

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 0.

**PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ZAC DE LA
RUCHERIE A BUSSY-SAINT-GEORGES ET DU DIFFUSEUR DIT DU
SYCOMORE SUR L'AUTOROUTE A4**

VOLUME 1.

OBJET DE L'ENQUETE / NOTICE EXPLICATIVE

Pièce 2.

Notice explicative

MAJ : 14 décembre 2022

Sommaire

Introduction.....	4
1 Genèse du projet.....	6
2 Justification générale du projet.....	9
2.1 La stratégie de planification urbaine.....	9
2.1.1 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	9
2.1.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire	12
2.1.3 L'Opération d'Intérêt National (OIN) de Bussy-Saint-Georges	17
2.2 La réponse à un enjeu de développement économique	18
2.2.1 Un enjeu francilien face au desserrement	18
2.2.2 Le contexte socio-économique du territoire	19
2.2.3 La production d'immobilier d'entreprise	23
2.2.4 L'offre proposée par le parc d'activités de la Rucherie	37
2.3 La réponse à un enjeu de desserte du territoire	40
2.3.1 L'autoroute A4, itinéraire de transit et de desserte locale	40
2.3.2 Les bénéfices attendus de la mise en service du diffuseur dit Sycomore	42
2.4 La maîtrise du foncier.....	44
2.4.1 Les emprises foncières de la ZAC de la Rucherie	44
2.4.2 Les emprises foncières du diffuseur du Sycomore	46
3 Analyse des solutions alternatives	48
3.1 L'absence de site alternatif pour la zone d'activités	48
3.1.1 La pénurie de sites à l'échelle francilienne	48
3.1.2 La saturation des ZAC à l'échelle territoriale	48
3.1.3 L'absence de gisements de renouvellement urbain à l'échelle territoriale	51
3.1.4 Le choix de la Rucherie	52
3.2 Les variantes d'aménagement de la ZAC.....	53
3.2.1 Le contexte du projet.....	53
3.2.2 Les enjeux urbains et environnementaux	60
3.2.3 La démarche de conception du projet de la Rucherie.....	63
3.3 Les variantes du diffuseur du Sycomore	91
3.3.1 La variante sans projet	91
3.3.2 Les variantes étudiées	91
3.3.3 Le projet retenu	96
3.3.4 Le Pôle d'Echanges Multimodal	97
4 Implications du projet.....	100
4.1 Le recours à l'expropriation.....	100

4.2	La mise en compatibilité dU Plan Local d'Urbanisme de Jossigny.....	100
4.2.1	La consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny	100
4.2.2	L'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme de Jossigny.....	104
4.2.3	Les modifications à apporter.....	106
4.3	La mise en compatibilité dU Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges	107
4.3.1	La consistance des travaux projetés sur la commune de Bussy-Saint-Georges	107
4.3.2	L'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges	111
4.3.3	Les modifications à apporter.....	115
4.4	La compatibilité dU Plan Local d'Urbanisme de Ferrières-en-Brie	117
4.5	La mise en compatibilité du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains.....	117
4.5.1	Le rappel des généralités sur le PPEANP.....	117
4.5.2	Les interactions du projet avec le PPEANP	118
4.5.3	L'analyse des incidences sur le programme d'actions du PPEANP et mesures	121
4.6	La dérogation au titre des espèces protégées.....	127
4.7	La nécessité d'une servitude sur fonds privés.....	128
5	Bilan coûts / avantages.....	129

INTRODUCTION

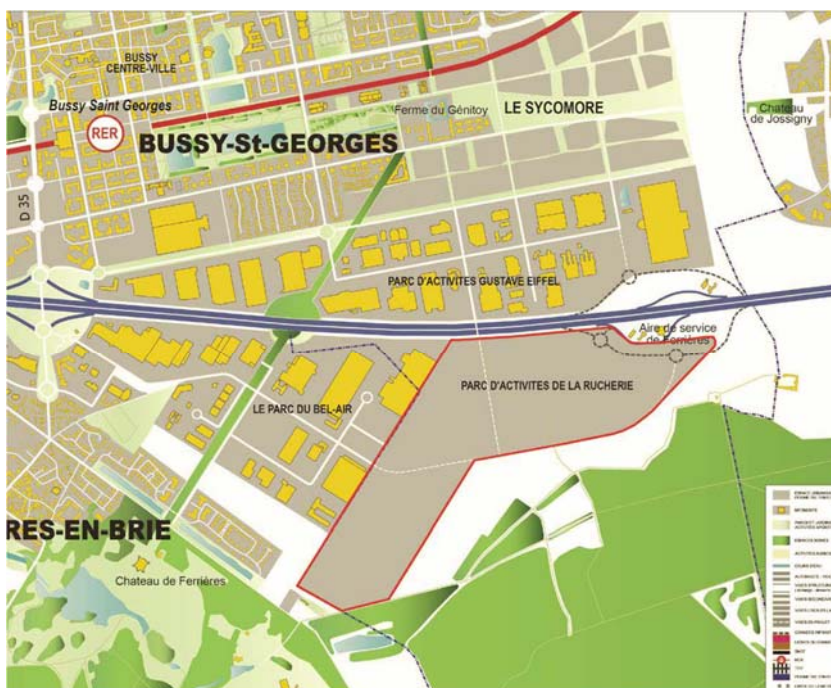
Le présent dossier d'enquête publique unique porte sur le projet global comportant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Parc d'activités de la Rucherie », et l'aménagement du diffuseur dit « Sycomore ».

Ce projet s'implante sur trois communes de Seine-et-Marne (77), à environ 25 kilomètres à l'Est de Paris : Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Jossigny. La ZAC de la Rucherie est localisée intégralement sur la commune de Bussy-Saint-Georges, et le diffuseur du Sycomore recoupe les trois communes sur un linéaire d'environ 5 km. Ces communes appartiennent à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG).

Le projet se déploie le long de l'autoroute A4, à proximité du nœud autoroutier A4- A104, à 30 minutes de l'aéroports de Roissy-Charles de Gaulle à quelques kilomètres de la gare TGV de Chessy / Marne-la-Vallée.

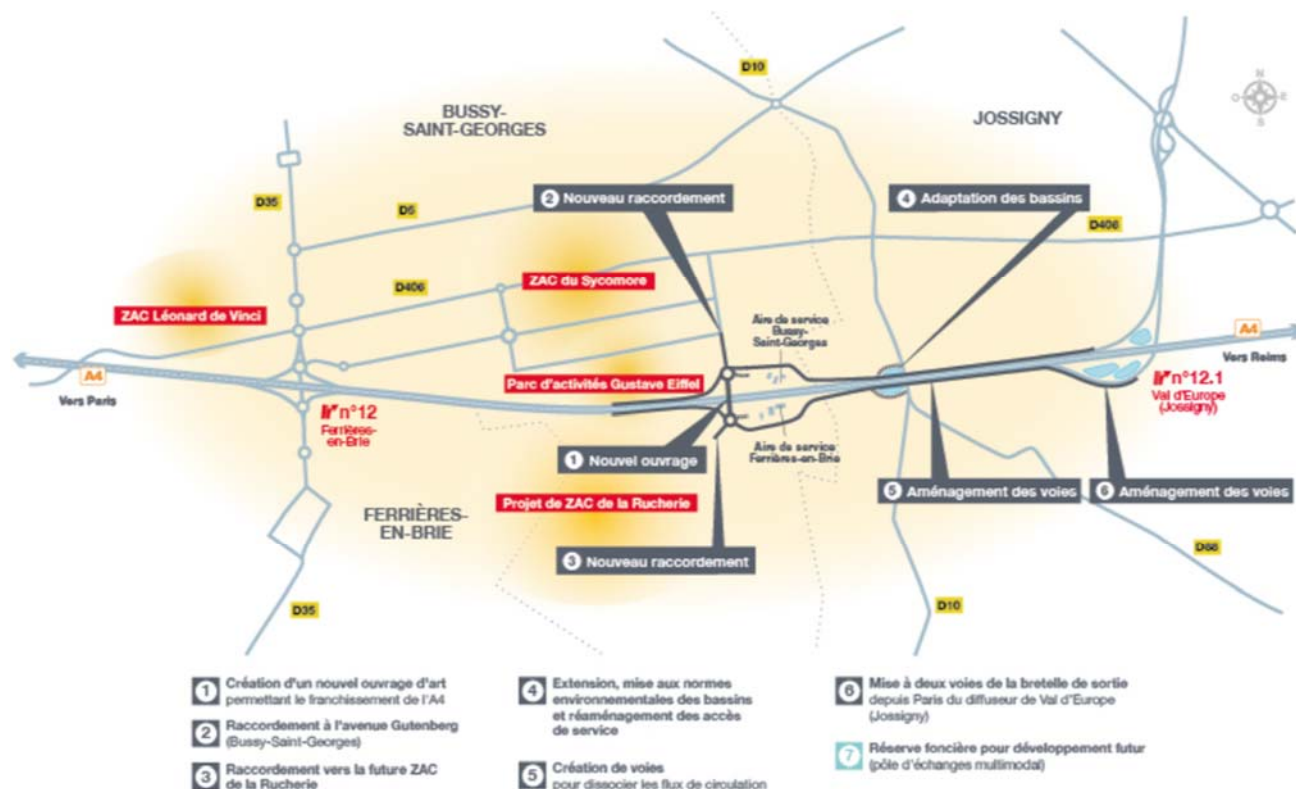
Localisée en partie centrale de l'aire de développement du territoire de Marne-la-Vallée, la ZAC de la Rucherie poursuit et amplifie le déploiement des zones d'activités sur les communes de Bussy-Saint-Georges et de Ferrières-en-Brie. Ainsi au niveau local et régional, dans le cadre de la politique d'aménagement du Grand Paris, l'ouverture à l'urbanisation des 78 ha de la ZAC a vocation à contribuer au renforcement et au maintien de l'équilibre habitat/emploi sur le territoire.

Bénéficiant du potentiel représenté par le projet de la réalisation du diffuseur du Sycomore, d'un franchissement existant de l'autoroute et des continuités avec la ZAC du Parc d'activités du Bel Air, le site de la ZAC bénéficie d'une position stratégique dans un milieu socioéconomique dynamique et un environnement porteur de valeurs paysagères fortes.



Localisation de la ZAC de la Rucherie

L'aménagement du diffuseur du Sycomore est réalisé sur l'autoroute A4 qui relie Paris à Reims, entre l'échangeur de Ferrières (sortie n°12) et l'échangeur de Jossigny (sortie n°12.1). Ce nouveau diffuseur est destiné à desservir les zones d'activités des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie, et contribue à une échelle plus large au développement du territoire de Marne-la-Vallée ainsi qu'à l'optimisation de sa desserte.



Localisation du diffuseur du Sycomore

1 GENESE DU PROJET

Le présent dossier s'inscrit dans le processus de création de la ZAC de la Rucherie initié en 2002, et relancé en 2018 avec la décision d'engager la réalisation du nouveau diffuseur du Sycomore.

De 2002 à 2007, un premier projet de la Rucherie

Un premier dossier de création de la ZAC de la Rucherie a été approuvé le 30 juillet 2002 par arrêtés préfectoraux n°2002/METL/ZAC-078 portant création de la ZAC et n°2002/METL/ZAC 079 portant approbation du Plan d'Aménagement de Zone et des équipements publics de la ZAC.

Dans le cadre de la DUP pour l'acquisition des terrains, une enquête publique a été lancée le 09 mai 2007. Celle-ci a obtenu un avis défavorable du Commissaire Enquêteur, le 19 novembre 2007, en raison de conditions de desserte jugées insuffisantes en l'absence de reconfiguration de l'échangeur autoroutier.

En l'absence de décision formelle de réalisation du diffuseur du Sycomore, le projet a été ajourné et un arrêté préfectoral a retiré la décision de création de la ZAC.

De 2012 à 2013, l'inscription dans la planification urbaine

A partir de 2012, le parc d'activités de la Rucherie est mis en avant comme un enjeu d'aménagement pour le territoire, et le projet est inscrit dans plusieurs documents réglementaires de planification urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges, approuvé le 14 novembre 2012, a vocation à promouvoir le renforcement de l'équilibre emploi-habitat. Dans cette perspective, il indique que la réalisation de la ZAC de la Rucherie est indispensable au fonctionnement tant urbain que financier de la commune.

En 2013, la ZAC est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) et dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

De 2014 à 2016, l'étude d'opportunité d'un nouveau diffuseur

En 2014, sur la base d'une étude d'opportunité réalisée par EpaMarne, la Direction des Infrastructures de Transport demande à la SANEF l'élaboration d'un Dossier de Demande de Principe (DDP) relatif à un projet de nouveau système d'échange, sous réserve de la mise en place d'une convention de financement de l'opération avec les collectivités locales.

Cette étape décisive qui permet d'envisager une desserte directe de la ZAC depuis l'autoroute A4, corrigeant ainsi la faiblesse ayant entraîné la suspension du projet initial, donne une dynamique nouvelle à la Rucherie.

En 2016, la réforme des évaluations environnementales préconise un nouveau régime pour l'étude d'impact, avec la mise à jour des relevés faune/flore et de l'avis hydrogéologique. Dans l'attente de la validation formelle du projet du nouveau diffuseur, ces mises à jour sont différées.

En 2018 et 2019, la décision d'engager la réalisation d'un nouveau diffuseur et le lancement pré-opérationnel de la ZAC

La réalisation du diffuseur dit « du Sycomore » est actée par l'Etat, EpaMarne et la SANEF, en partenariat avec les collectivités locales, mettant en cohérence le développement du secteur et la desserte du site.

L'opération est inscrite au 13^{ème} avenant au contrat de concession SANEF par décret du 28 août 2018, dans le cadre du Plan d'Investissement Autoroutier (PIA). La délibération du Conseil d'Administration d'EpaMarne du 29 mars 2018 valide le co-financement de l'ouvrage à hauteur de 11,8 M€ HT (sur les 20,7 M€ HT de l'estimation initiale), et le lancement d'une étude pré-opérationnelle pour l'aménagement de la ZAC.

Ce nouveau diffuseur, réalisé sur l'autoroute A4 qui relie Paris à Reims, se place entre l'échangeur de Ferrières (sortie n°12) et celui de Jossigny (sortie n°12.1). Il est destiné à desservir les zones d'activités des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie, et notamment la ZAC de la Rucherie, et contribue à une échelle plus large au développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Le 30 août 2019, la signature de la convention de financement entre la SANEF et EpaMarne engage la réalisation opérationnelle de l'ouvrage. Le projet de la Rucherie est ainsi relancé opérationnellement.

Son importance stratégique pour le territoire est réaffirmée dans les documents d'urbanisme : le SCoT Marne et Gondoire révisé, approuvé le 07 décembre 2020, qualifie Bussy-Saint-Georges de « Pôle urbain à fort potentiel » jouant un rôle moteur dans le développement du territoire. Le secteur de projet de la ZAC de la Rucherie est quant à lui identifié comme « Extension à dominante économique » et « Pôle structurant de portée supra-territoriale ». Sur le plan de l'activité économique, le SCoT indique une vocation mixte pour l'espace voué à l'urbanisation du site de la Rucherie.

De 2020 à 2022, le temps des études et de la concertation

La délibération du 2 décembre 2020 du Conseil d'Administration d'EpaMarne définit les objectifs et les modalités de concertation préalable requise par l'alinéa 2 de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme pour le projet de ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore. La délibération du 17 mars 2021 engage la concertation préalable requise par l'alinéa 1 de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme pour la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bussy Saint-Georges et du PLU de Jossigny. La Préfecture de Seine-et-Marne émet deux arrêtés de lancement de la concertation préalable à la réalisation du diffuseur du Sycomore (arrêté du 1er février 2021) et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme relative au diffuseur (arrêté du 18 mars 2021). Les concertations menées par EpaMarne et la SANEF se déroulent ainsi de manière conjointe et concomitante, du 22 février au 30 avril 2021. La délibération du Conseil d'Administration d'EpaMarne du 30 juin 2021 tire les bilans de ces concertations préalables. Par les deux arrêtés préfectoraux du 1^{er} février 2022, le Préfet de Seine-et-Marne approuve les bilans dressés par la SANEF de la concertation préalable au projet de création du diffuseur, et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bussy Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny.

Le Conseil d'Administration d'EpaMarne prend l'initiative de création de la ZAC de la Rucherie le 30 juin 2021. A partir de juillet 2021, les études techniques approfondies sont

engagées, co-pilotées par la SANEF et EpaMarne, ainsi que les études environnementales, hydrauliques, agricoles, programmatiques, réglementaires et foncières.

Les projets de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore étant liés fonctionnellement, les deux maîtres d'ouvrage, SANEF et EpaMarne constituent un dossier de DUP unique, dont l'étude d'impact est une étude d'impact unique.

La délibération du Conseil d'Administration d'EpaMarne du 30 mars 2022 approuve le dossier de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore valant mise en compatibilité du PPEANP, du PLU de Bussy-Saint-Georges et du PLU de Jossigny, le dossier d'enquête parcellaire incluant le dossier de servitude sur fonds privé nécessaire pour l'établissement de canalisation publique dans le périmètre de la ZAC de la Rucherie et le dossier de désaffectation et de déclassement du chemin dit rue Pavée appartenant à la Commune de Bussy-Saint-Georges. La mise en compatibilité du PLU de Ferrières-En-Brie n'étant pas nécessaire elle n'a pas été incluse dans les dossiers.

2 JUSTIFICATION GENERALE DU PROJET

2.1 LA STRATEGIE DE PLANIFICATION URBAINE

Le secteur de projet de la Rucherie est reconnu comme territoire de développement économique par les documents stratégiques d'aménagement et d'urbanisme.

2.1.1 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

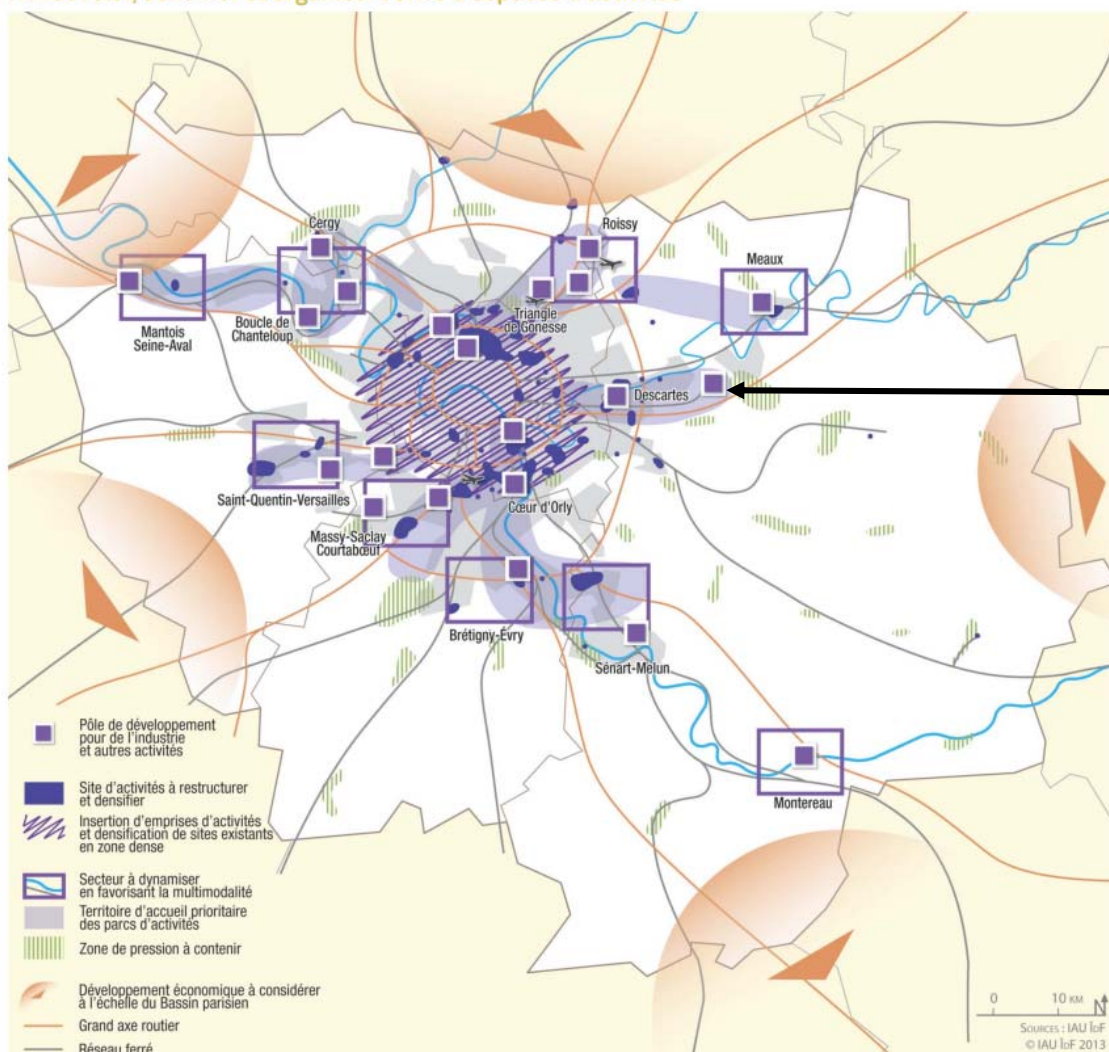
Le SDRIF, approuvé en 2013, donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien.

L'un des objectifs majeurs du SDRIF est l'amélioration de la mixité habitat/emploi (création de 28 000 emplois/an). Il s'agit notamment de favoriser un rapprochement de la géographie de l'emploi et de l'offre résidentielle, afin d'améliorer les conditions d'accès à l'emploi des Franciliens et de réduire le temps moyen consacré aux navettes domicile-travail par les actifs de la région.

Le SDRIF met en avant le nécessaire rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest de la région francilienne en termes d'emplois, avec une attention particulière portée aux pôles de Marne-la-Vallée/Meaux et Sénart/Melun. L'objectif est notamment de redynamiser les espaces périurbains et ruraux à travers, d'une part, un processus de réindustrialisation par l'implantation de PME/PMI innovantes ou d'artisanat et, d'autre part, la recherche d'une diversification des emplois. L'enjeu est de rapprocher bassins de vie et bassins d'emploi dans la volonté de favoriser la dynamique économique de circuits courts. Le SDRIF vise la densification des zones d'activités économiques, permettant leur revitalisation économique dans une logique de rationalisation de l'espace en réponse aux besoins locaux.

La ZAC Rucherie s'inscrit dans le secteur « Grand Est » du SDRIF, que le « Défi spatial » du SDRIF identifie comme « pôle à faire monter en puissance », comme « territoire d'appui », mais aussi comme « pôle de développement pour de l'industrie ». Il est également identifié comme territoire d'accueil prioritaire de nouveaux parcs d'activités, comme l'illustre la carte ci-dessous.

Renouveler, densifier et organiser l'offre d'espaces d'activités

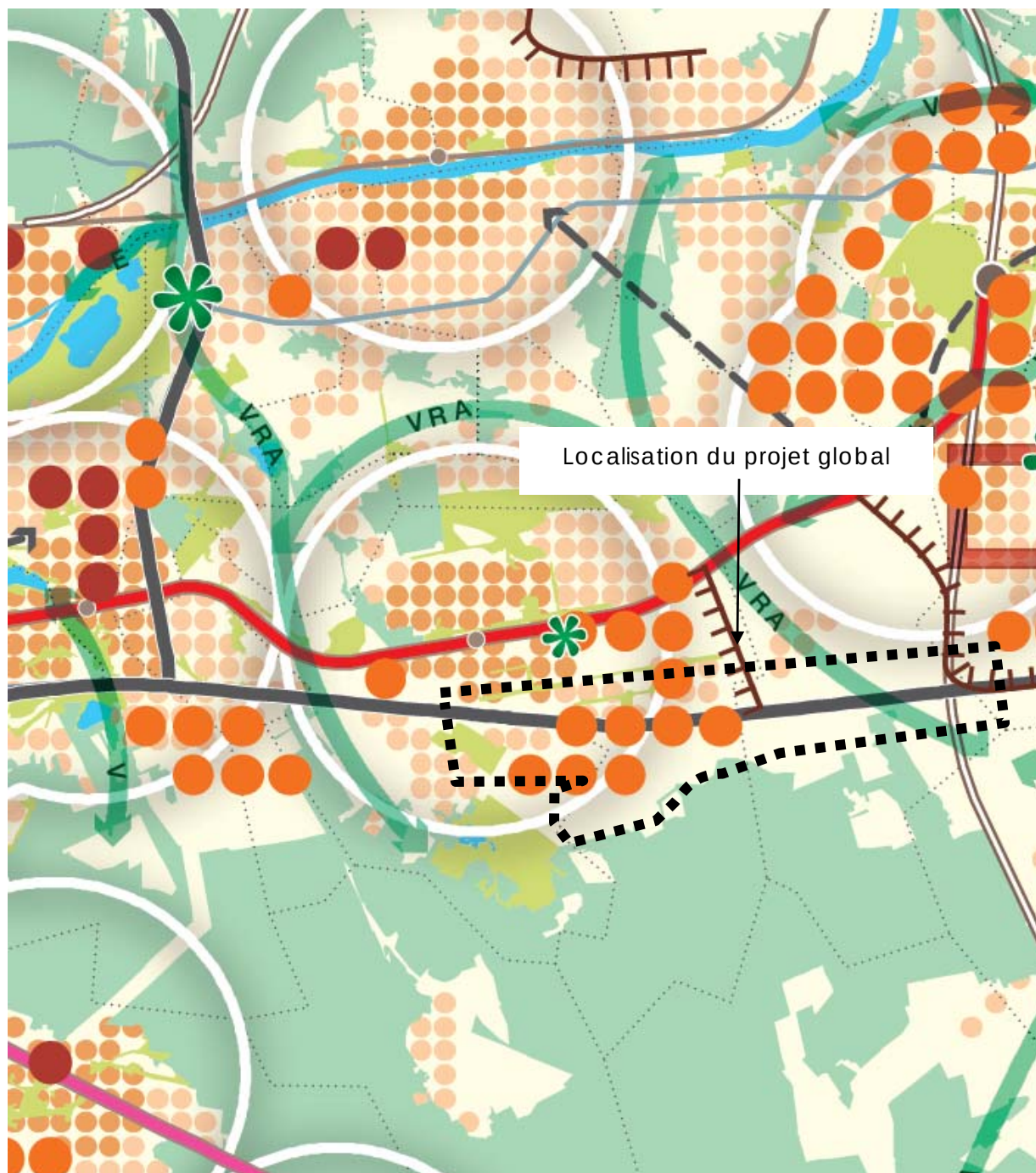


Secteur
RUCHERIE

En cohérence avec les orientations du « Défi spatial » du SDRIF, la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDTG) classe le périmètre de la ZAC de la Rucherie en « secteur d'urbanisation préférentielle ».

Les « Orientations réglementaires » du SDRIF précisent que les objectifs suivants sont poursuivis au sein de ces secteurs : « Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services (...) ». « Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets ».

Au cas d'espèce, la CDGT inscrit 4 pastilles d'urbanisation préférentielle, soit une capacité d'urbanisation de 4 fois 25 hectares sur le périmètre de la ZAC, comme l'illustre l'extrait suivant de la CDTG.



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (SDRIF)

2.1.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire

Le SCoT, approuvé en décembre 2020, est le document de planification qui détermine les orientations stratégiques pour l'ensemble des communes de la CAMG, mettant en cohérence les différentes politiques sectorielles (urbanisme, équipements déplacements...) s'appliquant au territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 4 axes :

- Axe 1 – Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'est francilien ;
- Axe 2 – Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions ;
- Axe 3 – Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;
- Axe 4 – Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) identifie la commune de Bussy-Saint-Georges comme « Pôle urbain à fort potentiel » jouant un rôle moteur dans le développement du territoire. Le secteur de projet de ZAC de la Rucherie est quant à lui identifié comme « Extension à dominante économique » et comme « Pôle structurant de portée supra-territoriale », comme l'illustre la carte 6 ci-dessous. L'objectif du SCoT sur ces secteurs est notamment de poursuivre le développement des ZAE dans une logique d'optimisation foncière.

Le DOO identifie par ailleurs un corridor fonctionnel de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer traversant le secteur de projet et longeant l'autoroute A4. Enfin, il vise à garantir la qualité du traitement de la lisière du futur parc d'activités en contact avec les espaces agricoles, à l'Est, et la forêt de Ferrières au sud. Ces éléments ont été pris en compte dans la conception du projet.

La Rucherie s'inscrit ainsi dans la stratégie territoriale de développement et de stabilisation de l'activité économique, qui vise notamment :

- « une meilleure adéquation entre les compétences des actifs et les besoins des entreprises, notamment en développant l'offre foncière et immobilière en cohérence avec la demande » ;
- une « optimisation du foncier économique et commercial, par la sobriété dans les aménagements pour limiter la consommation d'espace » ;

ceci afin d' « affirmer le positionnement économique et commercial de Marne et Gondoire face aux pôles d'emplois importants à proximité ... dans un objectif de gestion raisonnée de l'espace ».

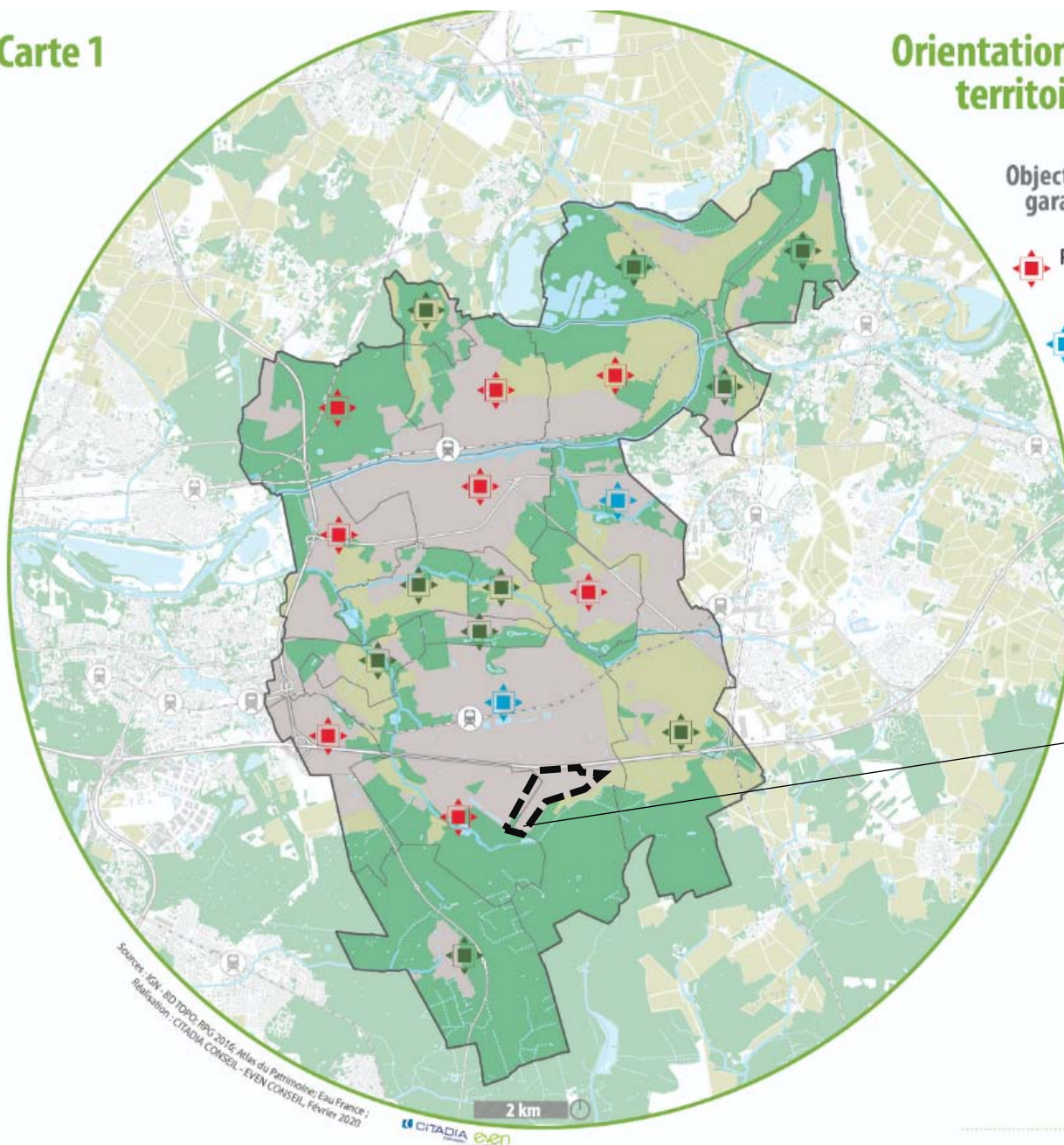
Carte 1

Orientation 1 : Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable

Objectif 1 : S'appuyer sur une armature territoriale garante des complémentarités et des solidarités

-  **Pôle urbanisé :**
Affirmer la place du pôle urbanisé comme centre névralgique de la croissance
-  **Pôle urbain à fort potentiel :**
Assurer au pôle urbain à fort potentiel le rôle de moteur du développement
-  **Pôle rural de respiration :**
Maintenir le pôle rural de respiration comme «poumon vert» du territoire qui participe également au développement, à son niveau en optimisant le potentiel foncier

ZAC de la Rucherie



Sources : IGN - BD TOPO - RIG 2016, Atlas du Patrimoine : Eau France ;
Réalisation : CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Février 2020

CITADIA
conseil
even

DOO - SCOT Marne et Gondoire

Carte 3

Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur les richesses naturelles et paysagères

Objectif 6 : Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire

Valoriser les paysages emblématiques du territoire

-  Valoriser la Marne et ses abords
-  Préserver les espaces de nature du territoire
-  Maintenir les espaces agricoles ouverts
-  Préserver les cônes de vues d'intérêt sur le paysage

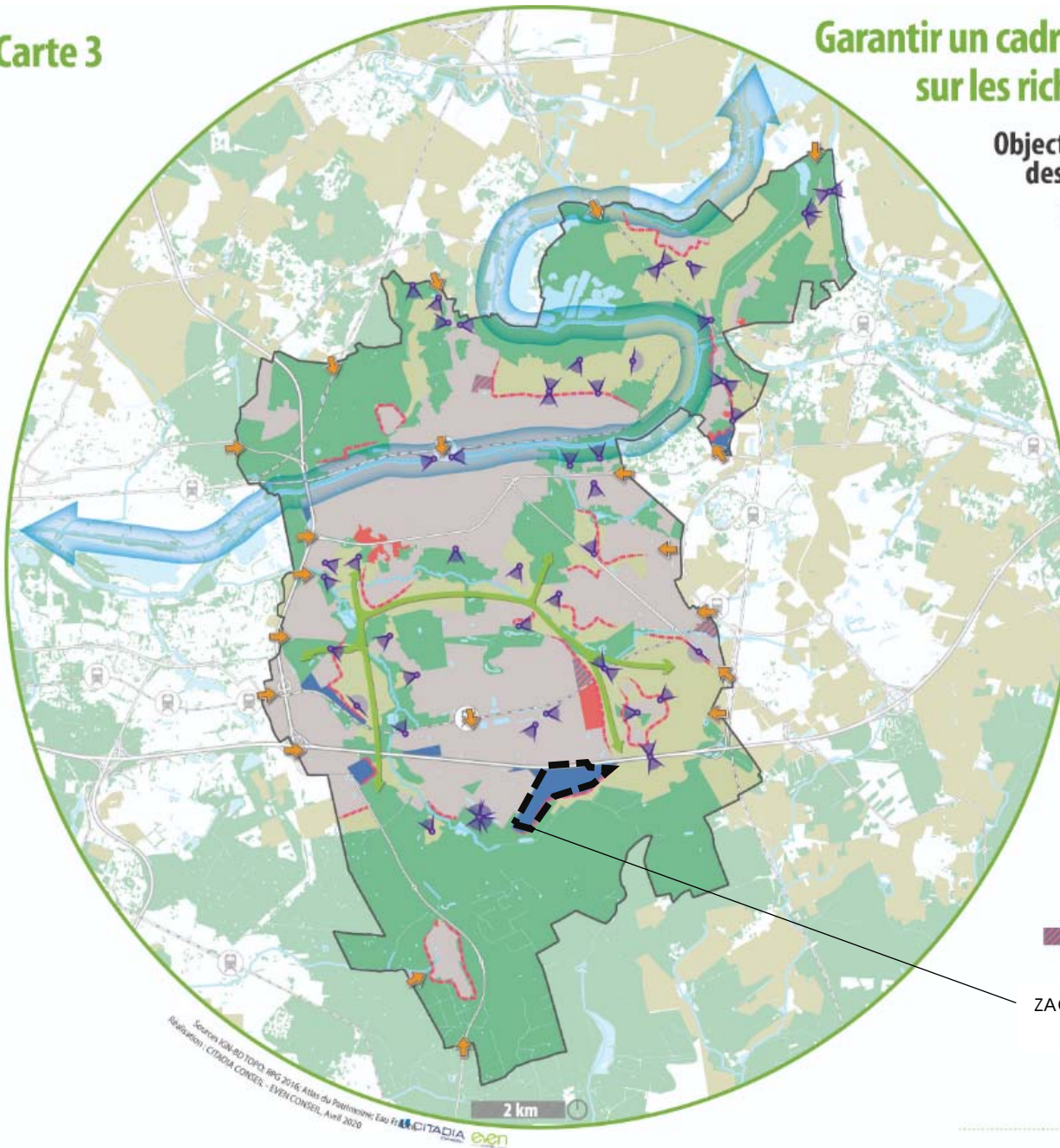
Objectif 3 : Garantir la qualité des interfaces entre espaces ouverts et urbanisés

-  Assurer des transitions douces entre espaces agricoles et espaces urbains, et épaissir les franges urbaines
-  Maintenir les coupures d'urbanisation
-  Garantir la qualité des entrées de territoire afin de renvoyer une image attractive des espaces à vivre

Assurer l'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets d'aménagement

-  Extensions à dominante résidentielle
-  Extensions à dominante économique
-  Extensions mixtes (logements, équipements, activités,...)

