès direct à une ligne de bus Haut Niveau de Service disposant d'une voie dédiée sur l'autoroute A4).

4.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

4.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur



4.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4.3.1 Page 1 en vigueur

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent préciser, sur certains secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter les futurs aménagements. (Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Ces orientations prévoient en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, pièces n°2 du PLU) les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non les suivre strictement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne constituent donc en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis. Les schémas de voirie et autres éléments figurant sur les schémas sont donnés à titre indicatif, sans figurer au plan de zonage par des emplacements réservés afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

Introduction

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement permettent à la Commune de Bussy Saint-Georges de préciser les conditions d'aménagement de deux secteurs :

1. Le secteur du futur écoquartier de Sycomore (zones AUA et UP, secteurs AUAg et Np) correspondant à la partie Est du territoire au nord de l'autoroute A4
2. Le secteur du futur équipement (secteur N1a) située au nord-est de la Commune entre l'espace bâti et la frange naturelle Est.

La commune de Bussy Saint-Georges étant classée Opération d'Intérêt National (OIN), le développement urbain est en partie géré par l'EPAMARNE. Les études préalables déjà menées par l'EPAMARNE sur ces secteurs ont permis de définir les principes d'aménagement ci-dessous, en conformité avec le Schéma Directeur Local des secteurs 3 de Marne-la-Vallée.

4.3.2 Page 1 mise en compatibilité

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent préciser, sur certains secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter les futurs aménagements. (Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Ces orientations prévoient en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, pièces n°2 du PLU) les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non les suivre strictement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne constituent donc en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis. Les schémas de voirie et autres éléments figurant sur les schémas sont donnés à titre indicatif, sans figurer au plan de zonage par des emplacements réservés afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

Introduction

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement permettent à la Commune de Bussy Saint-Georges de préciser les conditions d'aménagement de **trois** secteurs :

1. Le secteur du futur écoquartier de Sycomore (zones AUA et UP, secteurs AUAg et Np) correspondant à la partie Est du territoire au nord de l'autoroute A4
2. Le secteur du futur équipement (secteur N1a) située au nord-est de la Commune entre l'espace bâti et la frange naturelle Est
3. **Le secteur de la ZAC de la Rucherie (zone AUC) située au sud de l'autoroute 14, à la limite communale avec Ferrières-en-Brie (à l'ouest) et la forêt de Ferrières (au sud).**

La commune de Bussy Saint-Georges étant classée Opération d'Intérêt National (OIN), le développement urbain est en partie géré par l'EPAMARNE. Les études préalables déjà menées par l'EPAMARNE sur ces secteurs ont permis de définir les principes d'aménagement ci-dessous, en conformité avec le Schéma Directeur Local des secteurs 3 de Mame-la-Vallée.

4.3.3 OAP de la ZAC de la Rucherie

La nouvelle OAP concernant la ZAC de la Rucherie est présentée à la page suivante.

Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier de la Rucherie

[Zones AUC-a et AUC-b]

Contexte réglementaire

Le présent document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduit plus précisément à l'échelle du projet de nouveau quartier de la Rucherie les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Le projet de La Rucherie répond, en particulier, à deux orientations définies dans le PADD : développer l'activité économique dans les zones d'activité, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en marge de l'urbanisation. En ce sens, le PADD vise à promouvoir des parcs d'activités de qualité pour une meilleure insertion dans le site et les paysages avoisinants.

Grandes orientations

Six grandes orientations sont définies pour le quartier de La Rucherie :

- A. Destination d'innovation
- B. Economie d'espace
- C. Inscription harmonieuse dans le contexte urbain
- D. Robuste armature verte et bleue
- E. Mobilité diversifiée
- F. Principes de stationnement

A. Destination d'innovation

La Rucherie a vocation à accueillir des entreprises orientées vers le développement et l'innovation, la durabilité et les nouvelles technologies. En accompagnement, un pôle de services proposera une offre de proximité en synergie avec la zone d'activités.

B. Economie d'espace

Dans une démarche de sobriété foncière, la Rucherie démontrera une exemplarité en termes d'optimisation de l'occupation des sols, notamment par une densité élevée. Les volumétries à plusieurs niveaux seront encouragées, ainsi que la superposition de programmes.

L'implantation des bâtiments sera privilégiée à l'alignement, afin d'éviter les espaces perdus entre la façade et la voie publique.

C. Inscription harmonieuse dans le contexte urbain

Prolongeant une série de parcs d'activités regroupés autour de l'autoroute A4 entre Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie, La Rucherie répond à ce tissu urbain productif existant, et assure un rôle de vitrine et de point d'entrée en ville. L'image du parc d'activité sera obtenue par une mise en scène soignée du bâtiment et du paysage qui contrôle la perception depuis l'espace public, notamment depuis l'autoroute A4, tout en permettant une implantation souple à l'intérieur du parc. Une forêt linéaire sera plantée le long de l'autoroute A4, et les espaces libres des parcelles seront largement plantés afin de contribuer à une image paysagère renforcée des lots.

En outre, la zone AUC-b dont une partie s'inscrivant dans le périmètre de protection du château de Ferrières, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale (hauteur et matérialité) dans ce secteur.

D. Robuste armature verte et bleue

La Rucherie est située dans un cadre paysager particulièrement remarquable, au Nord de la forêt de Ferrières et à proximité de terres agricoles. Une armature végétale et hydraulique structurera les circulations douces et la gestion des eaux pluviales, composée de noues à ciel ouvert, et d'une diversité de strates et d'essences, renforçant son rôle écologique et l'image paysagère du parc.

Un espace de lisière de 30 hectares constitué de terres agricoles, de compensations écologiques et de bassins hydrauliques paysagers marquera la transition avec la forêt de Ferrières.

E. Mobilités diversifiées

L'axe central de la Rucherie sera porteur de l'ensemble des mobilités à l'échelle du territoire :

- circulations automobiles connectées à la ZAC du Bel Air et au nouveau diffuseur de l'autoroute A4 dit du Sycomore ;
- ligne de bus à haute fréquence vers la ZAC du Bel Air, Ferrières-en-Brie, la gare RER A et le centre-ville de Bussy-Saint-Georges ;
- pistes cyclables connectées avec le réseau cyclable express ;
- trame des espaces publics très favorable aux déplacements piétons.

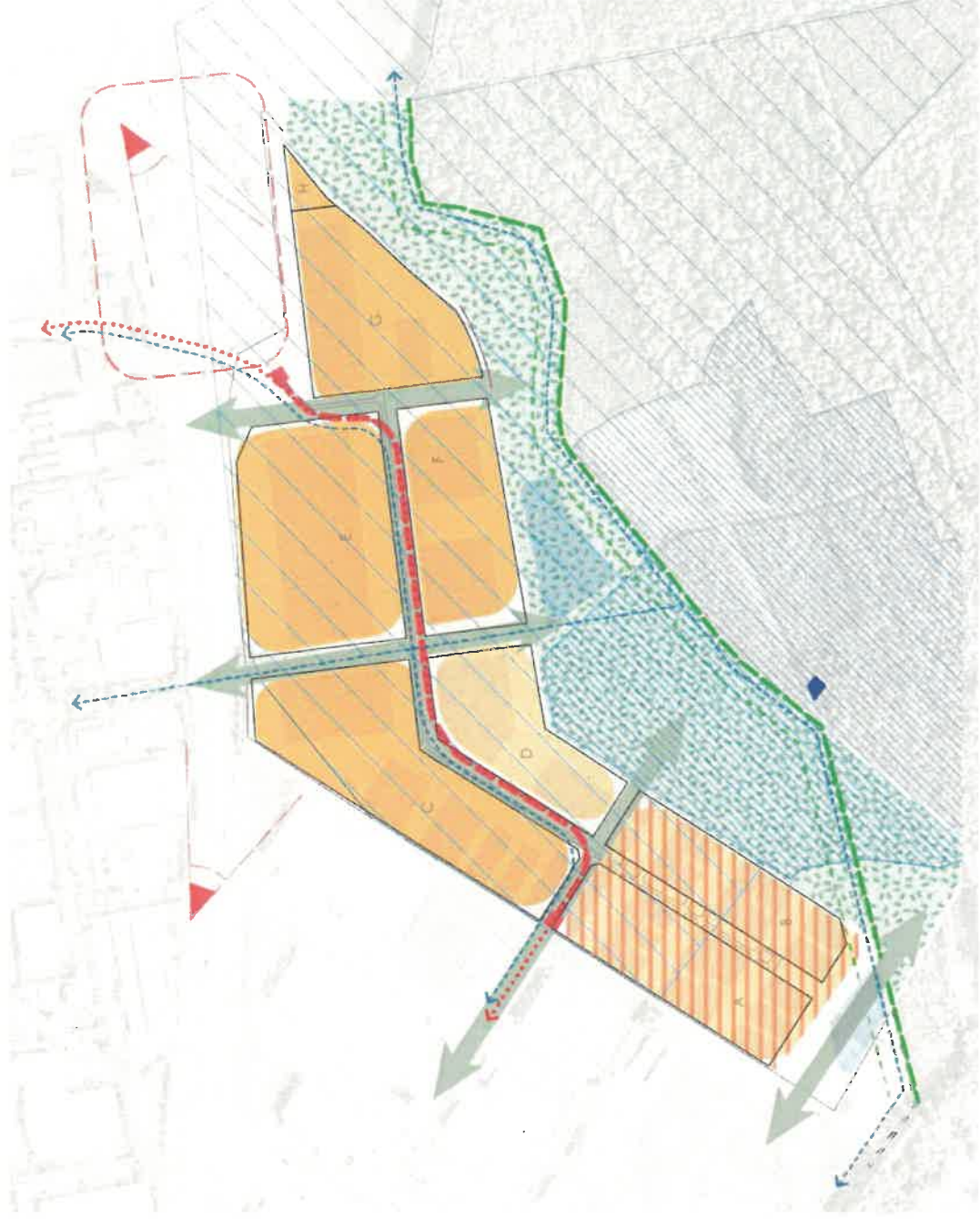
La passerelle piétonne existante (allée des Bois de Bussy) sera intégrée afin de favoriser le cheminement piéton et cycles nord-sud, couper la fracture de l'autoroute, et offrir des vues directes vers la tour du pigeonier.

Dans le cadre du nouveau diffuseur du Sycomore, un projet de pôle d'échange multimodal est en cours d'étude ; il proposerait une offre de co-voiturage, de transports en commun longue distance et de stationnement vélos sécurisés.

F. Principes de stationnement

Dans une démarche de sobriété foncière, le stationnement des voitures sera géré principalement dans des parkings mutualisés, réalisés en superstructure sur plusieurs niveaux sur des lots dédiés, et d'accessibilité facile, afin de permettre une mutualisation entre les petites entreprises. En complément du recours aux parkings mutualisés extérieurs, une petite poche de stationnement restera requise sur l'unité foncière.

Carte de synthèse



	Zone urbanisable - à dominante Grandes entreprises et industries
	Zone urbanisable - à dominante Petites et moyennes entreprises et industries
	Zone urbanisable à dominante de petites et moyennes entreprises - en bonne intégration avec les équipements et logements voisins
	Circulation principale (avec points d'accroche)
	Localisation du futur diffuseur
	Principe de vue qualitative depuis l'A4
	Axe principal de circulation et transport en commun
	Liaisons douces structurantes
	Principe de continuité paysagère
	Espace naturel, agricole et de loisirs
	Périmètre de protection forêt
	CAPTAGE D'EAU POTABLE
	Périmètre de protection immédiate
	Périmètre de protection rapprochée
	Périmètre de protection éloignée

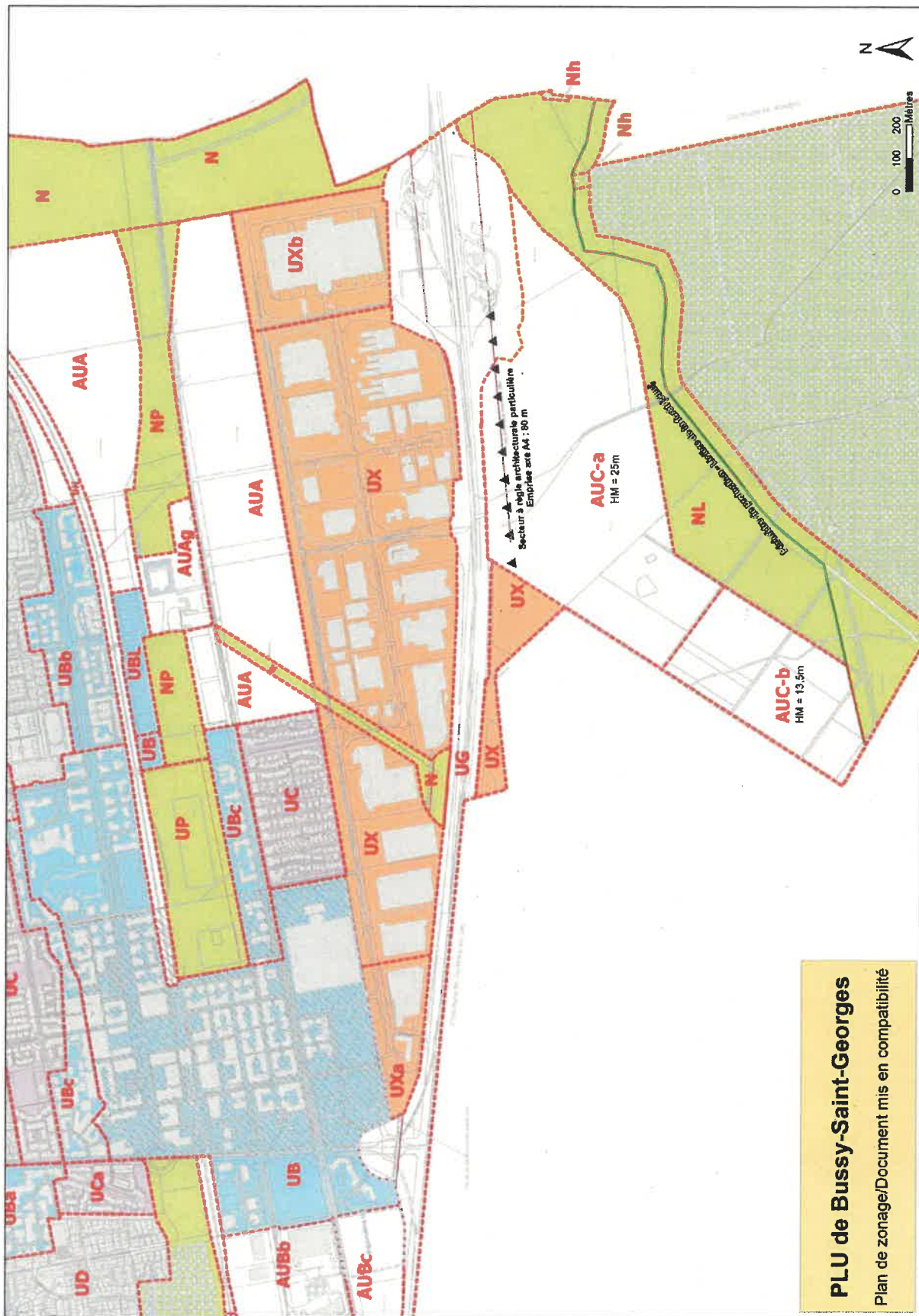
4.4 LE REGLEMENT

4.4.1 Légende du plan de zonage

La légende du plan de zonage n'est pas modifiée.

4.4.2 Extraits du plan de zonage

4.4.2.2 Plan de zonage mis en compatibilité



Le comparatif ci-dessous permet de visualiser les secteurs ayant été modifiés (figurés par des points bleus) dans le cadre de la mise en compatibilité.



4.4.3 La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

4.4.4 Le règlement écrit

4.4.4.1 Règlement de la zone 2AUA

4.4.4.1.1 Règlement en vigueur

ZONE 2AUA

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

Caractère de la zone

Elle est située au sud de la commune, dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel (Z.A.C. « Bussy Sud»), du côté sud de l'autoroute A4. Elle correspond au projet de Z.A.C. « La Rucherie ». La zone couvre des terrains urbanisables au S.D.R.I.F. et classés en zone d'urbanisation au Schéma Directeur du secteur III de Marne-la-Vallée à dominante d'activités économiques, d'équipements et services d'intérêt collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Il s'agit d'une zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone sera développée dans le cadre d'une ZAC.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière
- Les aires des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- Les constructions à usage d'habitation* sous réserve des conditions particulières de l'article 2
- Les exhaussements et affouillements à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AUA 2
- Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

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

- Les constructions à usage d'artisanat**, d'entrepôt* et d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations publics et d'intérêt collectif si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions d'habitation* si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- Les affouillements et les exhaussements des sols, selon le code de l'urbanisme, à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les équipements publics* ou d'intérêt collectif dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage, et qu'elles soient implantées en dehors du périmètre de captage des eaux de Ferrières en Brie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout terrain devra avoir un accès* satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et respecter un accès* répondant à la règle suivante :

- Accès* par une chaussée d'une largeur minimum de 3m

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès* sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès* véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès* lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 2AUA 4 LES RÉSEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AUA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 2AUA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions* de bâtiment* devront être implantées :

- soit avec un recul au minimum de 8 m de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
- Soit avec un recul au minimum de 10m de l'alignement* ou de la limite d'emprise de l'autoroute A4

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès*, caves, etc...
- aux aires de stationnements, auvents*, saillies* en façades* sur rue
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité

ARTICLE 2AUA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement*

La largeur (L) des marges d'isolement* est au moins égale à 8 m des limites séparatives*

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions* de bâtiments* existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement* existantes ne soient pas diminuées
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 10 HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 13 ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé

4.4.4.1.2 Règlement mis en compatibilité

ZONE AUC

Caractère de la zone

Elle est située au sud de la commune, du côté sud de l'autoroute A4. Elle correspond au projet de Z.A.C. « La Rucherie ». La zone couvre des terrains urbanisables au SCoT et classé en zone d'extension à dominante économique.

La zone sera développée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est composée de deux secteurs :

- Secteur AUC-a au nord, à proximité de l'autoroute.
- Secteur AUC-b en proximité du château de Ferrières avec des hauteurs de construction plus faibles et une attention particulière à la qualité de l'architecture.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier de la Rucherie" est applicable dans la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation* sont interdites sauf celles visées à l'article 2.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation IOTA polluant l'eau.
- Les constructions destinées à une exploitation agricole ou forestière sauf celles énoncées dans l'article 2.
- Les constructions en sous-sol, sauf éléments techniques.
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars d'une durée inférieure à trois mois.
- L'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout hébergement léger de loisirs.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules, ou de déchets de toute nature.

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

- Les constructions à destination d'artisanat*, de bureaux*, d'industrie* et d'entrepôt*, à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité.
- Les constructions à destination de commerces* sont autorisées dans le secteur AUC-b dans la limite de 1.300m² SDP au total dans l'ensemble de ce secteur.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions à destination d'habitation* si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au

gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 50m² SDP.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition de ne pas dépasser le niveau NGF de la voie de desserte existante ou future et à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou à l'exploitation du diffuseur dit Sycomore.
- Les ouvrages de lignes électriques à haute et très haute tension à condition de faire l'objet d'un report dans les documents graphiques et dans la liste des servitudes.
- Les constructions pour l'exploitation agricole et forestière en secteur AUC-b.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain* doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Cet accès* doit satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile. Tout terrain doit être desservi par une voie d'une chaussée d'une largeur de 3 mètres minimum.

Tout terrain enclavé (ne disposant pas d'accès* sur une voie publique ou privée), est inconstructible sauf si le propriétaire justifie d'une servitude de passage pour un accès* véhicule répondant aux conditions des deux premiers alinéas, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, la délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE AUC 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un prétraitement approprié dans le respect du règlement sanitaire collectif de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans toute la zone est assurée exclusivement par un réseau de noues en surface. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau public. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau, et dans le respect du débit de fuite imposé dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Autres réseaux - Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public ou bien intégrés aux murs de façade.

Antennes relais téléphoniques

Les antennes relais téléphoniques devront s'intégrer visuellement aux bâtiments, aux infrastructures et aux paysages.

ARTICLE AUC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUC 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principe général

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement.

Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

Les constructions et extensions* de bâtiment* devront être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement* dans la limite de 40 mètres maximum.

Sont autorisés en surplombs de l'alignement* à l'emprise publiques les éléments suivants :

- Les parties de construction constituant des modénatures ou éléments de façades* de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades* pour les bâtiments* existants réhabilités ;
- Les débords* de toiture par rapport à la façade jusqu'à 80 cm ;
- Pour les commerces, les débords de toiture et de façade* pourront être autorisés jusqu'à 2 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord devra être alignée au plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- au secteur AUC-a ;
- aux installations d'entrepôts* et aux activités liées à la logistique qui nécessitent un recul plus important pour accueillir une cour de service ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUC 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* DU TERRAIN

Principe général

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative*.

Exceptions dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières liées à l'infrastructure autoroutière existante

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite de la bande des 80 mètres au Sud par rapport à l'axe central de l'autoroute A4 telle qu'inscrite au plan de zonage.

Aucune construction ou enseignes publicitaires, ni aucun stationnement ou dépôt de matériel, de matériaux, de véhicules ou de marchandises diverses ne sera autorisé au-delà de cette limite.

Sauf disposition contraire ou particulière, ce retrait ne s'applique qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

ARTICLE AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Sauf disposition contraire ou particulière, ce retrait ne s'applique qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

ARTICLE AUC 9 EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

- 70% de la surface du terrain dans le secteur AUC-a.
- 60% de la surface du terrain dans le secteur AUC-b.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUC 10 HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point haut de cette construction (les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments en superstructures étant exclus) au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement.

Il convient de distinguer deux secteurs :

- Dans le secteur de AUC-a : les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

- Dans le secteur de AUC-b : les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 13,5 mètres.

Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et aux antennes de télécommunication ne sont pas concernées par la règle de hauteur.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AUC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale au sein de la zone. Les volumes seront simples et sobres.

Un effet de discontinuités paysagères ou architecturales sera recherché grâce à un alignement bâti discontinu ou un travail sur les façades des bâtiments.

Les bâtiments* annexes*, les extensions* doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment* principal.

Les toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices techniques installés sur les constructions feront l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Pour l'intégration des lisses techniques au sein de l'acrotère : en cas d'extension accolée au bâtiment* existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes.

Aspects extérieurs des matériaux et des couleurs

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles en conservant la qualité architecturale attendue.

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Une attention particulière sera portée sur la pérennité des matériaux utilisés.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Toutes les façades* des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées avec un nombre limité de matériaux, ainsi qu'un nombre limité de couleurs. L'utilisation du blanc pur comme couleur principale du parement est interdite.

Les clôtures

Les clôtures sont obligatoires pour toutes les limites publiques et séparatives.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Une attention particulière sera portée sur la pérennité des matériaux utilisés.

Les clôtures en bordure de voie doivent avoir une hauteur* maximale de 1m80.

Exceptions

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Nature de la construction	Nombre imposé de places véhicules	Nombre imposé de places vélos 1 place = 1m ² SDP*
Habitation* Gardiennage principalement	- 1 place par logement	
Bureaux*	- 1 place par 50m ² SDP* - 2,5 places par 100m ² SDP* au-delà de 100m ² SDP*	- 1 place par 50 m ² SDP*
Commerces*	- 2,5 places par tranche de 100m ² SDP*	- 1 place par 50 m ² SDP*
Artisanat*	- 1 place par 120m ² SDP*	- 2 places 100m ² SDP
Entrepôts*	- 1 place par 200m ² SDP*	- 1 place 200m ² SDP*
Industrie*	- 1 place par 200 m ² SDP*	- 1 place 200m ² SDP*
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

Pour l'application de cet article, les places de stationnement doivent être réalisées par le constructeur sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate à moins de 300 mètres, à condition de rapporter la preuve de leur réalisation effective.

En cas d'impossibilité de réaliser lui-même tout ou partie des places de stationnement requise, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme (telles que les prescriptions arrêtées dans le CCCT applicable au sein d'une ZAC), le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part (impossibilité technique, architecturale ou urbanistique), à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Acquisition ou concession de longue durée (15 ans minimum) de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de réalisation situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 m du terrain d'assiette ;
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 m du terrain d'assiette

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Dans tous les cas, un minimum de 5 places doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet, à moins de 50 mètres de l'entrée principale du bâtiment.

Les espaces d'attente éventuellement nécessaires pour les camions de livraison ou tout autres véhicules doivent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, afin d'éviter tout stationnement sur la voie publique.

Conformément au décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, le pré-équipement de recharge pour véhicule électrique est obligatoire dans les constructions nouvelles équipées de places de stationnement couvertes ou, si elles sont non couvertes, d'accès sécurisé.

Le constructeur devra également prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, répondant aux exigences du code de la construction et de l'habitation et des dispositions générales du présent règlement (cf. p. 140 du règlement et arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Article AUC 13 ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

Les espaces libres* devront être majoritairement paysagés. Les espaces végétalisés* devront couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie du terrain. Ils pourront intégrer les dispositifs liés au stockage des eaux pluviales.

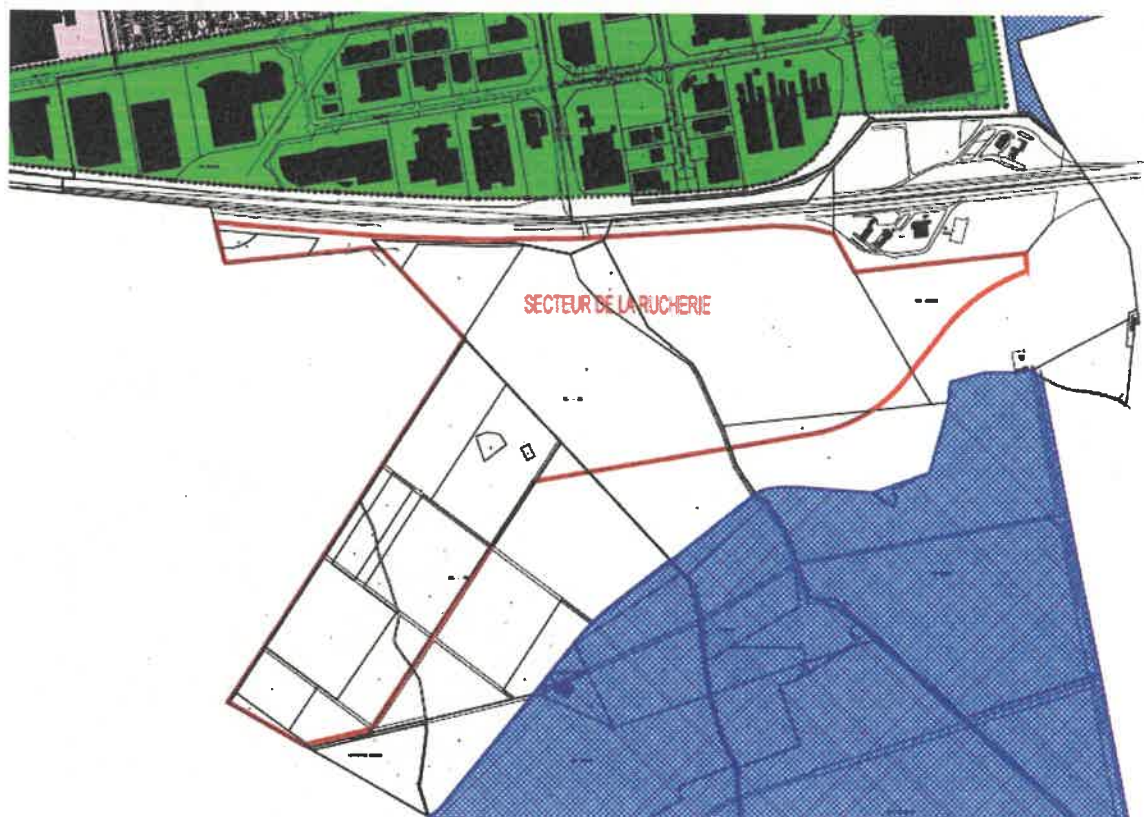
Ces espaces devront être conçus de telle manière à créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment* principal et avec le traitement paysager du terrain.

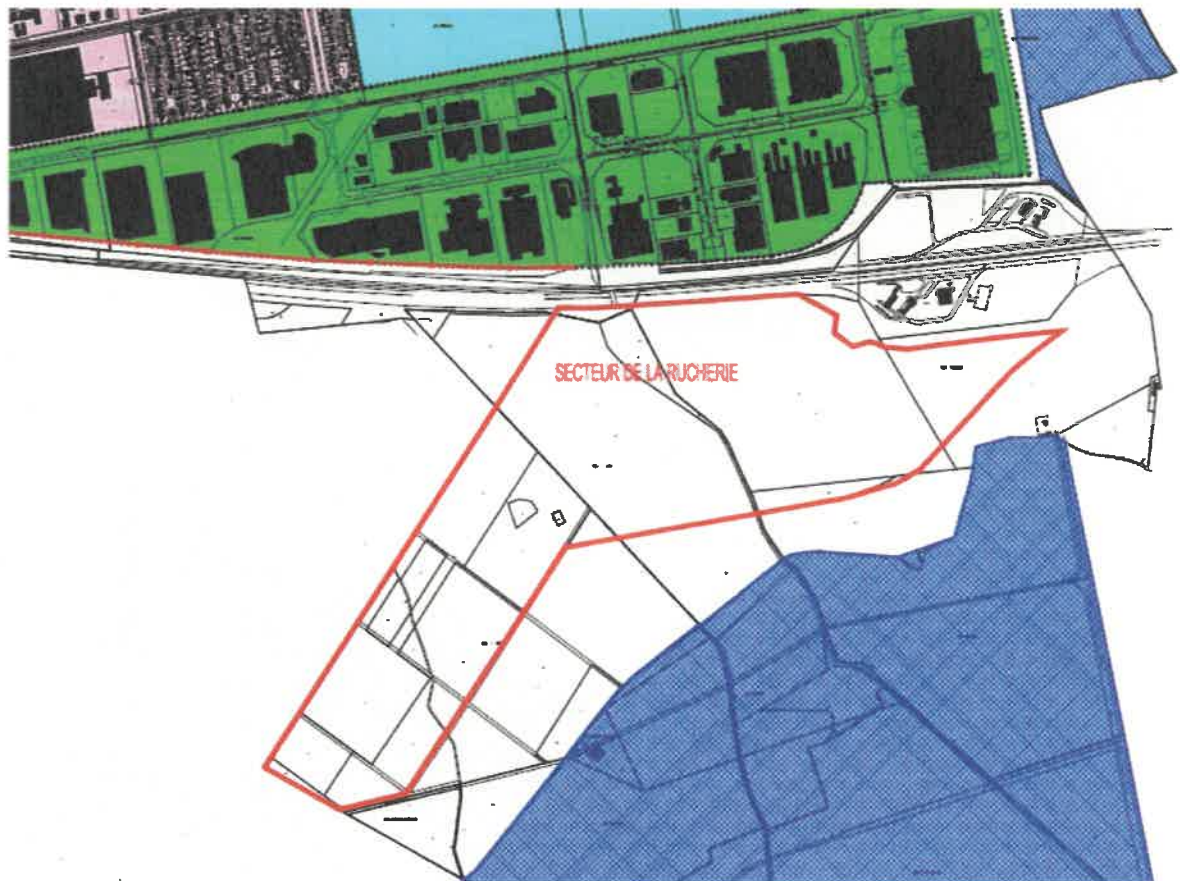
Les espaces libres devront prévoir 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquets.

4.5 L'ANNEXE 6.2 « PLAN ZAC + PRIF »

4.5.1 L'annexe 6.2 en vigueur (zoom sur le secteur de la Rucherie)



4.5.2 L'annexe 6.2 mise en compatibilité



5 DEROGATION AUX REGLES D'IMPLANTATION A PROXIMITE DE L'AXE DE L'AUTOROUTE AU TITRE DES ARTICLES L111-6 A L111-10 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

L'étude de dérogation « Loi Barnier » est présentée en page suivante. A noter que cette étude a été réalisée avant une modification de la codification des articles du code de l'urbanisme. Ainsi l'article L.111-1-4 n'est plus d'actualité il faut se reporter désormais aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.