ZAC de la Rucherie



Carte 4

Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire

Protéger durablement les réservoirs de biodiversité et les espaces relais, constitués uniquement d'espaces d'intérêt écologique

- Réservoirs de la sous-trame boisée
- Réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts
- Réservoirs de la sous-trame humide
- Réservoirs de la sous-trame aquatique
- Espaces relais de la sous-trame boisée
- Espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Lisières (50m) autour des réservoirs boisés

Reconnecter les espaces de nature pour une trame verte et bleue fonctionnelle

Tracés de principe, à localiser précisément à l'échelle communale en fonction du contexte et des enjeux locaux

Corridors écologiques de la sous-trame boisée :

→ Fonctionnel à préserver

→ À restaurer

Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts :

→ Fonctionnel à préserver

→ À restaurer

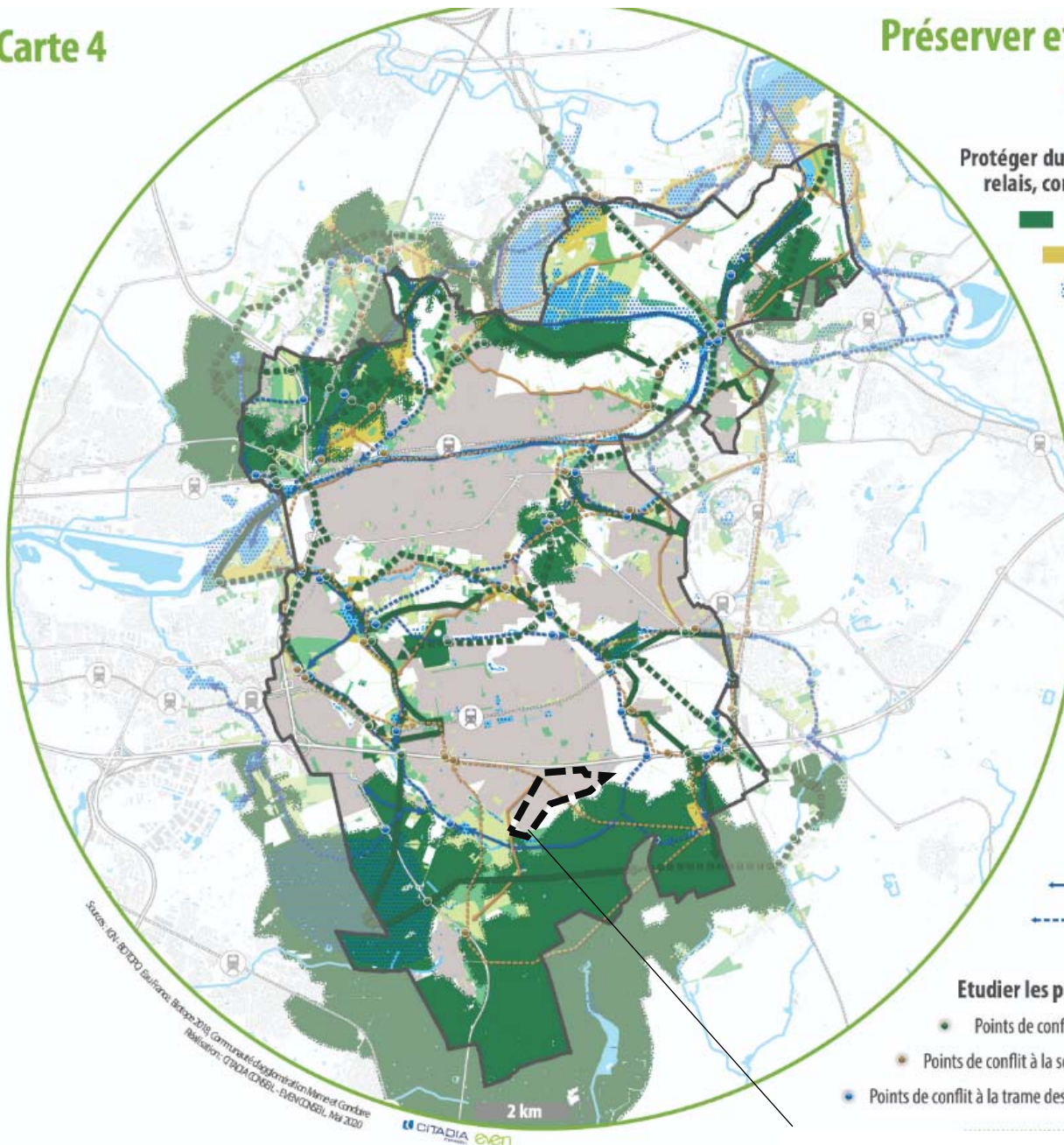
Corridors écologiques de la sous-trame humide :

→ Fonctionnel à préserver

→ À restaurer

Etudier les possibilités de lever les obstacles à la trame verte et bleue

- Points de conflit à la sous-trame boisée
- Points de conflit à la sous-trame des milieux ouverts
- Points de conflit à la trame des milieux humides



Carte 6

Orientation 6 : Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique

Objectif 18 : Conserver et promouvoir les réseaux de polarités existants et à venir

Niveau de polarité :

-  Pôle structurant de portée supra-territoriale
-  Pôle structurant
-  Pôle d'équilibre
-  Pôle de proximité

Vocations dominantes à suivre :

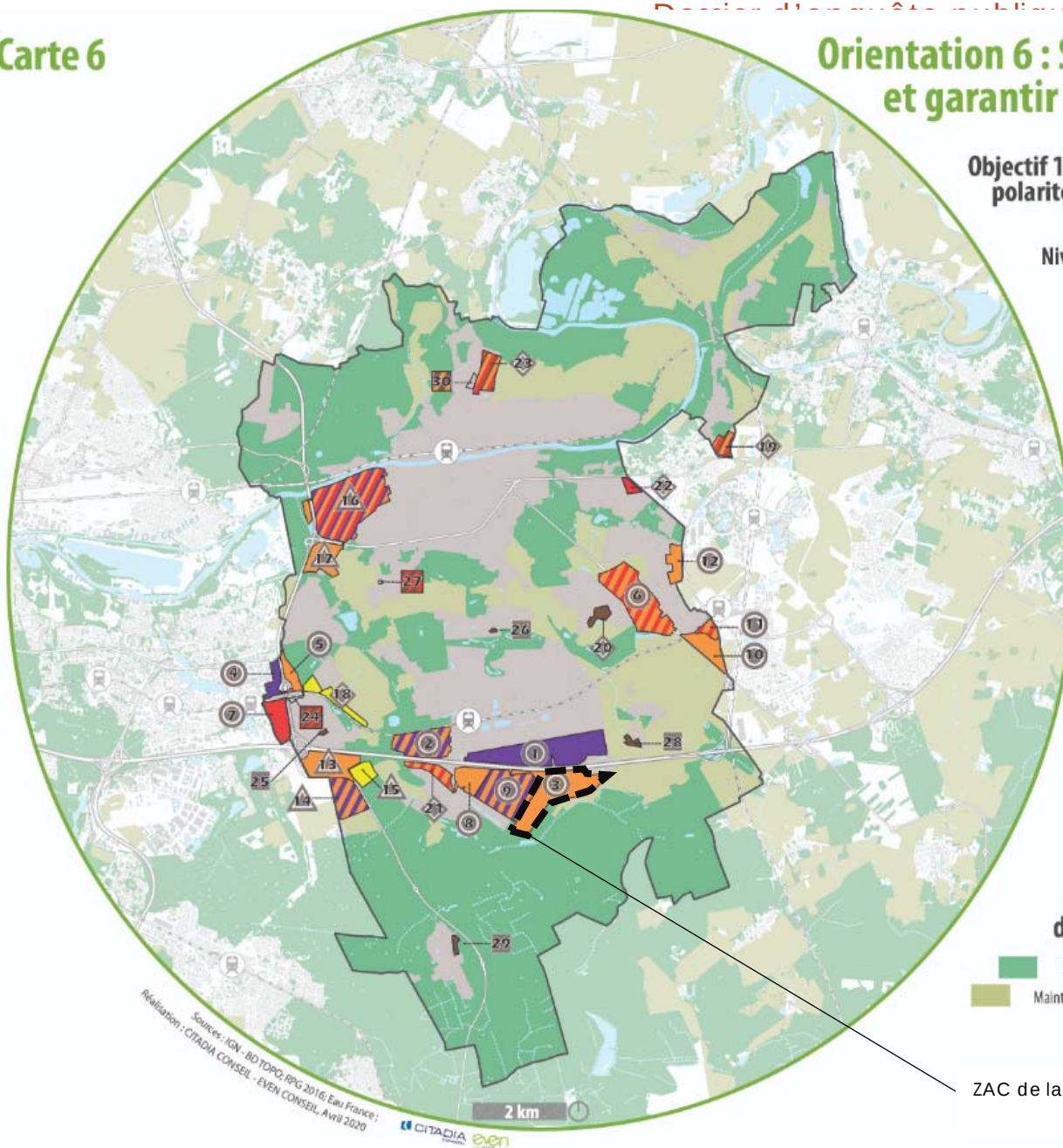
-  Mixte
-  Logistique
-  Artisanat
-  Commerces et / ou services
-  A déterminer

Orientation 2 : Garantir un cadre de
vie de qualité en s'appuyant sur le
patrimoine naturel et paysager

Objectif 6 : Valoriser la richesse et la
diversité des paysages du territoire

-  Préserver les espaces de nature du territoire
-  Maintenir les espaces agricoles ouverts

ZAC de la Rucherie



Réalisation : CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Avril 2020
Sources : IGN - BD TOPG-RPG 2016; Eau France ;
CITADIA CONSEIL - EVEN CONSEIL, Avril 2020

CITADIA
even

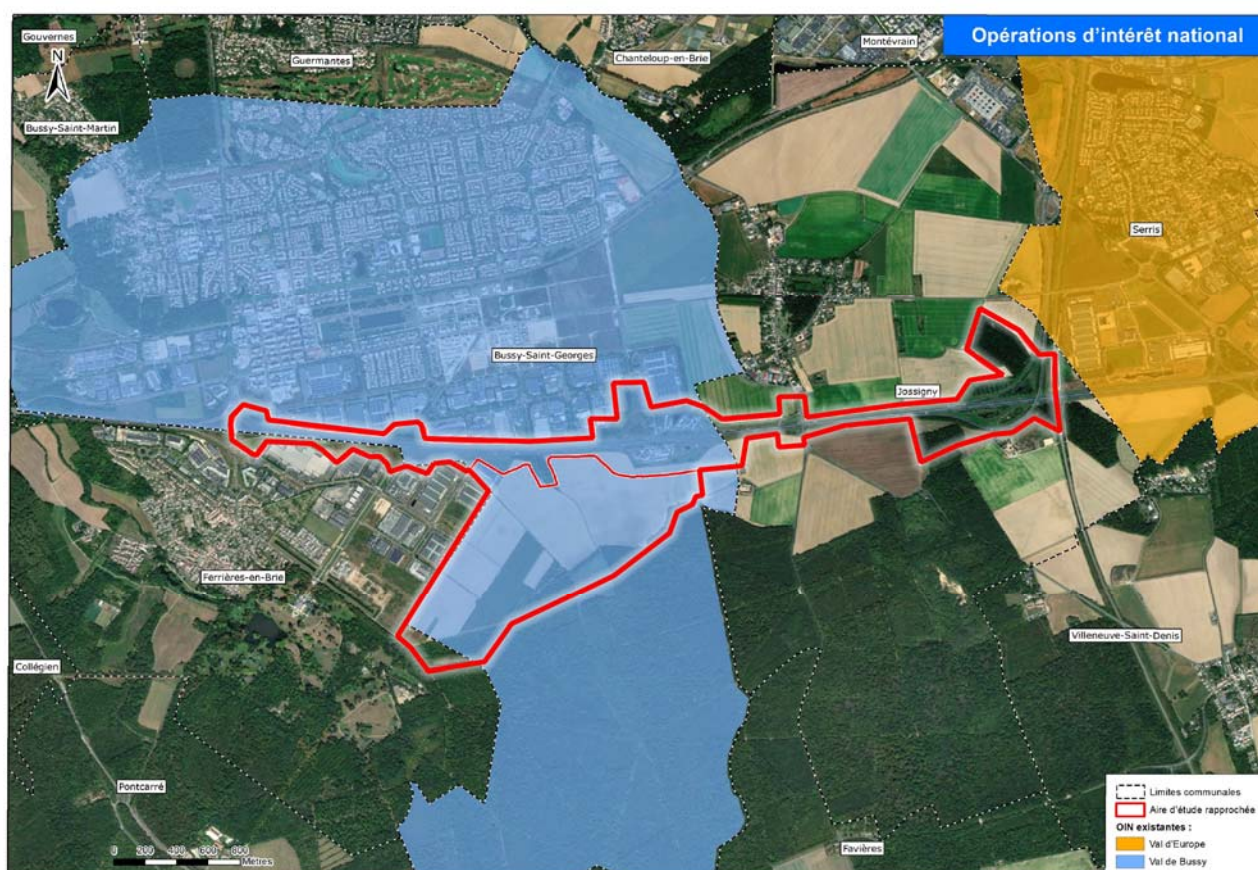
DDO - SCoT Marne et Gondoire

2.1.3 L'Opération d'Intérêt National (OIN) de Bussy-Saint-Georges

Le projet s'inscrit dans une politique nationale d'aménagement, traduite dans l'OIN de Bussy-Saint-Georges afin de faire prévaloir l'intérêt public supérieur de ses opérations d'aménagement. Bussy-Saint-Georges joue un rôle particulier sur le territoire puisqu'il s'agit d'une agglomération nouvelle créée en 1985 en tant que support de développement du secteur 3 de la Ville Nouvelle (décret du 4 avril 1985 portant création d'une agglomération nouvelle dans le secteur 3 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée). Celle-ci a connu une dynamique considérable portée par la construction de plus de 800 logements neufs par an depuis 1985.

La définition du périmètre d'urbanisation de l'OIN a conduit à une augmentation de la superficie du territoire communal de 189,5 hectares, via une importante redistribution foncière d'emprises appartenant aux communes de Bussy-Saint-Martin, Collégien et Ferrières-en-Brie au profit de la commune de Bussy-Saint-Georges afin d'y organiser un développement urbain cohérent.

Les objectifs de l'OIN de Bussy-Saint-Georges sont la création de logements et le développement d'activités économiques, avec un enjeu d'équilibre emploi / habitat. Compte tenu de la dynamique urbaine et de la production de logements en cours de livraison et programmée à moyen terme, il est essentiel pour l'atteinte de l'équilibre de poursuivre le développement de l'offre d'immobilier d'entreprise, et de programmer de nouvelles zones d'activités pour une commercialisation à l'horizon 2030.



2.2 LA REPONSE A UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

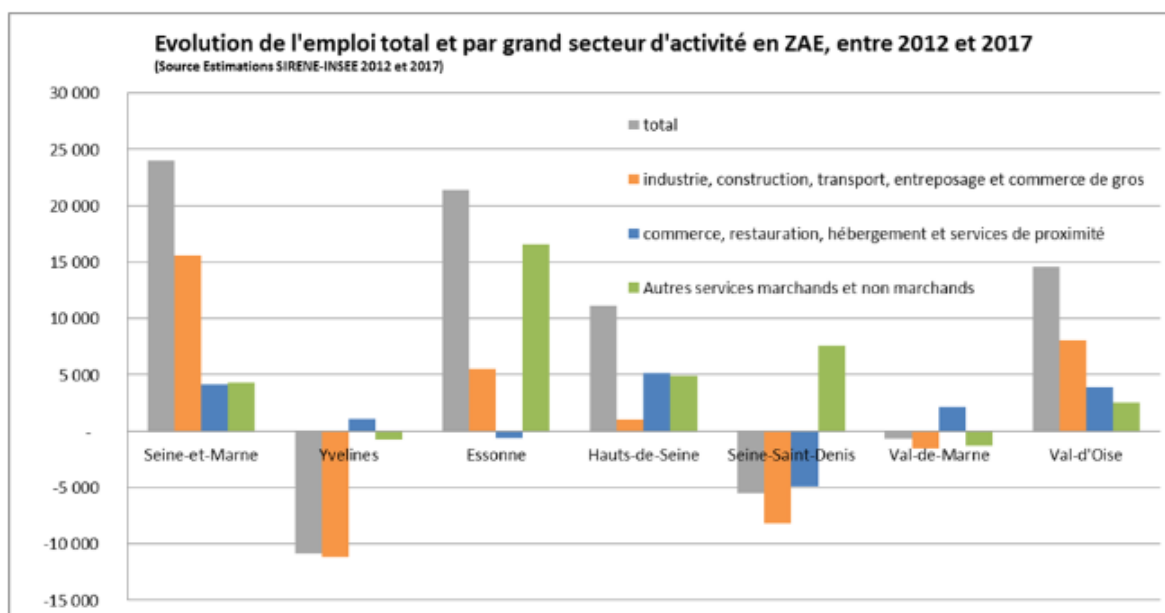
2.2.1 Un enjeu francilien face au desserrement

Hier intégrées au cœur des villes, les entreprises se voient inexorablement repoussées aux confins des zones urbanisées denses, voire dispersées sur les territoires ruraux en frange de l'Ile-de-France. L'analyse globale de l'évolution de l'emploi montre un desserrement de l'implantation des établissements vers la partie Est de la grande couronne. C'est notamment le cas des Zones d'Activité Economiques (ZAE) concernées par l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express. Cette nouvelle desserte va modifier le fonctionnement de l'ensemble de la Région, mais aussi l'image de ses territoires. La première couronne parisienne va se déplacer dans le cadre d'une métropole en expansion. Le bouleversement des modes de travail, les nouvelles offres de transports sur le Grand-Paris, les nouvelles centralités économiques qui en découlent, sont autant de conditions pour une redéfinition des stratégies d'implantation des entreprises au niveau de la Région Ile-de-France.

La Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne sont, de loin, les départements où les ZAE sont les plus concernées par ces enjeux. D'ores et déjà, les ZAE de Seine-et-Marne, d'Essonne et du Val d'Oise ont permis d'accueillir des entreprises qui n'étaient plus en capacité à maintenir ou développer leur outil productif en première couronne pour, notamment des questions d'emprise foncière disponible insuffisante et d'obsolescence des bâtiments.

« Les entreprises franciliennes ont besoin que l'offre en immobilier industriel et d'activité d'une partie de ces ZAE soit préservée... Ce besoin en immobilier d'entreprises a été évalué entre 1,5 et 1,9 million de mètre-carrés (soit de 240 à 300 ha) par an pour les activités relevant du BTP, de la logistique et de la sphère industrielle au sens large » (étude CCI, 2016).

Dans un contexte concurrentiel où les activités industrielles ont de plus en plus besoin de rester au plus près du cœur de l'agglomération, pour accéder à du personnel qualifié, et pour rester proche de leurs marchés et de leurs partenaires, il est plus que jamais nécessaire de maintenir et développer une offre en locaux productifs et logistiques, malgré la pression foncière environnante, l'augmentation des prix de l'immobilier d'entreprise. A défaut de recréer des espaces offrant les atouts attendus (desserte, services, bassin d'emplois, proximité des clients et fournisseurs, prix du foncier...) ailleurs dans la région, les entreprises n'auront de choix que de s'implanter en périphérie francilienne.



2.2.2 Le contexte socio-économique du territoire

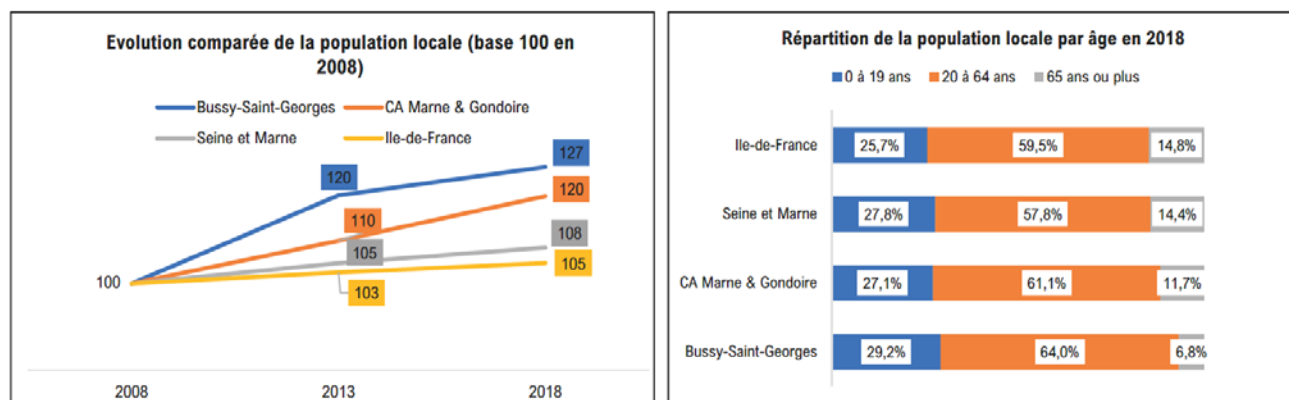
Le projet s'inscrit dans le bassin d'emploi et de développement de Marne-la-Vallée.

2.2.2.1 Un territoire en plein essor démographique

Destiné depuis la fin des années 1960 à accueillir une part notable du développement rapide de l'agglomération parisienne dans le but d'éviter la périurbanisation, le territoire de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée va poursuivre sa croissance démographique selon les projections de l'INSEE, avec 100 000 habitants supplémentaires prévus à l'horizon 2050.

Depuis les années 1990, Bussy-Saint-Georges est la commune qui connaît la plus forte croissance démographique au sein de la CAMG et du secteur 3 de la Ville Nouvelle. Malgré un ralentissement dans le rythme de croissance, les dynamiques démographiques communales restent bien au-dessus des rythmes moyens départementaux et régionaux.

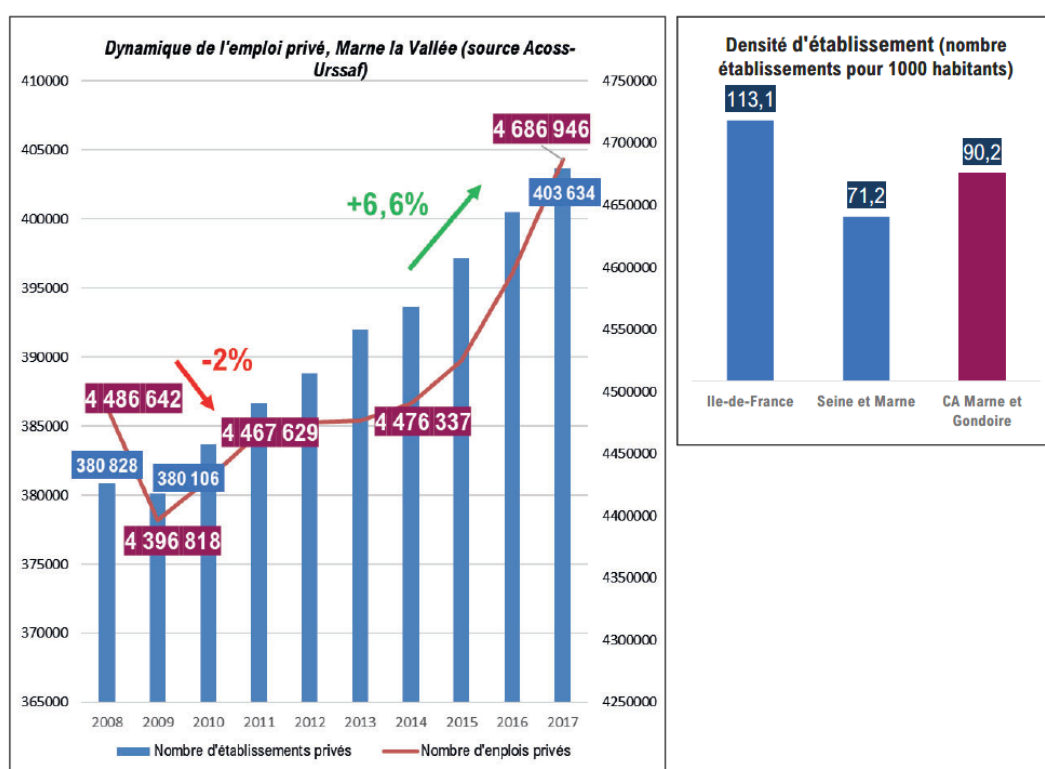
L'explosion démographique qu'a connu Bussy-Saint-Georges au cours des 30 dernières années a influencé la structure de la population. La commune est l'une des plus jeunes du département et de la région, avec une surreprésentation des tranches d'âges de 0 à 40 ans. Ainsi, la part de la population en âge de travailler est très largement surreprésentée par rapport au reste de la CAMG, de la Seine-et-Marne et l'Ile-de-France.



2.2.2.2 Un bassin économique en croissance

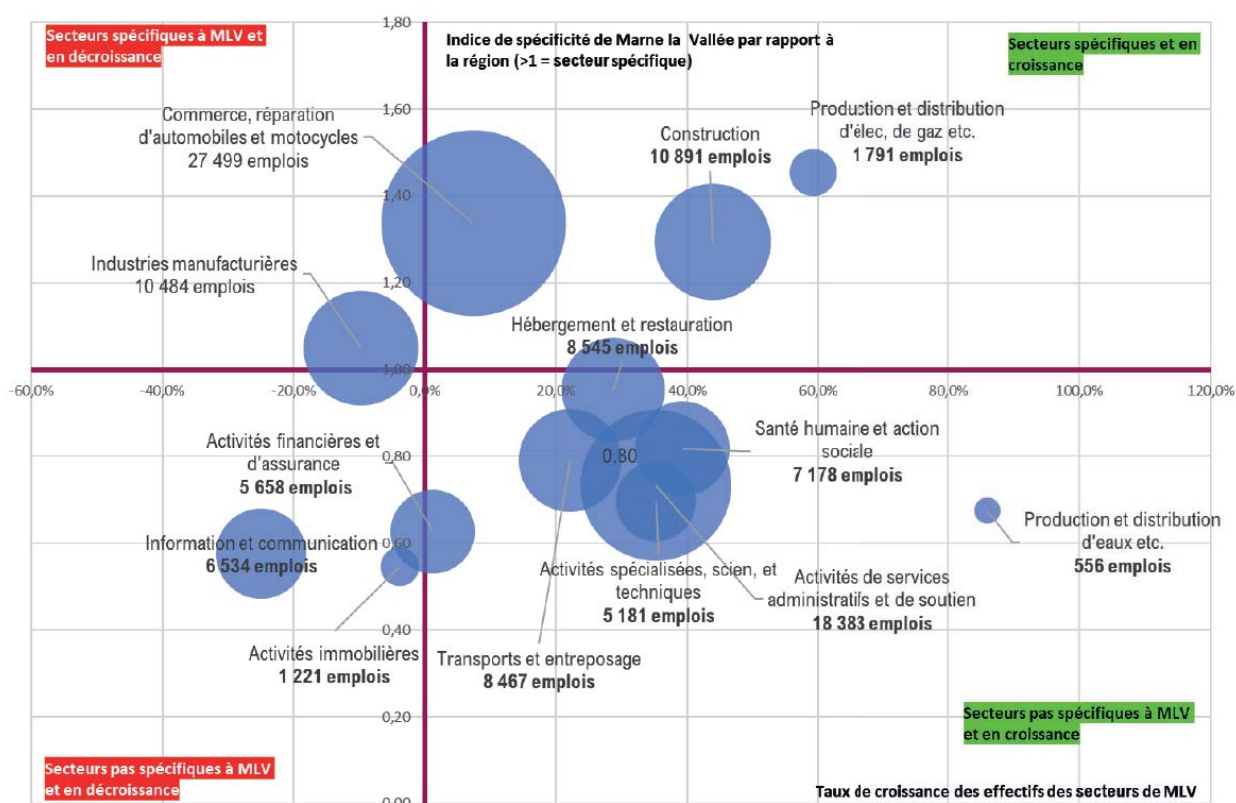
L'aménagement de la Ville Nouvelle a également entraîné une croissance rapide d'implantation d'entreprises autour de points d'intensité urbaine en proximité des zones résidentielles, dans une démarche d'optimisation de l'exploitation des infrastructures de transport du territoire (autoroute A4 et N104). L'aménagement économique de Marne-la-Vallée est également marqué par le développement du parc de loisir de Disneyland Paris et de ses développements annexes.

Dans la période récente, malgré le contrecoup de la crise financière, le volume d'emploi privé comme le nombre d'établissements est en constante croissance (6,6% depuis 2009). Le territoire économique est très exposé aux conjonctures internationales, notamment en raison de son positionnement sur le tourisme et les industries artistiques et culturelles. Cependant, les dynamiques d'emplois sont plus marquées (-2% puis +6%) que l'évolution du nombre d'établissements (-0,2% puis +5,8%), ce qui démontre une certaine résilience du territoire. L'effectif moyen des établissements est resté stable sur la période.



Le bassin économique de Marne-la-Vallée est un territoire reconnu pour sa contribution au tourisme régional et à l'offre de loisirs. Les activités spécifiques du territoire sont : les activités récréatives et de tourisme, la construction, l'industrie, dont l'agroalimentaire, les services servants (productions-distributions d'énergie etc.) et le commerce.

Si les tendances de l'emploi font apparaître une transformation du tissu économique renforçant des typologies tertiaires et réduisant les typologies industrielles et de production, il faut tenir compte de la tendance au repositionnement d'unités de production. Mais ces dernières, davantage robotisées, optimisées dans une contrainte foncière et économique-immobilière, font d'importants gains de productivité qui se retrouvent dans une baisse relative des emplois mais un maintien du nombre d'établissements.