EPAMARNE
ÉTUDE URBAINE PRÉ-OPÉRATIONNELLE ZAC DE LA RUCHERIE
COMMUNE DE BUSSY-SAINT-GÉORGES



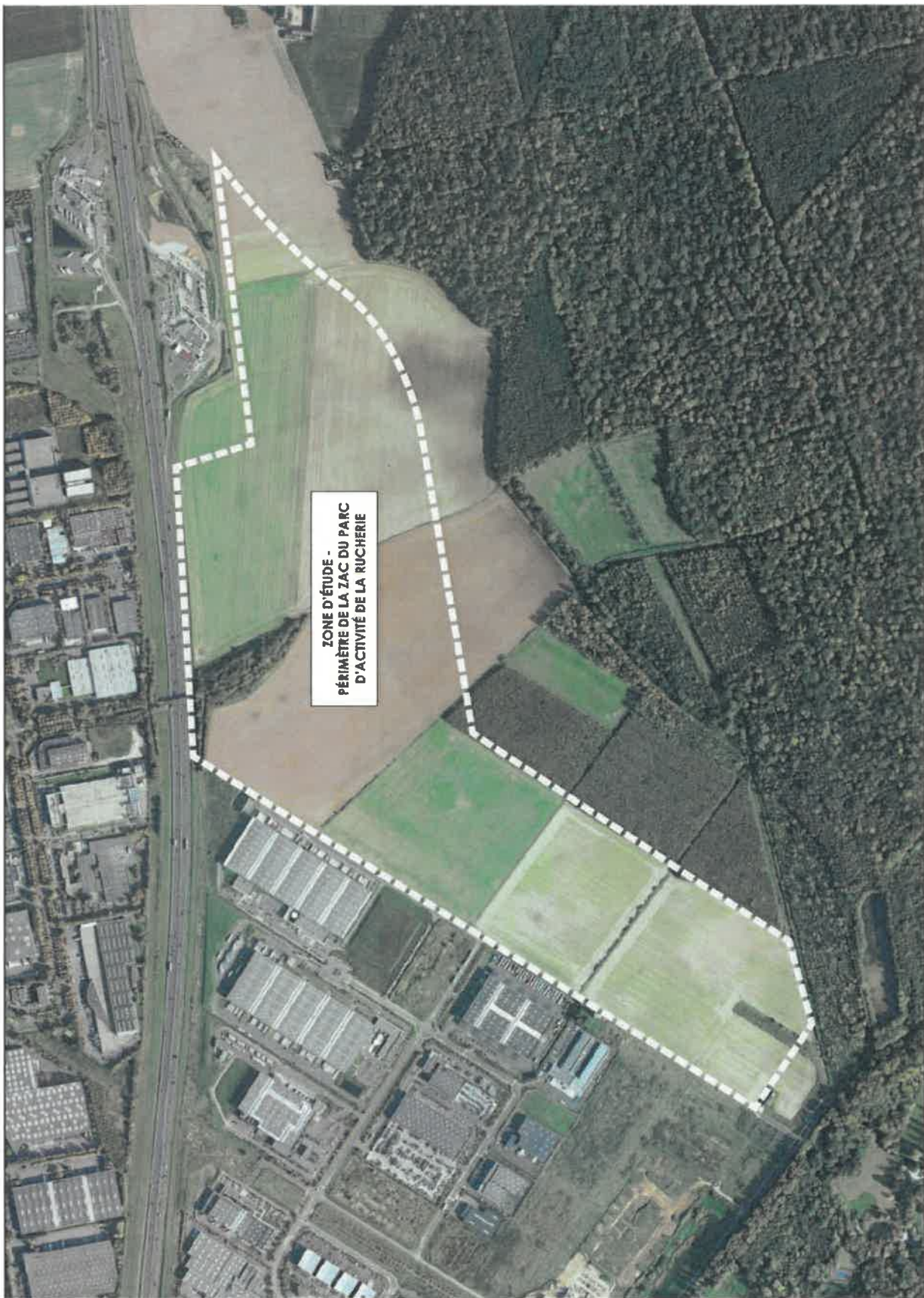
LA RUCHERIE

ETUDE DE DÉROGATION « LOI BARNIER »

FÉVRIER 2022



AMT (ATELIER MARION TALAGRAND) / URBATEC / CRÉASPACE / TRANS-FAIRE



SOMMAIRE

CONTEXTE

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

- 1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
- 1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES
- 1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE

1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE

1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

2.2 SCHEMAS D'AMÉNAGEMENT

2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER



CONTEXTE

L'aménagement de l'espace et plus particulièrement la création de zones d'activités fait partie des compétences de l'EpaMame. La présente étude porte sur la création d'une zone d'activités, située en bordure sud de l'autoroute A4, sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges.

L'autoroute A4 est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier / Amendement Dupont). Ainsi, une marge de recul inconstructible de 100 mètres s'applique à partir de l'axe de l'A4.

Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.591-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(...)

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»

L'objet de cette étude « loi Barnier » consiste donc à définir un projet urbain de qualité sur l'ensemble de la zone, permettant ainsi de déroger au recul initialement imposé par la loi.

Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges actuellement en cours de réalisation (Un règlement particulier pour cette zone sera mis en place dans le P.L.U. de Bussy-Saint-Georges, pour bien mettre en avant la prise en compte des 5 points : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages. Le diagnostic et les justifications de ce projet seront repris dans le rapport de présentation du P.L.U.).

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

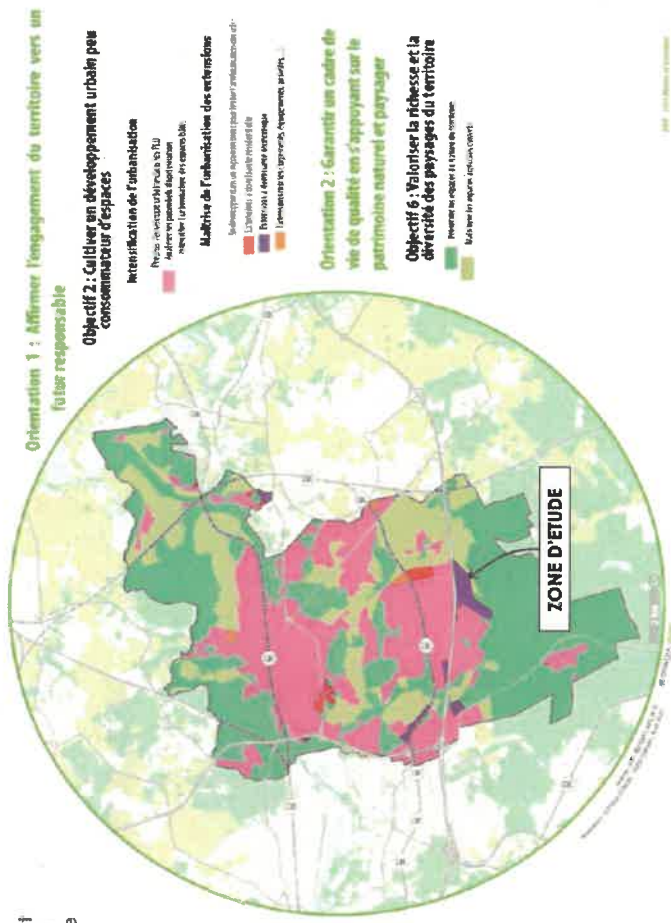
1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

SCOT DE MARNE ET GONDOIRE

A l'échelle du territoire, la Rucherie et les parcs d'activités attenants sont identifiés dans le SCOT de Marne et Gondaire comme des moteurs économiques importants pour le territoire. Les principaux enjeux suivants sont identifiés :

- Affirmer le positionnement économique et commercial de Marne et Gondaire face aux pôles d'emplois importants à proximité
- Travailler sur la pérennité des pôles d'emplois actuels (ZAE principalement) dans un objectif de gestion raisonnée de l'espace

Une répartition spatiale des activités sur le territoire se caractérise comme étant concentrée historiquement le long de la Marne, et plus récemment le long des grands axes de transport. Le SCOT identifie ainsi le « renforcement de la logique est-ouest le long de l'A4 la ZAE Lamirault à Collégien, Léonard de Vinci et la Rucherie à Bussy-Saint-Georges » comme un objectif stratégique.



1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES

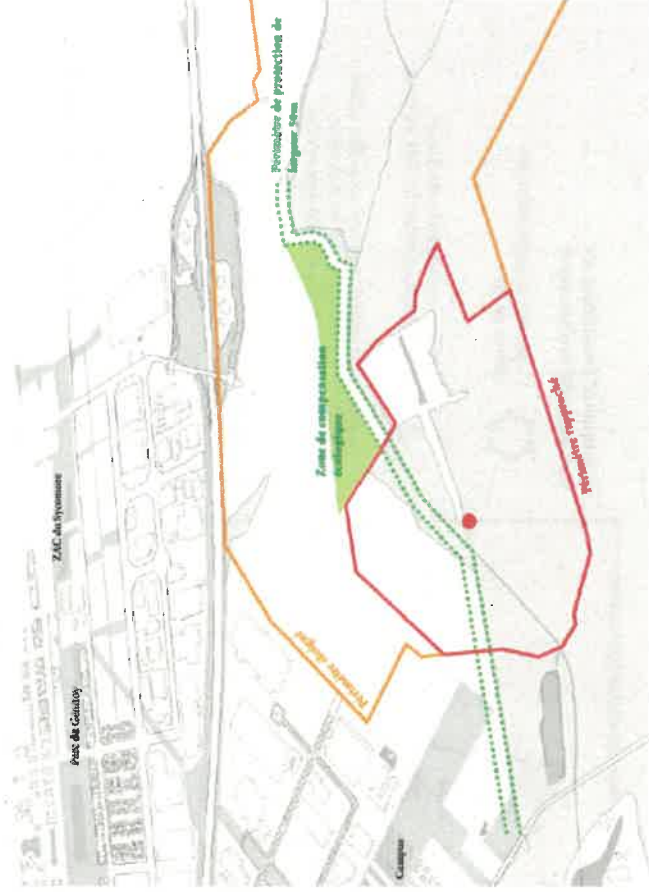
PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES ET FERRIÈRES-EN-BRIE

La Rucheine décrit un espace en marge de l'urbanisation des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie. Les zones industrielles sont situées au nord et à l'ouest et les zones naturelles au sud et à l'est. Bien que situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges, le parc peut être lu comme une continuité des parcs d'activités existants situés sur les deux communes et regroupés autour de l'A4. Ceux-ci sont actuellement zonés en UX à Bussy-Saint-Georges et en UI à Ferrières-en-Brie.

UN ENJEU DE RESPECT DES PÉRIMÈTRES PROTÉGÉS

Le site du projet est situé dans un contexte environnemental sensible, les réglementations principales à respecter sont les suivantes :

- 1/ Le projet jouxte un point de captage d'eau, et doit donc prendre en compte les différentes réglementations liées aux périmètres de protection rapproché et éloigné. Cette réglementation permet de prescrire les dispositions nécessaires à la prévention des risques vis à vis des eaux captées.
- 2/ Le projet se trouve à proximité d'une zone boisée, la forêt de Ferrières. C'est un boisement identifié dans le Schémas Directeur de la région Île de France. Il a été décidé que pour la préservation de ces zones boisées de plus de 100ha, aucune construction ne devra être réalisée dans un périmètre de 50m de la lisière existante.
- 3/ Aucune zone humide n'est présente dans le périmètre du projet. A proximité se trouve de ce périmètre se trouve le ru de la Brosse, autour duquel des zones humides ont été identifiées. Le projet devra le prendre en compte et veiller à leur maintien.
- 4/ Le projet de la ZAC de la Rucheine vient impacter des habitats d'espèces protégées. Une proposition de zone de compensation écologique sera mise en place pour les habitats détruits permettant d'instaurer des continuités écologiques et créer des zones protégées pour la faune et la flore.



1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.3 À L'ÉCHELLE DU SITE

TRAME VIAIRE

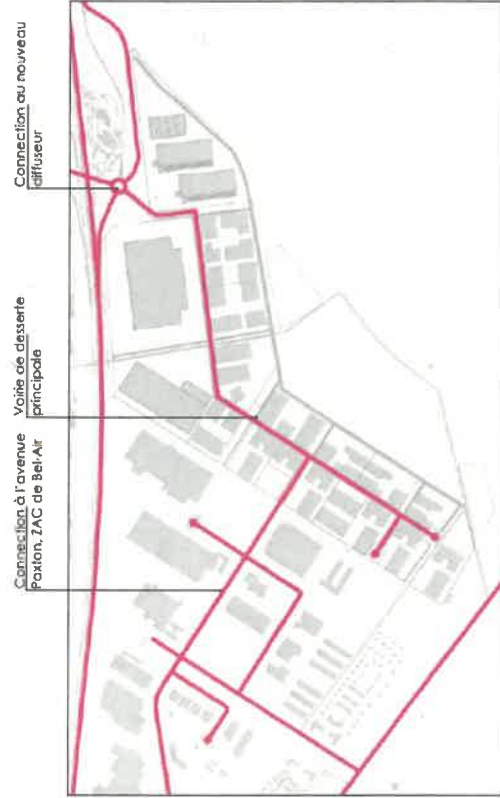
La trame viaire est organisée de façon à connecter d'un côté le nouveau diffuseur dit du Sycamore et de l'autre côté les voiries existantes de la ZAC de Bel-Air, dont l'avenue Paxton. Cette voirie centrale permet de desservir l'ensemble des lots à partir d'une seule infrastructure.

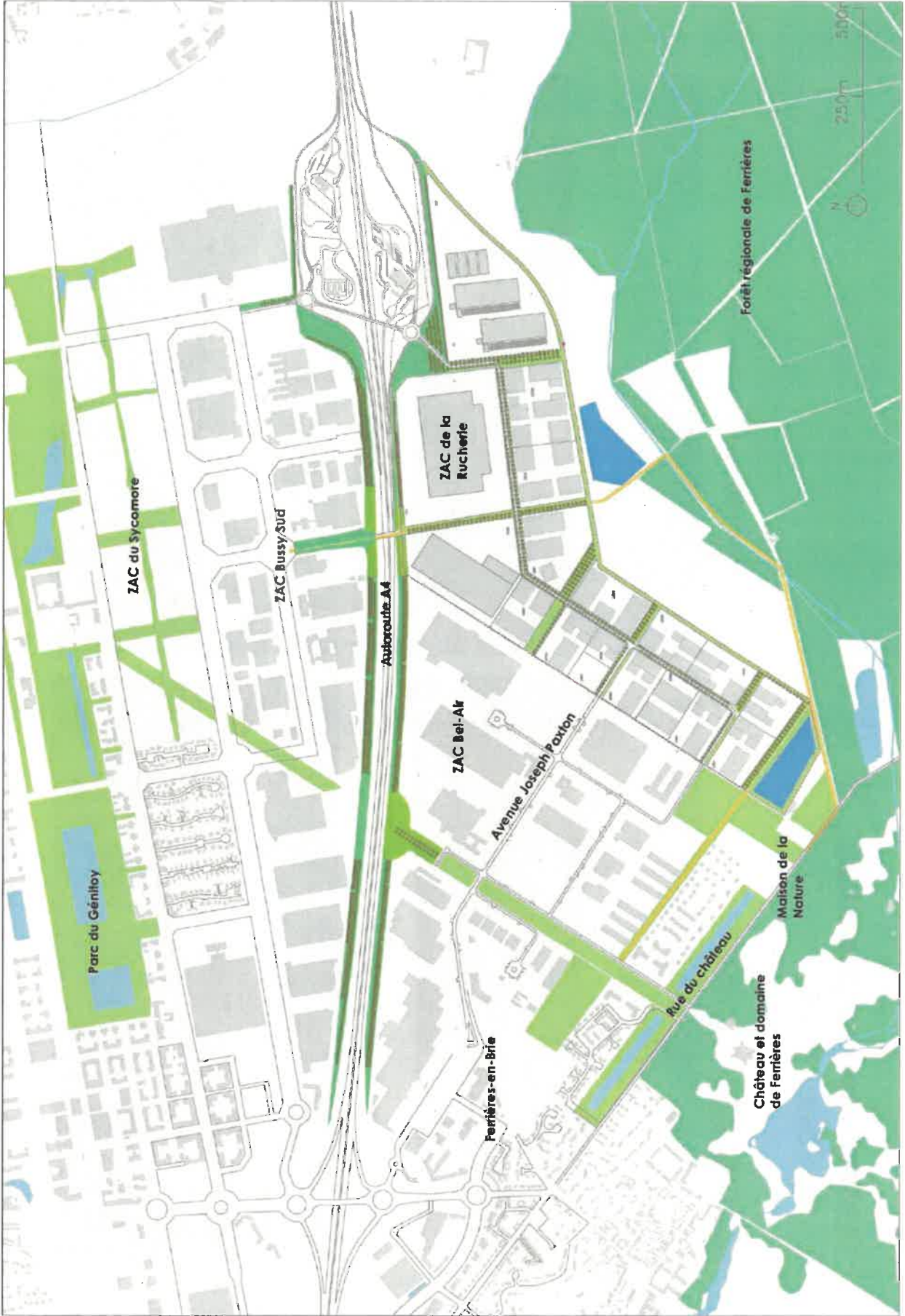
VOIE VERTE

Le projet distingue deux types de voies vertes : la première est plutôt destinée à un usage de vélo taf pour les personnes qui seront appelées à travailler sur la ZAC. Elle longe la voie centrale et vient s'accrocher aux circulations existantes de la ZAC de Bel Air et du nouveau diffuseur. L'autre voie verte est plutôt destinée à un usage de loisirs, elle s'adresse plus aux habitants de Bussy et Ferrières, elle vient connecter le chemin existant à la lisière de la forêt de Ferrières avec la passerelle au dessus de l'autoroute qui mène à la ZAC du Sycamore et au parc du Génitoy.