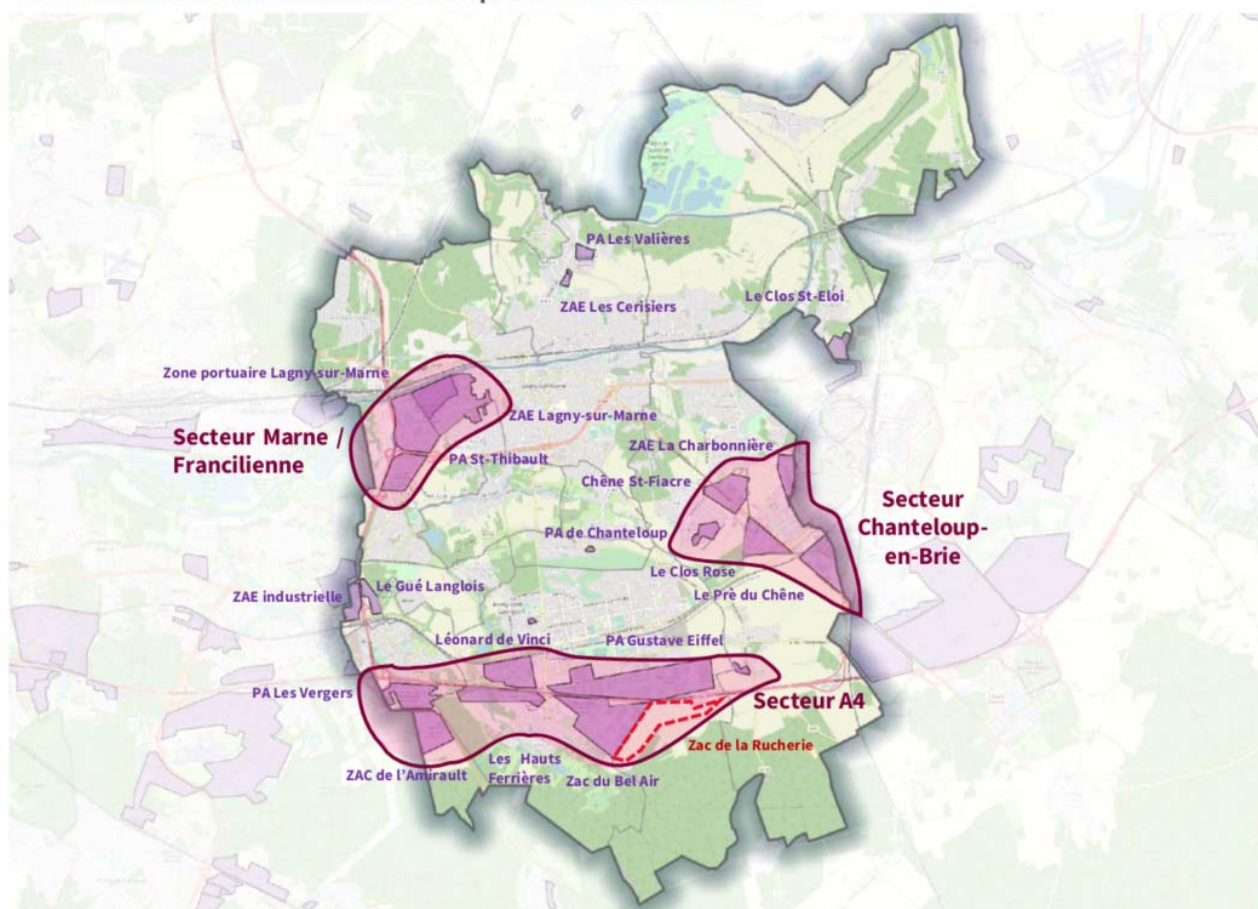
2.2.2.3 Marne et Gondoire, territoire d'accueil des petites et moyennes industries

Trois grands secteurs économiques se distinguent sur le territoire de Marne et Gondoire :

- Le principal secteur se trouve le long de l'Autoroute A4 avec plusieurs ZAE d'envergure relativement importante, et principalement orientées vers des activités de logistique et de commerce de gros. C'est à l'extrémité Sud-Est de ce secteur que se trouve la ZAC de la Rucherie. A noter que les parcs d'activité de ce secteur (Lamirault Collégien, Bel air, Gustave Eiffel, Léonard de Vinci, les vergers) sont désormais commercialisés à 100% à l'exception du lot LDV5 destiné une vocation de loisir -hôtellerie et dont l'appel à manifestation d'intérêt a été lancé en Juin 2022 pour une signature de la promesse de vente fin 2022.

- Le deuxième secteur, « Chanteloup-En-Brie », est composé de 5 ZAE et se situe à proximité direct du périmètre de Disneyland Paris. Ce secteur d'activités est commercialisé à 95 % dont le Centre Commercial du Clos du Chêne, disposant de plus de 50 magasins, ainsi qu'un pôle automobile. Seuls les lots D1, J2, J3 d'une surface totale de 3,5 ha restent à commercialiser. La ZAC de Montévrain Université dispose elle d'une vocation liée à l'enseignement supérieur.
- Au Nord-Ouest du territoire bordant la Francilienne et la Marne, se trouve un large secteur d'activités au tissu plus diversifié mêlant activités productives, commerciales et portuaires. 100% des terrains sont commercialisés dans ce secteur et il n'y a pas de friche industrielle identifiée.

Périmètres des zones d'activités économiques de Marne & Gondoire

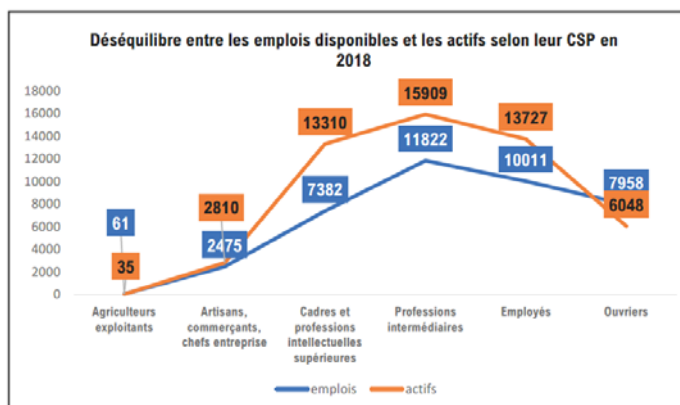
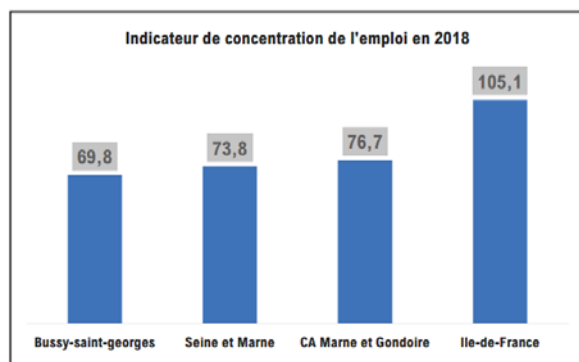


2.2.2.4 Un processus de rattrapage en termes de densité d'emploi

Cette dynamique de croissance a permis au territoire de se rapprocher de la moyenne nationale en termes de densité d'établissements. Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi sur le territoire de Marne et Gondoire reste dans la moyenne départementale : 76,1, ce qui signifie que le nombre d'emplois est nettement inférieur (en dessous de 100) au nombre de personnes actives résidant sur le territoire.

Ces chiffres montrent une taille plus petite (en nombre de salariés) des établissements du territoire, par rapport à la moyenne nationale, et un chemin encore important pour le rééquilibrage entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants. Cela traduit la réalité d'un territoire où l'activité économique se porte bien, comme le montre la courbe de l'emploi salarié privé, mais dont la fonction résidentielle demeure importante.

Le territoire de Marne et Gondoire présente un déséquilibre entre emplois et actifs habitants de -12 130 emplois (en 2018). Cette situation est vraie pour toutes les catégories professionnelles, sauf pour celle des ouvriers dont les emplois dépassent toutes le nombre des actifs locaux. Le territoire rayonne sur les activités intégrant des fonctions ouvrières importantes.



Ainsi, rééquilibrer le nombre d'emplois et le nombre d'habitants est un objectif stratégique majeur pour le territoire, qui implique la production d'immobilier économique.

2.2.3 La production d'immobilier d'entreprise

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire, et d'assurer le parcours résidentiel des entreprises déjà implantées, il est indispensable de proposer de nouveaux espaces économiques, et également de proposer des immobiliers neufs adaptés aux nouvelles exigences des activités.

Les enquêtes menées auprès des entreprises, notamment l'étude sur les besoins fonciers des entreprises conduite par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France (2018), montrent que les besoins en foncier des entreprises surviennent essentiellement :

- lors d'un déménagement déclenché par la vétusté ou l'inadaptation des locaux précédents, ce qui correspond au renouvellement du bâti ;
- pour répondre à un besoin d'extension lié à la croissance de l'activité.

2.2.3.1 Le marché des locaux d'activités

2.2.3.1.1 Une demande en locaux d'activités soutenue à Marne-la-Vallée

Sur le périmètre de Marne-la-Vallée, un peu moins de 170 000 m² de locaux d'activités par an ont été loués ou acquis au cours des 5 dernières années (210 transactions en moyenne / an), soit près de 18 % de la demande placée annuelle de l'Ile-de-France (~ 960 000 m² transactés par an).

En 2020, malgré la crise de la Covid-19, ce sont près de 160 000 m² de locaux d'activités qui ont été transactés sur le territoire de Marne-la-Vallée. Malgré le contexte pandémique, le marché des locaux d'activités a fait preuve d'une vraie résilience. En effet, le marché locatif n'a marqué qu'un léger repli de 4,5% par rapport à sa moyenne quinquennale, contre 8% pour l'Ile-de-France. Les effets de la crise inhérente à la COVID-19 se trouvent

modérés sur le marché de l'activité avec une performance inférieure de 4,5 % par rapport à la moyenne quinquennale alors qu'il est observé un repli de 8 % en Ile-de-France.

En 2021, près de 185 000 m² de locaux d'activités ont trouvé preneurs sur le territoire. Le marché de l'activité enregistre ainsi sa deuxième meilleure performance de ces 5 dernières années. Avec une progression de 20 % de la demande placée en 1 an, le territoire connaît une dynamique en ligne avec la solide performance observée au niveau régional (+29 % en 1 an).

Cette performance du marché des locaux d'activités particulièrement soutenue s'explique par la disponibilité d'actifs de qualité sur le territoire. Plus de 44 % des transactions ont été réalisées l'an dernier sur des locaux neufs. Motivées par une conjoncture favorable et par l'offre de locaux neufs sur le territoire, les acquisitions continuent à être plébiscitées, représentant plus de la moitié des surfaces commercialisées (51 % versus 36 % en Île-de-France) et près de 40 % des transactions (versus 29 % en Île-de-France). Cette « sur-représentation » des acquisitions est un témoin clair de la confiance qu'ont les entreprises dans le territoire, au sein duquel elles n'hésitent pas à se projeter dans un ancrage à long terme.

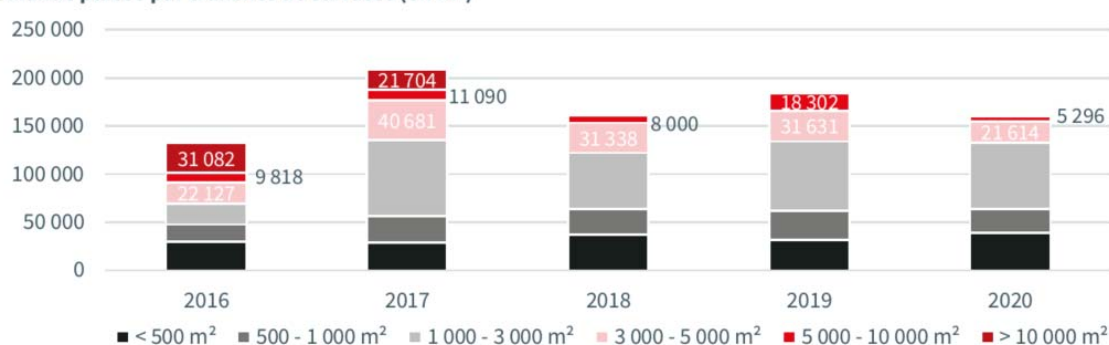
A l'instar de l'ensemble de l'Ile-de-France, le marché des locaux d'activités de Marne-la-Vallée est dominé par les petites entreprises, avec des prises à bail inférieures à 1 000 m², qui constituent un socle de marché pérenne malgré les fluctuations annuelles. En volume cependant elles ne représentent que 30% environ sur les 5 années 2016-2020.

Outre ces transactions inférieures à 1000m², une appétence pour les surfaces de plus grande taille est également confirmée. Néanmoins cette demande est plus variable au gré des demandes et des disponibilités immobilières et foncières.

Demande placée en locaux d'activités à Marne-la-Vallée (en m²)



Demande placée par tranches de surfaces (en m²)



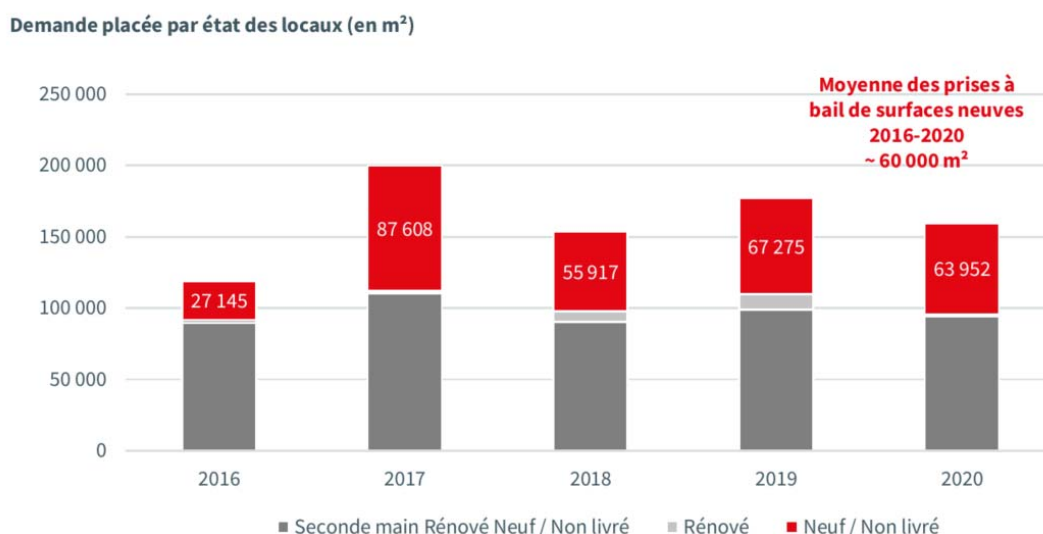
Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.1.2 Un appétit indéniable des entreprises pour les surfaces neuves

La performance du marché des locaux d'activités sur le territoire de Marne-la-Vallée est particulièrement soutenue par la disponibilité d'actifs de qualité. Depuis 2016, ce sont en moyenne 40 % des surfaces qui ont été transactées sur des locaux neufs ou non livrés, via des précommercialisations.

Le secteur de Marne-la-Vallée, en étant un territoire prisé par les entreprises pour les locaux d'activités, profite de nombreux développements de parcs d'activités. Au fil des années, l'offre de surfaces neuves s'est donc renforcée et les entreprises, de plus en plus en quête de locaux d'activités modernes offrant des surfaces qualitatives, affirment leur attrait pour ces actifs neufs.

Sur la période 2018-2020, les ventes de fonciers sur Marne-la-Vallée ont d'ailleurs représenté plus de 230 000 m², dont plus de la moitié des ventes s'est exprimée sur le territoire de Marne et Gondoire (~120 000 m²). Sur l'ensemble des ventes de fonciers recensé, les entreprises étaient à 43% déjà implantées sur Marne-la-Vallée et ont donc profité de fonciers disponibles pour s'étendre ou pour développer leur propre bâtiment. Pour les autres, il s'agissait pour moitié de nouveaux flux entrants (flux exogènes à Marne-la-Vallée) et pour l'autre moitié, de nouvelles créations de locaux.



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.1.3 Une offre de seconde main en repli et un stock d'offre à renouveler

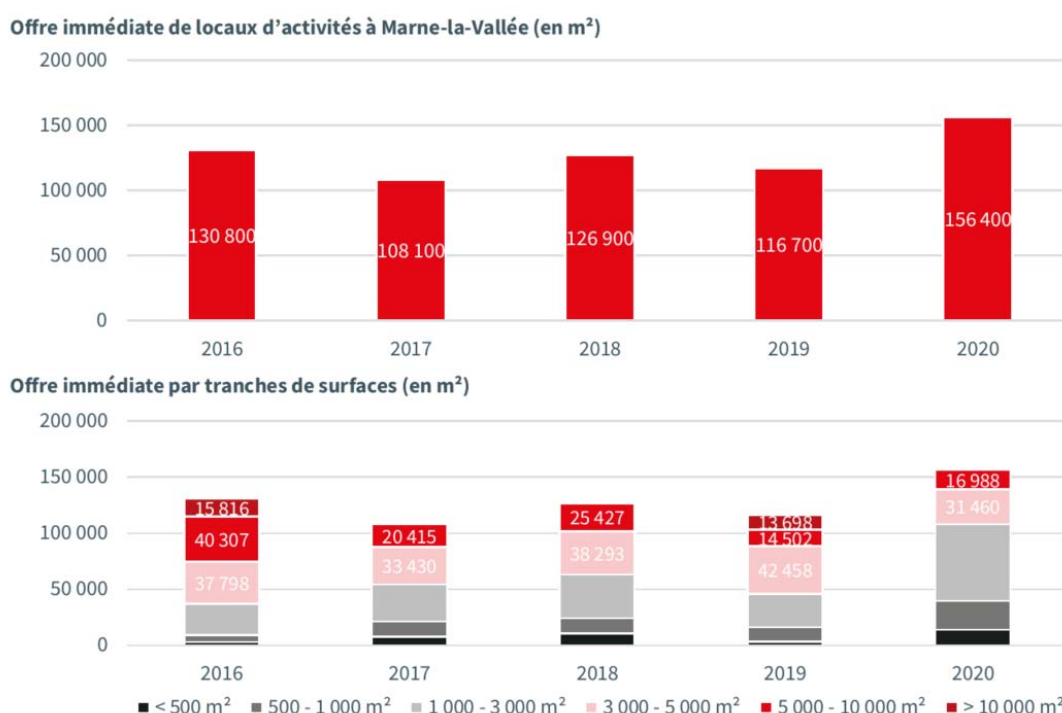
A fin 2020, ce sont un peu plus de 156 000 m² de locaux d'activités qui sont disponibles immédiatement sur le territoire de Marne-la-Vallée, soit un peu plus de 9 % de l'offre immédiate d'Ile-de-France. Au regard du rythme moyen de commercialisation enregistré sur la période récente (2016-2020 : ~ 170 000 m² placés par an), le stock d'offre immédiate correspond ainsi à un peu moins d'un an de commercialisation.

À fin 2021, près de 143 000 m² de locaux d'activités étaient immédiatement disponibles sur le territoire ; les 3/4 des surfaces disponibles étant situées au sein de parcs d'activités

déjà existants sur les territoires des communautés d'agglomération de Paris - Vallée de la Marne et de Marne et Gondoire, notamment sur les communes de Croissy-Beaubourg, Torcy, Collégien et Saint-Thibault-des-Vignes ; des secteurs de prédilection pour les locaux d'activités du fait de leur localisation, de leur desserte et des aménités urbaines offertes.

L'offre marque donc un repli de plus de 8 % par rapport à l'année 2020 sous l'effet d'une demande en hausse. Avec seulement 13 % des surfaces immédiatement disponibles au sein de locaux neufs et au regard d'une demande orientée à 44 % sur des actifs neufs en 2021, il existe un risque d'effet « ciseau » entre la progression de la demande et l'offre, avec tous les effets macroéconomiques néfastes qu'un tel effet engendrerait en termes d'emplois, d'opportunités économiques pour le territoire, de chaînes d'approvisionnement et de valeur ajoutée. En conséquence, en cohérence avec l'attractivité économique indéniable du territoire, il est nécessaire de localement produire des actifs neufs afin de satisfaire les attentes des entreprises tout en veillant à contenir la progression des loyers.

A fin 2020, les deux tiers des offres immédiatement disponibles sont inférieures à 1 000 m². Les offres de grande taille (supérieures à 3 000 m²), sont plus rares. De fait, lorsque les entreprises sont à la recherche de grandes surfaces, elles ont souvent tendance à opter pour des surfaces neuves en développement, au sein de parcs d'activités ou non, ou vers la construction de comptes propres. Ces surfaces n'arrivent donc jamais dans le stock d'offre immédiate puisqu'elles sont généralement prises à bail avant même leur livraison.



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.1.4 Une offre immédiate neuve rare

Si l'offre immédiate se maintient à un niveau relativement bon sur le territoire de Marne-la-Vallée, l'offre de surfaces neuves est quant à elle rare.

Alors même que les entreprises démontrent d'un appétit croissant pour les locaux d'activités neufs, à fin 2020, ce sont seulement un peu plus de 17 000 m² de locaux d'activités qui sont disponibles immédiatement au sein de bâtiments neufs.

Une véritable tension sur le marché des locaux d'activités neufs est avérée à Marne-la-Vallée, dont résulte une hausse des valeurs locatives progressive ainsi qu'un besoin de lancer de nouvelles opérations.

Offre immédiate par état des locaux (en m²)



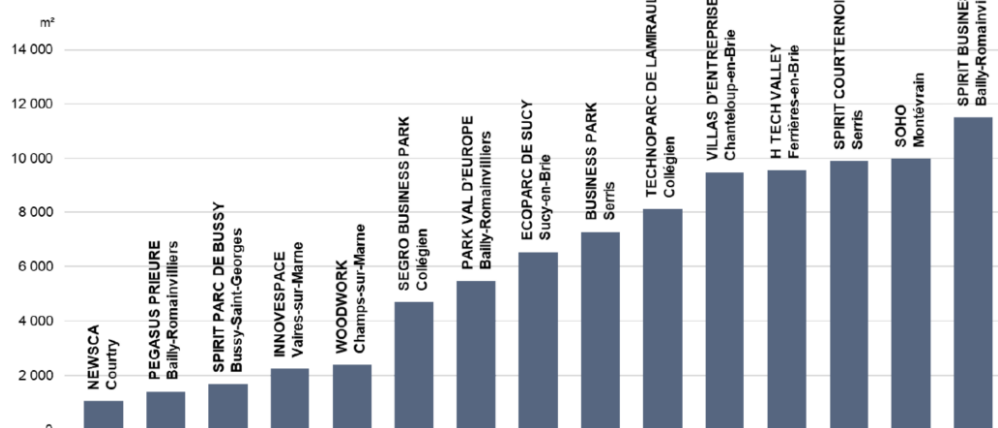
Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.1.5 Les solutions immobilières au sein de parcs d'activités à l'horizon 2024

A l'horizon 2024, ce sont un peu plus de 93 000 m² de locaux d'activités qui devraient être livrés à Marne-la-Vallée. Plus de 90 % de ces locaux seront situés sur les territoires des communautés d'agglomérations de Marne et Gondoire et de Val d'Europe.

La seule friche du territoire située à Vaires-sur-Marne a d'ailleurs très rapidement fait l'objet d'une acquisition et d'un redéveloppement. Alsei vient de lancer la commercialisation du parc d'entreprises, Innovespace, après la vente en VEFA de trois bâtiments d'activités à AEW Ciloger. Cet ensemble immobilier répond en tout point aux exigences de la Ville et de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, ainsi qu'aux besoins des entreprises qui désirent s'installer dans des locaux modernes et évolutifs.

Livraisons futures disponibles et livrables à horizon 2024 situées dans des parcs d'activités



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

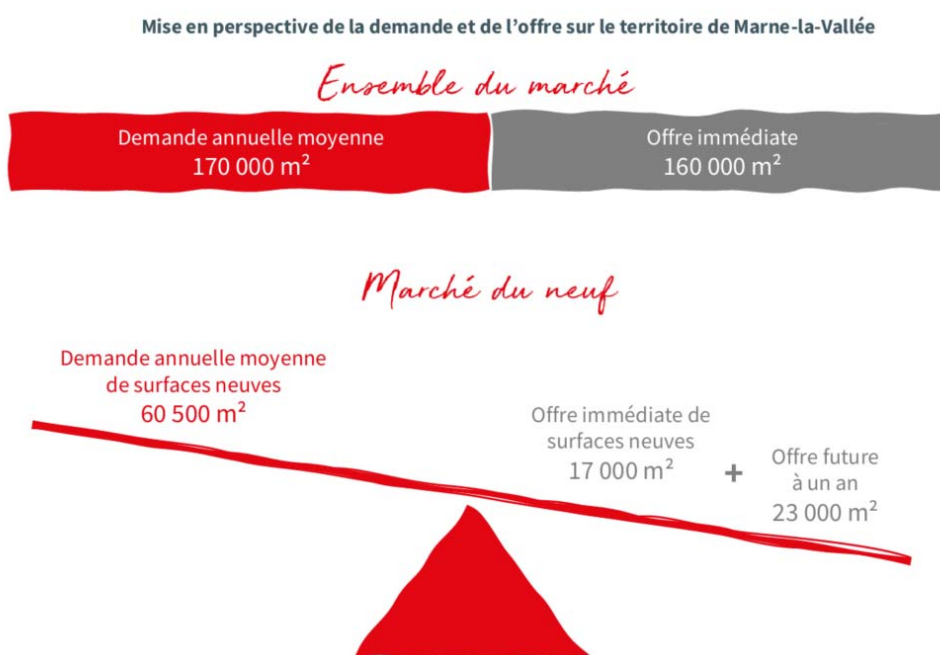
2.2.3.1.6 Un marché sous-offreur en locaux d'activités neufs à Marne-la-Vallée

L'analyse du niveau moyen de demande des entreprises en locaux d'activités à Marne-la-Vallée, d'une part, et du niveau d'offre actuellement mis à leur disposition, d'autre part, montre une tension sur le marché.

Pour ce qui est de la demande et de l'offre toutes typologies de surfaces confondues, le marché est relativement équilibré, en étant pour autant loin d'être en situation de sur-offre. Actuellement, c'est un peu moins d'un an de commercialisation qui est disponible pour les entreprises à la recherche de locaux d'activités.

Néanmoins, sur le marché sur les locaux d'activités neufs, une tension plus importante apparaît. En effet, un peu moins de 10 mois de commercialisation sont disponibles pour les locaux neufs, en incluant les livraisons futures, ce qui atteste d'un marché plutôt sous-offreur.

Le développement de projets sur le secteur de Marne-la-Vallée pourra ainsi compenser la tension sur le marché du neuf en offrant aux entreprises un plus large choix de locaux d'activités de première main.



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.1.7 Les perspectives pour le marché des locaux d'activités

La crise de la Covid-19 met notre économie à rude épreuve et a souligné le rôle clé du tissu industriel. Le retour des activités productives dans les métropoles est renforcé par la prise de conscience de la fragilité des systèmes industriels actuels à la suite des effets de cette pandémie.

Les questions de l'indépendance sanitaire, de l'empreinte carbone (en rapprochant les lieux de production ou de stockage de la consommation) et de la sécurisation des chaînes

d'approvisionnement sont des sujets qui seront de plus en plus prégnants et impacteront les marchés de l'immobilier d'entreprise.

A court terme, le plan de relance consacre 35 milliards d'euros pour rebâtir l'industrie française en soutenant le développement d'une offre compétitive et innovante. Le programme national « Territoires d'industrie » lancé en 2018 est un autre exemple de la volonté de l'Etat d'accompagner la reconquête industrielle des territoires.

L'attrait déjà important pour les solutions immobilières du dernier kilomètre devrait se renforcer notamment pour fluidifier les chaînes d'approvisionnement et atteindre un maillage territorial fin aux abords de la capitale.

La France affiche une performance remarquable en matière d'Investissements Directs Etrangers (IDE) industriels (409 projets en 2019 vs. 161 en Allemagne et 143 au Royaume-Uni). Si les industriels ont tendance à s'implanter en régions, l'Ile-de-France concentre 1/3 des projets d'investissement industriels en R&D. Une hybridation produits/services est constatée, ainsi en Ile-de-France, 1 emploi créé dans l'industrie entraîne la création de 3 emplois dans le secteur des services. Les objets immobiliers industriels ont tendance à se tertiariser ces dernières années et c'est d'autant plus le cas en Ile-de-France où les activités à forte valeur ajoutée sont très présentes.

Une conséquence probable de la montée en puissance des préoccupations sanitaires est une accélération de l'automatisation et de la robotisation des secteurs du transport, de l'industrie et de la logistique. La demande de locaux d'activités de nouvelle génération aux caractéristiques techniques et énergétiques élevées devrait donc s'accroître. La connectivité (5G) sera également déterminante pour accompagner une industrie de plus en plus dématérialisée.

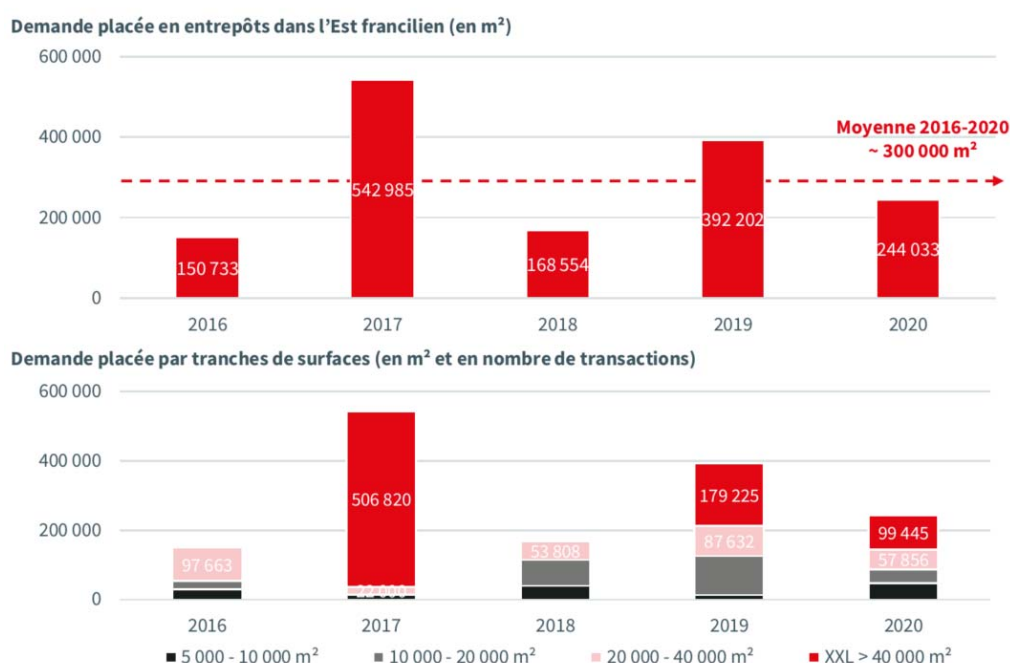
Il s'agit pour les acteurs du territoire d'afficher un niveau d'exigence vis-à-vis des projets qui se développent au sein de Marne-la-Vallée. Les exigences techniques et environnementales, alliées à une recherche de modularité sont les clés pour se prémunir de l'obsolescence des locaux d'activités et s'inscrire pleinement dans les industries de demain.

2.2.3.2 Le marché de l'immobilier logistique

2.2.3.2.1 Une concentration sur l'Est francilien d'un quart des surfaces transactées en Ile-de-France

En Ile-de-France, la demande d'entrepôts logistiques affiche un dynamisme soutenu. Premier marché national, en moyenne le territoire enregistre annuellement près d'1,2 million de m² placés pour 70 transactions. L'Est francilien enregistre quant à lui une demande moyenne de 300 000 m² par an (13 transactions), soit un quart de la demande francilienne. Plus de la moitié des surfaces transactées est située sur le pôle de Sénart. Le pôle de Marne-la-Vallée, contraint par une offre rare, concentre près de 16 % des surfaces placées.

La demande d'entrepôts logistiques dans l'Est francilien se porte de manière assez équilibrée sur tous les créneaux de surfaces : 38 % des transactions sur les entrepôts 5 000 – 10 000 m², 28 % sur les 10 000 – 20 000 m² et 34 % sur des surfaces > 20 000 m². L'Est francilien affiche une taille moyenne de prise à bail de 16 000 m² depuis 2016 (vs. 17 000 m² en Ile-de-France).



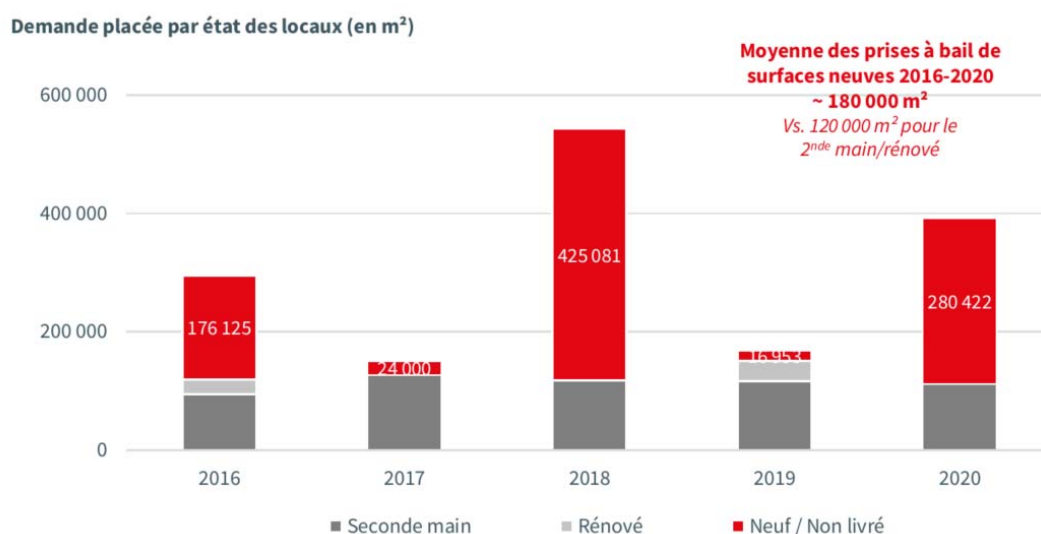
Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.2.2 Une demande soutenue pour les entrepôts neufs

La performance du marché des entrepôts logistiques dans l'Est francilien est très clairement soutenue par les prises à bail d'actifs neufs sur le territoire. Depuis 2016, ce sont plus de 60 % des surfaces transactées qui ont été louées/acquises sur des entrepôts neufs ou non livrés, via des précommercialisations.

Ces transactions dans le neuf sont pour grande partie le fait de clés-en-main locatifs ou de comptes propres. En effet, faute d'offres ou d'entrepôts adaptés aux nouvelles exigences techniques et/ou nouvelles normes, les entreprises en quête de surfaces logistiques en ligne avec les standards actuels ont très souvent recours à des opérations de clés-en-main. L'immobilier logistique subit en effet des changements structurels avec notamment la croissance du e-commerce. L'offre immobilière doit répondre à de nouveaux enjeux d'instantanéité et de satisfaction client, et donc à la fois aux besoins de stockage des marchandises et préparation de commandes d'une part, et aux besoins de groupage / dégroupage des colis à envoyer d'autre part.

90 % des clés-en-main sont développés pour le compte de chargeurs, de véritables pourvoyeurs d'emplois pour le territoire.



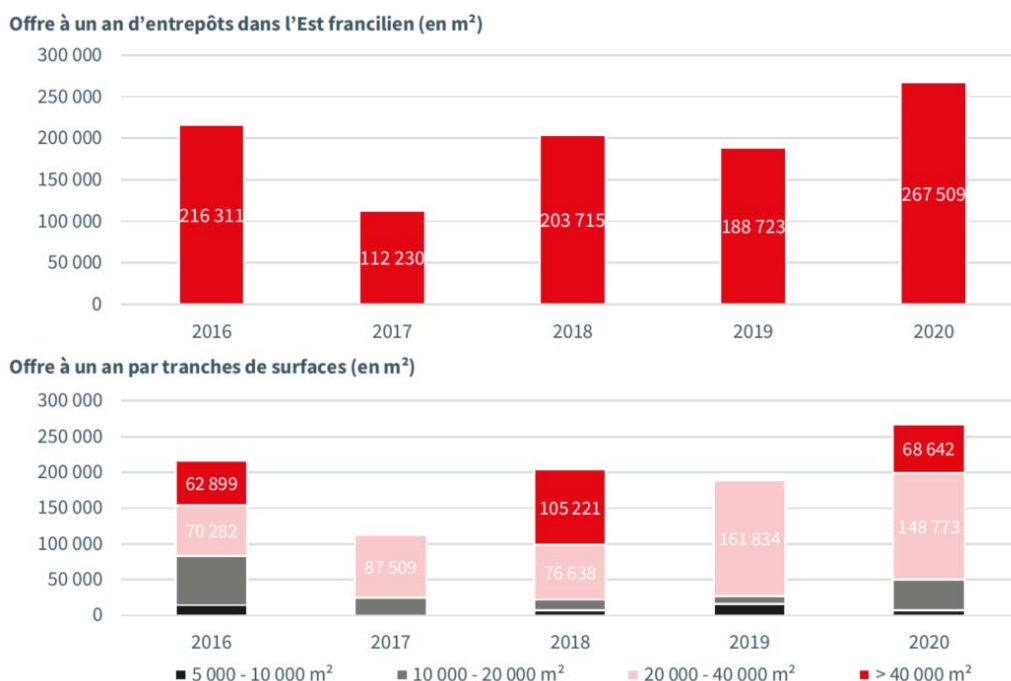
Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.2.3 Une offre limitée, d'autant plus à Marne-la-Vallée

A fin 2020, ce sont près de 270 000 m² d'entrepôts qui sont disponibles à un an dans l'Est francilien, en incluant les surfaces existantes et celles devraient être libérées ou livrées dans l'année. Ce volume d'offre représente un peu plus de 27 % de l'offre à un an totale d'Ile-de-France.

A noter que les 2/3 de l'offre à un an d'entrepôts logistiques sont situés sur le pôle de Sénart. En 2020, Marne-la-Vallée concentre seulement un peu de plus de 17 % des surfaces disponibles à un an. Au regard du rythme moyen de commercialisation enregistré sur les cinq dernière années (~ 300 000 m² placés par an), le stock d'offre à un an correspond à un peu plus de 10 mois de commercialisation. Le marché affiche donc une légère tension entre l'offre et la demande.

A fin 2020, les deux tiers des entrepôts disponibles à un an ont une surface comprise entre 20 000 et 40 000 m². A date, un seul entrepôt dit XXL (surface supérieure à 40 000 m²) est disponible : rue Denis Papin, au cœur du parc logistique de Réau, à proximité immédiate de Sénart. Cet entrepôt offre près de 69 000 m² de surfaces d'entrepôt, actuellement en chantier et livré dans l'année.



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.2.4 Une offre de 1ère main rare malgré les nouveaux développements dans l'Est francilien

Si le stock d'offre à un an est déjà limité, l'offre d'entrepôts neufs disponibles immédiatement est extrêmement rare. A fin 2020, un seul entrepôt neuf est disponible immédiatement (12 000 m² à Réau). Néanmoins, l'offre neuve va venir se renforcer dans l'année grâce au plus de 113 000 m² actuellement mis en chantier (3 projets) et qui seront livrés sous un an. Avec seulement 3 projets, l'Est francilien offre encore des disponibilités de 1ère main rares en matière d'entrepôts logistiques.

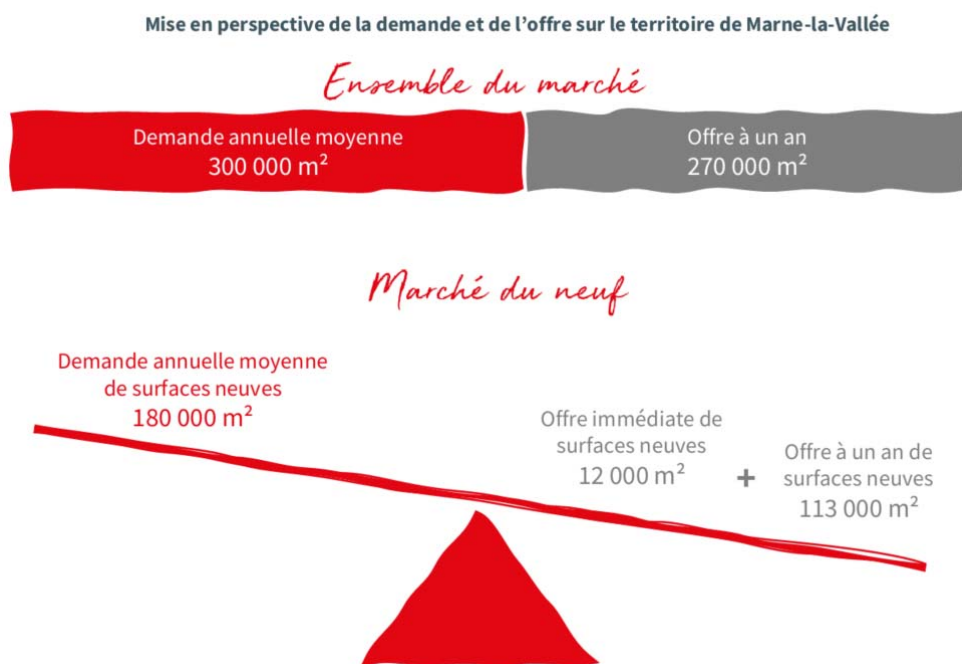
Une tension significative sur le marché des entrepôts neufs est donc avérée dans l'Est francilien, avec une offre qui peine à suivre le niveau de demande soutenu des entreprises pour des entrepôts logistiques de dernière génération répondant aux standards actuels de cet actif.

2.2.3.2.5 Une véritable tension sur le marché des entrepôts neufs

Le niveau de demande moyen dans l'Est francilien en entrepôts logistiques de toutes catégories (neuf et seconde main) face au niveau d'offre montre que le marché est relativement équilibré, même si une légère situation de sous-offre est observée. Seulement un peu moins d'un an de commercialisation est disponible.

Néanmoins, sur le marché des entrepôts logistiques neufs, un déséquilibre plus prononcé est avéré, avec à peine 8 mois de commercialisation disponibles.

Le développement de surfaces supplémentaires d'entrepôts est donc nécessaire afin de réduire la tension entre l'offre et la demande qui s'opère aujourd'hui dans l'Est francilien, et ainsi répondre aux besoins du territoire.



Graphique extrait de l'étude de marché ZAC de la Rucherie, JLL, mai 2021

2.2.3.2.6 Les perspectives pour le marché des entrepôts

La consommation des ménages impacte à la fois les volumes mais aussi les schémas d'organisation des chaînes d'approvisionnement. La fluctuation de la consommation et des manières de consommer impactent l'ensemble de la filière logistique. La consommation de biens non alimentaires est davantage soumise à la conjoncture économique là où la consommation des biens alimentaires est de fait plus stable.

Les nouveaux modes de consommation et notamment l'avènement du E-commerce jouent un rôle important dans la forme et la localisation des entrepôts logistiques. Une forte augmentation de la taille de certains actifs est constatée, à l'instar des plateformes logistiques régionales XXL développées par Amazon, permettant d'irriguer rapidement de larges bassins de population. Le développement du commerce en ligne a également entraîné une automatisation des entrepôts impliquant des contraintes techniques plus grandes notamment pour le fonctionnement et la circulation des robots et machines.

Un phénomène plutôt opposé aux logiques du E-commerce monte également en puissance ces dernières années : les consommations en circuit court. Il s'agit d'un monde dans lequel l'approvisionnement alimentaire se fait localement, d'aliments bio, avec un développement agricole périurbain et des ventes directes par les producteurs de produits peu transformés.

Les nouvelles technologies ont un impact important sur la gestion des entrepôts et les tâches qui s'y réalisent. La robotisation des bâtiments s'accroît, les entrepôts deviennent de plus en plus connectés et des innovations nouvelles viennent faciliter la manutention et la gestion des marchandises. L'enjeu pour de gros acteurs du e-commerce (Amazon ou Cdiscount) ou les prestataires logistiques est de diminuer la pénibilité du travail tout en augmentant la productivité des opérateurs. Ainsi apparaissent

des robots collaboratifs (dits Cobots) qui accompagnent les salariés dans la manutention des produits. D'autres solutions viennent soutenir les opérateurs tels que les exosquelettes ou encore les lunettes connectées.

2.2.3.3 Les conclusions à retenir pour la ZAC de la Rucherie

Dans l'Est francilien, et plus particulièrement sur le territoire de Marne-la-Vallée, le marché des locaux d'activités fonctionne bien et se distingue par son dynamisme en matière de demande immobilière. Les entreprises s'y sentent bien et y restent implantées dans le temps. La demande y est d'ailleurs principalement endogène. Les entreprises plébiscitent les produits immobiliers neufs à la location mais aussi à l'acquisition dans une logique patrimoniale, soutenue ces dernières années par une politique de taux bas. En effet, pour ces chefs d'entreprise, acheter leur outil immobilier constitue une réelle forme de capital-retraite mais cela leur permet aussi à la fois de pouvoir aménager plus facilement leurs locaux en fonction des spécificités techniques de leur activité et de mieux maîtriser leurs charges.

Aujourd'hui, force est de constater que le marché du neuf est sous-offreur sur le territoire de Marne-la-Vallée, alors qu'une demande pérenne s'exprime chaque année sur le territoire. Il en va de même des entrepôts logistiques très prisés du fait de la proximité du cœur de l'agglomération et d'un bassin de main-d'œuvre qualifiée mais dont le marché est contraint aujourd'hui par l'insuffisance de l'offre.

Pour Marne-la-Vallée, il est aujourd'hui pertinent et stratégique de poursuivre le développement de projets d'activités et de logistique. En effet, le marché locatif tertiaire va souffrir des bouleversements à l'œuvre (télétravail, flex office, etc.), et il pourrait prendre un certain temps à retrouver son niveau d'avant crise. Il y a donc un intérêt à favoriser la diversification des fonctions économiques (autres que le tertiaire) limitant ainsi les effets engendrés par les crises.

Plus largement, le maintien des activités productives en ville recouvre des enjeux en termes d'attractivité des territoires métropolitains et s'inscrit pleinement dans les objectifs gouvernementaux. L'intérêt de maintenir localement ces industries et de favoriser leur développement grâce à des solutions immobilières adéquates à des prix maîtrisés est donc essentiel. L'intérêt sur un site d'envergure comme la Rucherie est également de pouvoir développer les chaînes d'approvisionnement au plus proche des centralités urbaines.

Le facteur social est aussi un argument à faire valoir pour le maintien et l'implantation de ces activités en proximité des centres urbains. Les activités productives regroupent beaucoup de PME et de PMI qui sont pourvoyeuses de nombreux emplois, et revêtent donc d'un caractère stratégique pour les territoires. Ainsi, le développement de la ZAC de la Rucherie s'inscrit complètement dans cet objectif de créer aussi de l'offre d'emplois et d'améliorer le ratio habitat emploi, le développement de logements ne pouvant se faire qu'en lien avec le développement de zones d'emplois.

2.2.3.4 Les zones d'activités garantes de l'équilibre habitat emploi

Les études confirment que Marne-la-Vallée a jusqu'à présent joué pleinement le rôle économique qui lui avait été attribué lors de la création des Villes Nouvelles, en polarisant le développement sur les ZAC d'activités, ce qui a permis d'éviter le développement « en tâche d'huile » (étude 2011 Ministère de la transition écologique).

Néanmoins, le ratio habitat emploi qui avait dépassé 1 sur Marne-la-Vallée dans les années 90 s'est dégradé, atteignant désormais 0,8 emploi pour un actif résidant, en lien avec l'accroissement du périmètre de Marne-la-Vallée (certaines communes nouvellement intégrées n'atteignant pas l'équilibre). En outre, la nécessaire poursuite du développement de l'offre de logements neufs va accentuer le déséquilibre actifs/emplois s'il ne s'accompagne pas de l'accueil de nouvelles entreprises.

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges qui développe en moyenne 500 logements par an, ce taux est de 0,6 : 9 000 emplois proposés en 2021 pour 15 000 actifs (d'après l'étude Jones Lang LaSalle, 2021).

Aujourd'hui, le niveau de disponibilité de locaux sur le territoire de Marne-la-Vallée montre une tension sur le segment des locaux neufs, la hausse de leur valeur locative, ainsi que le besoin de mise en chantier de nouvelles opérations. L'absorption rapide des surfaces neuves de locaux d'activités laisse peu de place à la vacance. Ainsi, à défaut de restaurer une offre à horizon 2025, le territoire de Marne et Gondoire, et plus largement Marne-la-Vallée, ne seront plus en mesure de jouer le rôle stratégique de maintien des entreprises sur le territoire à l'échelle régionale, et le ratio va continuer à se détériorer.

2.2.3.5 Une offre foncière pour accompagner la transition économique et environnementale

Les projets d'aménagement initiés aujourd'hui par EpaMarne sur le territoire de Marne-la-Vallée sont conçus pour anticiper les besoins des acteurs économiques de demain, répondre aux nouveaux enjeux économiques, contribuer à une meilleure intégration à l'environnement, en consacrant notamment une part plus importante à la biodiversité au sein des projets d'activités, et permettre une plus grande flexibilité et réversibilité dans les usages.



L'écosystème économique existant sur le secteur a créé un milieu favorable permettant aux acteurs économiques de mobiliser dans leur environnement proche les ressources nécessaires à leur activité et leur développement : synergie entre entreprises partenaires, sous-traitants, concurrents, ressources humaines, capacités de formation...

L'opportunité de se situer dans un bassin économique suffisamment vaste et diversifié offre aux entreprises des possibilités de diversification économique. Enfin, le besoin d'un environnement de qualité, répond à l'attente de plus en plus forte des résidents, mais aussi des actifs sur leur lieu de travail.

Offrir des emplois sur place participe de la réduction des distances quotidiennes de déplacement (sachant qu'aujourd'hui 40% des actifs résidants travaillent sur le territoire de Marne-la-Vallée), en développant sur le territoire des solutions.

2.2.4 L'offre proposée par le parc d'activités de la Rucherie

2.2.4.1 Les grandes orientations

Au regard des analyses présentées ci-avant sur le desserrement territorial et le rééquilibrage des emplois entre l'Est et l'Ouest francilien, le développement économique à l'échelle du territoire de Marne-la-Vallée et de Marne et Gondoire, les potentialités offertes par la Rucherie, identifié comme un site de développement économique par les documents réglementaires stratégiques, ont été analysées.

La ZAC de la Rucherie s'inscrit dans une continuité économique le long de l'autoroute A4, sur un site particulièrement attractif pour l'implantation d'entreprises de types artisanal et semi-industriel, en particulier par la diversité de surfaces des fonciers qui peuvent être proposés, et sa proximité de grands axes routiers et de la gare RER de Bussy-Saint-Georges. La réalisation programmée du nouveau diffuseur du Sycomore optimise cette très bonne desserte qui constitue pour les entreprises un fort atout pour leur implantation dans la région parisienne et l'accessibilité de l'Est de la France.

Ces réflexions ont abouti à la programmation du projet de parc d'activités de la Rucherie, dont les orientations reflètent les volontés à l'échelle locale et intercommunale :

- Participer au développement du territoire du bassin d'activités de Marne-la-Vallée en inscrivant la Rucherie en complémentarité des parcs d'activités environnants offrant ainsi l'opportunité de créer des chaînes de valeur, et en continuité urbaine avec ces parcs, complétant ainsi le maillage de zones d'activités le long de l'autoroute A4. En effet, dans le cadre de la politique de lutte contre la fragmentation urbaine, et faute de gisements de renouvellement urbain sur le territoire, il apparaît indispensable d'aménager les terrains qui se situent en continuité immédiate des sites déjà aménagés ;
- Développer un parc d'entreprises à hautes performances environnementales, intégrant une typologie de produits diversifiés adaptés aux caractères et aux potentialités du site et de son environnement marqué notamment par la proximité de la forêt de Ferrières ;
- Mettre en œuvre des principes d'aménagement dans une démarche de projet global dépassant la notion de périmètre de ZAC qui :
 - renforcent la biodiversité sur le site en intégrant une sous-trame verte à son échelle ;
 - harmonisent et qualifient les relations entre le futur parc d'activités et son environnement aux abords en préservant les espaces naturels (traitement qualitatif de la lisière avec la forêt de Ferrières et avec le territoire agricole), les quartiers futurs d'habitat et les équipements (au sud de la ZAC du Parc d'activités du Bel Air) ;

- contribuent à la qualification paysagère du parcours sur l'A4 en cohérence avec les silhouettes des façades des ZAC du Parc d'activités du Bel Air et Gustave Eiffel, prenant en compte les projets intéressés par cette réalisation et notamment la valorisation de la liaison verte nord-sud (chemin de la Rue Pavée) ;
- contribuent à optimiser le bilan carbone du territoire en réduisant les distances entre bassins d'emplois et bassins de vie (logement) sur des secteurs très bien desservis (limitation des trafics, limitation des GES...).

2.2.4.2 Les activités ciblées

Les analyses de positionnement du parc d'activités sur le marché actuel et les objectifs territoriaux de développement conduisent à cibler l'accueil d'activités à vocation dominante de logistique, d'industrie et d'artisanat, et des services liés. Le secteur est également attractif pour l'implantation de data centers, bien qu'il ne soit pas un territoire de référence dans cette filière. Par ailleurs, la Ville de Bussy-Saint-Georges a l'ambition de développer la filière industrielle de l'hydrogène, et positionne ce développement sur la Rucherie, avec un projet de production / distribution / transformation et maintenance des véhicules, qui fera l'objet d'une réponse à appel à projet lancé par l'ADEME d'ici fin 2022.

L'objectif de la Rucherie est de répondre aux besoins d'une diversité de secteurs économiques (par opposition à un parc d'activités thématiques qui serait centré sur une seule filière spécialisée),

Toutes les filières pourront être représentées notamment : santé, bâtiment et travaux publics, agro-alimentaire, pharmaceutique, électronique, etc.

L'offre tertiaire dans le parc de la Rucherie est limitée à deux offres :

- Réponse aux besoins de services (restauration, services de mobilités, salles de sport, coworking, ou d'autres services innovants) ;
- Accompagnement des entreprises industrielles et artisanales qui nécessitent des bureaux sur site pour leurs employés.

Afin de compléter l'offre foncière du territoire, le projet de la Rucherie est conçu pour répondre en priorité aux attentes de trois cibles types :

- Entreprises de grande taille d'activités logistiques et logistiques, avec des lots de 1 à 10 ha ;
- Petites et Moyennes Industries (PMI), porteuses d'emplois nombreux et stables ;
- Très Petites Entreprises (TPE) et locaux artisanaux, pour lesquelles la demande est très dynamique, notamment endogène.

L'accueil durable de ces entreprises conditionne la pérennité d'une activité économique diversifiée sur le territoire. Or, celles-ci sont aujourd'hui contraintes par un marché qui propose trop peu d'immobilier neuf pour assurer une bonne fluidité de développement dans des immobiliers modernes adaptés à leurs besoins.

2.2.4.3 Les éléments de programme

Le programme de la ZAC comprend :

- L'accueil d'activités économiques à vocation dominante logistique, d'industrie et d'artisanat, et des services liés : construction d'environ 379 000 m² de surface de plancher répartis en grands bâtiments de type logistique/logistriel et bâtiments correspondants à des PME/PMI. Pour rappel, la demande annuelle moyenne en locaux d'activités est de 170.000m² sur le territoire de Marne-la-Vallée, pour une offre à un an de 160.000m² ; et la demande annuelle moyenne en immobilier logistique est de 300.000m², pour une offre à un an de 270.000m² ; avec dans les deux cas un taux de vacance très faible.
- L'aménagement des espaces publics et des équipements nécessaires au fonctionnement du parc d'entreprises :
 - Création de voirie : accès à la RD 35 via la voie de desserte primaire de la ZAC du Parc d'activités du Bel Air, accès au diffuseur du Sycomore projeté, voies de desserte interne de la ZAC, chemins piétonniers et cyclables dont l'axe Nord-Sud de liaison avec les entités urbaines au Nord de l'A4 et en liaison avec la forêt de Ferrières.
 - Aménagements paysagers : espaces paysagers en lisière de la forêt de Ferrières intégrant les bassins de retenues des eaux pluviales, traitement paysager en façade sur l'A4, traitement des espaces publics.
 - Réseaux divers.

2.2.4.4 La création d'emplois

Compte tenu des cibles d'activités définies pour la ZAC de la Rucherie, le potentiel d'emplois créés est évalué à un minimum de 3 000 emplois, sur la base d'un ratio de 50 emplois à l'hectare cessible (60 ha cessibles environ)). Cette hypothèse aujourd'hui retenue est considérée comme basse.

En effet, grâce au fait qu'une étude d'optimisation de la densité des constructions a été réalisée, il est réaliste d'envisager hypothèse moyenne de l'ordre de 4 000 emplois (soit 67 emplois à l'hectare cessible), voir une hypothèse haute à 5 000 emplois (soit 83 emplois à l'hectare). Compte tenu de l'état projeté du marché, l'hypothèse Haute est considérée comme atteignable à l'horizon 2035.

A contrario des pôles tertiaires en développement sur le territoire, les emplois créés sur la ZAC de la Rucherie seront en partie des emplois de catégorie dits « peu qualifiés », satisfaisant ainsi une partie des demandeurs d'emplois précaires locaux.

Selon les statistiques de Pôle Emploi au troisième trimestre 2020, 40% des demandeurs d'emplois sur Marne-la-Vallée ont un niveau d'étude n'excédant pas le BEP. Selon les mêmes sources, au palmarès des métiers les plus représentés dans les statistiques du chômage sur le secteur, la catégorie « magasinier préparateurs de commande » est la plus représentée : 1123 demandes pour seulement 96 offres.

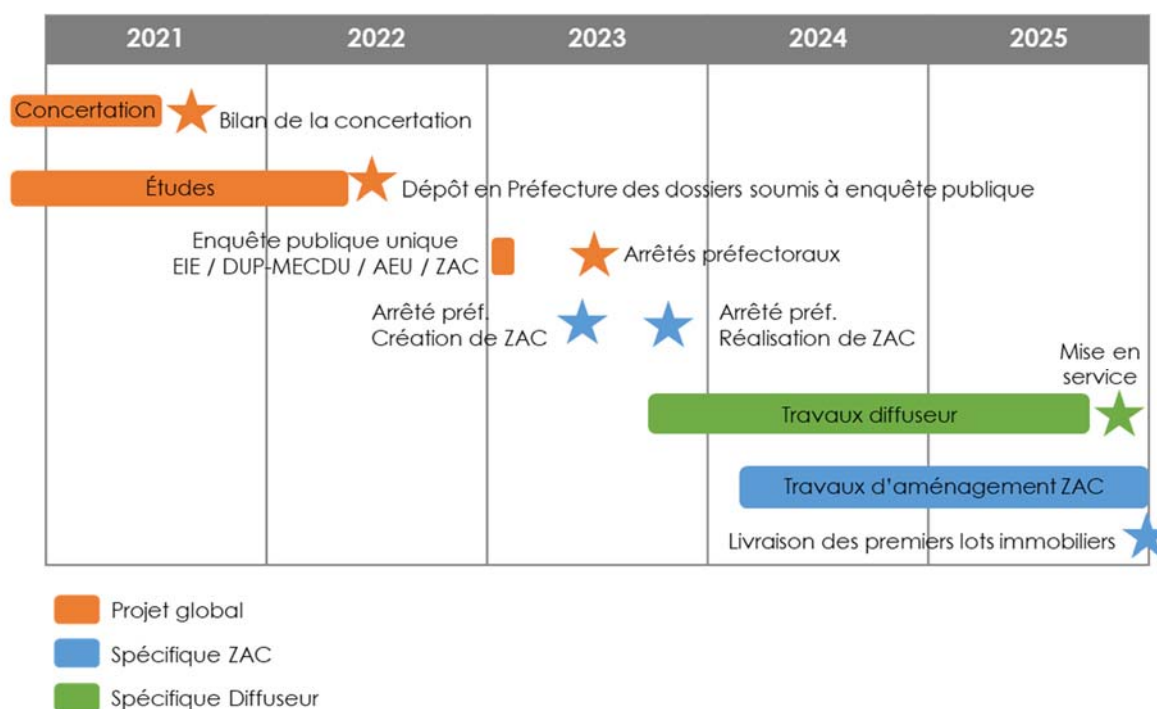
Sans le développement d'une offre d'emplois peu qualifiés sur le territoire, il ne sera pas envisageable de voir le taux de chômage diminuer, sachant que les populations concernées sont peu mobiles géographiquement.

2.2.4.5 Le calendrier prévisionnel du projet

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 :



Afin de prendre en compte le renforcement de l'offre neuve d'immobilier d'entreprises en cours de développement à proximité, le phasage de l'offre de la ZAC s'étale sur une période d'une dizaine d'années environ.

2.3 LA REPONSE A UN ENJEU DE DESSERTE DU TERRITOIRE

2.3.1 L'autoroute A4, itinéraire de transit et de desserte locale

A la suite de l'identification des enjeux de desserte du territoire et des limites du réseau de référence, il a été constaté la nécessité d'améliorer la fluidité de circulation sur l'autoroute A4 qui relie Paris à Reims par l'apport d'un nouveau diffuseur entre les échangeurs existants de Ferrières (sortie n°12) et de Jossigny (sortie n°12.1). En effet, les niveaux de trafic apportés par les développements des 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 particulièrement perturbés, et viennent accentuer les difficultés déjà rencontrées sur l'échangeur 12 de Ferrières-en-Brie.

Le trafic sur l'autoroute A4 est de l'ordre de 110 000 véhicules par jour dans les deux sens sur la section concernée entre les diffuseurs 12 et 12.1. Ce trafic mêle trois types de déplacements :

- Les déplacements longue distance de portée nationale ou internationale : la zone d'étude se situe en dehors de la Francilienne qui constitue une rocade de l'Île-de-France, les trafics contournant Paris sont donc présents sur la section ;
- Les déplacements régionaux pendulaires entre Meaux et le centre de l'agglomération parisienne notamment, mais aussi entre les communes de la zone d'étude et la banlieue proche ;
- Les déplacements locaux internes à la zone d'étude, en particulier entre Serris, Bussy-Saint-Georges et Collégien, la D406 étant moins capacitaire et moins rapide que l'A4.

2.3.1.1 Le trafic projeté

L'étude d'opportunité fait apparaître une saturation du système de desserte existant à l'horizon 2025, justifiant la création d'un nouveau diffuseur intermédiaire au niveau du Sycomore.

En heure de pointe du matin, le trafic en sortie depuis la province sur le diffuseur n°12 s'accroît de 13 % entre 2019 et 2025, du fait du développement des ZAC desservies par ce diffuseur. Cette augmentation du trafic occasionne une saturation du giratoire Nord du diffuseur n°12 et des remontées de file importantes sur la voie de droite de l'A4 vers Paris.

En heure de pointe du soir, le trafic en sortie sur le diffuseur n°12 depuis Paris stagne, mais l'augmentation du trafic sur la D35 et le giratoire Sud entraîne une insertion plus difficile sur le giratoire et occasionne des remontées jusqu'à la section courante vers la province.

Sans autre échange avec l'autoroute A4, la charge globale des giratoires situés de part et d'autre du diffuseur n°12 pourrait ainsi s'accroître de +5 % à +14 % d'ici 2025, suivant les heures de pointe ce qui entraînera des difficultés supplémentaires sur ce diffuseur (remontées de files de véhicules sur les bretelles).

La poursuite du développement de Bussy-Saint-Georges (hors ZAC de la Rucherie) entraînera une accentuation de la charge de trafic sur le réseau secondaire de Bussy-Saint-Georges en direction du diffuseur n°12 (suivant les axes, accroissement des flux journaliers entre +3 % à +11 % en général et jusqu'à +24 % à +27 % sur les bretelles Est de ce diffuseur qui supportent actuellement une charge moins élevée). Sur l'avenue du Général de Gaulle, une forte évolution de trafic est constatée, comprise entre +37 % à +86 % en accès Est de Bussy depuis Jossigny, qui s'explique en partie par le développement de la ZAC du Sycomore.

Ainsi, la saturation des giratoires en sortie des bretelles du diffuseur n°12 et le trafic important sur le réseau secondaire alentour sont très problématiques en situation future et causent des remontées de file importantes en section courante.

Le nouveau diffuseur du Sycomore a donc pour but de soulager le diffuseur n°12 de Ferrières-en-Brie d'une partie de son trafic, et de desservir la ZAC de la Rucherie.

2.3.1.2 Un réseau viaire saturé

Plusieurs diffuseurs desservent la zone d'étude : le diffuseur de la D471 lié au nœud de Collégien, le diffuseur n°12 permettant l'accès à Ferrières-en-Brie et à Bussy-Saint-Georges, le diffuseur n°12.1 permettant l'accès au secteur du Val d'Europe et le diffuseur n°13 permettant l'accès à Serris et à la D231 vers Provins.

Le réseau secondaire est structuré par la D406, reliant Collégien à Serris (D231) via Jossigny, qui traverse la zone d'étude de part en part. Cette route est parallèle à l'A4 et permet une desserte du territoire plus fine que l'A4. L'avenue du Général de Gaulle reliant Bussy-Saint-Georges au Val d'Europe a la même vocation. La D35 permet l'accès au centre de Bussy-Saint-Georges et de Ferrières-en-Brie depuis le diffuseur n°12. La D5 permet l'accès à la future ZAC du Sycomore depuis la D406. À l'est de la zone d'étude, la D231 reliant Lagny-sur-Marne à Provins permet l'accès à Bussy-Saint-Georges et Jossigny depuis l'A4 en venant de l'est (via la D406). Le reste du réseau d'accès aux parcs d'activités Gustave Eiffel, du Bel Air et de la Rucherie depuis le diffuseur n°12 sont de la voirie locale, peu capacitaire.

Outre la saturation de la D231 (Lagny-sur-Marne – Serris – Provins) et de la D471 (Collégien - Melun) en bordure de la zone d'étude, plusieurs difficultés sur le réseau secondaire sont identifiées :

- La D35 approche de la saturation en période de pointe, particulièrement en direction de l'autoroute. À Ferrières-en-Brie, cela est notamment dû aux difficultés d'insertion sur le giratoire du diffuseur n°12. Dans la traversée du centre de Bussy-Saint-Georges, le trafic est supérieur à la capacité de la route. Quelques ralentissements sont également observés à l'approche des giratoires avec la D406 et l'avenue du Général de Gaulle ;
- L'avenue du Général de Gaulle et la D406 dans une moindre mesure connaissent également des ralentissements en période de pointe. Les nombreux croisements avec la voirie de desserte peuvent causer une baisse de capacité globale de la voie ;
- Quelques voies d'accès aux zones d'activités Gustave Eiffel et Bel Air ralentissent également en période de pointe (surtout du matin), mais le trafic sur ces voies reste globalement fluide.