CHEMINEMENT PIÉTON

Les cheminements piétons sont organisés afin de permettre une bonne desserte de l'ensemble des lots de la ZAC. Ils viennent se connecter avec les circulations piétonnes existantes de façon à faire le lien avec la ZAC de Bel Air et la Forêt de Ferrières.





1.1 PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE

1. Vue du site depuis l'autoroute avec, au premier plan, le bâtiment de Decathlon dans le parc de Bel Air.



2. Vue du site depuis l'autoroute avec le forêt régionale de Ferrières à l'arrière.



3. Vue du site depuis l'aire de Ferrière, futur échangeur.



4. Vue du site depuis l'avenue Joseph Paxton, dans le parc d'activités Bel Air, commune de Ferrières-en-Brie.



5. Vue du site depuis le viaduc au-dessus de l'autoroute, allée des Bois de Bussy.



6. Vue de l'autoroute depuis le viaduc (allée des Bois de Bussy), avec le site au-delà.



7. Vue de la rue du Château



8. Vue vers le site depuis la rue du Château



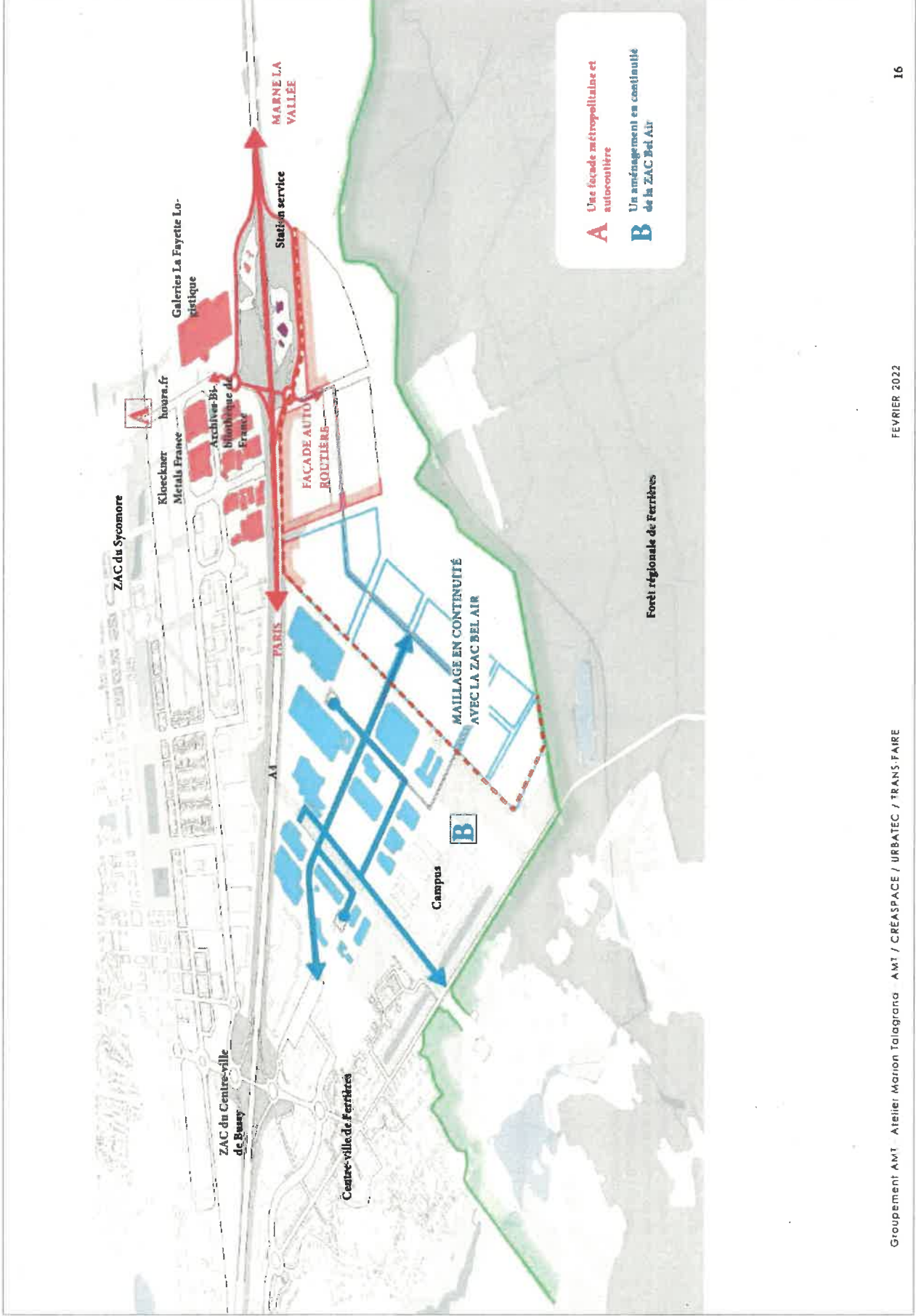
1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE

Le projet se situe au bord de l'A4 avec son nouveau diffuseur, à proximité de la ZAC existante de Bel-Air, ainsi que d'un campus en devenir et d'habitations. La répartition des différents programmes (logistique/PME-PMI) sera mis en place de façon à dialoguer avec l'aménagement urbain existant.

1/ La façade sur l'autoroute, accessible directement depuis le nouveau diffuseur sera accompagnée par les programmes de grande dimension

2/ Le maillage viaire et paysager qui vient se connecter avec la ZAC de Bel Air sera accompagné de programmes de plus petite dimension (PME-PMI)

Des services destinés au fonctionnement des entreprises seront implantés dans la ZAC.



1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

Le périmètre du projet se situe dans un secteur avec de forts enjeux paysagers et patrimoniaux: le ru de la Brosse, la forêt de Ferrières, le parc du Génitoy, le château et domaine de Ferrières....

Une des ambitions du projet est de créer des liens paysagers à travers la ZAC de la Rucherie pour venir connecter ces différents lieux existants. Ces liens pourront accueillir des usages tels que des cheminements doux, mais ils sont principalement destinés à créer des corridors écologiques pour la faune et la flore.

La lisière entre la ZAC de la Rucherie et la forêt de Ferrières est l'espace de projet qui sera déterminant pour assurer la continuité des liens paysagers.

La trame paysagère a donc pour objet de relier les noyaux de biodiversités que sont :

- 1/ La forêt de Ferrières : étendu sur plus de 100 ha, le massif forestier auquel est adossé le site constitue un réservoir de biodiversité majeur à l'échelle de l'Île-de-France. Il est identifié en tant que ZNIEFF de type 2 « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ».
- 2/ Le vallon de la Brosse : cours d'eau qui marque la lisière forestière et qui amène avec lui un cortège de zones humides.
- 3/ Le parc du Génitoy et tous les autres espaces identifiés comme étant à conforter.

Pour mettre en place cette trame qui vise à relier les espaces naturels, il faut s'appuyer sur les zones tampons existantes qui permettent de constituer la trame des corridors écologiques du projet. Les zones tampons correspondent aux zones théoriques de déplacement potentiel des espèces depuis leur habitat. À travers le travail de dilution et érosion des trames arborée et herbacée, on arrive à identifier à l'échelle de la ZAC de la Rucherie les corridors écologiques les plus favorables au déplacement de la biodiversité.

LES CORRIDORS IDENTIFIÉS





2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1.1 VOCATION DE LA ZONE

Le site est destiné à recevoir :

- Des activités économiques à caractère artisanal, industriel, entrepôts et logistique (et bureaux associés), ainsi que les services d'accompagnement destinés aux entreprises.
- Des constructions d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 50m² SDP.

2.1.2 ACCES ET VOIRIE

Un nouveau diffuseur dit «Sycomores» (actuellement en projet) sera le point d'accès principal entre l'A4 et la ZAC de la Rucherie. Un accès secondaire se fera par la ZAC Bel Air et l'échangeur adjacent.

La desserte du site sera assurée par une voie interne. Cette voie comprendra une chaussée de 6,3m maximum, afin de limiter la vitesse. Cette voie sera bordée de trottoirs et d'une piste cyclable, et ses abords seront végétalisés.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'autoroute

La ZAC de la Rucherie poursuit une ligne d'urbanisation le long du côté sud de l'A4 qui a commencé avec la ZAC Bel Air. La marge de recul de 80m depuis l'axe de l'A4 suit le précédent établi par les activités du Parc Bel Air, assurant une façade cohérente et régulière le long de l'autoroute.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite de la bande des 80 mètres au Sud par rapport à l'axe central de l'autoroute A4 telle qu'inscrite au plan de zonage.

Dans le reste de la zone, les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Par rapport au terrain naturel

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

2.1.4 INTEGRATION PAYSAGERE

Espaces libres

Les espaces extérieurs non bâtis devront être majoritairement paysagés (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc...). Les espaces végétalisés devront couvrir une superficie minimale de 15% de la superficie du terrain. Ils pourront intégrer les dispositifs liés au stockage des eaux pluviales. Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

Les espaces non bâtis devront s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont l'arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquet.

La marge de recul définie par rapport à l'A4 sera définie par un remblai constitué de terre excavée lors de la construction. Ce remblai sera planté d'arbustes en association avec des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 300 m².

La palette végétale sera constituée d'essences locales. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.

2.1.5 ARCHITECTURE

Expression

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale d'ensemble. Les volumes seront simples et sobres, exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Hauteurs

Le parc vise une densité plus élevée que les parcs d'activités classiques afin de contribuer à la réduction de l'emprise globale des parcs d'activités en Ile-de-France. Dans le secteur AUC-1, adjacent à l'autoroute A4, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

Aspects extérieurs des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés. Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux, ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

2.1.6 CLOTURES

Les clôtures sont obligatoires pour toutes les limites publiques et séparatives non occupées par les bâtiments. Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Une attention particulière sera portée sur la pérennité des matériaux utilisés.

2.1.7 STATIONNEMENT

Le stationnement à la Rucherie sera géré par une combinaison de parkings de surface et de parkings silos afin de favoriser la sobriété foncière. Les places de stationnement pourront être réalisées sur la parcelle et dans un rayon maximum de 300 mètres depuis la limite du terrain. Les ratios de stationnement sont définis en fonction de la nature de construction.

2.1.8 RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un prétraitement approprié dans le respect de du règlement sanitaire collectif de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans toute la zone est assurée exclusivement par un réseau de noues en surface. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau public. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau. Un débit de fuite est imposé.

Autres réseaux

Gaz – Électricité – Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public ou bien intégrés aux murs de façade.

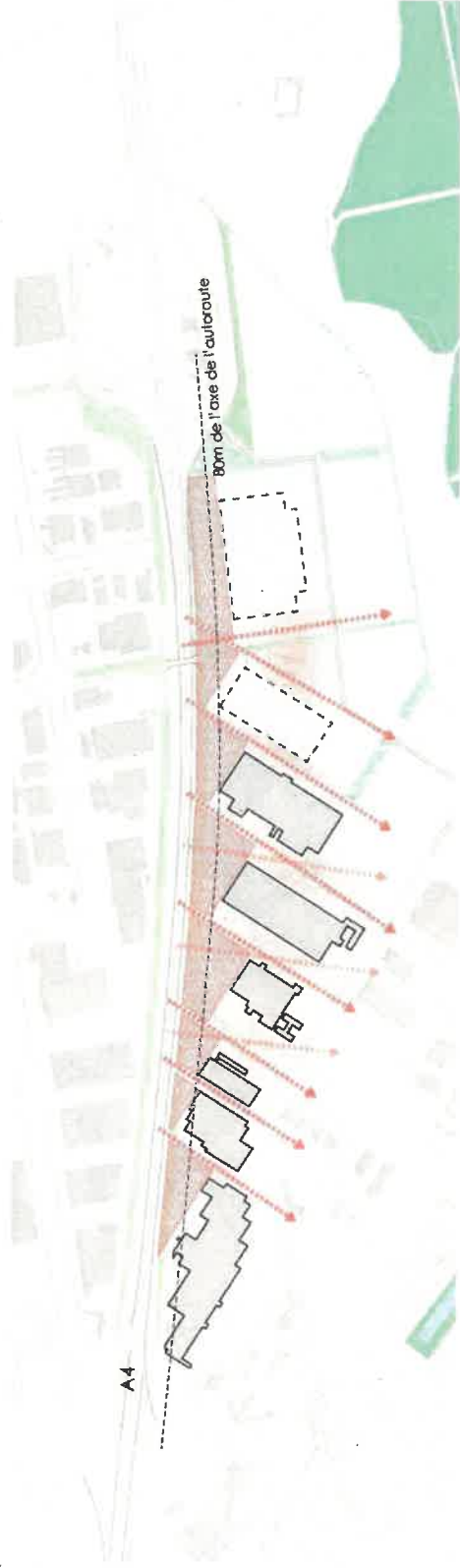
Antennes relais téléphoniques

Les antennes relais téléphoniques devront s'intégrer visuellement aux bâtiments, aux infrastructures et aux paysages.