2.3.2 Les bénéfices attendus de la mise en service du diffuseur dit Sycomore

Le projet du nouveau diffuseur dit « du Sycomore », situé entre celui de Ferrières-en-Brie (n°12) et celui de Jossigny (n°12.1), permettra :

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

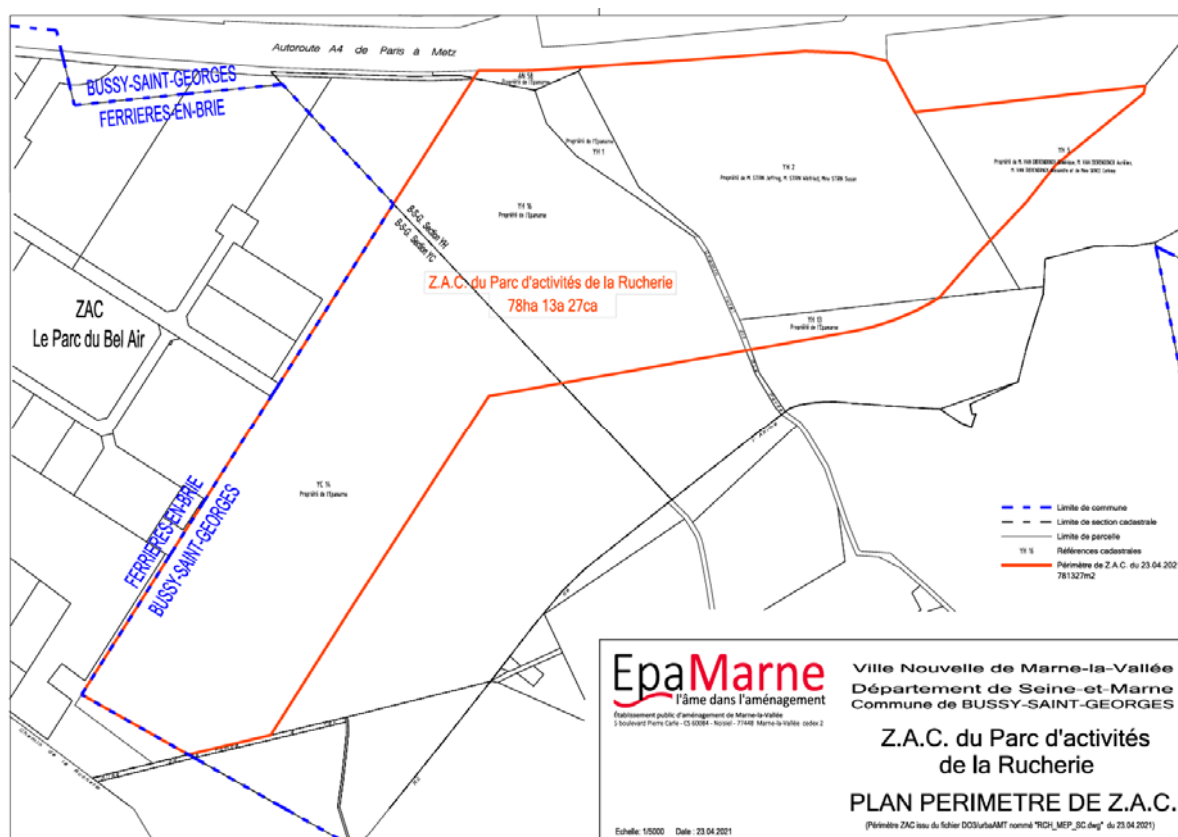
En outre, la SANEF cherche depuis plusieurs années à développer diverses solutions favorisant la mobilité durable, et en particulier de nouveaux aménagements de pôles d'intermodalité facilitant les déplacements pendulaires. En lien avec les parties prenantes du territoire, la SANEF étudie l'intérêt et la faisabilité de créer un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) qui serait situé au droit de l'aire de services existante (Bussy-Saint-Georges) sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Ce projet est actuellement au stade des études amont (étude faisabilité), et fait l'objet de discussions avec l'Etat Concédant pour statuer sur son éventuelle réalisation. Il pourrait donc ne pas se réaliser si aucun accord n'était trouvé. En vue de permettre dans le futur l'éventuelle réalisation de ce PEM, le projet du diffuseur du Sycomore intègre dans sa conception la mise en œuvre de mesures conservatoires.

2.4 LA MAITRISE DU FONCIER

2.4.1 Les emprises foncières de la ZAC de la Rucherie

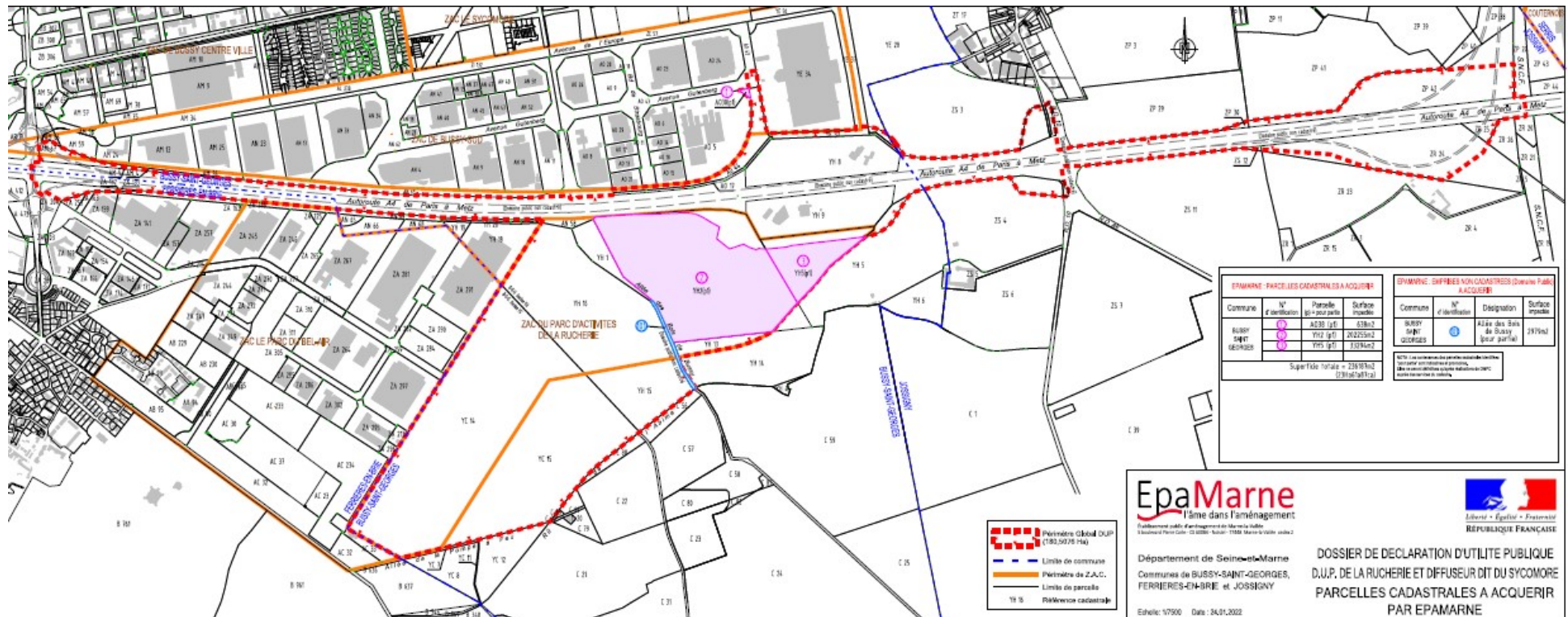
Le périmètre de la ZAC de la Rucherie s'étend sur 78 hectares environ avec une maîtrise du foncier déjà largement assurée pour 51,46 hectares, couvrant des parcelles appartenant à EpaMarne, un chemin communal, et trois parcelles privées :

- 51,17 hectares en pleine terre sous maîtrise foncière d'EpaMarne ;
- 0,29 hectares de chemin communal Allée des Bois de Bussy appartenant à la Commune de Bussy-Saint-Georges ;
- 23,61 hectares appartenant à trois propriétaires privés, à acquérir par EpaMarne pour l'aménagement de la ZAC ;
- 3 hectares appartenant aux deux propriétaires privés, à acquérir par la SANEF pour l'aménagement de la bretelle du diffuseur.

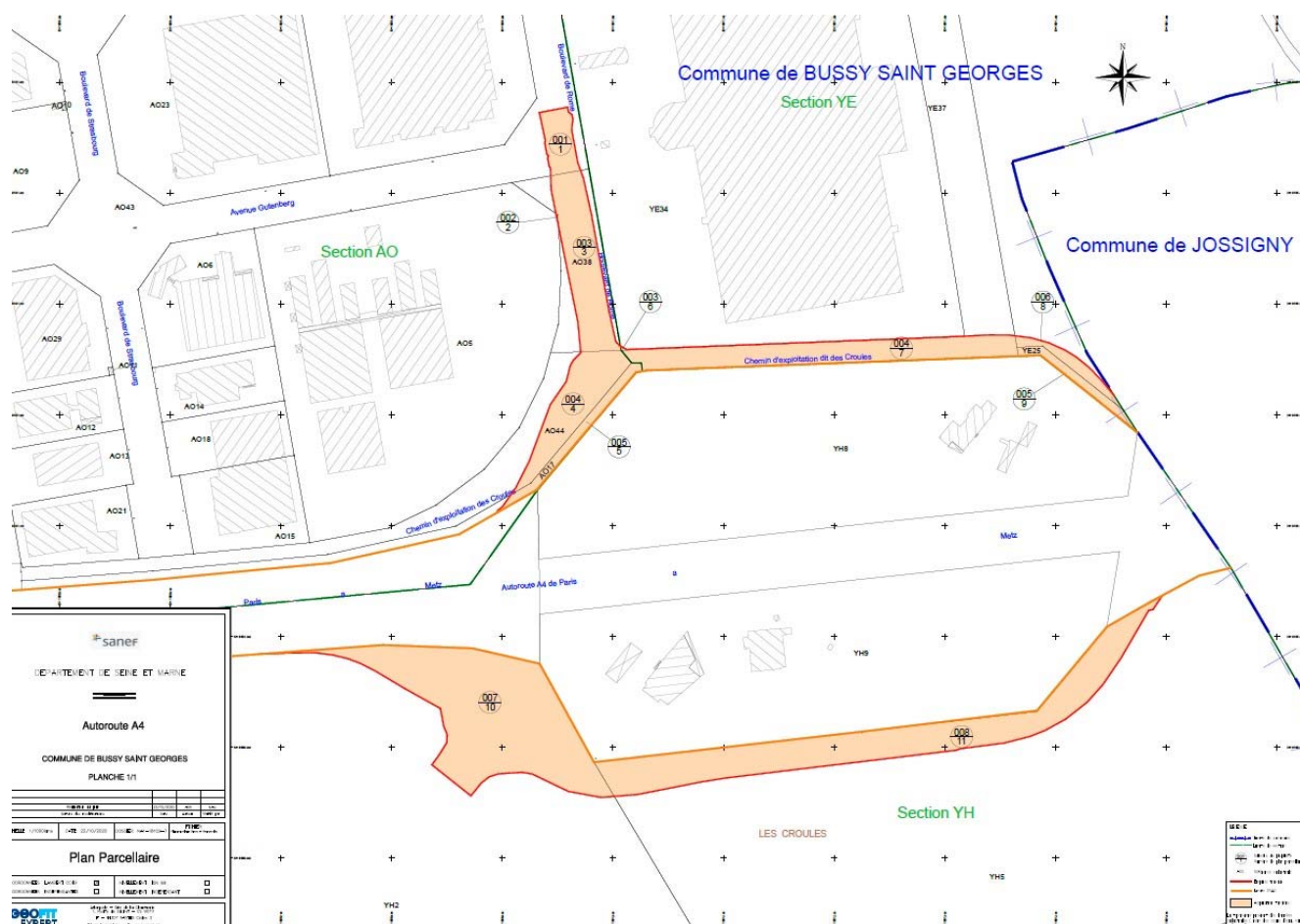


Ainsi, 68% du foncier nécessaire pour l'aménagement de la ZAC est déjà sous maîtrise publique.

Les emprises restant à acquérir par EpaMarne représentent une superficie globale de 23 hectares environ, faisant l'objet du dossier d'enquête parcellaire.



2.4.2 Les emprises foncières du diffuseur du Sycomore



3 ANALYSE DES SOLUTIONS ALTERNATIVES

3.1 L'ABSENCE DE SITE ALTERNATIF POUR LA ZONE D'ACTIVITES

3.1.1 La pénurie de sites à l'échelle francilienne

Les ZAE de Marne-la-Vallée constituent une réponse aux enjeux franciliens face au desserrement de l'implantation des entreprises vers la partie Est de la grande couronne et face à la dynamique économique liée notamment aux JO2024 et à la réalisation du métro du Grand Paris.

L'offre dans les départements voisins de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne est épuisée, ou inadaptée (incompatible avec un tissu urbain d'habitat dense). Dans le secteur de Marne-la-Vallée et plus particulièrement dans le secteur de la CAMG, Les parcelles anciennes encore disponibles ou accueillant une friche, sont quasi inexistantes. Par ailleurs, les quelques parcelles bâties disponibles ne sont pas adaptées à la demande pour 5 raisons majeures qui parfois se cumulent :

- Taille insuffisante des parcelles (aucune offre au-delà de 5ha par exemple) ;
- Desserte inadaptée avec une absence d'accès direct à l'A4 ou la RN 104 ;
- Intégration pour certaines dans le tissu urbain existant générant de potentiels problèmes graves de cohabitation avec la fonction résidentielle en voisinage direct ;
- Obsolescence du bâti au regard des normes environnementales, techniques et des performances énergétiques ;
- Inadaptation au process de certaines industries.

En corollaire à cette pénurie, une hausse importante des loyers des locaux d'activité en première couronne ne permet pas aux entreprises d'y maintenir leur activité. Ainsi, le loyer facial moyen de l'immobilier d'activité neuf en première couronne de l'Est Parisien a cru de 65 € / m² / an à 140 € / m² / an, soit plus de 100% d'augmentation, entre 2001 et 2017. Les valeurs locatives primes pratiquées peuvent atteindre 150 à 180 € HTC / m² / an, Le territoire de la CAMG offre de belles opportunités d'implantations notamment au regard des loyers pratiqués (autour de 100 euros HT HC / m² / an).

Ainsi, la ZAC de la Rucherie permettra à la fois d'accueillir les entreprises en croissance et les entreprises qui souhaitent se déplacer depuis la première couronne.

3.1.2 La saturation des ZAC à l'échelle territoriale

EpaMarne assure une veille sur la disponibilité des fonciers disponibles à l'échelle territoriale, sur ses opérations et sur les opportunités foncières d'une manière générale. Sont ici considérés comme disponibles les fonciers qui répondent aux conditions suivantes :

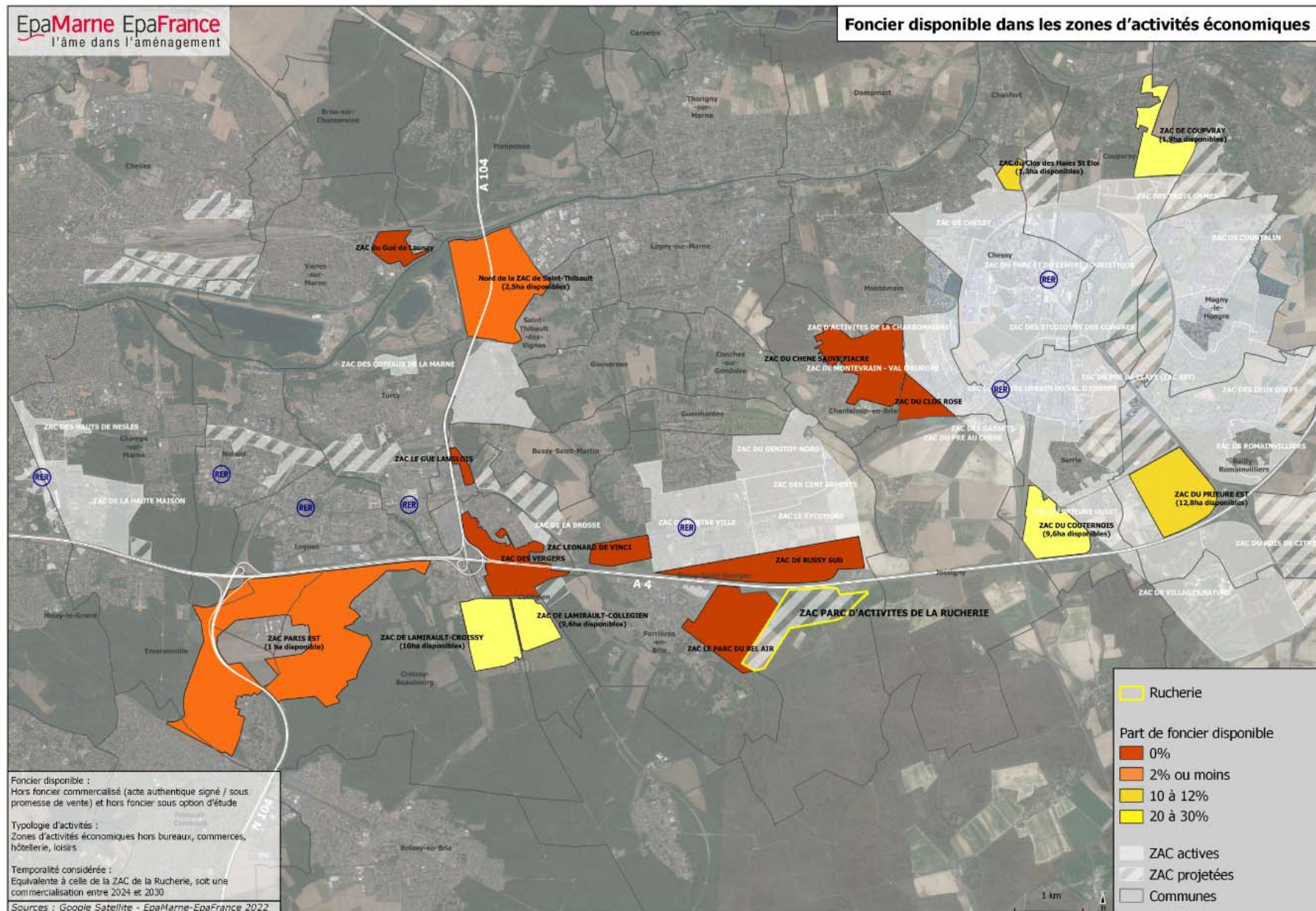
- Fonciers non commercialisés (acte authentique signé ou sous promesse de vente) et ceux n'étant pas sous option d'étude.
- Fonciers susceptibles d'accueillir les activités économiques ciblées pour le projet, c'est-à-dire hors bureaux, commerces, hôtellerie, loisirs.
- Fonciers commercialisables à un horizon 2024 / 2030.

Il en ressort les éléments suivants :

- Aucun foncier de 10 hectares ou plus disponible à court terme.
- Un seul foncier de plus de 5 hectares disponible : un terrain situé dans la ZAC du Prieuré à Bailly-Romainvilliers (7.6 ha). La ZAC du Couvernois à Serris dispose également d'un terrain (6 ha) mais avec une forme très allongée, qui devra être découpé en 3 ou 4 lots distincts.
- Un total des surfaces disponibles à ce jour (hors terrains sous option d'étude et sous promesse de vente) de moins de 35 hectares sur l'ensemble du périmètre CAPVM, CAMG et VAE, à mettre en perspective avec une moyenne de commercialisation de l'ordre de 17 hectares par an sur les 4 dernières années (10,2 ha en 2021 ; 11,7 ha en 2021 ; 16,5 ha en 2019 ; 26,9 ha en 2018).

La carte en page suivante présente le détail des fonciers disponibles dans les zones d'activités économiques du territoire.

Compte tenu, d'une part, du niveau de la demande et des rythmes de commercialisation enregistrés ces dernières années, et d'autre part du taux de vacance extrêmement faible, la disponibilité de foncier d'activités est de l'ordre de 3 années, au-delà desquelles la demande ne trouvera pas d'offre si aucune nouvelle opération d'envergure n'est lancée.



3.1.3 L'absence de gisements de renouvellement urbain à l'échelle territoriale

Le territoire de la CAMG constitue un territoire de développement récent, principalement dans sa partie Sud ; il n'existe donc pas de friche industrielle permettant d'envisager le développement d'un parc d'activité par renouvellement urbain.

Pour ce qui concerne les communautés d'agglomérations voisines :

- VEA est un territoire de développement récent (après 1990) et bénéficiant d'une forte dynamique économique ; aucune friche n'existe sur ce territoire.
CAPVM est un territoire qui a connu un fort développement à partir de 1970. Il existe des parcs d'activités anciens, comme la ZAC Paris Est, dans lesquels la vacance est très faible et correspond principalement aux périodes interstitielles où les locaux sont inoccupés le temps, court, de prise à bail ou d'acquisition d'un nouveau preneur. Il n'y existe aucune emprise en friche d'une surface supérieure à 5ha permettant d'accueillir des entreprises de logistique ou de logistriel.

Dans l'ensemble du périmètre de la CAMG et de ses environs directs, aucune friche identifiée ne présente une taille permettant d'accueillir des opérations d'envergure comme la Rucherie avec un accès direct à l'autoroute A4 ou à la route nationale RN104. Or, cette condition d'accessibilité est une condition sine qua non pour toutes les activités logistiques et pour une grande partie des PME / PMI ciblées par le projet.

Cartofriches est l'outil commandé au Cerema par le Ministère de la Transition écologique. Il recense les friches industrielles, commerciales, d'habitat, etc. sur la base de données nationales (Ministère de la Transition écologique, bases de données Basias et Basol), de données locales (inventaires et observatoires locaux, études, remontées d'information des acteurs locaux...), et des appels à projets régionaux du fonds friches.

Cartofriches identifie 15 friches sur le périmètre de Marne-la-Vallée, dont aucune avec les caractéristiques permettant de répondre aux besoins de développement de l'offre d'immobilier d'entreprise présentés précédemment : superficies insuffisantes, terrains morcelés ou ne permettant l'implantation d'entrepôts de grande taille, desserte routière insuffisante, environnement résidentiel incompatible avec les activités ciblées.

Parmi ces 15 friches, 6 offrent une superficie supérieure à 5 hectares :

- 32ha à Bry-sur-Marne : un développement est déjà prévu par Nexity, qui est propriétaire du terrain.
- 10,8ha à Pontault-Combault : ce terrain tout en longueur le long de la N104 va accueillir une nouvelle station essence Total, et l'ADEME mène actuellement une étude pour accueillir un projet photovoltaïque sur le reste du site.
- 10,2 ha dans la ZAC Marne Europe : ce foncier est déjà sous protocole avec la Compagnie de Phalsbourg pour la réalisation d'un projet urbain mixte.
- 6ha à Torcy : terrain en zone d'activités industrielle Nord et Sud grevé de servitudes non constructibles (conduite de gaz et eau potable sous les terrains), soit 4ha cessibles. La CAPVM a prévu d'acheter les terrains fin 2022 auprès de Grand Paris Aménagement (GPA), et a identifié tous les preneurs (entreprises déjà présentes sur Torcy), avec comme lot de taille la plus importante une parcelle de 8.000m².
- 5,7ha rue des Coudreaux à Chelles : un ensemble d'immeubles résidentiels est prévu sur ce terrain car intégré au tissu résidentiel existant.

- 5,6ha dans la ZAC du Gue de Launay à Vaires : Aménagement 77 a signé une promesse de vente sur ce terrain.

3.1.4 Le choix de la Rucherie

En l'absence de gisements de renouvellement urbain, le site de la Rucherie s'est imposé comme l'unique foncier susceptible de répondre aux besoins de développement de l'immobilier d'entreprise identifiés pour le territoire à l'horizon 2025 / 2030.

La définition du périmètre de la ZAC de la Rucherie a été faite en cohérence avec :

- La stratégie de développement territoriale et les documents de planification urbaine aux différentes échelles (PLU, SCoT, SDRIF).
- La recherche de synergie au sein du pôle économique historique créé autour de l'axe de l'autoroute A4 et de la francilienne, les parcs existants de Ferrières-en-Brie et de Bussy-Saint-Georges (ZAC du Bel Air, Gustave Eiffel et Léonard de Vinci) étant aujourd'hui entièrement commercialisés.
- Le recentrage sur le territoire de Marne et Gondoire des activités productives à des endroits pertinents bénéficiant d'une bonne desserte autoroutière.
- La limitation de l'étalement urbain, en consolidant et renforçant un secteur d'activités existant.
- L'objectif stratégique de réduction du temps de transport entre le lieu de création/stockage et le lieu de consommation/d'utilisation, et par là-même de diminution des émissions de CO².

L'articulation de l'ensemble de ces zones d'activités autour des axes de circulation renforce ainsi la cohérence territoriale et la visibilité de ce secteur en créant un pôle à une échelle régionale tout en conservant un lien fort avec leur environnement urbain (centre-ville de Ferrières-en-Brie et de Bussy-Saint-Georges).

3.2 LES VARIANTES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Les scénarios d'aménagement de la ZAC de la Rucherie ont été travaillés afin de satisfaire au mieux aux attentes des opérateurs économiques ciblés, tout en répondant aux enjeux urbains et environnementaux du territoire dans lesquels s'inscrit le projet.

3.2.1 Le contexte du projet

3.2.1.1 Le climat

La zone d'étude est soumise à un climat de type océanique dégradé, susceptible de subir des influences continentales venant de l'Est de l'Europe. Cela se traduit par des températures très basses pendant un certain temps (le plus souvent, le grand froid dure une semaine) en hiver et le contraire en été. Le même constat est dressé pour les précipitations. Le relief est trop peu marqué pour avoir une influence sensible sur le climat local.

Les précipitations moyennes sont de l'ordre de 700 mm par an. Elles sont significatives en toute saison, bien que plus prononcées (en quantité et durée) en hiver. Le mois de décembre enregistre les précipitations les plus importantes, avec 71 mm. Il pleut en moyenne 119 jours par an (pluies supérieures ou égales à 1 mm). Les précipitations supérieures à 10 mm (orages) sont plus rares (environ 18 jours par an).

La température moyenne annuelle est de 11,2°C. La courbe des températures indique que les mois les plus chauds sont juillet et août, avec en moyenne 19,1°C ; les mois les plus froids sont décembre, janvier et février avec une température avoisinant 4°C. Sur l'ensemble de l'année, les températures sont relativement basses, témoignant d'une influence océanique dégradée. En moyenne, il gèle (sous abri) 48 jours par an (avec 6 jours sans dégel). La température dépasse 25°C 39,4 jours par an. Les températures descendent très rarement en dessous de - 10°C (seulement 0,9 jour observé à Roissy depuis 1974). Elles dépassent quelques fois les 30°C (7,9 jours observés à Roissy depuis 1974).

La présence de brouillard (visibilité inférieure à 1 km) est constatée en moyenne 42 fois par an à Roissy. Les brouillards sont les plus fréquents d'octobre à février. Les orages se produisent essentiellement d'avril à août (16,6 jours), pour un total annuel de 22,1 jours. La grêle n'est observée que 1,4 jours par an. La neige tombe essentiellement entre novembre et mars, même si quelques flocons peuvent encore tomber en avril et plus rarement en mai. En moyenne, le nombre de jours de neige par an est de 17,2.

Les vents dominants sont de direction Sud-Ouest et Nord-Est. Les vents forts supérieurs à 58 km/h sont observés en moyenne 63,1 jours par an, alors que les vents supérieurs à 100 km/h le sont 2,2 jours par an sur la station de Roissy. Le vent maximum observé en Val-d'Oise est de 148 km/h le 3 février 1990 à Roissy.

La durée annuelle d'ensoleillement est de 1637,3 heures, avec en moyenne 156 jours/an de faible insolation et 50 jours avec plus de 80 % d'ensoleillement. Les périodes à fort potentiel de chaleur solaire disponible sont concentrées sur 3 à 5 mois autour de l'été. Les périodes hivernales présentent un fort déficit.

3.2.1.2 La géologie et l'hydrogéologie

L'étude de la nature des sols montre des limons des Plateaux reconnus jusqu'à -1,0 m/TN (122,69/120,97 NGF). Des limons plus ou moins argileux beige marron avec localement des reflets grisâtres à -1,4/-2,9 m/TN (<121,15/118,35). Il s'agit de sols fins sensibles à l'eau avec des chutes de portance lorsque la teneur en eau augmente. Les colluvions sous-jacentes ont été identifiées jusqu'à -5,0/-6,4 m/TN, soit jusqu'aux côtes 116,92/115,04 NGF. Ce faciès est réputé sensible au phénomène de retrait-gonflement. Il est constitué d'argiles plus ou moins limoneuses et sableuses brunes/bariolées avec des passages grisâtres. Cet horizon est susceptible de comporter des blocs de meulière. Au-delà, la formation de Brie (altérée) a été observée jusqu'à la base des sondages pressiométriques, carottés et piézométriques à -10,0/-10,5 m/TN (113,32/110,75 NGF). Il s'agit d'un mélange indifférencié d'argiles sableuses brunes/bariolées et de passages marneux grisâtres à blanchâtres. Cet horizon est susceptible de comporter des blocs/passages indurés (meulières, calcaire, etc.).

Les analyses de pollution des sols réalisées montrent que les terrains agricoles présentent une qualité chimique comparable au bruit de fond géochimique naturel. Aucun site BASOL ni BASIAS n'a été recensé sur l'emprise du projet de la ZAC de la Rucherie.

D'après la cartographie des aléas de retrait et gonflement des argiles établie par le BRGM, la majeure partie du projet est située en zone d'aléa fort vis-à-vis du retrait-gonflement. Les extrémités Ouest et Sud de l'aire d'étude sont situées, quant à elles, en aléa moyen.

Observations relatives à l'eau :

- Le suivi piézométrique réalisé dans l'emprise du projet, montre que la profondeur de la nappe est comprise entre 2,28 et 5,80 m en période de basses eaux (septembre-octobre) et entre 1,13 et 3,73 m en période de hautes eaux (mars-avril). La zone d'étude est couverte par des formations d'altérations peu perméables rassemblées sous l'appellation « limons des plateaux ». Elles recouvrent les horizons les plus anciens qui apparaissent au niveau des vallées creusées par les cours d'eau. Au droit de l'aire d'étude se trouve une succession plutôt régulière de remblais, calcaire de Brie et argile verte.
- La zone d'étude est concernée par une masse d'eau souterraine : « Tertiaire – Champigny-en-Brie t Soissonnais » - FRHG103 : état chimique médiocre et bon état quantitatif.
- Le captage d'alimentation en eau potable le plus proche (captage « Bussy-Saint-Georges 1 ») est implanté à 300 m environ de la limite du périmètre de ZAC. Une grande partie de l'aire localisée du projet est incluse dans le périmètre de protection éloignée de ce captage, tandis que le projet tangente le périmètre rapproché.

Il existe un risque d'inondation lié aux remontées des nappes phréatiques. Lors d'épisodes pluvieux importants, les nappes se chargent en eau, et peuvent lorsqu'elles sont saturées, déborder en surface. Cela dépend également de la profondeur à laquelle elles se trouvent. D'après la carte de l'aléa « remontée de nappe » établie par la BRGM33, la zone de la ZAC est identifiée comme potentiellement sujette aux inondations de caves. Des terrains situés à l'extrémité est de l'aire d'étude immédiate et de l'aire d'étude rapprochée sont identifiés comme potentiellement sujets aux remontées de nappe.

3.2.1.3 La topographie, l'hydrologie et l'occupation des sols

La zone est entièrement située sur des terres agricoles, à proximité immédiate de l'autoroute A4 et en continuité de l'actuelle zone d'activités économiques du Parc Bel Air.

La topographie existante marque une forme de thalweg naturel au cœur de l'opération. La pente moyenne du terrain est de l'ordre de 0.5% du Nord vers le Sud de part et d'autre de la ligne de crête, avec une altitude qui varie de 125 à 118m NGF. Le point haut absolu est aujourd'hui défini par le viaduc qui s'élève à 133 m, 6 m au-dessus du terrain environnant.



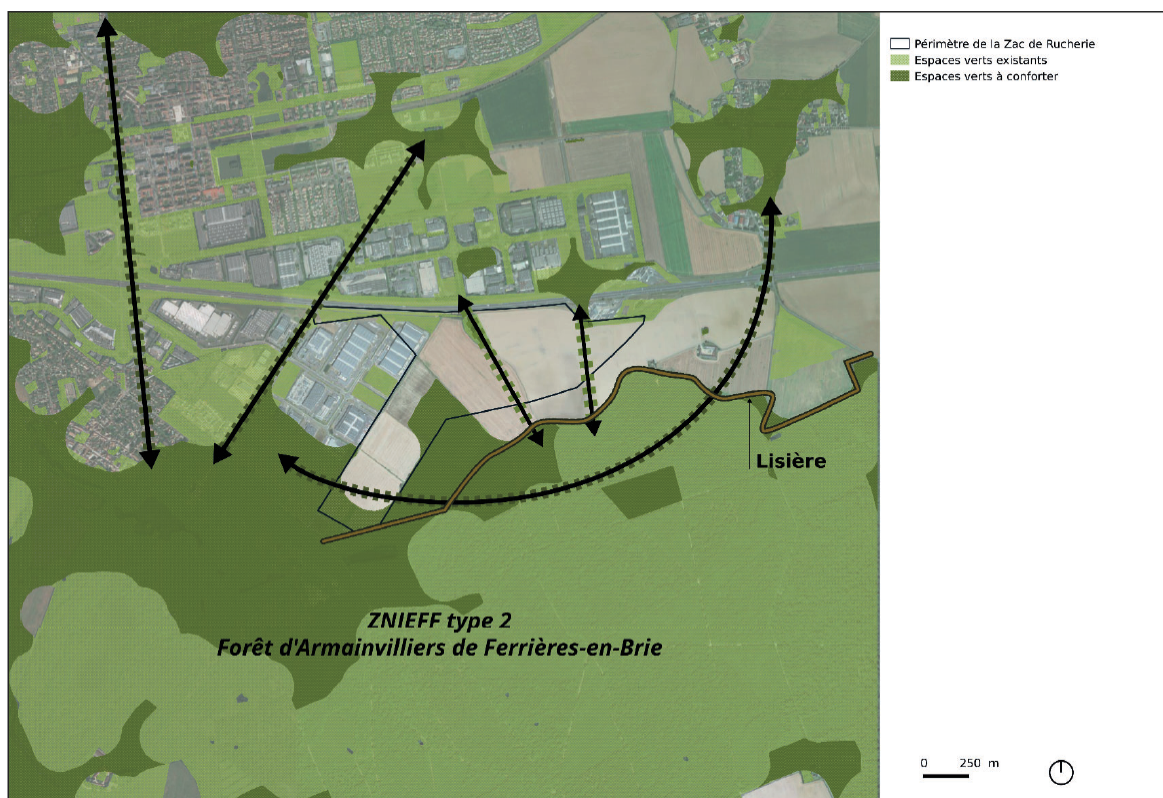
Localisation du périmètre de la ZAC de la Rucherie

3.2.1.4 Le milieu naturel

Le périmètre de projet a été soumis à plusieurs diagnostics écologiques entre 2012 et 2020.

Les principaux enjeux écologiques à l'échelle du territoire sont marqués par :

- La présence au Sud du site de la forêt régionale de Ferrières, répertoriée comme ZNIEFF de type 2 en raison de son intérêt floristique et faunistique.
- Un continuum de la sous trame-bleue correspondant à un cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer en lisière et la forêt.
- Une continuité des milieux agricoles qui se prolonge à l'Est du périmètre d'étude.