2.2 SCÉMAS D'AMÉNAGEMENT

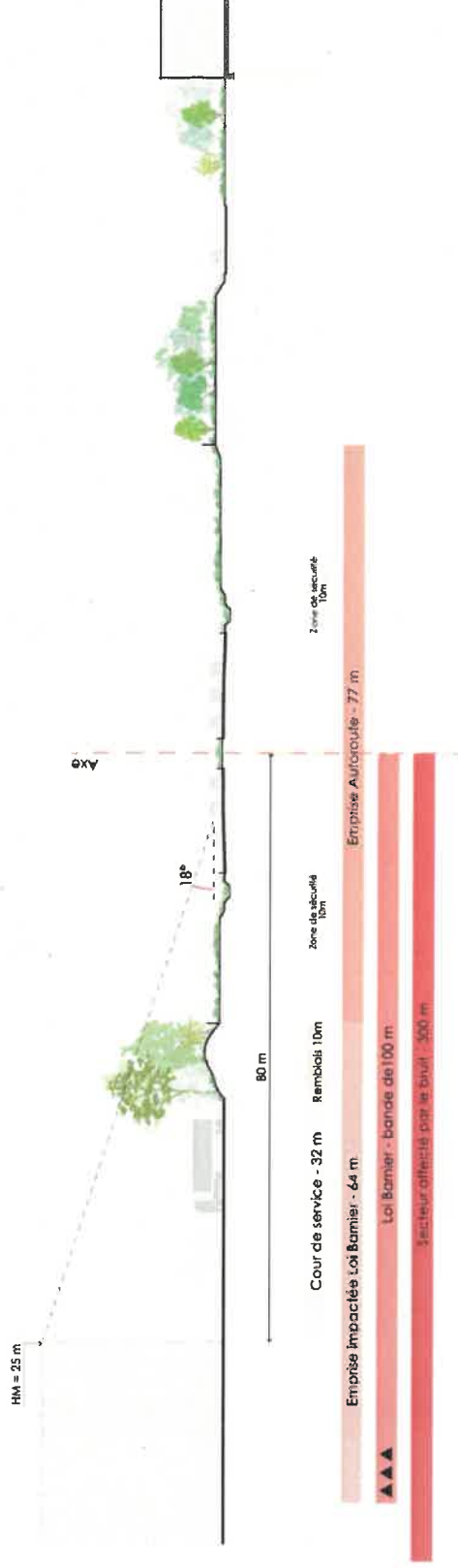
LOGIQUE D'IMPLANTATION DES FAÇADES PAR RAPPORT À L'AUTOROUTE



-  Bâtiments existants
-  Nouveaux bâtiments
-  Zone de remblais / plantation
-  Percées visuelles

2.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

LOGIQUE D'IMPLANTATION DES FAÇADES PAR RAPPORT À L'AUTOROUTE



2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PHOTO-MONTAGE



2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER

La loi Barnier permet la dérogation par le PLU s'il démontre qu'il a pris en compte des nuisances, la sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce chapitre résume la façon dont le PLU répond à chacun de ces points.

NUISANCES

- Seuls les bâtiments d'activités, de caractère artisanal, industriel, entrepôt et logistique sont autorisés dans la zone.
- Afin de créer un écran visuel et sonore vis-à-vis de l'autoroute A4, le projet prévoit le maintien de l'inconstructibilité de 80m par rapport à l'axe de l'A4.
- La limite de la zone inconstructible sera définie par l'introduction d'un merlon paysager qui bloque l'accès visuel au rez-de-chaussée des activités depuis l'autoroute, diminuant ainsi les nuisances visuelles, tout en réduisant l'échelle perçue des bâtiments.
- L'aménagement de la zone devra limiter le débit des eaux de ruissellement. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à faire transiter dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

SÉCURITÉ

- Accès à l'autoroute A4 se fait principalement via le nouveau diffuseur dit «Sycamores» avec un accès complémentaire via la ZAC Bel Air.
- Les aires de stationnement, qu'elles soient en surface ou en sites, seront calibrées aux besoins de chaque entreprise selon des ratios établis. Des places de parking peuvent être réalisées sur place et dans un rayon de 300 mètres décompté depuis la limite du terrain.
- Des clôtures sont imposées sur l'ensemble du site afin d'assurer un voisinage clairement défini et d'éviter toute occupation informelle.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes seront simples et sobres.
- Le parc vise une densité plus élevée que les parcs d'activité classiques afin de contribuer à la réduction de l'empreinte globale des parcs d'activité en Ile de France. Dans le secteur AUC-a, adjacent à l'autoroute A4, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.
- Les matériaux et les couleurs devront être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

QUALITÉ D'URBANISME ET DU PAYSAGE

- Compte tenu de la perception visuelle atténuée qu'ont les automobilistes circulant sur l'autoroute A4, la marge de recul inconstructible est alignée sur la zone de Bel Air adjacent. Aucune construction, ni aucun dépôt de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisés.
- Un effet de discontinuités paysagères ou architecturales sera recherché grâce à un alignement bâti discontinu ou un travail sur les façades des bâtiments.
- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être majoritairement paysagés (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc...). Les espaces végétalisés devront couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie du terrain. Ils pourront intégrer les dispositifs liés au stockage des eaux pluviales.
- Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.
- Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit.

PROJET DE ZAC DE LA RUCHERIE A BUSSY SAINT GEORGES ET TRAVAUX DE CREATION DU DIFFUSEUR DIT DU SYCOMORE SUR L'AUTOROUTE A4 (77)

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 1.

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES
NATURELS PERIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

VOLUME 2.

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES
NATURELS PERIURBAINS (P.P.E.A.N.P)

Pièce 2.

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de
Jossigny

MAJ Avril 2023

Sommaire

1	Objet et modalités de la procédure.....	4
1.1	OBJET DE LA PROCEDURE	4
1.2	Objet de la mise en compatibilité.....	4
1.3	Déroulement de la procédure	5
1.3.1	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU	5
1.3.2	Concertation préalable du public	5
1.3.3	L'Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.....	5
1.3.4	Consultation des associations agréées à leur demande.....	6
1.3.5	L'enquête publique	6
1.3.6	L'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de PLU (Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme)	6
1.3.7	La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	7
1.4	Contenu du dossier de mise en compatibilité	7
2	Présentation du projet soumis à enquête publique.....	8
2.1	Contexte et objectif du projet	8
2.1.1	ZAC de la Rucherie	8
2.1.2	Aménagement du Diffuseur dit Sycomore.....	11
2.1.3	Consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny.....	12
2.2	Calendrier prévisionnel DES TRAVAUX	15
2.3	Synthèse des enjeux environnementaux et principaux impacts du projet	15
3	Analyse de la situation du projet vis-à-vis du document d'urbanisme de Jossigny et compatibilité.....	16
3.1	Le Rapport de présentation	16
3.1.1	Généralités.....	16
3.1.2	PLU de Jossigny.....	16
3.2	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	19
3.2.1	Généralités.....	19
3.2.2	PLU de Jossigny.....	19
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	25
3.3.1	Généralités.....	25
3.3.2	PLU de Jossigny.....	25
3.4	Le règlement	28
3.4.1	Le plan de zonage.....	28
3.4.2	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	28
3.4.3	Les Emplacements Réservés.....	28

3.4.4	Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	29
3.4.5	Le règlement écrit.....	29
3.5	Synthèse des modifications à apporter.....	31
4	Pièces adaptées dans le cadre de la mise en compatibilité	32
4.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement DURable (PADD).....	32
4.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	32
4.3	Le règlement	32
4.3.1	Légende du plan de zonage	32
4.3.2	Extraits du plan de zonage	32
4.3.1	La liste des emplacements réservés	35
4.3.2	Le règlement écrit	35

1 OBJET ET MODALITES DE LA PROCEDURE

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

L'article L. 122-5 du code de l'expropriation prévoit que la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou du schéma directeur de la région d'Ile-de-France s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération déclarée d'utilité publique a été codifiée par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-54 prévoit que la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le Préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

En application de ces dispositions, le présent dossier a pour objet de mettre le PLU de Jossigny en compatibilité avec le projet faisant l'objet de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et ainsi autoriser les travaux.

Ni le SDRIF, ni le SCoT de Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020 et exécutoire depuis le 9 février 2021, ne sont concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.

1.2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jossigny, rendue nécessaire par le projet de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur dit Sycomore sur l'autoroute A4 (77), pour la réalisation des travaux projetés sur son territoire.

A cet égard, la ZAC de la Rucherie implantée en totalité sur la commune de Bussy-Saint-Georges n'est pas concernée.

La mise en compatibilité du PLU de Jossigny vise à permettre la réalisation du diffuseur dit du Sycomore.

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU

Les mises en compatibilité par déclaration d'utilité publique des PLU de Bussy-Saint-Georges et Jossigny ont fait l'objet d'une évaluation environnementale, telle que définie aux articles L. 122-4 du code de l'environnement et L.104-1 à 104-8 du code de l'urbanisme, en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

1.3.2 Concertation préalable du public

En application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été organisée au titre de la mise en compatibilité des PLU du 9 avril au 11 juin 2021.

Son bilan est joint au dossier de l'enquête publique.

1.3.3 L'Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.

Les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme précisent la liste des personnes publiques associées :

- L'État,
- La Région,
- Le Département,
- Les autorités organisatrices des transports définies à l'article L.1231 -1 du Code des Transports,
- Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat,
- Les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code,
- Les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture,
- Les syndicats d'agglomération nouvelle,
- L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,
- Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet

du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

Le maire de la commune de Jossigny participera à cet examen, en sa qualité d'autorité compétente en matière de PLU.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, pièce qui doit être jointe au dossier d'enquête publique (Article R.153-13).

1.3.4 Consultation des associations agréées à leur demande

En vertu de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme, sont consultés, à leur demande :

1° Les associations locales d'usagers, agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;

2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ;

Les associations agréées peuvent ainsi adresser une demande écrite au Préfet pour donner un avis sur les dossiers de mise en compatibilité.

1.3.5 L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité des PLU, ainsi que sur la réduction du périmètre de protection des espaces agricoles naturels périurbains (P.P.E.A.N.P.)

Cette enquête unique est organisée par le Préfet, compétent en matière de DUP, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

La durée de l'enquête publique est fixée par le Préfet sans pouvoir être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête (L. 123-9 C. env.)

1.3.6 L'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de PLU (Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme)

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête), le rapport

et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, par le Préfet au Conseil Municipal. Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut, ce dernier est considéré comme favorable.

1.3.7 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La proposition de mise en compatibilité est approuvée par la Déclaration d'Utilité Publique. Le Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage (article L.153-59 du code de l'urbanisme).

1.4 CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification des éléments écrits des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Les pièces suivantes, lorsqu'elles existent, sont analysées et éventuellement mises en compatibilité :

- le Rapport de présentation,
- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le règlement des zones traversées par le projet,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- la liste des espaces boisés classés.

Le présent dossier vise à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jossigny avec le projet d'aménagement du diffuseur dit Sycomore.

2 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le projet global la ZAC de la Rucherie et de l'aménagement du diffuseur dit Sycomore est situé dans le département de Seine-et-Marne (77), sur les communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny.

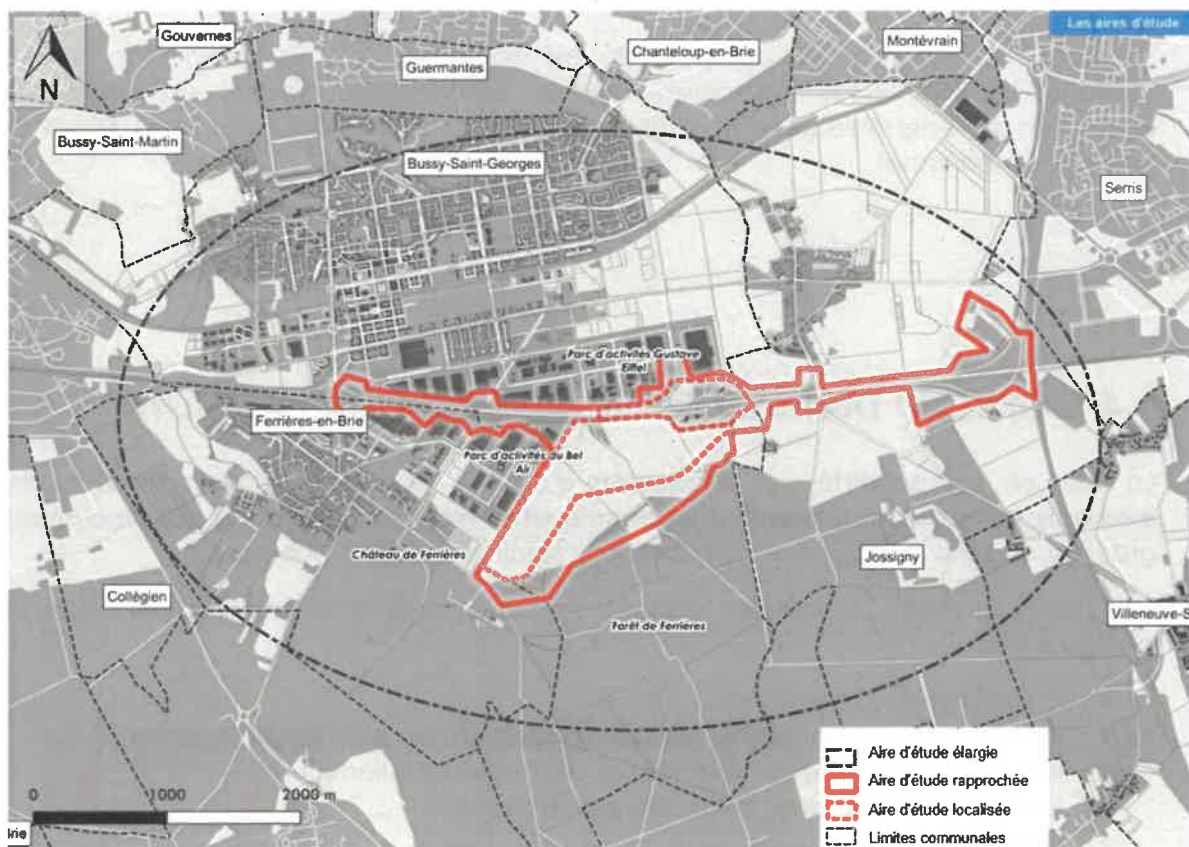


Figure 1 : Rappel de la localisation du projet global

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET

2.1.1 ZAC de la Rucherie

Les terrains de l'opération de la ZAC dite « Parc d'activités de la Rucherie » se situent au Sud de l'A4, exclusivement sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

La ZAC de la Rucherie constitue l'un des projets programmés dans le cadre du Plan Stratégique Opérationnel d'EpaMarne validé par le Conseil d'administration du 4 décembre 2019.

Dans la logique de développement du territoire de Marne la Vallée, ce projet contribue à mettre en œuvre les objectifs du SCOT Marne et Gondoire, qui reconnaît le fort potentiel de ces espaces, situés de part et d'autre de l'A4, pour le déploiement d'activités économiques.

La ZAC s'inscrit dans un milieu périurbain. Elle est délimitée par des espaces urbanisés au Nord (A4) et à l'Ouest (Parc du Bel Air), et par des espaces naturels et agricoles au Sud et à l'Est (forêt de Ferrières). Elle s'étendra sur un périmètre de 78 hectares. Cette surface sera partagée entre des surfaces cessibles dédiées à l'installation d'activités (60,9 hectares, soit 78% de la surface de la ZAC), et des espaces publics (17,1 hectares, soit 22% de la ZAC).

La surface cessible sera composée d'un espace dédié aux activités logistiques (au nord de la ZAC), d'un parc pour PME/PMI et d'un espace « clef en main » (accueil d'entreprises de taille variable).



Figure 2 : Schéma de référence de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

Les espaces publics seront composés d'infrastructures et d'espaces naturels. Le maillage viaire de la ZAC sera axé autour d'une voie principale, connectée à l'un des giratoires du diffuseur du Sycomore, et de cheminements doux.

Le projet de paysage se compose de trois espaces majeurs et complémentaires : l'aménagement des abords de l'A4, la mise en place de la trame environnementale et la constitution d'une lisière humide avec la forêt de Ferrières.

Les bassins de rétention qui collecteront les eaux pluviales feront également l'objet d'aménagements paysagers.

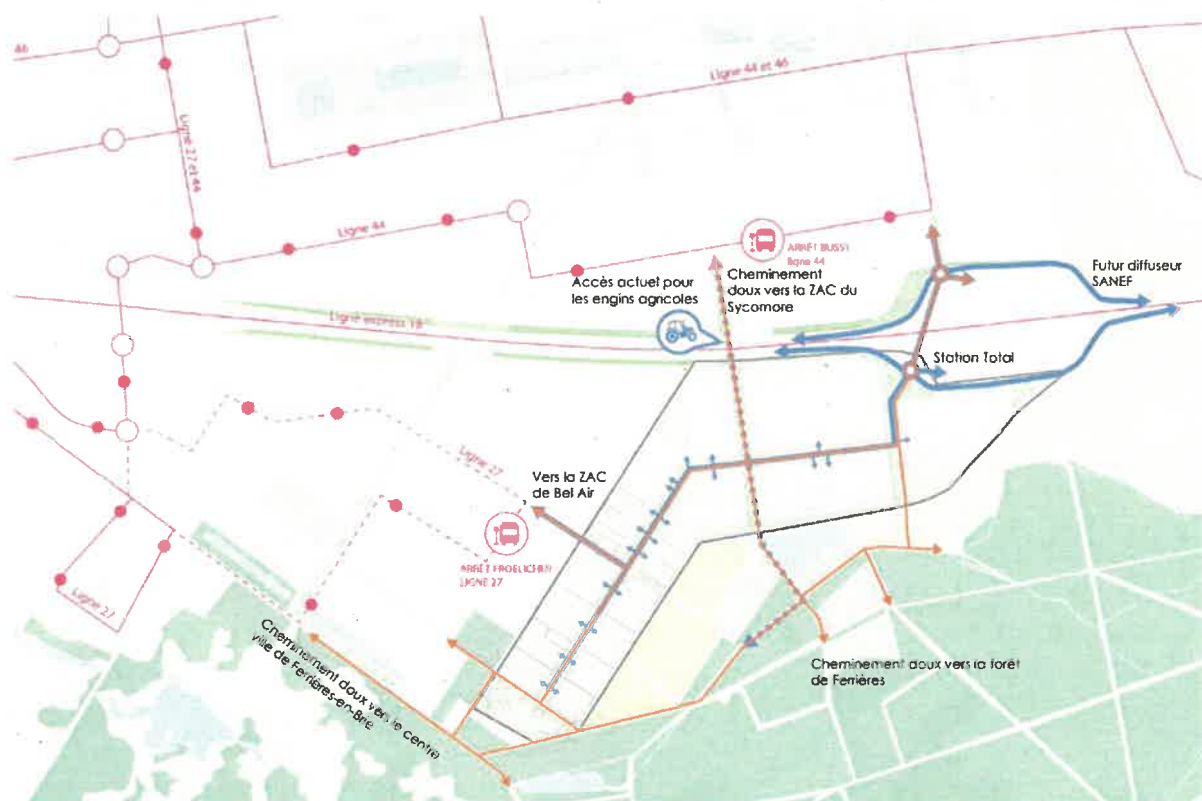


Figure 3 : Plan de desserte de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)



Figure 4 : Continuité des liens paysagers (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

La ZAC de La Rucherie contribue à consolider la dynamique économique du territoire en offrant des tènements fonciers adaptés aux besoins des PME-PMI et en favorisant l'émergence de produits immobiliers conformes aux exigences environnementales des investisseurs. Elle contribue également à l'équilibre habitat-logement, l'une des valeurs

fortes du défi cohésion sociale et territoriale, et est également identifiée au titre du défi climat comme une expérimentation de production de chaleur à partir de la chaleur fatale d'un data center.

Les objectifs du projet sont de :

- Renforcer l'équilibre emploi-habitant à l'échelle du territoire ;
- Réaliser l'accompagnement paysager à proximité de l'autoroute A4 ;
- Réussir l'intégration urbaine du nouveau diffuseur dit « du Sycomore » pour desservir à la fois au sud la ZAC de La Rucherie et au nord, l'ensemble des autres quartiers de la commune de Bussy Saint-Georges ;
- Créer une offre de locaux à vocation économique à haute performance environnementale ;
- Réaliser une trame d'espace public paysagère et favorable aux mobilités douces.

La réalisation de la ZAC de la Rucherie est portée par l'EpaMarne.

2.1.2 Aménagement du Diffuseur dit Sycomore

Suite à une identification des enjeux du territoire et des limites du réseau de référence, il a été constaté la nécessité d'améliorer la fluidité de circulation par l'apport d'un nouveau diffuseur entre les échangeurs n°12 et 12.1 existants de l'autoroute A4.

En effet, les niveaux de trafic apportés par le développement récent de différentes zones d'activité à proximité immédiate de Bussy-Saint-Georges et de Ferrière-en-Brie sont tels que les échanges avec l'autoroute A4 sont déjà particulièrement perturbés et créent des difficultés particulières sur l'échangeur 12 de Ferrières-en-Brie.

Cette situation nuit au développement territorial alors que des projets d'aménagement sont en cours de réalisation à proximité (ZAC du Sycomore, ZAC de Bel Air)

La création d'un nouveau parc d'activités sur le territoire de Bussy-Saint-Georges va encore accroître la charge de trafic et nécessite de trouver une solution de long terme

La création d'un nouveau diffuseur sur l'autoroute A4 vise ainsi à desservir directement la future ZAC de la Rucherie tout en soulageant le diffuseur n°12 de Ferrières-en-Brie d'une partie de son trafic.

La section de l'A4 sur laquelle est envisagée la création du nouveau diffuseur dit « du Sycomore » est située entre le diffuseur de Val-de-Bussy (n°12) et le demi-diffuseur de Jossigny (n°12.1), plus particulièrement entre les PK 26 et 29, à cheval sur le territoire de la commune de Jossigny et de Bussy-Saint-Georges.

En offrant un accès facilité depuis et vers l'autoroute A4, le diffuseur du Sycomore permettra de :

- Accompagner un développement urbain équilibré en assurant la desserte des futurs projets d'aménagement du territoire, notamment la future ZAC de La Rucherie et le lien entre les communes situées au nord et au sud de l'A4 ;
- Offrir une desserte encore plus proche des besoins locaux (habitations, zones d'activités et commerces) et développer les mobilités douces ;
- Améliorer la circulation sur les diffuseurs existants et la sécurité sur l'A4.

La réalisation du diffuseur est portée par la SANEF.



Figure 5 : Synoptique de l'aménagement du diffuseur (maquette BIM)

2.1.3 Consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny

L'autoroute A4 traverse la commune de Jossigny, de l'Ouest vers l'Est, sur un linéaire d'un peu moins de 2 kilomètres au milieu d'espaces agricoles.

Les aménagements liés à la réalisation du diffuseur du Sycomore sur le territoire communal de Jossigny (cf. plan général des travaux ci-après) concernent :

- La réalisation d'une bretelle de sortie du diffuseur (sens Province -> Paris) ;
- La réalisation d'une bretelle d'entrée du diffuseur (sens Paris -> Province) ;
- L'extension et le réaménagement des deux bassins de rétention existants, au droit du franchissement de la RD10, au nord et au sud de l'A4 ;
- L'élargissement de la plateforme autoroutière, entre le diffuseur du Sycomore et le diffuseur de Jossigny, en vue de la création d'une voie d'entrecroisement, au nord et au sud de l'A4 ;
- L'élargissement à deux voies de la bretelle de sortie du diffuseur de Jossigny, dans le sens Paris -> Province.

Outre ces aménagements propres au territoire de Jossigny, il convient de mentionner les autres aménagements nécessaires sur l'ensemble du tronçon de l'A4 pour la réalisation du projet à savoir :

- La mise aux normes de la section courante de l'autoroute A4, entre les diffuseurs de Ferrières en Brie et de Jossigny, incluant l'élargissement de la plateforme autoroutière pour l'élargissement des bandes d'arrêt d'urgence et la mise en conformité des refuges ;
- Les aménagements permettant l'insertion du projet dans l'environnement (aménagement écologique, paysager...) ;
- Les installations directement nécessaires à l'infrastructure (bases travaux, bases maintenance, voies d'accès aux ouvrages, etc.) ;

- La dépose des clôtures existantes et la pose de nouvelles clôtures visant à clore les emprises du diffuseur du Sycomore ;
- La réalisation de dépôts temporaires situés sur les emprises nécessaires aux travaux.



Figure 6 : Zoom sur l'aménagement paysager des bassins d'assainissement



Figure 7 : Vue sur le bassin depuis la rue de Tourman (photomontage)

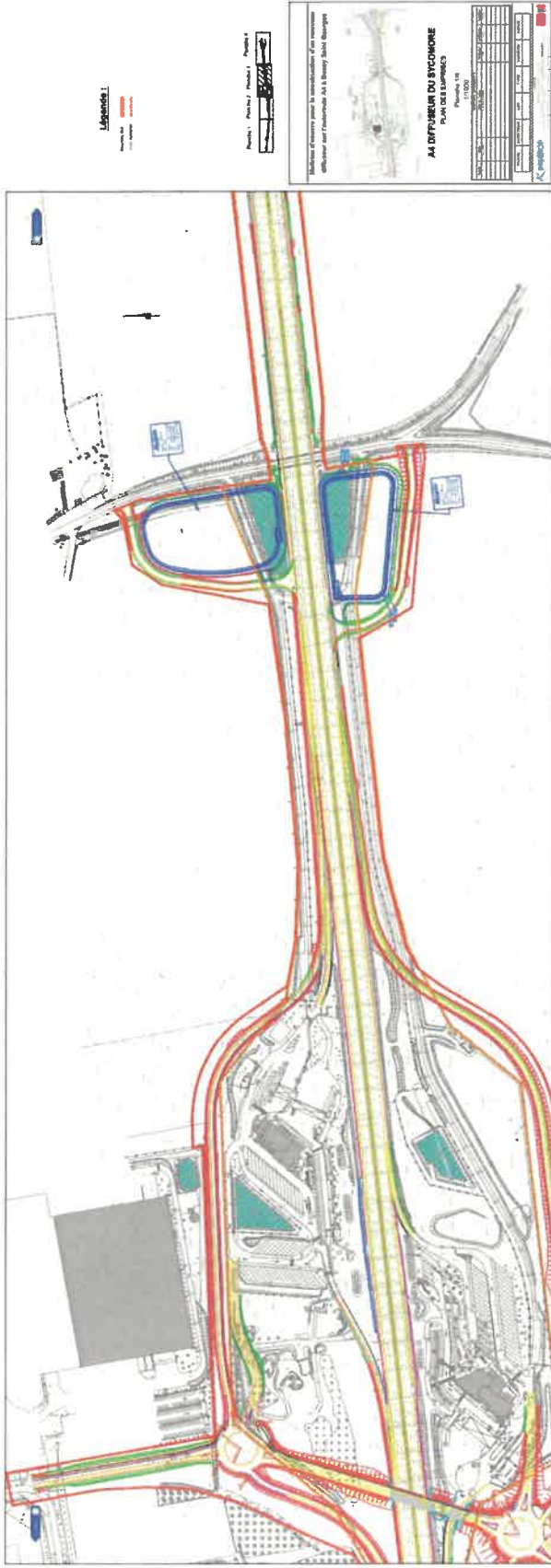


Figure 8 : Plan des emprises travaux au droit du Parc d'activités Gustave Eiffel, commune de Bussy-Saint-Georges



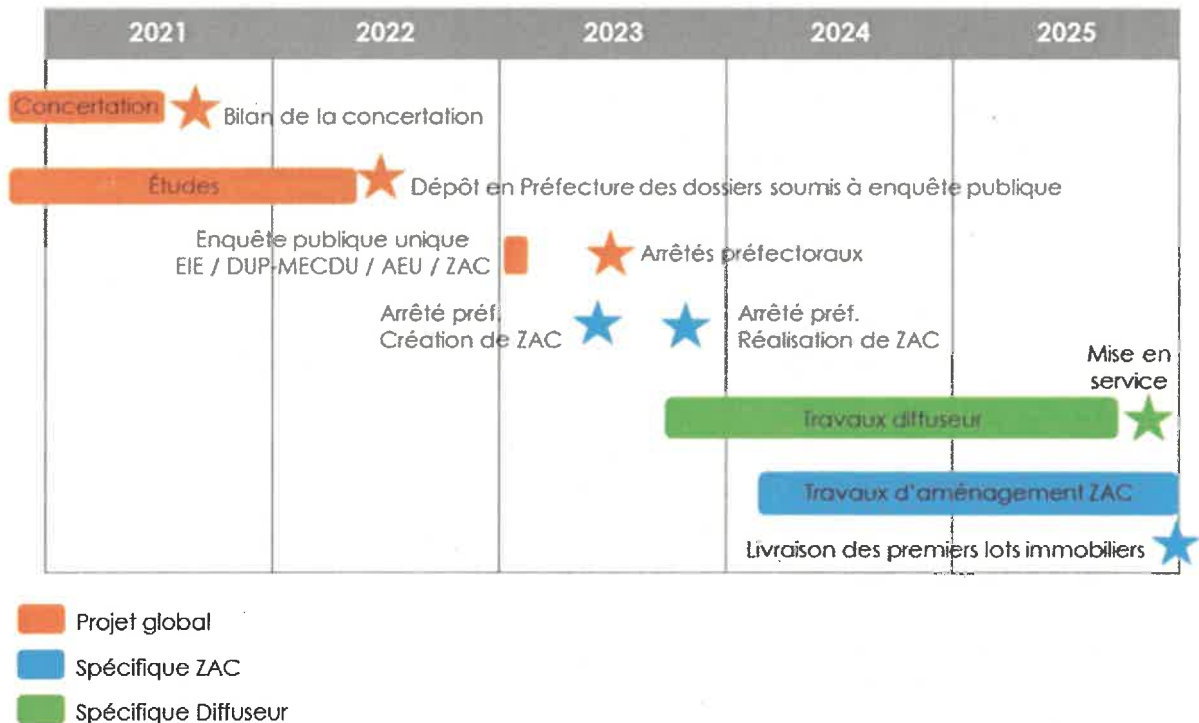
Figure 9 : Plan des emprises travaux au droit de l'échangeur de Jossigny, commune de Jossigny

2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux du diffuseur en 2023 et une durée de travaux de deux ans, avec un objectif de mise en service fin 2025.

Le démarrage des travaux de la ZAC est prévu en 2024, avec un objectif de livraison des premiers lots fin 2025 et courant 2026.

Les principales étapes du projet sont les suivantes :



2.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Jossigny est intégrée à l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore. (Cf. Dossier 1 volume 1 – Pièce 6 du dossier d'enquête publique).

3 ANALYSE DE LA SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME DE JOSSIGNY ET COMPATIBILITE

La commune de Jossigny est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté le 09 décembre 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme de Jossigny est composé des éléments suivants :

- Pièces administratives ;
- Rapport de présentation : diagnostic et état initial de l'environnement, justifications et évaluation environnementale ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Règlement : pièce écrite et graphique ;
- Annexes.

L'analyse de la situation du projet vis-à-vis du PLU et de la compatibilité des différentes pièces avec ce dernier a été réalisée à partir de cette version toujours en vigueur.

3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

3.1.1 Généralités

Le rapport de présentation expose les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services (article L.151-4 du Code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation permet de justifier les orientations d'aménagement choisies en prenant en compte les besoins liés au développement de la commune.

3.1.2 PLU de Jossigny

Les enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation sont présentés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Enjeux et besoins
<p>Le parc immobilier et son évolution</p> <p>Equilibre social de l'habitat</p>	<p>Répondre aux objectifs de production de logement du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire et du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2011-2017.</p> <p>Prévoir un nombre de logements suffisant pour pallier le desserrement des ménages à venir.</p> <p>Accueillir de nouvelles populations afin d'enrayer le vieillissement de population.</p> <p>Diversifier le parc de logements en termes de typologie, en augmentant la part de logement en petit collectif et de petite taille afin de contribuer à enrayer le vieillissement de la population.</p> <p>Accroître la part des logements aidés, notamment dans le projet en cœur d'ilot, afin d'accroître la mixité sociale.</p>
<p>Développement économique</p> <p>Commerce</p> <p>Surfaces et développement agricole</p>	<p>Poursuivre le développement de la zone d'activités et d'équipements située au Nord-Est du territoire conformément aux orientations du SCoT.</p> <p>Maintenir les commerces de proximité et les services qui y sont liés.</p> <p>Maintenir les emplois présents sur le territoire (entreprises dans les zones d'activités, commerces, emplois agricoles...).</p> <p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p>
<p>Equipements et services</p>	<p>Continuer à offrir la même qualité d'équipements et de services aux habitants existants et à venir.</p> <p>Maintenir les équipements scolaires existants et les développer au regard du développement urbain (ouverture de classes en fonction du développement de la population).</p> <p>Poursuivre le développement des communications numériques.</p>

Thématiques	Enjeux et besoins
Développement forestier	Préserver les boisements présents sur le territoire communal et notamment la forêt de Ferrières.
Aménagement de l'espace	<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation de l'identité patrimoniale de Jossigny, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, - les risques et les nuisances existant sur la commune, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.
Environnement et biodiversité	<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, petits boisements) - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : la ZNIEFF « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières », les espaces agricoles, les milieux humides... - Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité. - Préservant le réseau hydrographique communal : le ru de Sainte Geneviève et le ru des Gassets <p>Prendre en compte la présence du PPEANP dans le projet communal et les objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels du SRCE.</p> <p>Contribuer à atteindre les objectifs de bon état global ainsi que de bon état chimique et écologique pour l'Yerres et ses affluents.</p> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables</p>
Transports	<p>Améliorer les problèmes de stationnement dans le bourg</p> <p>Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p>

Le projet ne va à l'encontre d'aucun enjeu identifié dans le tableau ci-dessus. En effet, le projet s'implante au droit de l'A4 et prévoit, sur la commune de Jossigny, des aménagements majoritairement localisés au sein des emprises autoroutières existantes à l'exception de l'extension des bassins d'assainissement et d'une faible surface de la bretelle de sortie de l'échangeur (bretelles et échangeur implantés principalement sur Bussy-Saint-Georges).