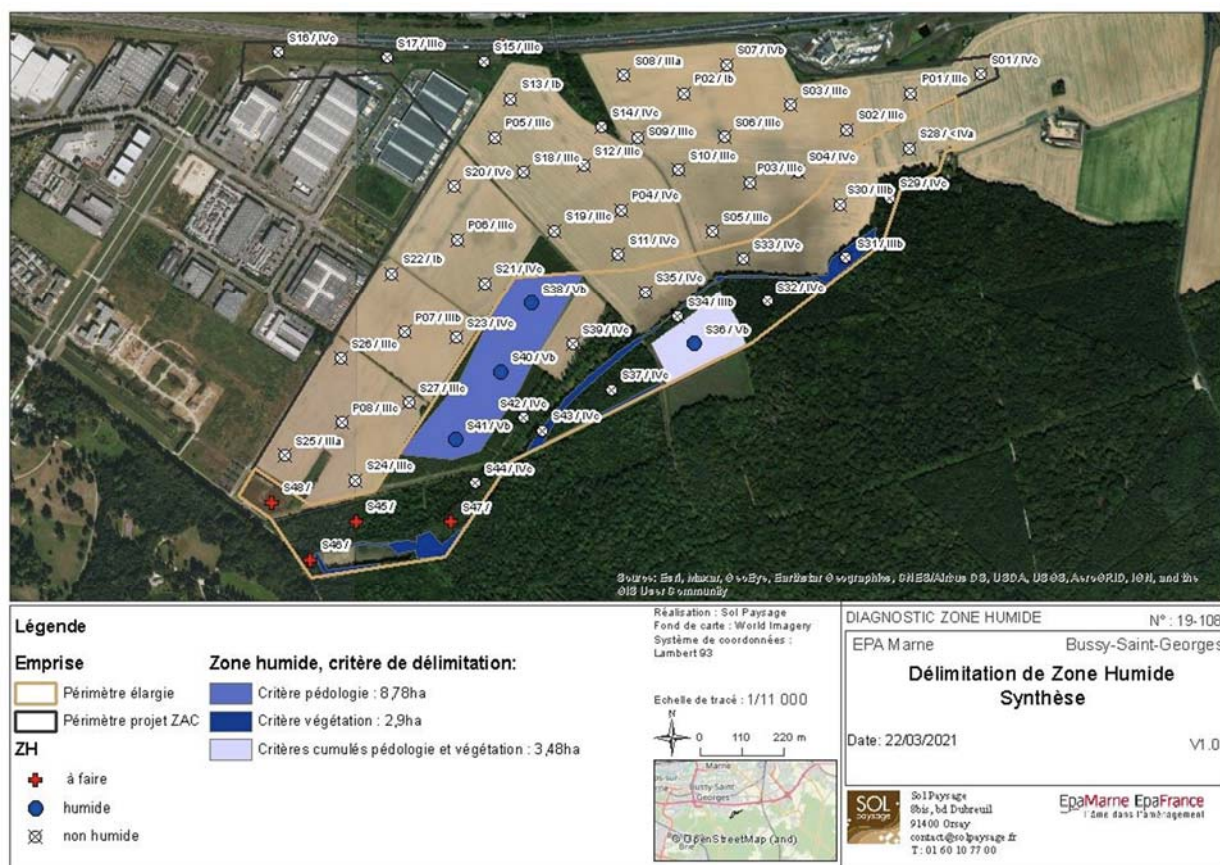
Réseau écologique à conserver

Les groupes biologiques sur l'aire d'étude rapprochée présentent les niveaux d'enjeu écologique suivants :

- Habitats naturels : enjeu globalement faible, avec des enjeux localement forts pour les habitats présents sur la liste rouge des végétations d'Ile-de-France, sur une faible superficie de l'aire d'étude rapprochée.
- Flore : enjeux floristiques moyens sur l'aire d'étude rapprochée et localisés au niveau de la prairie mésoxérophile à hydrocline fauchée en bord d'autoroute.
- Insectes : en jeu faible à localement moyen, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent l'étang forestier situé au nord de la Grille de Belle Assise et les allées forestières de la forêt Régionale de Ferrières.
- Amphibiens : enjeu globalement faible, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude concernent les mares forestières et l'étang favorables à la reproduction de l'ensemble des amphibiens présents.
- Reptiles : enjeu faible à localement fort, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les écotones, les lisières forestières situées au sein du massif forestier de Ferrières, les boisements et fourrés arbustifs localisés principalement au niveau du Parc de la Motte, du Bois de Ripault et de « la Butte du Moulin ».
- Oiseaux, en période de reproduction : enjeu moyen à localement fort pour le groupe des oiseaux nicheurs, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les milieux ouverts (herbacés et agricoles) et semi-ouverts (bosquets, haies, lisières), les roselières situées au sein des bassins autoroutiers localisés à l'est, et les milieux semi-ouverts regroupant des haies arbustives, des fourrés et des lisières arborées.

- Oiseaux, en période internuptiale : enjeu globalement faible à localement moyen pour l'avifaune migratrice et hivernante à cette période de l'année, les principaux secteurs à enjeux au sein de l'aire d'étude rapprochée concernent les friches herbacées et arbustives.
- Mammifères terrestres : enjeu globalement faible pour les mammifères.
- Chiroptères : enjeu faible à localement moyen, les principaux secteurs à enjeux relatifs aux chiroptères au sein de l'aire d'étude rapprochée se situent sur les boisements de la forêt Régionale de Ferrières et les mares.
- Continuité écologique : enjeu moyen à localement fort sur l'aire d'étude rapprochée, les dépendances vertes composées de milieux herbacés constituent des axes de déplacement favorables à la flore et au cortège des insectes de milieux ouverts. Les autres espaces de transit sont représentés par les milieux boisés en connexion directe avec le massif de la forêt de Ferrières qui présente de nombreuses mares forestières permettant aux amphibiens de réaliser leurs migrations.

L'étude de délimitation des zones humides montre que le périmètre de la ZAC de la Rucherie ne recouvre pas de zone humide. Des zones humides sont en néanmoins présentes dans le périmètre élargi, au Sud du périmètre de la ZAC (au total 15,16ha), à la lisière avec la forêt de Ferrières.

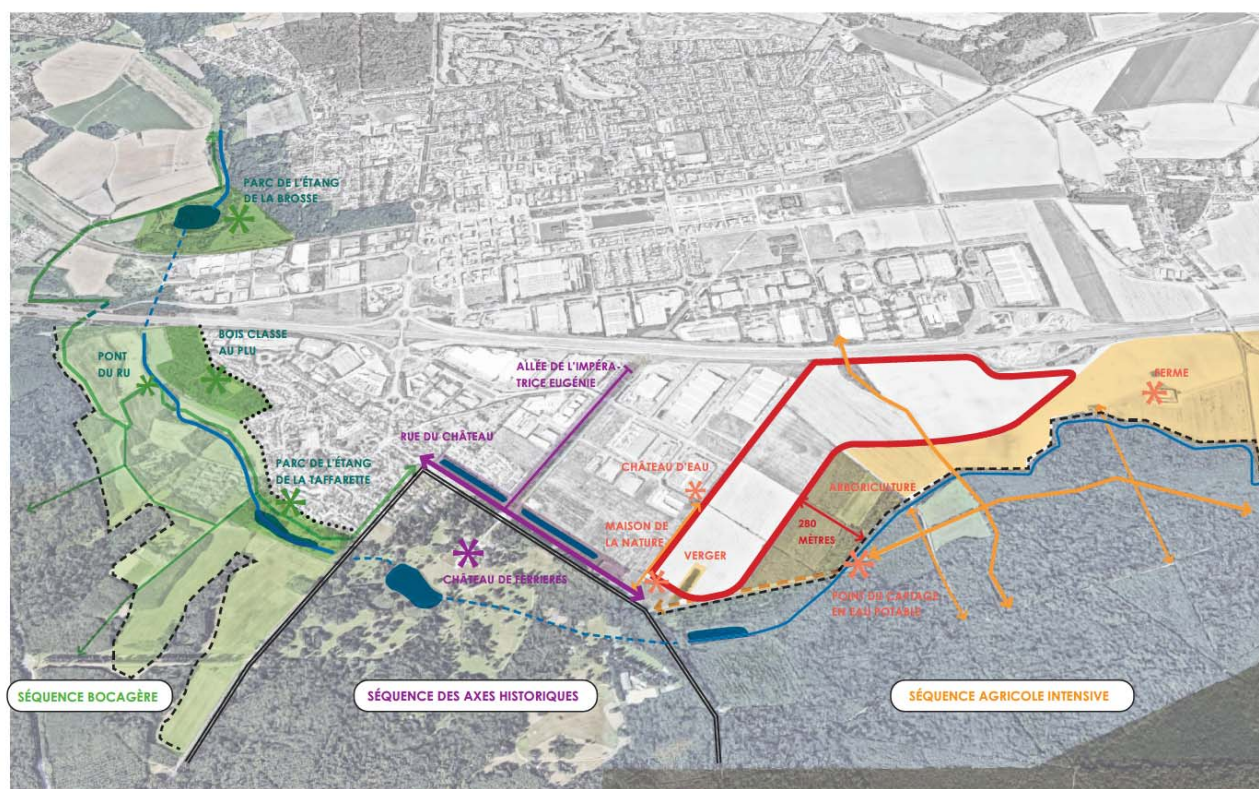


Localisation des zones humides dans l'aire d'étude de la ZAC de la Rucherie

3.2.1.5 Le paysage et le patrimoine culturel

La Rucherie se situe dans une bande d'urbanisation qui s'étend à l'Est de Paris sur le bord Sud d'un plateau défini par les vallons de la Gondoire et de la Brosse, et juste au Nord du massif forestier de la forêt de Ferrières. Historiquement, le territoire était peu urbanisé, s'appuyant sur la Marne comme principale infrastructure. Le RER A et l'autoroute A4 ont supplanté la Marne pour devenir les axes structurants majeurs catalysant une urbanisation importante. Le paysage actuel de la zone est le fruit de l'évolution au cours du temps, avec des mutations principalement occasionnées par la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'Homme en vue d'y implanter d'autres activités : habitats, services, industries, etc.

Aujourd'hui, la zone d'étude et ses abords se caractérisent par un aspect « rurbain » laissant apparaître, localement, 3 entités paysagères : agricole, forestier et anthropique.



Séquences paysagères

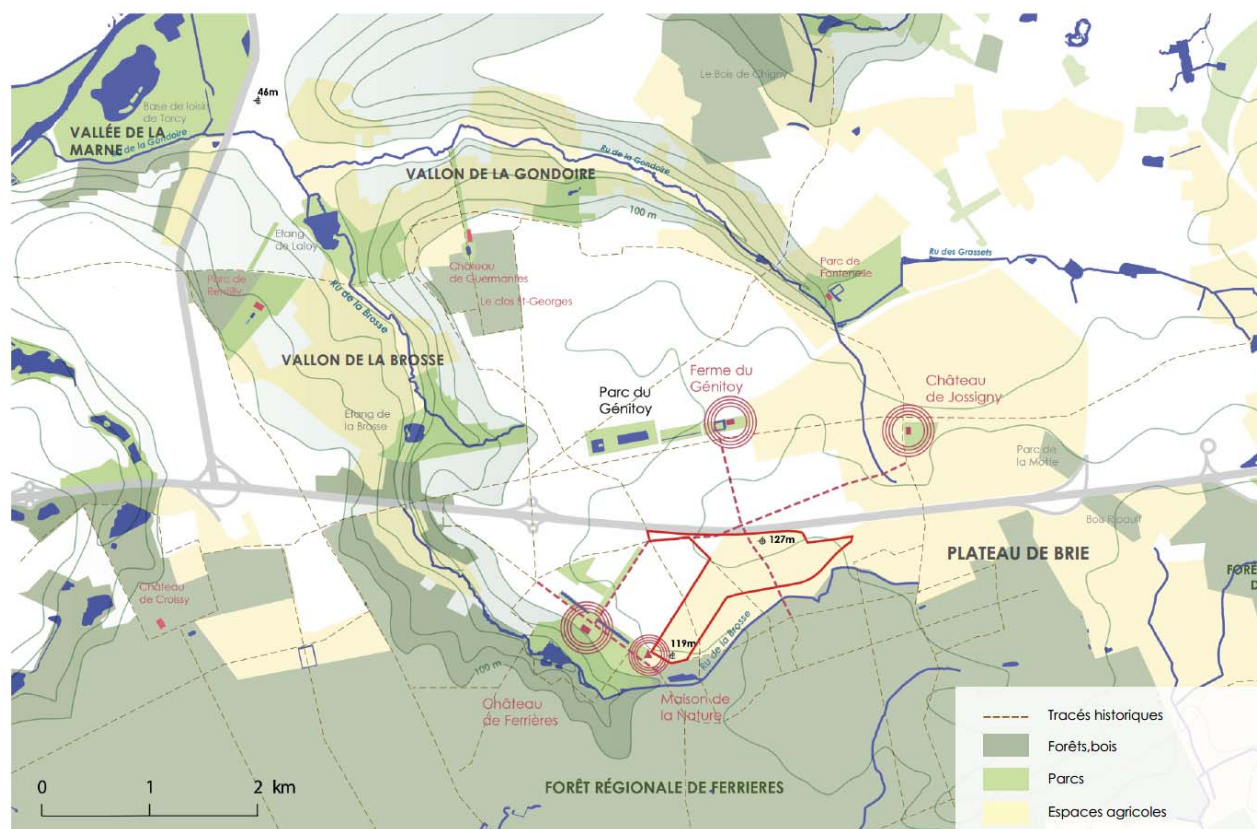
Le site se trouve exclusivement sur des terres agricoles. Le paysage agricole est composé de grandes cultures de type openfield. Il offre un paysage très ouvert délimité au Sud par la lisière de la forêt et au Nord par l'autoroute.

Le site est adossé à la forêt de Ferrières et à sa lisière. Étendu sur plus de 100 ha, le massif forestier de la forêt de Ferrières 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 ». Le vallon de la Brosse marque la lisière forestière et amène avec lui un cortège de zones humides.

La Rucherie poursuit l'occupation progressive des terres agricoles qui a transformé le territoire environnant au cours des 50 dernières années. La zone d'activités économiques du Parc de

Bel Air se trouve directement à l'Ouest du site, caractérisée par de grands entrepôts et des parkings de surface dans un cadre paysager.

Une partie de la Rucherie au Sud-Ouest se trouve dans le périmètre de protection du château de Ferrières, monument et site historique et classé, sur la commune de Ferrières-en-Brie.



Patrimoine naturel et culturel

3.2.1.6 L'environnement sonore

La source sonore principale sur le secteur d'étude est l'autoroute A4, audible sur la totalité de la zone, mais peu perceptible au cœur du site de la Rucherie. Si les nuisances sonores constituent un enjeu globalement fort sur le secteur du projet, qui est déjà concerné par un niveau sonore important (A4), les aménagements prévus n'auront pas d'impact significatif sur ces nuisances.

De plus il n'y a pas d'habitations à proximité de l'A4 puisque le développement de la ville nouvelle s'est fait par une implantation des entreprises en premier front de l'autoroute, les habitations bénéficiant d'un recul important vis-à-vis de l'A4.

3.2.1.7 Les transports

La Rucherie est la dernière pièce de puzzle complétant une conception d'activités de part et d'autre de l'autoroute A4, entre le diffuseur de la D35 et le nouveau diffuseur du Sycomore. Si les activités au Nord de l'A4 peuvent être assurées d'un choix d'accès sur l'autoroute le long de l'avenue de l'Europe, ce n'est actuellement pas le cas pour le parc de Bel Air au Sud. La Rucherie prolongera l'axe central de Bel Air (avenue Joseph Paxton), jusqu'au

Ce processus débouchera à terme sur la formation d'un ensemble urbain d'échelle territoriale dédié aux activités économiques, en bordure de la forêt de Ferrières qui constitue un cadre environnemental et paysager de grande qualité. Le développement durable du territoire intègre les dimensions paysagères et environnementales du site marquées par la proximité de la forêt et le château de Ferrières, et le parcours d'intérêt majeur que représentent l'A4 dans l'image de la commune et du territoire de Marne la Vallée notamment.

3.2.2.2 Conforter la lisière de la Forêt de Ferrières

La zone d'implantation de la ZAC a été définie de manière à éviter les impacts sur la lisière arborée de la forêt de Ferrières. Les espaces agricoles attenants à la lisière arborée seront des espaces tampons entre l'urbanité du quartier et la forêt, réservoir de biodiversité à l'échelle du territoire. Ainsi, cet espace de lisière constitue une interface entre le nouveau quartier et la forêt de Ferrières. La programmation écologique de ces espaces répondra aux besoins de diversification des habitats ouverts et semi-ouverts. Elle cadrera les usages de cet espace de lisière en définissant des cheminements dédiés aux promeneurs et usagers du quartier.

La fonctionnalité écologique de la lisière arborée sera garantie par le respect du principe de sobriété quant à l'aménagement de cet espace, visant à éviter ou limiter les sources de nuisances sur la biodiversité. La sobriété se conçoit dans les usages uniquement piétonniers le long de la lisière, de manière à limiter les sources de dérangement de la faune. Elle se conçoit également dans l'aménagement paysager de cette lisière plantée, respectant les caractéristiques écologiques de la forêt de Ferrières et des zones humides avoisinantes. Cela passe également par des mesures de gestion écologique favorisant le développement spontané de la végétation herbacée accompagnant la lisière.

Enfin, la préservation d'une trame noire le long de la lisière et des espaces publics avoisinants est un enjeu essentiel pour assurer la bonne fonctionnalité du corridor écologique formé par la lisière. Ainsi, aucun éclairage ne sera installé en lisière de manière à éviter toute source de fragmentation de cette trame. Le respect d'une trame noire est essentiel pour préserver les conditions d'accueil de certaines espèces lucifuges observées dans le périmètre de projet. C'est le cas particulièrement des espèces de chauves-souris présentes dans le périmètre d'étude : Murins, Noctules, Sérotules et Pipistrelles. C'est également le cas des nombreux amphibiens ayant été observés en lisière.

3.2.2.3 Mettre en œuvre une démarche de sobriété foncière

Une démarche ambitieuse de sobriété foncière est mise en œuvre avec la Rucherie, afin de réduire l'empreinte globale du parc d'activités. Elle s'inscrit pleinement dans le projet de territoire, et notamment dans l'objectif du SCoT Marne et Gondoire d'optimisation du foncier dans les zones d'activité économique :

- La recherche d'une densité élevée sur l'ensemble des programmes de la ZAC. Les parcs d'activités ont classiquement un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) relativement faible, de l'ordre de 0,4, en raison de leur nature spécialisée, de l'abondance du terrain et de l'objectif fréquent de créer une ambiance paysagère. L'exigence pour la ZAC de la Rucherie est de limiter la quantité de terres agricoles urbanisées, ce qui implique de construire plus densément. Ainsi, la Rucherie se veut un modèle de construction de parcs d'activités denses grâce à un COS global de 0,8.

Pour ce faire, la superposition de programmes et les volumétries à plusieurs niveaux sont encouragées, qu'il s'agisse de bureaux, d'entrepôts ou de parkings. Autant que possible, l'implantation des constructions sera favorisée à l'alignement des principales voies publiques, afin d'éviter les espaces perdus entre la façade et la voie publique.

- La possibilité ouverte par le règlement du PLU de construire à des hauteurs de bâtiments élevées, de 25 mètres maximums dans le secteur Nord de la ZAC à proximité de l'autoroute, et de 13,5 mètres maximum dans le secteur Sud.
- La gestion des stationnements réalisée principalement dans des parkings en superstructures sur plusieurs niveaux, d'accessibilité facile et permettant une mutualisation entre les petites entreprises. Ce principe permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les stationnements étant souvent responsables de plus de 50% des emprises au sol imperméabilisées), avec une emprise au sol des stationnements verticalisés de 4 à 6 fois inférieure selon le gabarit de l'ouvrage (jusqu'à R+3 dans le secteur Sud, et jusqu'à R+5 dans le secteur Nord).
- La trame viaire organisée autour d'une seule infrastructure centrale qui permet de desservir l'ensemble des lots. Cette voie principale sera généreusement plantée, permettra la gestion des eaux de pluie en surface, et accordera une place généreuse aux mobilités douces.

3.2.2.4 Renforcer les continuités écologiques

La structuration d'un réseau de haies arbustives et arborées est essentielle pour offrir des habitats adaptés à la plupart des oiseaux et mammifères à enjeux recensés dans le périmètre de projet. Ce réseau de haies est à la fois zone de reproduction, de nidification et de déplacement pour les espèces.

La structuration de ce réseau permet l'aménagement de continuités écologiques linéaires Nord-Sud, beaucoup plus intéressantes pour la biodiversité que les terres cultivées. Sa composition devra se rapprocher des caractéristiques des haies bocagères en favorisant une diversité d'espèces locales et rustiques, en diversifiant les strates, buissonnantes, arbustives et arborées de manière à créer des structures complexes.

Les îlots urbains feront l'objet d'une forte intégration dans cette sous-trame, mettant ainsi en œuvre les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui incite à la création de sous-trames vertes à l'échelle des futurs quartiers urbains.

3.2.2.5 Reconstituer des prairies de fauche

La réalisation du projet entraîne la destruction de milieux ouverts, composés pour la plupart par des parcelles de culture céréalière. Ces milieux ouverts sont responsables de l'accueil d'une grande partie des espèces recensées dans le périmètre d'étude. Ils jouent un rôle de nourrissage et de déplacement, en lien notamment avec les parcelles agricoles à l'Est du périmètre de projet.

Ainsi, la reconstitution de milieux ouverts diversifiés est essentielle au maintien du potentiel d'accueil de la biodiversité à l'échelle du futur quartier. La reconstitution d'habitats diversifiés de prairie de fauche est donc un axe important de la programmation écologique. Un gradient d'humidité, de la prairie hygrophile à la prairie thermophile, permettra de diversifier les habitats ouverts de favoriser l'accueil de cortèges d'espèces diversifiés dans le périmètre de projet.

La gestion différenciée de ces prairies permettra également de constituer des zones refuges, des zones préférentielles de nourrissage pour les espèces et de maximiser leur potentiel d'accueil.

3.2.3 La démarche de conception du projet de la Rucherie

3.2.3.1 Les réflexions préalables

Dès la reprise du projet, EpaMarne a engagé des études techniques, environnementales, urbaines et paysagères afin de réinterroger le projet précédent, de prendre en compte l'évolution des contextes territoriaux, économiques et réglementaires et les ambitions portées par la nouvelle municipalité, et de proposer un nouveau projet cohérent et respectueux de son contexte environnemental et humain.

Ce travail a porté notamment sur la mise à jour des points suivants :

- La programmation, en concertation avec la nouvelle équipe municipale et dans l'esprit d'une densification à la parcelle afin de préserver un maximum d'espaces non bâti.
- La trame paysagère, afin de lui donner une cohérence et une épaisseur à la hauteur des enjeux du site.
- La trame des espaces publics en général et des modes doux en particulier, afin de proposer une interconnexion forte avec les quartiers voisins de Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges.
- La construction durable, au regard notamment du développement des éco-matériaux.
- La spatialisation précise des zones humides.
- Le diagnostic faune-flore.
- L'optimisation des coûts d'aménagement du projet.
- La démarche HQE-A, qui peut être de nature à réajuster certains enjeux et certaines dispositions.
- Les dernières études relatives à l'échangeur autoroutier sur A4.
- Les études de gestion des eaux pluviales, en relation avec la programmation et des possibilités d'optimisation.
- Les études de desserte en réseau de chaleur, alimenté par une énergie renouvelable.
- Les études de circulation, tenant compte des récents projets développés sur le territoire de Marne-la-Vallée.
- Les études de pollution et d'acoustique, pour tenir compte des évolutions circulatoires et normatives.
- Les études hydrologiques, au regard notamment de la protection de la nappe de captage de l'eau potable.

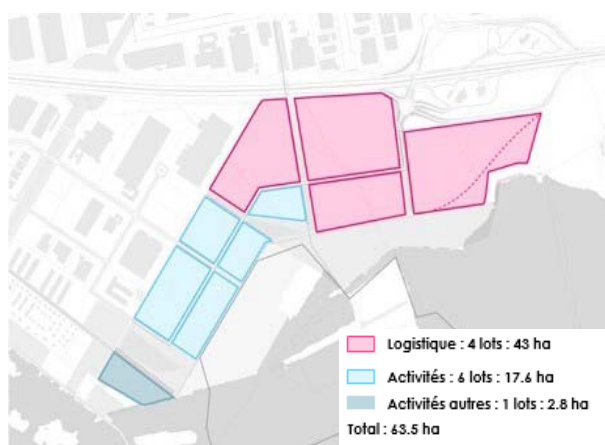
3.2.3.2 Les variantes envisagées

3.2.3.2.1 Le découpage foncier

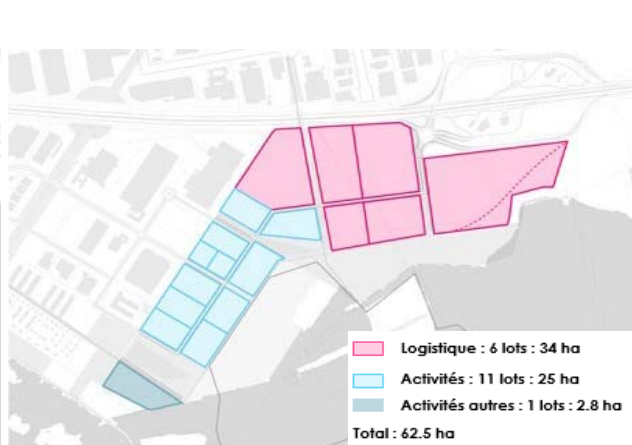
Une déclinaison de grandes parcelles possibles a été étudiée, afin de répondre aux besoins des différentes activités cibles.

Dans la variante 1, la programmation de la ZAC est orientée vers un regroupement de grands groupes logistiques. La variante 2 permet une mixité d'activités en proposant des parcelles plus découpées pouvant accueillir d'une part les groupes logistiques et d'autre part des activités de type PME/PMI. La variante 3 redécoupe les lots dédiés précédemment à la logistique et permet d'accueillir des programmes différents tel que des data center ou autres.

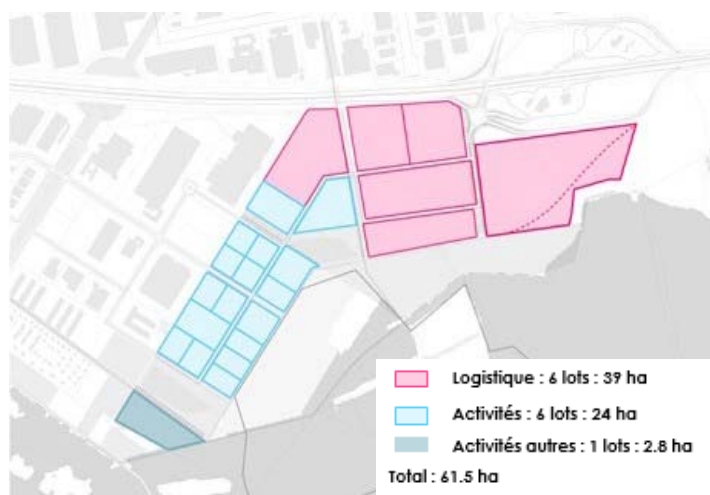
Variante 1



Variante 2



Variante 3



3.2.3.2.2 La typologie de lots

Les tailles de lots choisies impactent sur les programmations à terme. Deux principales variantes ont été étudiées sur l'implantation des futures activités.

3.2.3.2.3 La trame viaire

Le travail sur les variantes de trame viaire découle de celui sur le découpage foncier et la programmation. Les accroches de la trame viaire à son contexte restent dans tous les cas les invariants du tracé. La voie nouvelle démarre dans le prolongement de la rue Paxton et vient s'accrocher au nouveau diffuseur.

Elle dessert les nouveaux lots selon leurs nombres et leurs besoins. Son tracé varie donc en fonction d'un foncier plus au moins découpé.

Variante 1



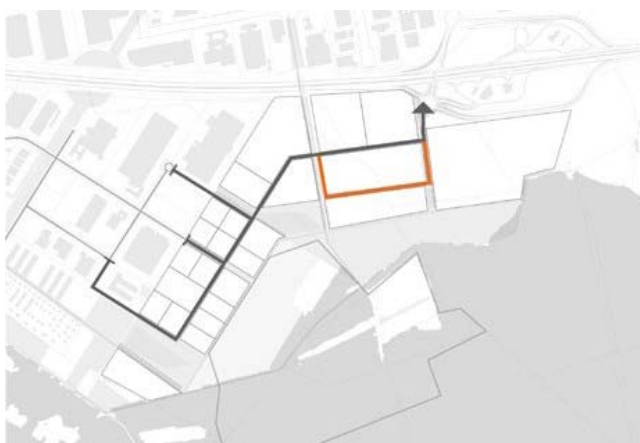
Surface de voirie de desserte : 44 000m²

Variante 2



Surface de voirie de desserte : 50 000m². Soit +6 000m²

Variante 3



Surface de voirie de desserte : 60 000m². Soit +16 000m²

3.2.3.2.4 Le profil de la voie de desserte principale

La voie de desserte principale porte l'identité de la future zone d'activité. Différents types de profil ont été étudiés. Chacun de ces profils comprend des variantes mais regroupe un ensemble d'invariants : une voie à double sens, une voie verte pour piétons et vélos, une gestion des eaux par des noues et des plantations.