3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE


3.2.1 Généralités

























Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. (L. 151-5 du code de l'urbanisme).

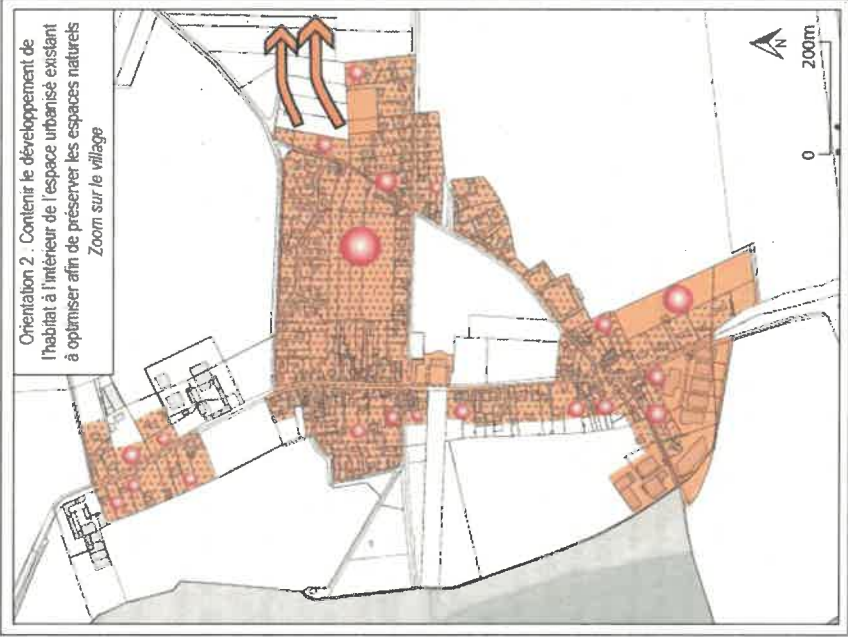



Ces orientations sont définies par l'autorité compétente à partir du diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation.

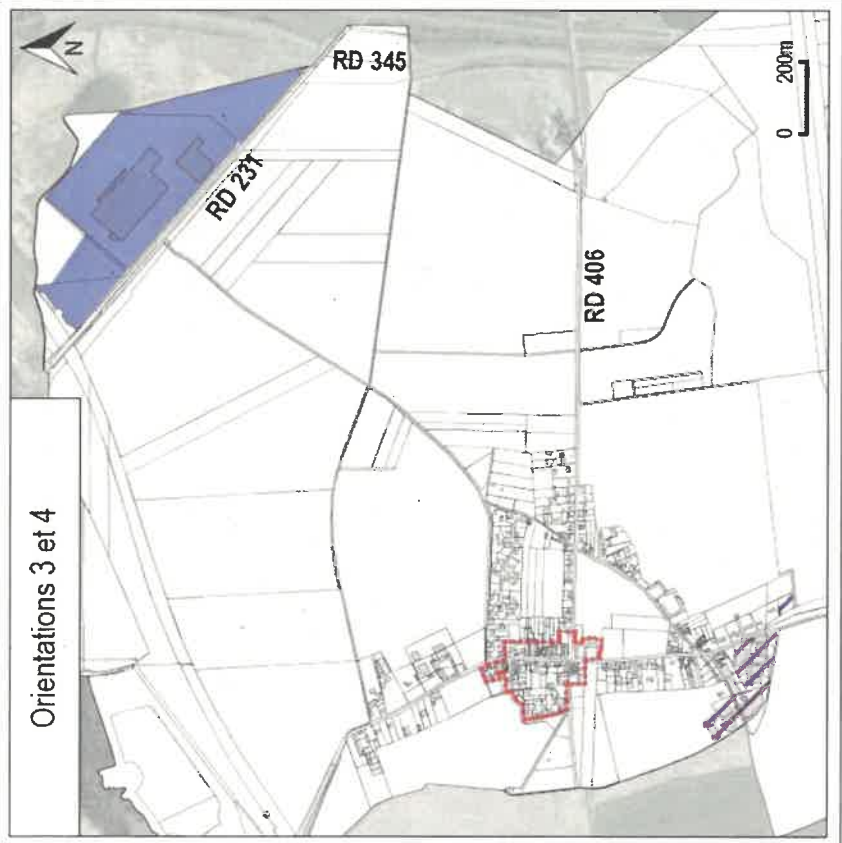


3.2.2 PLU de Jossigny

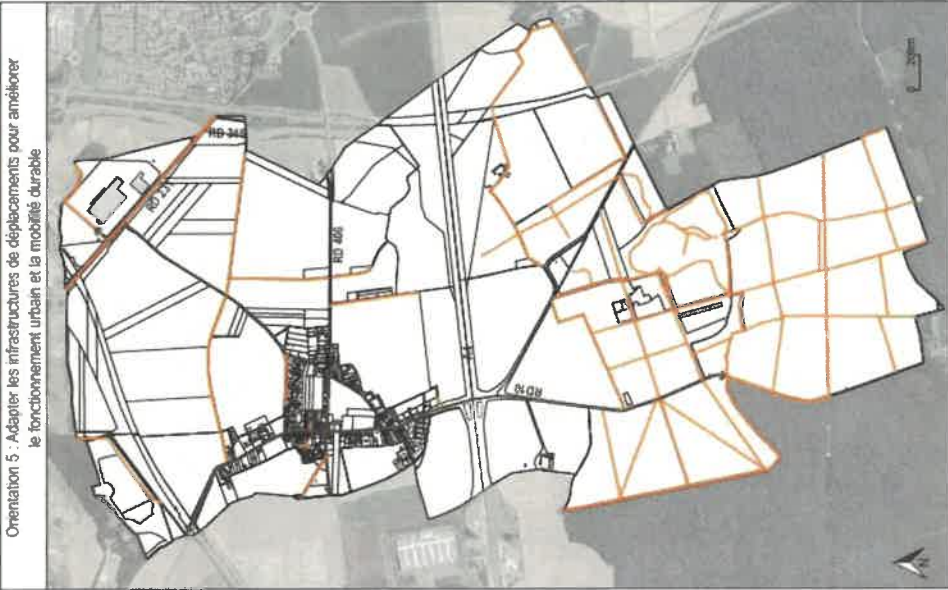
Le PADD du PLU de Jossigny est articulé autour des 5 orientations majeures décrites dans le tableau suivant :

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
<p>Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole, bâti et paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'identité de Jossigny. • Assurer un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels. • Accompagner la pérennisation d'une agriculture viable. <p>Orientations 1 Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole, bâti et paysager</p> 	<p>Le projet recoupe plusieurs objectifs identifiés dans cette orientation (voir les zones de travaux identifiées par les symboles croix verte sur le plan ci-contre) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et conforter les continuités écologiques ; • Améliorer les continuités écologiques au droit des franchissements de l'A4 et de la ligne de REK ; • Mare et plan d'eau à préserver ; • Préserver les bosquets, haies et alignements d'arbres ; • Maintenir les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables ; • Préserver les espaces agricoles. <p>Le projet n'impacte pas les deux continuités écologiques recoupées. Au droit du franchissement de la RD10, le projet consiste au réaménagement des bassins et des chemins d'exploitation. Quant à la continuité au droit de l'échangeur de Jossigny, les voies de l'autoroute sont uniquement réaménagées. Aucun nouvel obstacle n'est créé au droit des continuités recoupées. Les mesures environnementales qui seront mises en place dans le cadre du projet notamment au niveau de l'échangeur de Jossigny permettront même d'améliorer ces dernières.</p> <p>Les plans d'eau recoupés par le projet ne seront pas supprimés mais leur dimensionnement sera modifié (agrandissement).</p> <p>Le projet n'a aucun impact sur les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables. Le projet s'accompagne d'aménagements paysagers qui permettront d'assurer son insertion en adéquation avec les milieux environnants.</p> <p>En ce qui concerne l'alignement d'arbres recoupé par les emprises travaux, le projet ne nécessite ni sa suppression, ni son déplacement.</p> <p>Le projet s'insère majoritairement au sein des emprises existantes de l'autoroute. Il entraîne toutefois la consommation d'environ 2,3 ha d'espaces agricoles principalement pour l'élargissement des bassins. Les bassins s'implantent en partie sur des parcelles publiques du département le long de la RD10. Leurs surfaces ont été optimisées au maximum afin de réduire la consommation des espaces agricoles. Le règlement de la zone A n'est pas modifié dans le cadre la mise en compatibilité et les zones agricoles restent couvertes par le PPEANP. Une étude agricole a été menée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.</p> <p>Le projet du diffuseur Sycamore ne remet pas en cause les objectifs fixés dans le thème « Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole, bâti et paysager ».</p>

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	<p>PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE, BÂTI ET PAYSAGER</p> <p>Préserver l'identité de Jossigny</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver l'identité urbaine et architecturale du village ancien notamment au regard de la présence du château de Jossigny classé à l'inventaire des monuments historiques  Préserver les éléments bâtis remarquables  Préserver les principaux murs remarquables  Pérenniser les cours communes  Préserver les entrées de village de qualité  Améliorer l'entrée de village Sud  Maintenir les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables  Préserver le réservoir de biodiversité principal  Préserver le corridor de la sous trame arborée  Améliorer les continuités écologiques au droit des franchissements de l'A4 et de la ligne de RER  Préserver les bosquets, haies et alignements d'arbres  Préserver les bosquets  Préserver les espaces verts urbains de respiration et les franges vertes  Frange urbaine à valoriser et/ou à créer  Espace à préserver au titre du Site Patrimonial Remarquable (protection des sites et des paysages)  Trame bleue à préserver et à renforcer  Mare et plan d'eau à préserver  Zone humide à préserver  Assurer un développement du projet de jardin botanique <p>Accompagner la pérennisation d'une agriculture viable</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace urbanisé existant à optimiser  Secteur voué à l'urbanisation  Front urbain limité à la RD 231  Espace agricole à préserver  Améliorer la visibilité au carrefour entre la rue de la Croix Blancanot, la rue Ferraille et la rue de Meaux 	<p>Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'interfère pas avec le développement de l'habitat ou l'éventuelle extension urbaine envisagée.</p> <p>Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles ».</p>
<p>Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain, • Envisager une éventuelle extension urbaine au-delà de 2025 en continuité du tissu urbain à l'Est. 	<p>Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'interfère pas avec le développement de l'habitat ou l'éventuelle extension urbaine envisagée.</p> <p>Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles ».</p>

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	<p>Orientation 2 : Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels <i>Zoom sur le village</i></p>  <ul style="list-style-type: none">  Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser  Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain  Envisager une éventuelle extension urbaine au-delà de 2025 en continuité du tissu urbain à l'Est dans la limite des emprises hors PPEANP <ul style="list-style-type: none"> • Conforter la centralité de proximité existante par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité et d'équipements collectifs, • Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques. 	
<p>Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir</p>		<p>Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'a aucune incidence sur l'offre commerciale, des services de proximité et des équipements collectifs.</p> <p>Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir ».</p>

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
<p>Pérenniser le dynamisme économique</p>	<p>Orientations 3 et 4</p>  <p>PERENNISER ET DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES AFIN DE REpondRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EXISTANTE ET A VENIR Conforter la centralité de proximité existante par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité et d'équipements collectifs</p> <p>PERENNISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE</p> <ul style="list-style-type: none">  Pérenniser la zone artisanale de Sainte-Genève  Poursuivre et terminer le développement de la ZAC du Pré au Chêne 	<p>Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'interfère pas ni avec l'objectif de développement de la ZAC du Pré au Chêne, ni avec l'objectif de pérennisation de la zone artisanale de Sainte-Genève.</p> <p>Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Pérenniser le dynamisme économique ».</p>
<p>Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les modes de déplacements alternatifs, • Améliorer la sécurité au sein du bourg. 	<p>Le projet ne recoupe pas le bourg. En revanche, il recoupe l'objectif « Affirmer une liaison douce structurante Nord-Sud en améliorant le franchissement au-dessus de l'A4 ». Le projet ne prévoit aucune modification de ce</p>

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	<p data-bbox="225 1003 268 1480">Orientation 5 : Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1193 1196 1222 1536">◻ Pérenniser les feux tricolores au carrefour principal <li data-bbox="1230 1267 1259 1536">▬ Préserver les liaisons douces existantes <li data-bbox="1267 864 1295 1536">↔ Affirmer une liaison douce structurante Nord-Sud en améliorant le franchissement au dessus de l'A4 <li data-bbox="1303 949 1332 1536">↔ Aménager la liaison douce utilitaire Ouest-Est entre Collégien et la gare du Val d'Europe 	<p data-bbox="213 185 256 797">franchissement et n'entrave pas une amélioration future de ce dernier.</p> <p data-bbox="264 185 336 797">Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable ».</p>

✓

Le projet est compatible avec les orientations retenues dans le PADD. Aucune mise en compatibilité du PADD n'est nécessaire.

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3.1 Généralités

Conformément aux articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour « *mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.* ».

Selon l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune dès lors qu'elles sont opposables en termes de compatibilité à « *tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées* », d'initiative publique ou privée.

3.3.2 PLU de Jossigny

La ville de Jossigny a fait le choix d'inscrire dans le PLU des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- Secteurs « Rue de la Croix Blanchetot » (n°1) et « Rue du bois des Moines » (n°2),
- Secteur « Rue du Champ de la ville » (n°3),
- Secteurs « Rue Ferraille » (n°4) et « Rue de Tournan Est » (n°5),
- Secteurs « Chemin des Chaudronniers » (n°6),
- Secteur « Sentier des Meuniers » (n°7),
- « Entrée de village Sud ».

La carte ci-contre localise ces secteurs sur le territoire communal.



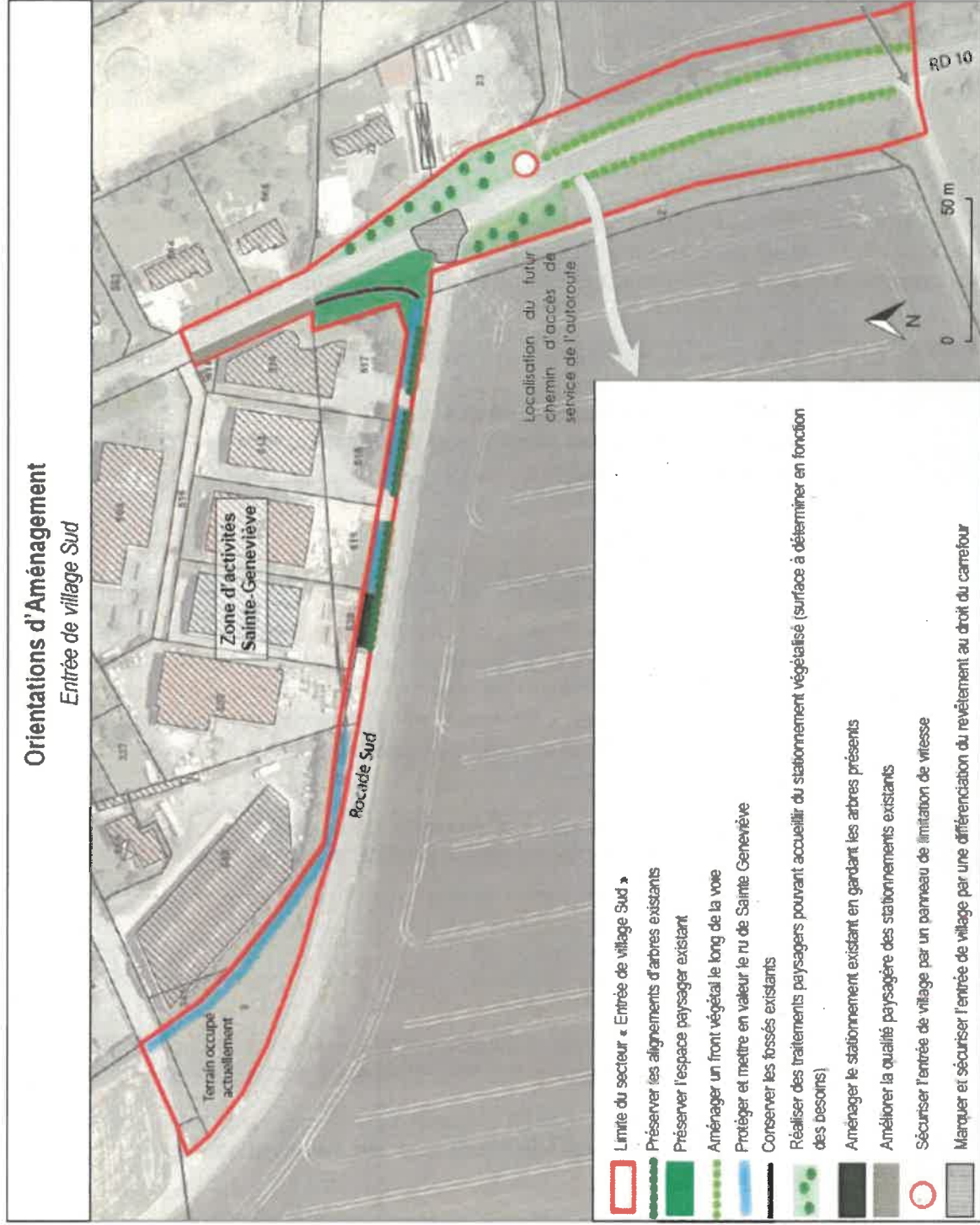
Le projet recoupe l'OAP « Entrée de village Sud », jouxtant l'autoroute A4. Le schéma identifiant les objectifs de cette OAP est présenté page suivante.

En réalité, le projet ne recoupe qu'un des objectifs inscrits dans cette OAP : l'aménagement d'un front végétal le long de la voie (RD10). Plus précisément, le projet ne comprend pas de modification de la RD10, à l'exception du déplacement des raccordements des accès de service de l'autoroute A4. Les travaux de raccordement tiennent compte de cet objectif dans l'étude d'insertion paysagère et le maître d'ouvrage prévoit des aménagements paysagers en accompagnement du bassin le long de la RD10.

Le projet n'interfère pas avec les autres objectifs inscrits dans cette OAP.



Le projet de diffuseur dit Sycomore ne compromet aucune des orientations identifiées par les OAP. Aucune mise en compatibilité des OAP n'est nécessaire.



Aménagements paysagers envisagés au niveau du bassin

Chemin d'accès de service de l'autoroute actuel

Figure 10 : OAP "Entrée de village sud"

3.4 LE REGLEMENT

3.4.1 Le plan de zonage

Les emprises du projet d'aménagement du diffuseur du Sycomore interceptent les zones :

- A : Zone agricole ;
- Na : Zone naturelle.

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, une modification du plan de zonage sera réalisée en vue de classer l'ensemble des terrains en zone Na où les infrastructures de transport sont admises :

- Réduction d'une surface de 23 006 m² de la zone A pour classement en zone Na.

De plus, les plans d'eau localisés aux abords de la RD10 et identifiés comme éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme seront agrandis dans le cadre du projet. Le plan de zonage sera donc modifié pour prendre en compte leur future surface.

X

La présente mise en compatibilité prévoit une modification du plan de zonage pour :

- **Modifier les emprises des zones A et Na.**
- **Modifier l'emprise des plans d'eau protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

3.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

D'après l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ». Ils sont reportés sur le plan de zonage des communes.

✓

Le projet ne recoupe aucun des EBC présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'EBC sur la commune de Jossigny.

3.4.3 Les Emplacements Réservés

Aucun emplacement réservé ne se trouve au droit des emprises du projet. La présente mise en compatibilité ne prévoit pas la création d'un emplacement réservé dédié au projet.

✓

Le projet ne recoupe aucun des ER présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'ER sur la commune de Jossigny.

3.4.4 Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Plusieurs éléments de valeur à protéger sont recoupés par le projet sur la commune de Jossigny :

- Mare et plan d'eau ;
- Alignement d'arbres ;
- Vue remarquable ;
- Cône de vue.

Le projet n'a aucun impact sur la vue remarquable et le cône de vue localisé aux abords du franchissement de la RD10, le projet ne prévoyant pas d'aménagement susceptible de les altérer.

En ce qui concerne l'alignement d'arbres aux abords de l'échangeur de Jossigny, bien que ces derniers soient situés au sein des emprises projet, les travaux n'auront pas d'impact sur cet alignement ; le projet ne nécessite ni sa suppression, ni son déplacement.

Les plans d'eau situés aux abords de la RD10 seront agrandis dans le cadre du projet. Toutefois, leur vocation n'est pas remise en cause et leur caractère d'élément à protéger est conservé.



Le projet ne remet pas en cause les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Au contraire, les plans d'eau couverts par cette protection aux abords de la RD10 seront agrandis.

3.4.5 Le règlement écrit

3.4.5.1 Caractère de la zone N

Cette zone correspond à la zone naturelle. Elle comprend un sous-secteur Na spécifiques aux infrastructures de transport et qui correspond aux emprises de l'Autoroute A4 existante.

3.4.5.2 Articles 1 et 2

L'article N1 interdit tous les types d'affectations des sols et de constructions, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N2.

Sont admis selon l'article N2 : [...]

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

L'article N2 indique également : [...]

- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement,
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites,
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

Ces dispositions ne sont pas parfaitement compatibles avec le projet.

En premier lieu, l'article N2 autorise, dans le secteur Na, « les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport ». Cependant, les exhaussements du sol, liés aux constructions et aménagements autorisés, restent limités à 0,6 m par rapport au TN. Or, le projet nécessite des exhaussements supérieurs à cette hauteur.

En second lieu, des éléments protégés du paysage sont recoupés par le périmètre du projet.

En ce qui concerne les alignements d'arbres, ces derniers ne sont pas impactés par le projet. Cette modification ne nécessite aucune modification de l'article N2, seul le plan de zonage étant modifié.

Au droit de la bande inconstructible de 50 mètres à la lisière du boisement, le projet consiste au remodelage des voies existantes de l'A4. Il s'inscrit donc dans des travaux de réfection et d'extension limitée des constructions existantes, autorisées au sein de cette bande.

En ce qui concerne les plans d'eau, ces derniers seront agrandis dans le cadre du projet. Leur vocation n'est pas remise en cause et leur caractère d'élément à protéger est conservé.

X

Le règlement de la zone N actuellement en vigueur ne permet pas les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet. L'article N2 sera mis en compatibilité afin de supprimer la limite de 0,60 mètres par rapport au TN pour

les exhaussements spécifiquement nécessaires à la réalisation du projet de diffuseur du Sycomore.

3.5 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS A APPORTER

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de Jossigny avec le projet, il convient de :

- modifier le règlement de la zone N,
- modifier le plan de zonage pour :
 - faire apparaître la réduction d'une surface d'environ 23 006 m² de la zone A à intégrer dans la zone Na ;
 - faire apparaître l'agrandissement des plans d'eau (bassins de rétention) aux abords de la RD10 identifiés comme éléments à protéger.

4 PIÈCES ADAPTÉES DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

4.1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD n'est pas modifié.

4.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP ne sont pas modifiées.

4.3 LE RÈGLEMENT

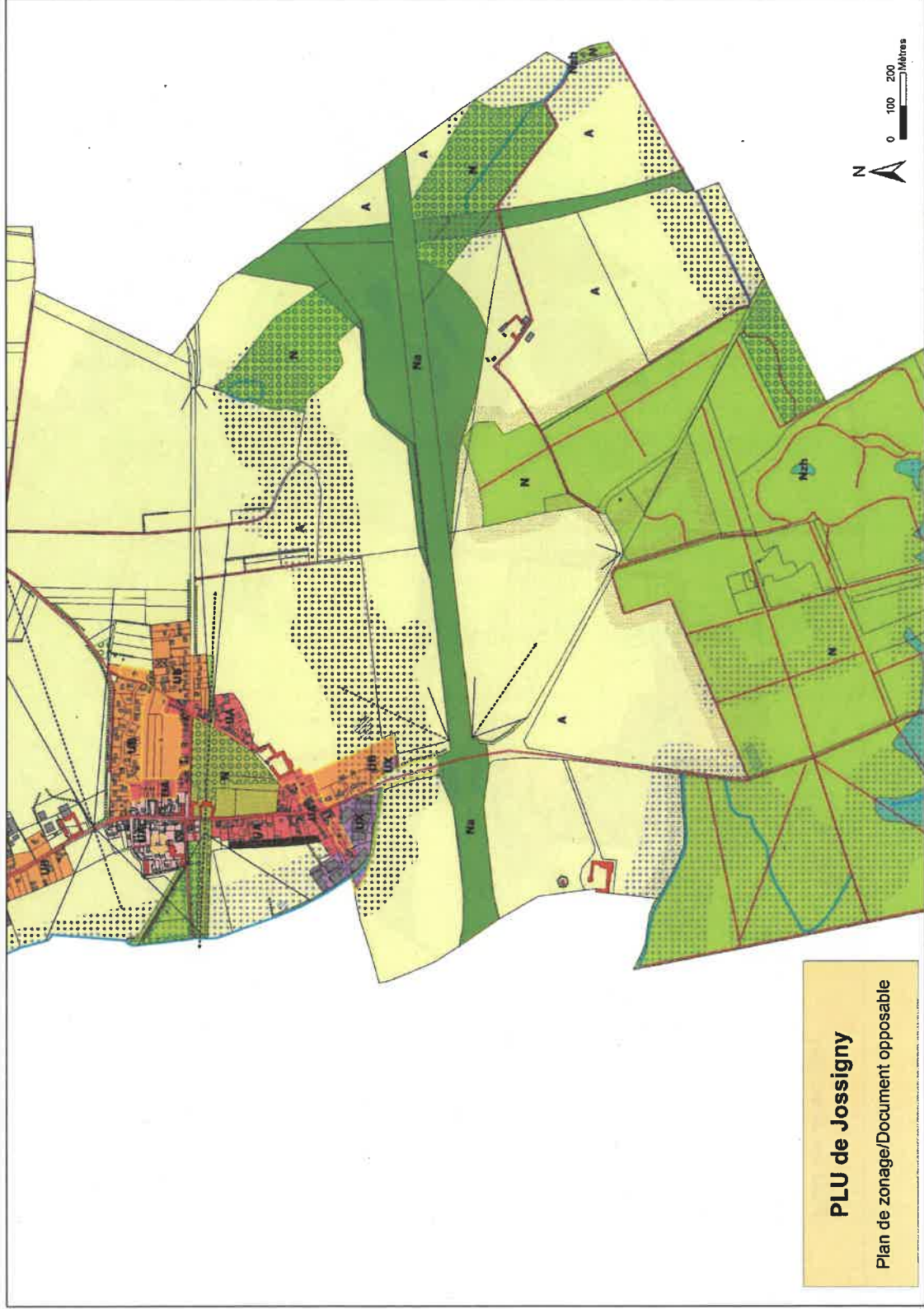
4.3.1 Légende du plan de zonage

La légende du plan de zonage n'est pas modifiée.

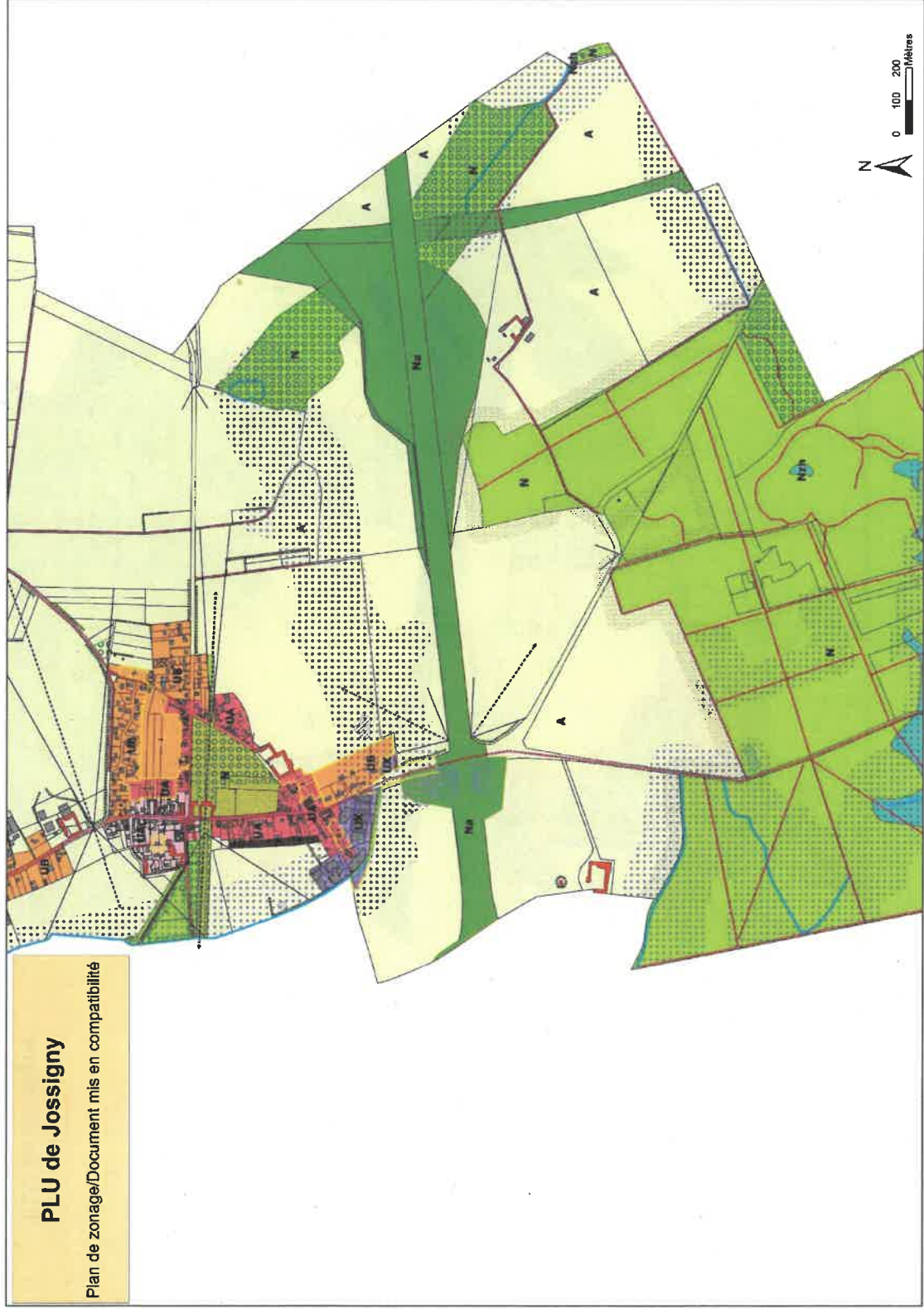
4.3.2 Extraits du plan de zonage

Le document graphique du Règlement est modifié, conformément au plan ci-après (extension de la zone Na pour intégrer les bassins agrandis et le début de bretelle de sortie du nouvel échangeur).

4.3.2.1 Plan de zonage opposable



4.3.2.2 Plan de zonage mis en compatibilité



4.3.1 La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

4.3.2 Le règlement écrit

4.3.2.1 Règlement de la zone N

L'article N2 est tel que présenté dans la pièce « Règlement » du PLU de Jossigny arrêté le 09 décembre 2016.

4.3.2.1.1 Article N2 en vigueur

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

4.3.2.1.2 Article N2 mis en compatibilité

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel, **exceptés en zone Na pour ceux nécessaires au projet du diffuseur dit Sycomore.**
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières.
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.