DES BANDES PLANTÉES ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRES VIENNENT ACCOMPAGNER LES CIRCULATIONS



VOIE VERTE POUR LE VÉLOTAF



VOCABULAIRE VEGETAL DES NOUES

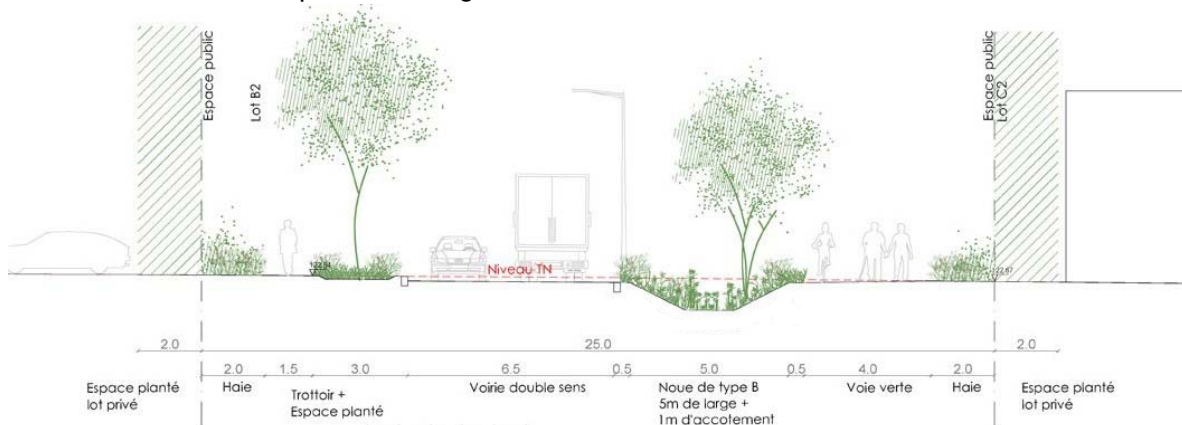


Invariants

- Voirie double sens d'une largeur de 6,5m
- Plantations des deux côtés d'une largeur de 3m minimum
- Nœud de type B d'une largeur de 5m
- Accotement de +1m

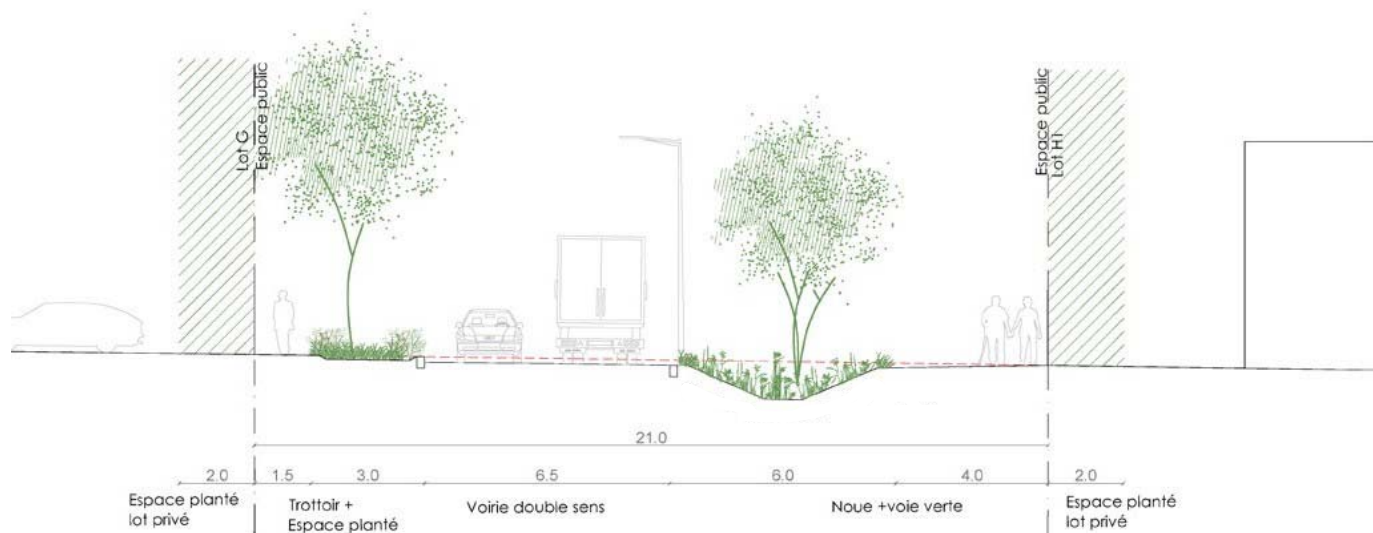
Variante 1

- Ajout d'une haie de 2m de chaque côté
- Circulations piétonnes des deux côtés pour desservir tous les lots
- Voie verte de 4m pour un usage de loisir et de vélotaf



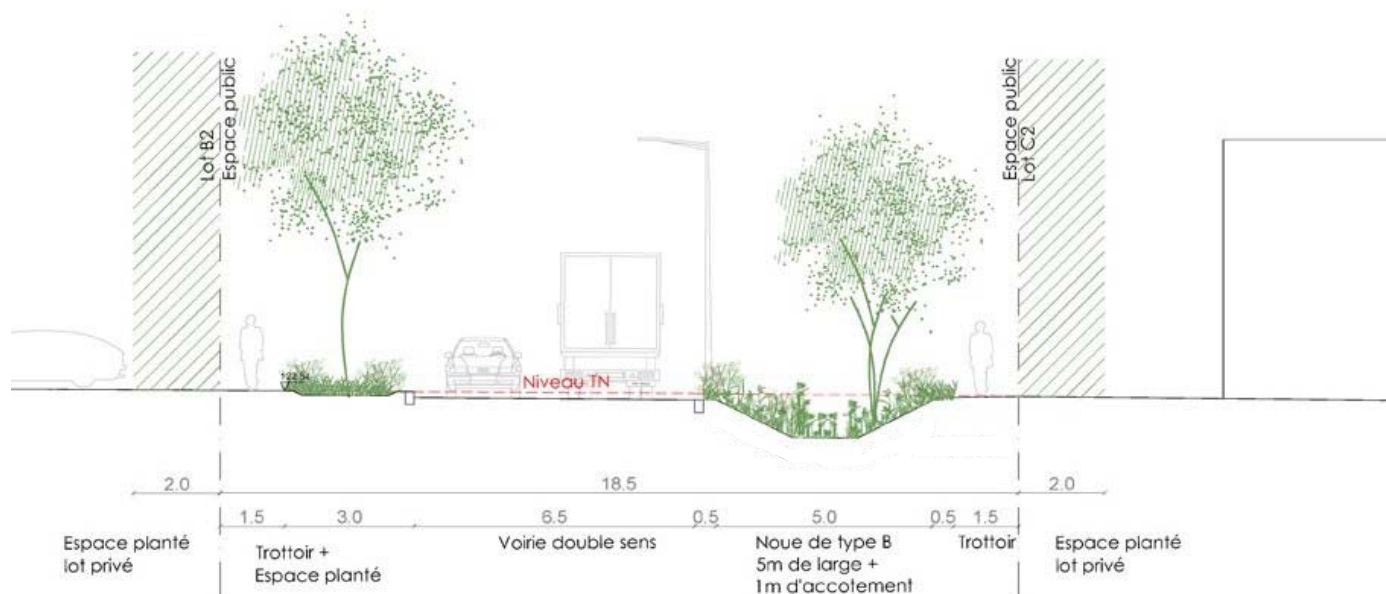
Variante 2

- Pas de trottoir des deux côtés, circulation douce uniquement sur la voie verte
- Voie verte de 4m pour un usage de loisir et de vélotaf



Variante 3

- Circulations piétonnes des deux côtés pour desservir tous les lots
- Pas de voie verte au centre de la ZAC pour le vélotaf

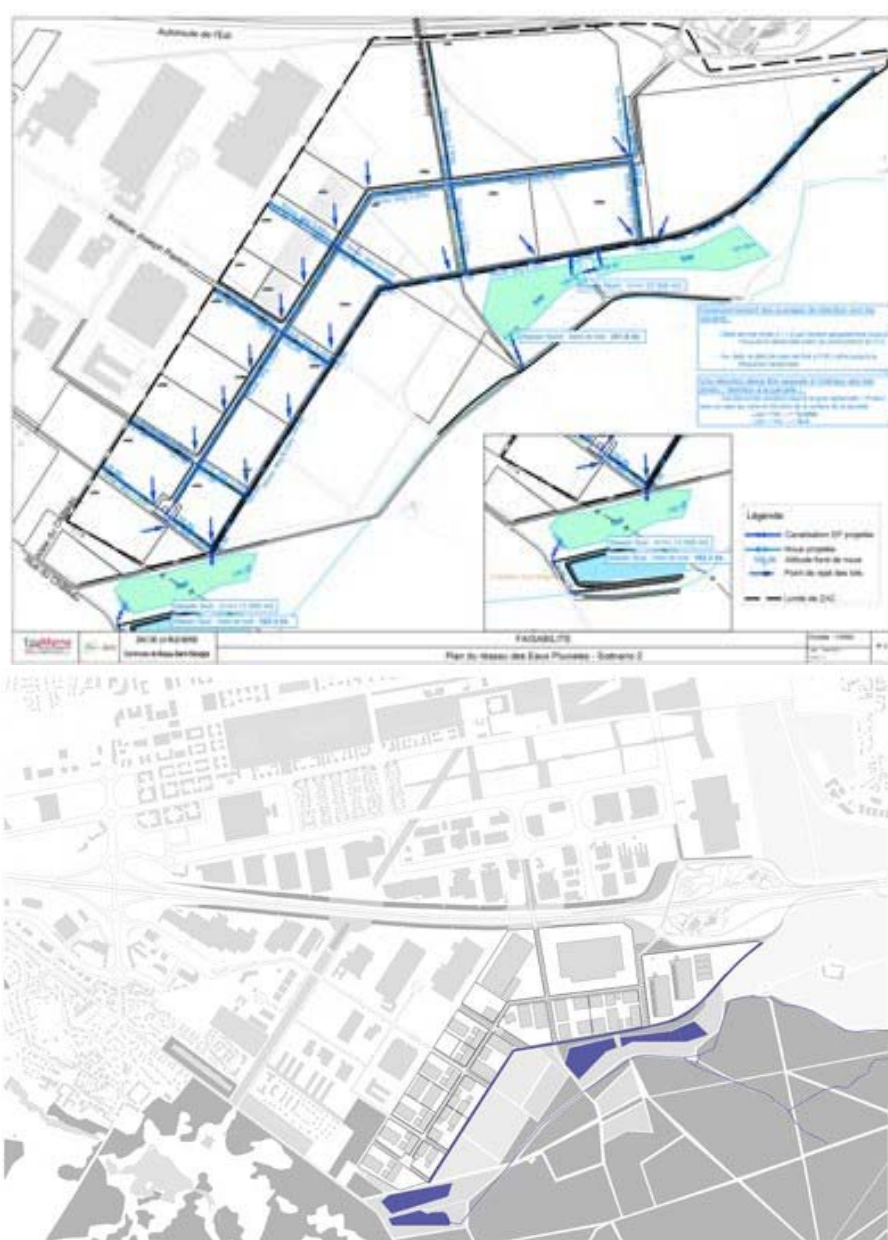


3.2.3.2.5 La gestion des eaux pluviales

Le principe de gestion alternative des eaux pluviales a été décliné en 3 variantes successives.

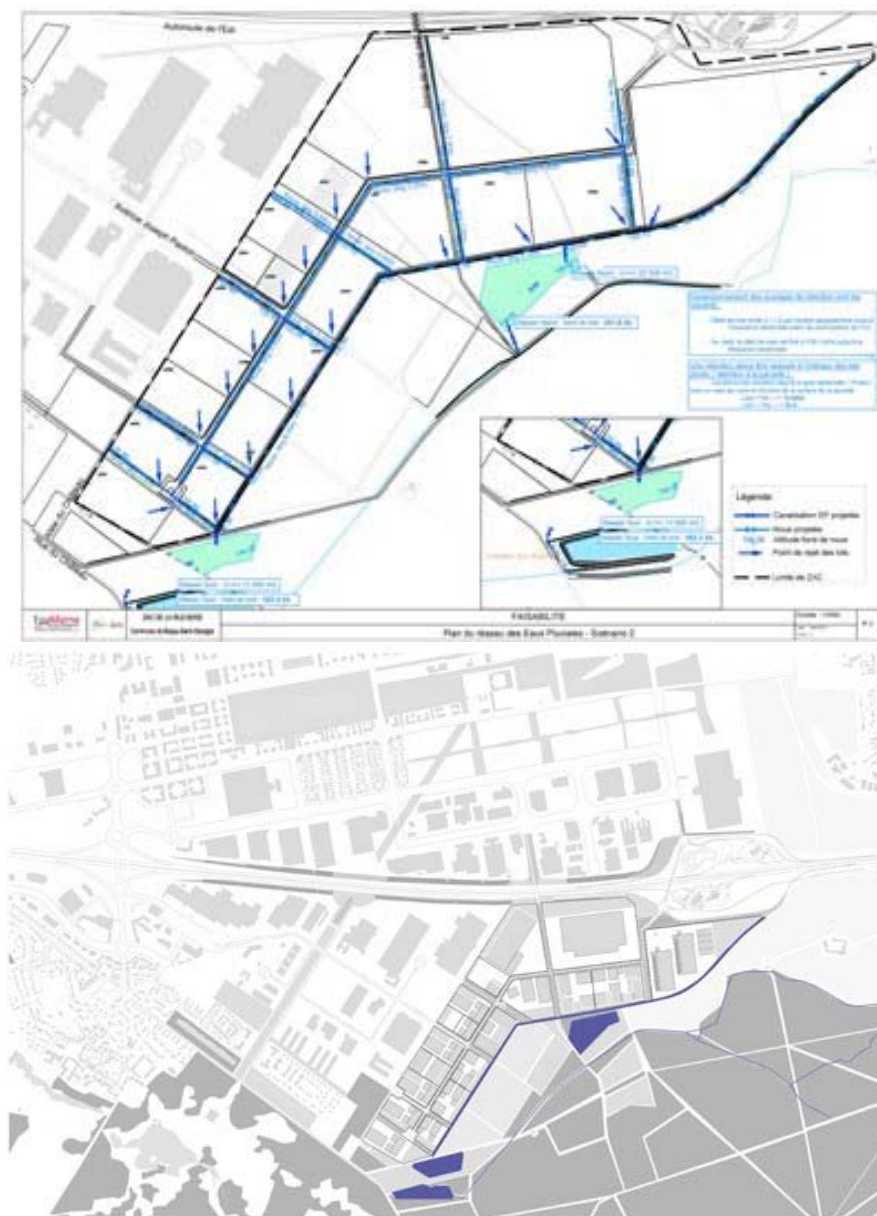
Variante 1 : Un dispositif organisé en lien avec la trame écologique de la lisière

- **Avantage :**
La proposition initiale permettait de conforter la trame écologique de la lisière. Les surfaces allouées aux bassins étaient importantes.
- **Inconvénients :**
Au nord : cette implantation nécessitait une éviction de l'agriculteur titulaire d'un bail agricole de longue durée de la parcelle YH14.
Au sud : le bassin était pour partie sur la commune de Ferrières-en-Brie obligeant une mise en compatibilité du PLU.



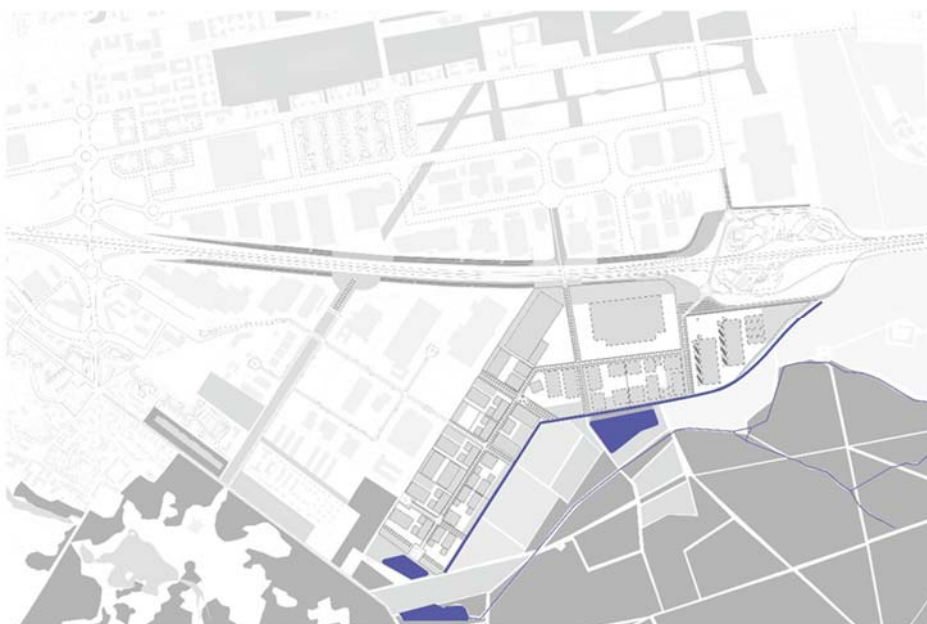
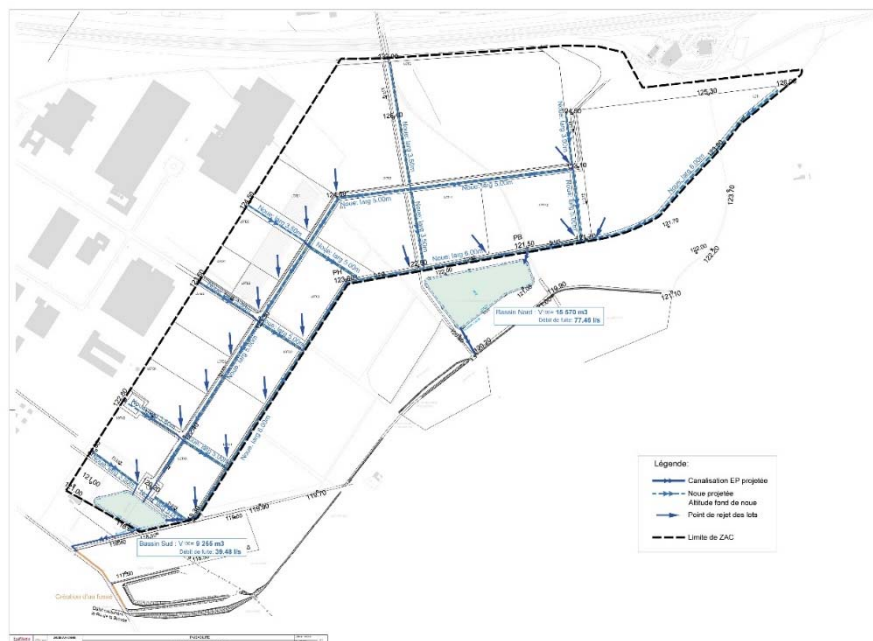
Variante 2 : Un ajustement des surfaces en relation avec les emprises foncières voisines

Afin d'éviter les contraintes de la variante 1, les périmètres des bassins ont été repris, avec un dessin plus compact, sur des emprises au sol plus limitées. Cela a pour conséquence des profondeurs plus importantes mais respectant les normes en vigueur sur site, soit inférieur à 1.5m dans chaque cas.



Variante 3 : Un ajustement de la position par rapport au foncier disponible

Le foncier prévu pour accueillir le bassin sud s'étant avéré indisponible, ce bassin a été déplacé vers l'ouest (à l'intérieur du périmètre de la ZAC). Par ailleurs, les deux bassins ont vu leurs volumes légèrement ajustés suite aux derniers calculs hydrauliques.



3.2.3.3 Le projet d'aménagement retenu

Le projet retenu permet une forte optimisation du potentiel foncier, ce qui contribue à l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Il propose une grande souplesse d'adaptation aux possibles évolutions du marché en permettant l'aménagement dans une diversité de taille de lot. Il offre également une grande qualité écologique grâce à la constitution d'une lisière humide.

3.2.3.3.1 Le programme global prévisionnel des constructions et aménagements

Déployé sur 78 hectares, le programme prévisionnel prévoit trois types d'emprises :

- A vocation logistique : environ 290 000 m² soit 150 000 m² de surface de plancher ;
- A vocation artisanale : environ 190 000 m² soit 135 000 m² de surface de plancher ;
- A vocation industrielle : environ 130 000 m² soit 80 000 m² de surface de plancher.

En accompagnement, une offre de services de proximité est destinée aux actifs de la ZAC, avec de l'ordre de 1 300 m² de surface de plancher.

Les lots de la Rucherie sont définis par les éléments structurels suivants :

- Un axe central qui complète le réseau routier entre l'avenue Joseph Paxton au sein de la ZAC Parc du Bel air, et le nouveau diffuseur du Sycomore, et sert d'élément structurant pour les modes doux, les transports en commun, la végétation et la gestion des eaux pluviales ;
- La poursuite des corridors paysagers à l'échelle du territoire, en conservant les haies bocagères existantes lorsque cela est possible ;
- Un adressage des grands volumes, notamment des fonctions logistiques, vers l'autoroute ;
- Des hauteurs plus faibles et des contrôles de construction plus stricts au Sud du parc, à proximité du château de Ferrières, et des équipements et des habitations du Parc du Bel Air ;
- Deux grands bassins pour la gestion des eaux pluviales, situés en fonction des bassins versants.
- Un maillage composé du réseau viaire et des aménagements paysagers structurant la ZAC.



Source : groupement AMT – Atelier Marion Talagrand – AMT / Créaspace / Urbatec / Transfaire

3.2.3.3.2 La localisation préférentielle des éléments de programme

L'implantation des éléments de programme est envisagée en considérant les critères suivants :

- La prise en compte des contraintes résultant des caractéristiques existantes :
 - Les nuisances sonores en bordure de l'A4 qui induisent l'implantation de bâtiments en capacité de constituer un « écran » sonore et peu vulnérables à ces nuisances. Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques des terrains, l'exploitation de l'effet de vitrine sur l'A4 peut être considérée comme un critère pouvant guider le choix sur l'implantation de type d'activité.
 - Le paysage à composer en bordure de la forêt par l'implantation préférentielle d'entreprises proposant des échelles de bâtiments et des traitements des espaces libres adaptés.
 - Les contraintes résultant des mesures de protection du milieu hydrogéologique : les restrictions quant à la surface de pieux dans la partie Nord impacteront le choix des types d'entreprise à implanter dans ce secteur de la ZAC.
- L'objectif d'optimisation de la réceptivité des terrains et de limitation de la consommation des espaces agricoles :

La réflexion porte notamment sur l'optimisation de la compacité des formes urbaines par la définition d'un cadre d'aménagement proposant une mutualisation des parkings et des services.
- La constitution de la structure urbaine dans la qualification de la séquence « Parc d'activités de la Rucherie » dans le parcours sur l'A4 :

Prenant en considération les échelles et les ambiances des silhouettes urbaines et paysagères le long de ce parcours à l'endroit du parc d'activités Gustave Eiffel et du Parc d'activités du Bel Air, et la qualification des rapports d'échelle à constituer entre ces entités et la Rucherie, il est prévu l'implantation préférentielle d'entreprises proposant des échelles de bâtiments et des traitements des espaces libres adaptés sous réserve des contraintes liées au milieu hydrogéologique (surface de pieux).
- L'exploitation de la morphologie des terrains :

Considérant les variations de la profondeur des terrains, les unités les plus importantes seront préférentiellement implantées dans les espaces au nord, qui offrent les dimensions nécessaires pour satisfaire aux conditions fonctionnelles, mais également esthétiques permettant une bonne insertion dans le site, sous réserve des contraintes liées au milieu hydrogéologique (surface de pieux).
- La fonctionnalité des éléments techniques :

Quant à l'implantation des éléments techniques tels que bassin de rétention, noues paysagères etc... il va de soi que leur implantation suivra les nécessités de leur bonne fonctionnalité tout en s'intégrant aux principes de la composition paysagère et en cohérence avec la topographie.

3.2.3.3.4 L'organisation fonctionnelle

La desserte automobile de la ZAC se fait par les voies de desserte de la ZAC du Parc d'activités de Bel Air, le franchissement de l'A4 en continuité de l'allée des Bois de Bussy (pour les circulations douces) et le futur diffuseur du Sycomore. A l'exception de la desserte en limite Sud, la desserte interne évite les voies en impasse de manière à offrir une bonne lisibilité de l'organisation de l'ensemble.

Le projet propose des liaisons piétonnes et cyclables qui raccordent la future ZAC au tissu urbain environnant et confortent l'accès à la forêt de Ferrières, notamment par l'aménagement de la liaison Nord / Sud d'intérêt majeur en continuité du franchissement de l'A4. Le principe de mise en réseau des circulations douces prend en compte l'itinéraire de promenade longeant le massif forestier et se raccordant à la rue du Château et aux espaces verts qui accompagnent les bassins.

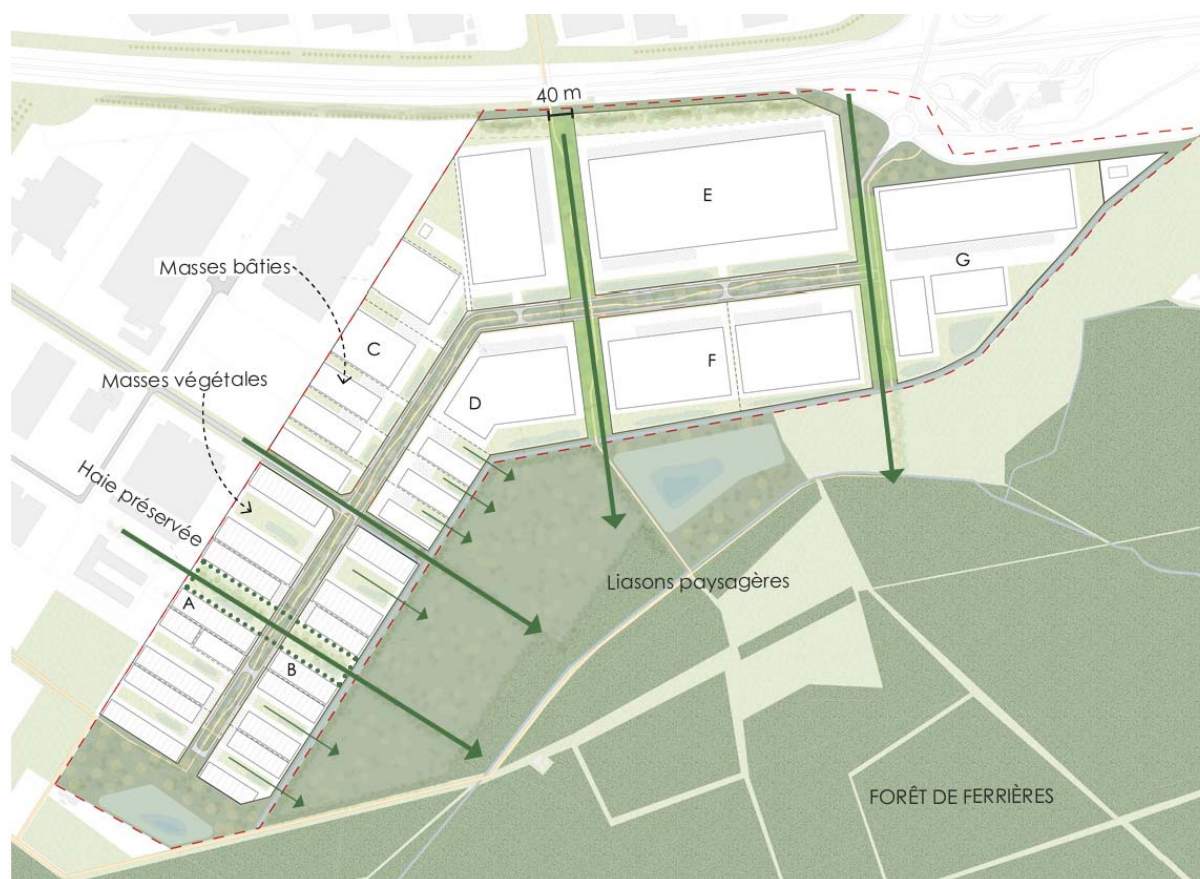
3.2.3.3.5 Les éléments favorisant la biodiversité

Le travail de conception a permis de faire évoluer le projet, ainsi :

- La haie présente sur le site est préservée.
- Les corridors verts sont consolidés et élargis en devenant suffisamment larges pour être des zones de compensation écologique.
- Le corridor vert central est élargi et mis en relation avec le bassin sud, en améliorant les liaisons écologiques.
- Une implantation simplifiée et régularisée des bâtiments est mise en place pour créer des masses végétales privées en lien avec le grand paysage (y compris la haie préservée).
- Dans la mesure du possible, les bassins d'eaux pluviales privés sont placés en relation avec les espaces verts adjacents.



Hypothèse d'implantation de juin 2021



Hypothèse d'implantation de juin 2022

La « trame verte » constituée par les plantations et autres traitements paysagers des espaces libres publics ou privés, et la « trame bleue » constituée par le réseau des noues de recueil des eaux pluviales et des bassins paysagers, vont s'intriquer le plus souvent, et participent au développement d'une biodiversité en connexion avec la lisière de protection en bordure du massif forestier de Ferrières.

Ces connexions contribuent au développement de continuités écologiques et paysagères à l'échelle du secteur : la liaison piétonne nord-sud en franchissement de l'A4 permettant l'accès à la forêt de Ferrières depuis les quartiers au nord de cette voie traduit ainsi l'objectif de valorisation des trames vertes avec la forêt.

3.2.3.3.6 La densification

Dans une démarche de sobriété foncière, le projet optimise l'utilisation des terrains avec deux principaux leviers :

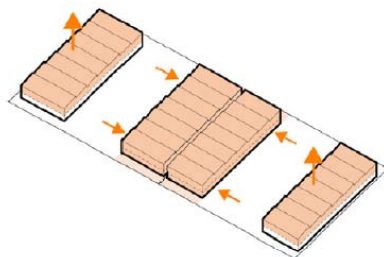
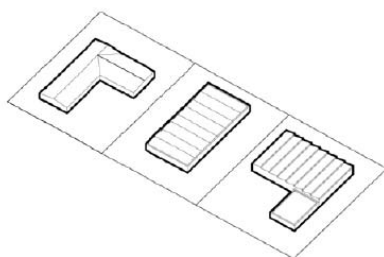
- Une densité élevée sur l'ensemble des programmes de la ZAC, avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) global de 0,8 (contre 0,4, dans les parcs d'activités classiques).
- La gestion des stationnements réalisée principalement dans des parkings en superstructures sur plusieurs niveaux, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

La densification repose sur une « stratégie des masses » et la superposition de programmes. Les réflexions menées dans le cadre du plan guide pour consolider cette approche sont

illustrées ci-dessous par le travail sur les masses et sur les îlots tests par typologie d'activités cibles : logistique, petite industrie et village artisanal.

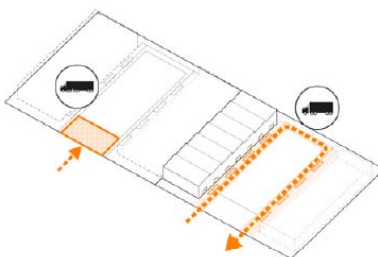
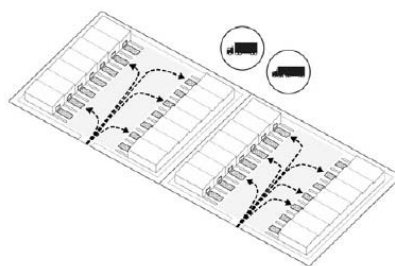
1. Masses Bâties

Occupation foncière et programmation denses ; développement en hauteur ; superposition des fonctions.



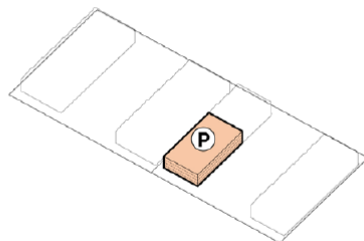
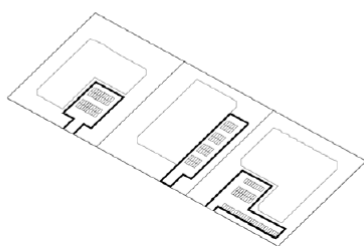
2. Masses Cours de Services

Mutualisation des cours de services, en minimisant la surface de circulation (sol minéralisé).



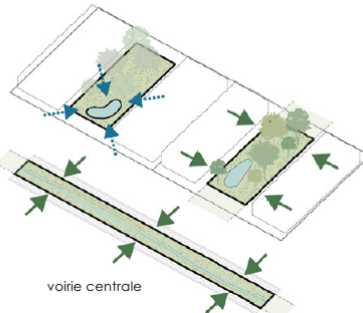
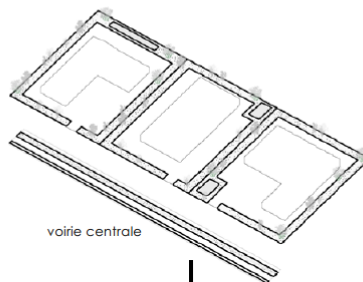
3. Masses Stationnements

Mutualisation des stationnements avec la réalisation de parking silo, en réduisant les parkings en surface (sol minéralisé) et en augmentant la densité du bâti.



4. Masses Végétales et Hydrauliques

Création d'espaces végétalisés d'une taille significative jouant un rôle important lié à la promotion et conservation de la biodiversité et à la gestion de l'eau.

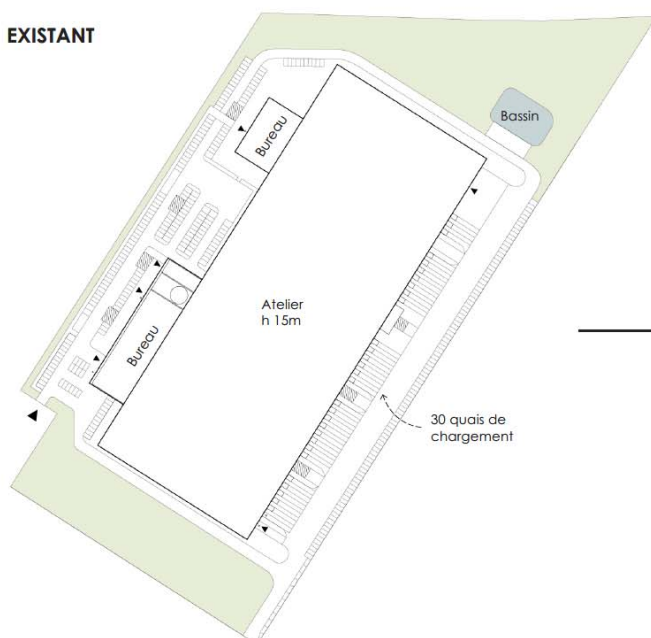


Ilot test Logistique : sur la gauche, une entreprise type de logistique dans un exemple existant d'implantation, et sur la droite, la même surface de plancher densifiée sur une parcelle foncière d'emprise deux fois inférieure :

TEST 1A : LOGISTIQUE - TRANSFORMATION

DECATHLON

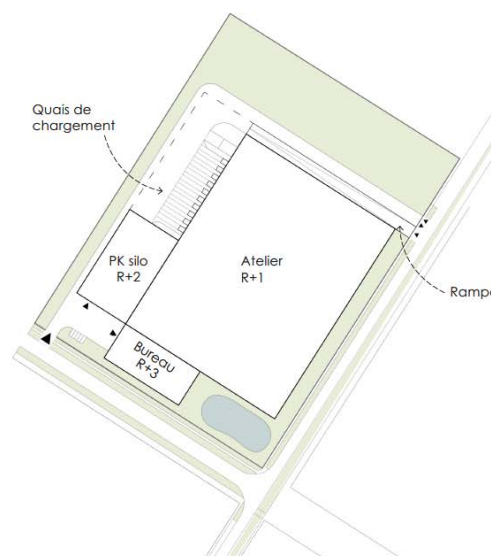
EXISTANT



SURFACE SITE : 8 ha
SDP Atelier : 27700 m²
SDP Bureaux : 4400 m²
COS : 0.40
PARKING : 330 pl
Emprise au sol : 43%
Espace végétalisé : 26%

PROJET

RDC



SITE 3.8 ha
Atelier : 30800*0.9 = SDP 27720 m²
Bureau : 5500*0.8 = SDP 4400 m² R+3
PK silo 6642 m² ca 246 pl, R+2
COS : 0.85
Emprise au sol : 60% du site
Hauteur : 25m

PLU

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain dans le secteur AUC-a.
- Dans le secteur de AUC-a : les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

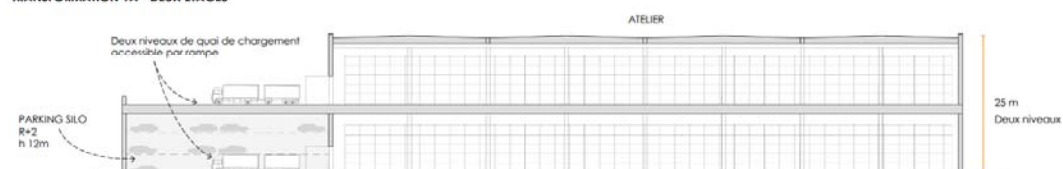
TEST 1A : LOGISTIQUE - TRANSFORMATION

DECATHLON

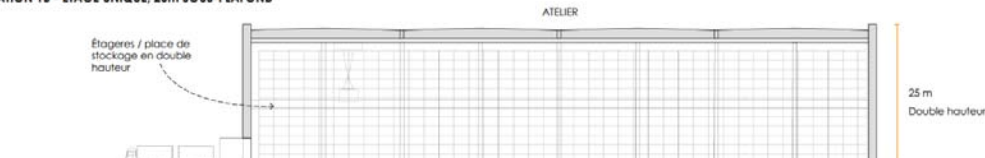
EXISTANT



TRANSFORMATION 1A - DEUX ÉTAGES



TRANSFORMATION 1B - ÉTAGE UNIQUE, 20m SOUS-PLAFOND



Ilot test Petite industrie : sur la gauche, une petite industrie type dans un exemple existant d'implantation, et sur la droite, la même surface de plancher densifiée sur une parcelle foncière d'emprise plus de deux fois inférieure :

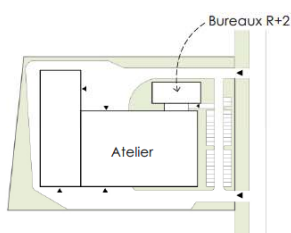
TEST 2 : PETITE INDUSTRIE

ASMOBAX (TOULOUSE)

PLU

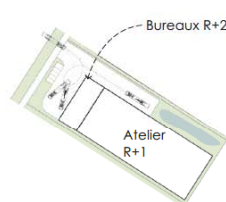
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain dans le secteur AUC-a.
- Dans le secteur de AUC-a : les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

EXISTANT



SURFACE SITE : 1.3 ha
SDP Atelier : 4635 m²
SDP Bureaux : 1000 m²
COS : 0.43
PARKING : 37 pl
Emprise au sol : 43%
Espace végétalisé : 22%

TRANSFORMATION



Surface site : 0.54 ha
SDP atelier - 2 étages : ca 4635 m²
SDP bureau : ca 1000 m²
PK : 5 pl
COS : 1
Emprise au sol : 55%
Espace végétalisé 21%
Hauteur : 25 m

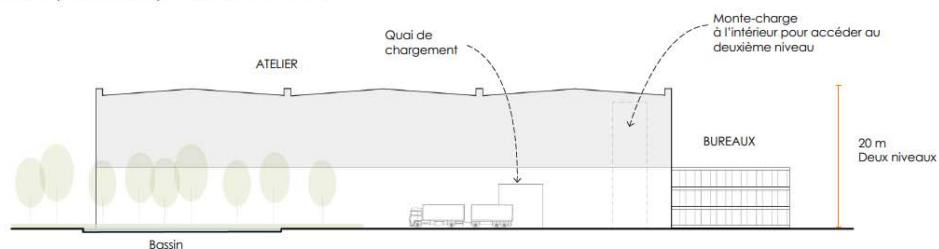
TEST 2 : PETITE INDUSTRIE

ASMOBAX (TOULOUSE)

EXISTANT



TRANSFORMATION 2 - SURFACE ÉGALE, DEUX ETAGES, RÉDUCTION TAILLE DE LOT

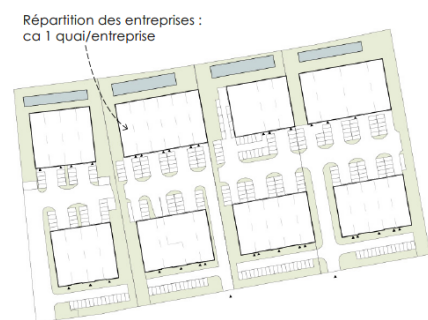


Ilot test Village artisanal : sur la gauche, un village artisanal type dans un exemple existant d'implantation, et sur la droite, une transformation permettant un COS deux fois supérieur :

TEST 3 : VILLAGE ARTISANAL - EXISTANT

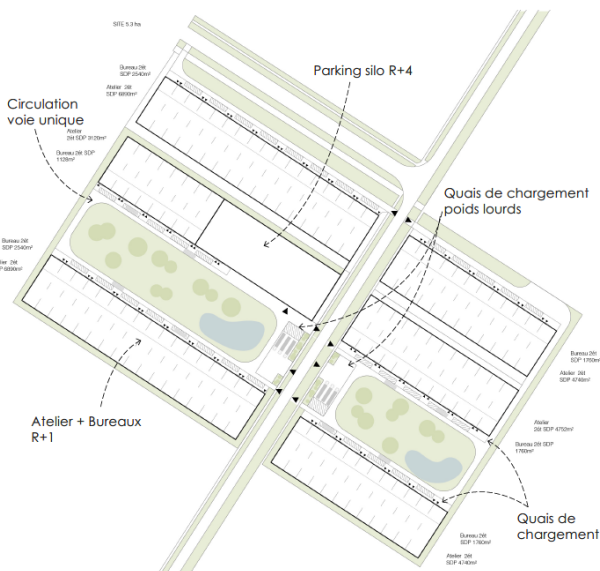
ZAE LÉONARD DE VINCI

EXISTANT



SURFACE SITE : 3.5 ha
SDP Atelier tot : ca 7960 m²
SDP Bureaux tot : ca 7185 m²
COS : 0.43
PARKING : ca 305 pl
Emprise au sol : 33%
Espace végétalisé : 26%

TRANSFORMATION



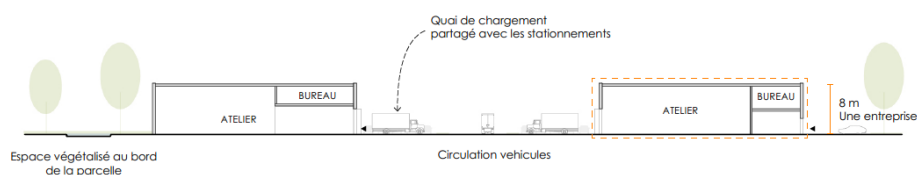
Surface site : 5.3 ha
SDP atelier : ca 31132 m²
SDP bureau : ca 11490 m²
PARKING SILO : ca 547 pl, 14770 m² R+4
COS : 0.80
Emprise au sol : 52%
Surface végétalisée : 31%
Hauteur : 13.5 m

PLU

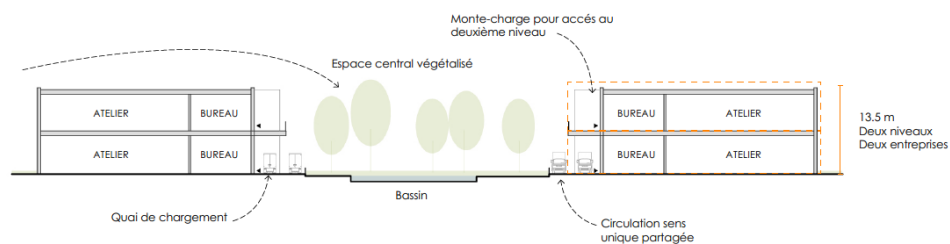
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain dans le secteur AUC-a.
- Dans le secteur de AUC-a : les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 13.5 mètres.

TEST 3 : VILLAGE ARTISANAL - TRANSFORMATION

EXISTANT



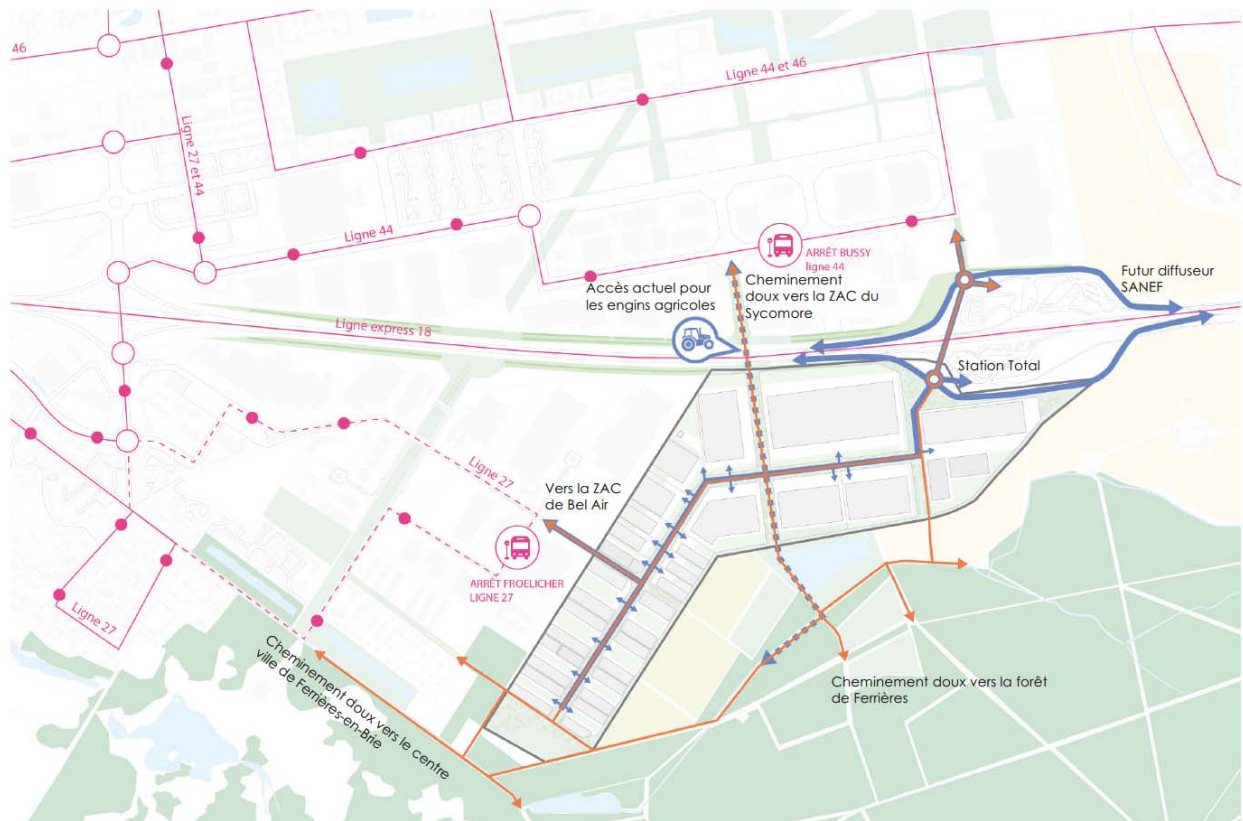
TRANSFORMATION 3 - 2 ÉTAGES, PARKING MUTUALISÉ, COUR VÉGÉTALE



3.2.3.3.7 L'aménagement de la voie principale

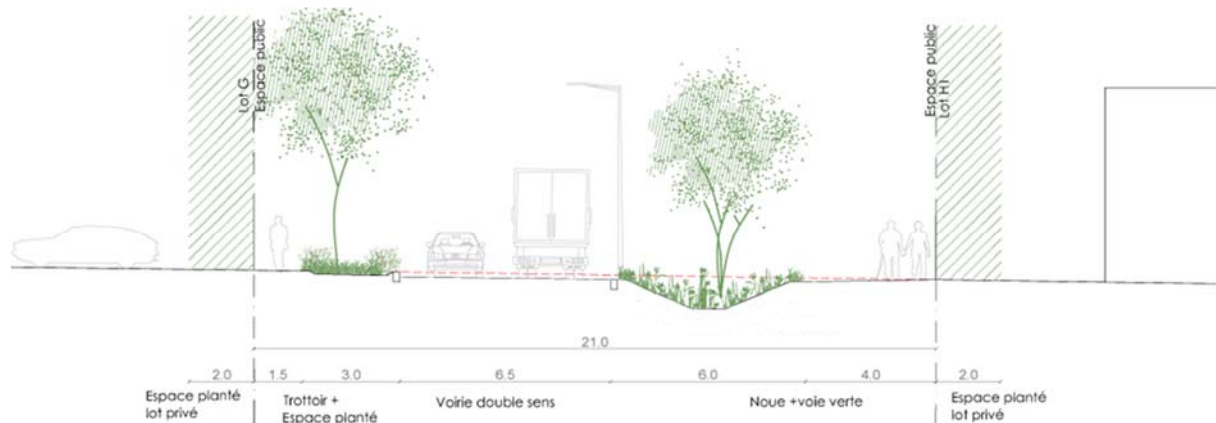
La voie principale de desserte permet de relier les deux points d'accès de la ZAC de la Rucherie : la ZAC de Bel Air et le nouveau diffuseur. Cet axe principal est accompagné de circulations douces, piétons et cycles pour venir connecter le réseau existant, en particulier pour permettre l'accès des piétons depuis la passerelle des véhicules agricoles au-dessus de l'autoroute aux chemins existants de la forêt de Ferrières.

Des lignes de bus arrivent aujourd'hui à 500 m de la ZAC. Ces bus ont des fréquences réduites sur des plages horaires d'heure de pointe et de semaine. Il est prévu de leur faire desservir la ZAC de la Rucherie.

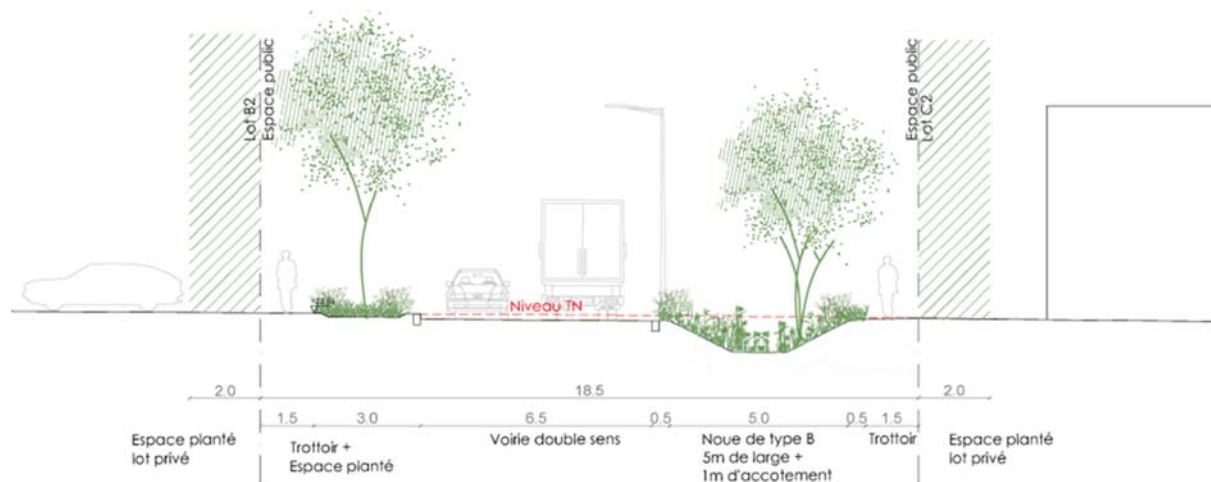


Desserte du projet

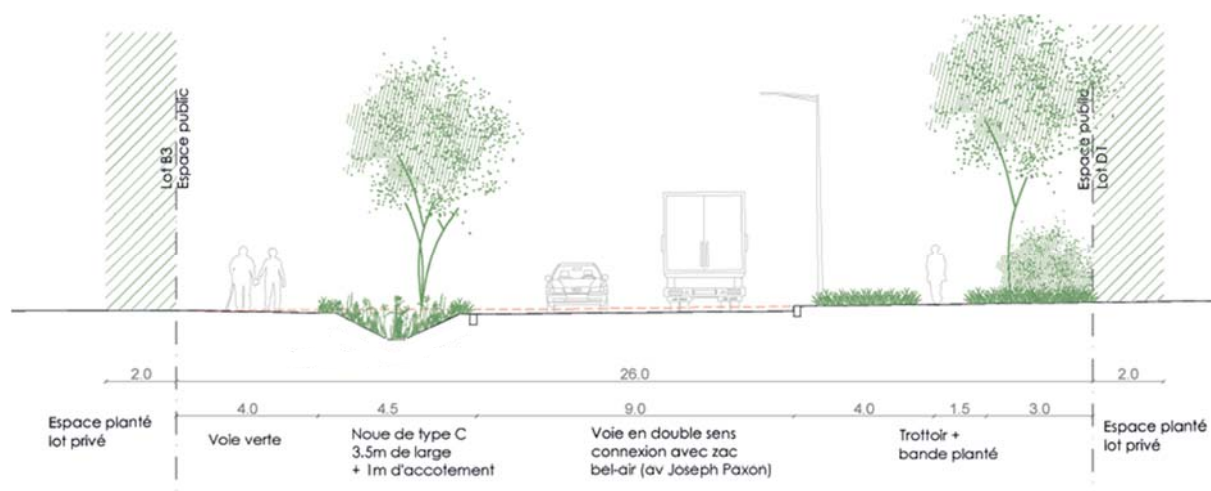
Section 1 au Nord de l'avenue Paxton :

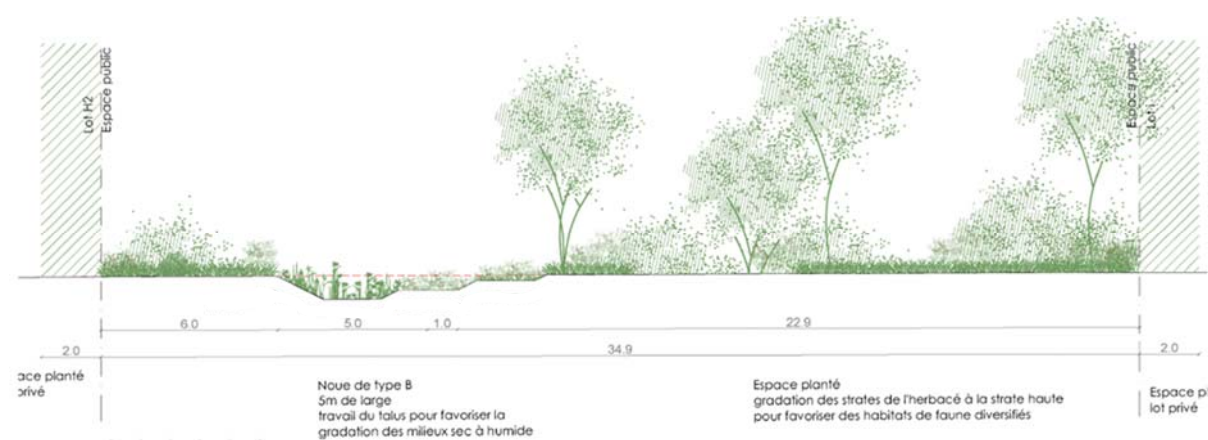


Section 2 au Sud de l'avenue Paxton :



Raccordement avec l'avenue Paxton :

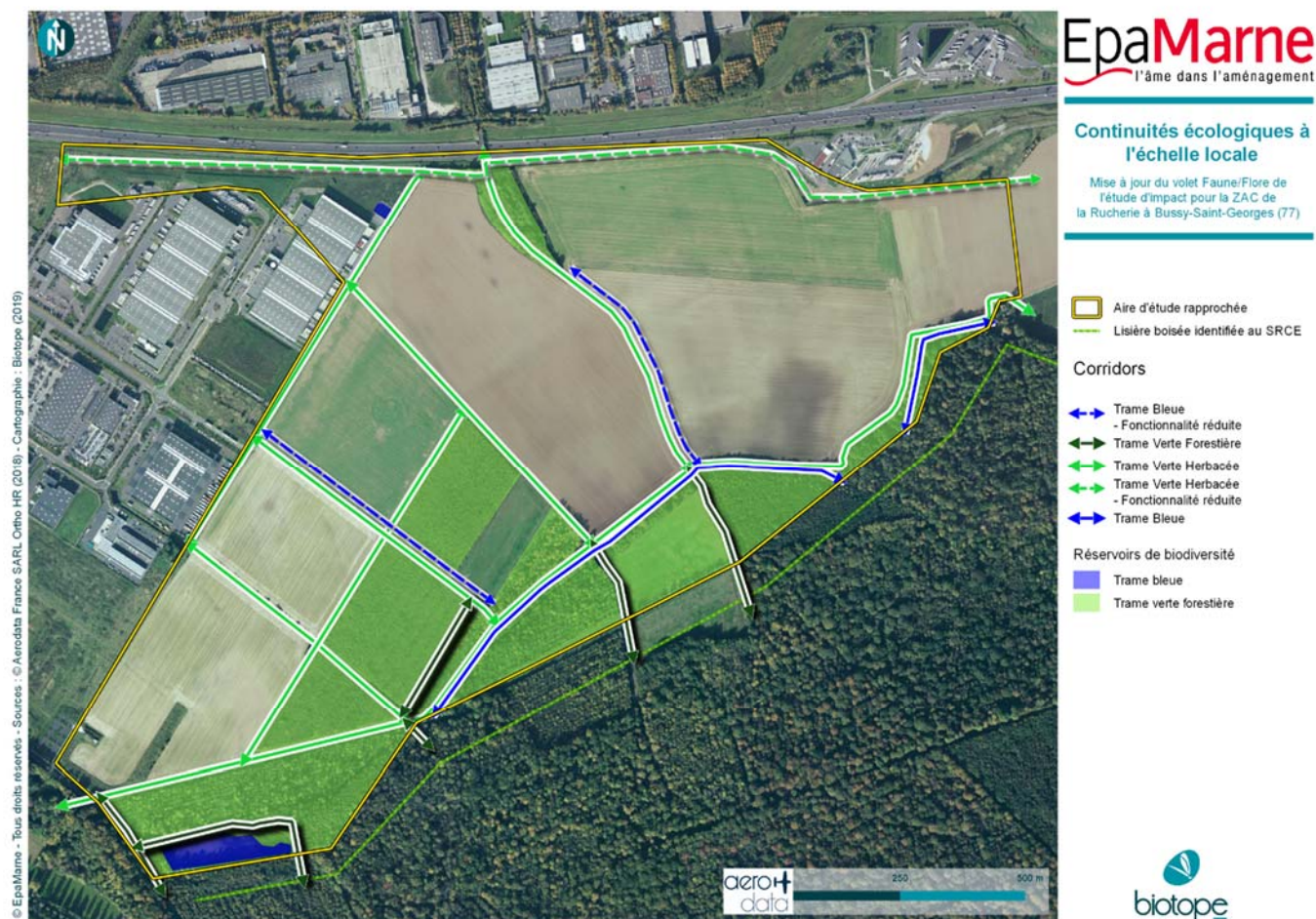




3.2.3.3.8 L'aménagement de la lisière de la forêt de Ferrières

La proposition de lisière consiste à développer le potentiel écologique et paysager entre la ZAC de la Rucherie et la forêt de Ferrières. Cette lisière a une triple utilité :

- La gestion des eaux pluviales des surfaces perméables de la ZAC de la Rucherie ;
- La création d'une zone de compensation écologique ;
- La mise en place et l'ouverture de circulations pédestres et d'usages de loisirs.



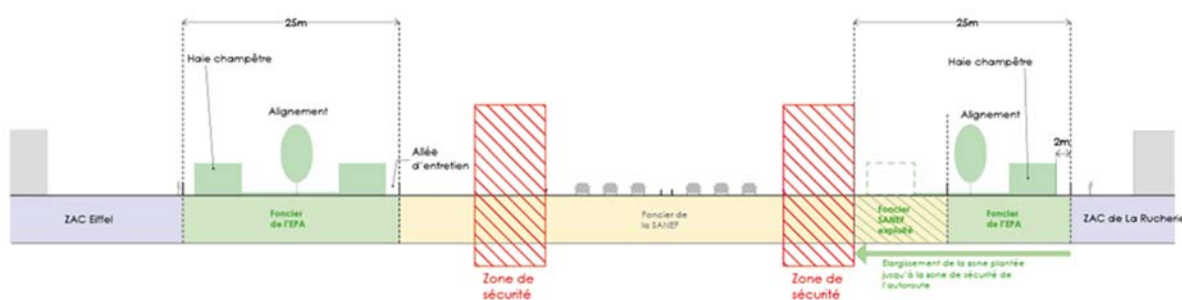


3.2.3.3.9 L'« ourlet végétal » pour l'A4

La création d'un « ourlet végétal » pour l'A4 apporte une forte valeur paysagère et écologique à l'échelle de la ZAC et du territoire.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Deux bandes plantées de 25m d'épaisseur, débordant sur la bande autoroutière hors zone de sécurité lorsque le foncier appartenant à l'EPA n'est pas suffisant.
- Un aménagement qui préserve et crée une distance : réduction de la pollution sonore, mise en discrétion des bâtiments, diminution du caractère urbain de l'axe routier...
- Un corridor écologique compensatoire : support biologique pour la reproduction, l'alimentation et le refuge d'espèces animales.



3.2.3.3.10 Le projet paysager

L'aménagement du site se caractérise par la mise en place d'un projet de paysage qui organise l'évolution du paysage actuel en conciliant la mutation structurale du territoire, le maintien et la mise en valeur des éléments majeurs du site pour en prolonger son histoire, ainsi que l'enrichissement de sa valeur écologique.

Les logiques paysagères impliquent de sortir des limites administratives strictes, de zonage et parcellaires : c'est donc à l'échelle de l'ensemble des éléments du territoire au Nord et au Sud de l'A4 mais aussi sur le parcours sur l'A4 que s'appréhende le projet.

Les enjeux du projet d'aménagement paysager de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore sont donc multiples et notamment :

- Réaliser l'accompagnement paysager de l'A4 ;

- Mettre en valeur la lisière forestière constituée par les frondaisons du Parc de Ferrières et la Forêt de Ferrières qui le prolonge à l'Est dans une fonction de zone de compensation écologique ;
- Inscrire les infrastructures principales dans un paysage qui privilégie son rôle de lien physique, spatial et identitaire des différentes opérations d'urbanisme en connexion ;
- Mettre en place un système de gestion alternative des eaux pluviales avec comme éléments majeurs les noues paysagères qui structurent la trame verte et bleue à l'intérieur de la ZAC et l'aménagement de bassins hydrauliques constitutifs d'une « lisière humide » (zone de compensation écologique). Ainsi, la stratégie de gestion des eaux pluviales est intégrée dans le cadre de la composition urbaine et paysagère de la ZAC de la Rucherie. L'idée étant d'introduire une plus-value écologique par la création de milieux humides qui constitueront autant d'espaces favorables à l'enrichissement écologique du projet et à la contribution dans l'installation d'une biodiversité.

Trame paysagère en connexion à la trame existante et gestion de l'eau :



3.2.3.3.11 La gestion des matériaux

La philosophie du projet, qui consiste à traiter le terrain comme une ressource précieuse, s'étend à la gestion du déblaiement. Le déplacement du sol est minimisé et les matériaux d'excavation sont conservés sur le site autant que possible grâce aux actions suivantes :

- Un objectif visant à se rapprocher autant que possible du concept de " cradle-to-cradle ", où aucun matériau d'excavation ne quitte le site.
- Un aménagement paysager qui suit la ligne naturelle du terrain.

- L'établissement d'un merlon paysager le long de la limite avec l'autoroute, créé en utilisant les déblais nécessaires à la construction des espaces publics.
- Une interdiction des structures de parking en sous-sol et autres constructions (en dehors des éléments techniques, pieux...).
- Une règle imposée dans le CPAUPE et les fiches de lots selon laquelle tous les matériaux d'excavation privés doivent être conservés à l'intérieur du lot.

3.2.3.3.12 L'îlot de chaleur urbain

Occupant des terres agricoles en Ile-de-France, le projet de la Rucherie doit atténuer sa contribution à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Cet objectif est atteint grâce aux éléments suivants :

- Une forme urbaine compacte qui vise à réduire l'espace occupé par les parcs d'activité en Île-de-France. Il s'agit d'encourager les entreprises à s'installer sur plusieurs étages, jusqu'à l'échelle des bâtiments logistiques.
- L'organisation du stationnement en parkings silos pour réduire l'empreinte de l'asphalte dans le parc.
- Un ratio d'un arbre tous les 300 m² pour tous les espaces privés non construits dans le parc.
- Une occupation maximale des lots de 60% au Sud du site et de 70% au Nord.
- La conception d'un espace public comportant des noues ouvertes et des bandes paysagères sur près de 50 % de sa section transversale.

3.3 LES VARIANTES DU DIFFUSEUR DU SYCOMORE

3.3.1 La variante sans projet

Ces dernières années, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, et les communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie en particulier, ont connu un développement démographique et économique significatif, entraînant une augmentation continue du trafic routier, notamment sur l'A4. Au droit du diffuseur de Ferrières-en-Brie, des congestions récurrentes compliquent la circulation, particulièrement aux heures de pointe.

Sans l'aménagement de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur (scénario « au fil de l'eau »), les études de trafic ont montré des évolutions sensibles sur les axes structurants aux accès de Bussy- Saint-Georges :

- Des évolutions de trafic attendues à moyen terme sur l'autoroute A4 au niveau de Bussy qui s'inscrivent dans les tendances observées aux cours des 10 dernières années (augmentation comprise entre +9 à +11% entre 2019 et 2025),
- La poursuite du développement de Bussy-St-Georges (hors ZAC de la Rucherie) entraînant une accentuation de la charge de trafic sur le réseau secondaire de Bussy en direction du diffuseur n°12, et une forte évolution de trafic sur l'avenue du Général de Gaulle comprise entre +37% à +86% en accès Est de Bussy depuis Jossigny, expliquée en partie par le développement de la ZAC du Sycomore.

Au vu des problèmes rencontrés dans le secteur (réseau viaire d'ores et déjà saturé, etc.) et compte tenu des projections de trafic sur le territoire, l'absence de projet ne pourra qu'empirer les désagréments actuels. La desserte de la future ZAC de la Rucherie sans nouvel aménagement se ferait par le diffuseur de Ferrière-en-Brie, qui est déjà actuellement saturé et traverserait la ZAC du Parc Bel Air sur la commune de Ferrière-en-Brie. Dans ce contexte, la variante consistant à ne pas réaliser un nouvel aménagement n'apparaît pas envisageable.

3.3.2 Les variantes étudiées

3.3.2.1 Etude d'opportunité (EGIS, 2014)

EpaMarne a rencontré la Direction des Infrastructures de Transport (DIT) le 26 janvier 2012 afin de lui faire part de l'intérêt que pourrait représenter, pour le développement résidentiel et économique du secteur, l'implantation d'un nouveau diffuseur sur l'autoroute A4, entre le diffuseur n°12 (RD 35) et le diffuseur n°12.1 (RD 345). La DIT a ensuite, par courrier du 13 juin 2012, officiellement sollicité EpaMarne afin que soit réalisée une étude d'opportunité de l'aménagement de ce diffuseur.

Cette étude d'opportunité envisage des aménagements ponctuels de l'échangeur n°12 existant et des giratoires associés, et conclut à l'insuffisance au vu des trafics modélisés à l'horizon 2025 de solutions visant à aménager les réseaux de référence. Elle présente trois variantes d'aménagement, consistant toutes en l'aménagement d'un nouveau point d'échange au droit du couple d'aires de service de Bussy-Ferrières, différant par la configuration de l'ouvrage de franchissement et des bretelles.

Ces trois variantes ont été étudiées en considérant une vitesse de référence sur l'A4 de 110 km/h.

3.3.2.1.1 Variante n°1

La variante n°1 consiste en la création d'un franchissement de l'autoroute A4 à l'Est des aires de service. La gestion des mouvements entre l'A4 et les ZAC de la Rucherie et de Sycomore implique la réalisation de quatre giratoires.

L'accès aux aires de service est ici indépendant des bretelles de sortie de l'autoroute ; elle est réalisée au moyen d'une collectrice. Un accès à l'aire de service de Bussy est également prévu sur le giratoire Nord-Ouest.

La bretelle d'entrée sur l'A4 vers Strasbourg suppose un passage sous l'ouvrage.



Variante n°1 de l'étude d'opportunité

3.3.2.1.2 Variante n°2

La variante 2 envisage la création de l'ouvrage de franchissement de l'autoroute à l'Ouest des aires de service. Elle implique la réalisation de deux giratoires placés de part et d'autre de l'ouvrage de franchissement. Ces deux giratoires assurent également l'accès aux ZAC de la Rucherie et de Sycomore.

Au niveau du giratoire Nord, la voie d'entrée sur l'autoroute en direction de Paris et l'accès à l'ouvrage de franchissement font l'objet d'une sortie commune sur le giratoire avant de se différencier.

L'accès à l'aire de service de Ferrières est indépendant des bretelles de sortie, un accès aux aires de services est toutefois prévu sur chacun des giratoires.



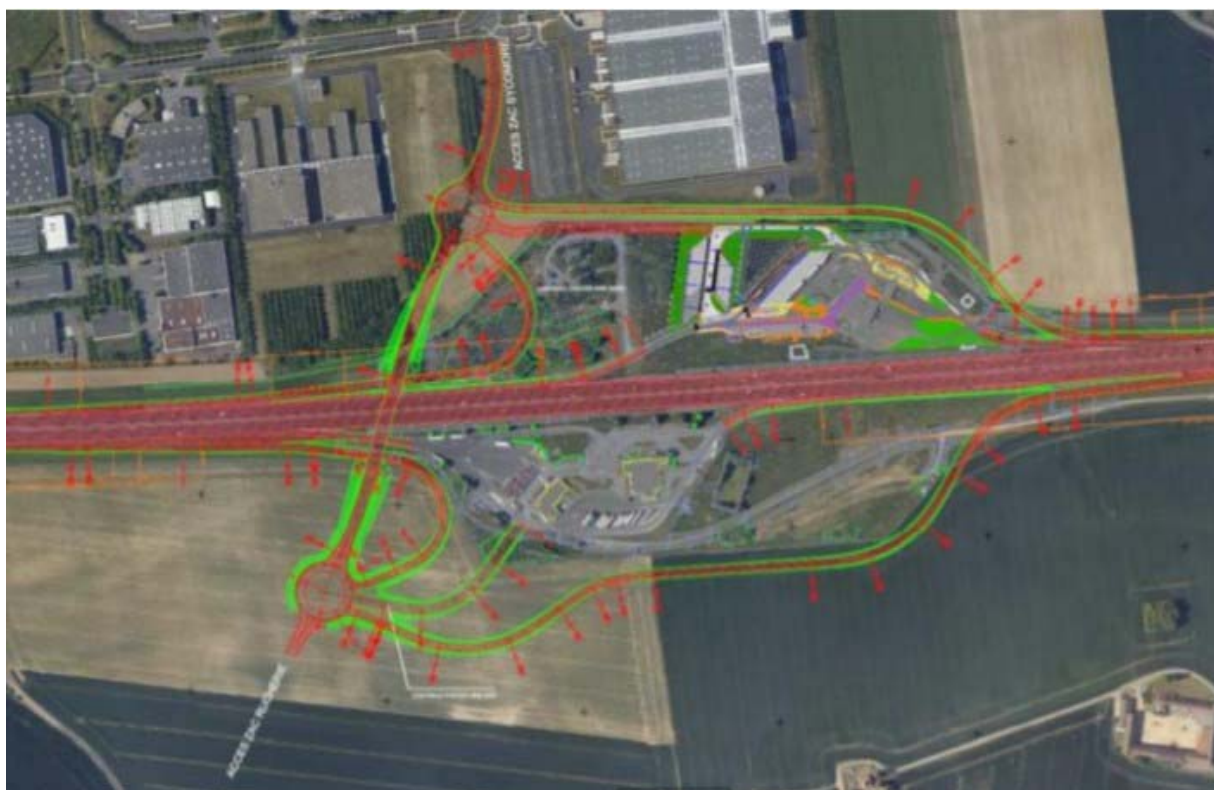
Variante n°2 de l'étude d'opportunité

3.3.2.1.3 Variante n°3

La variante n°3 consiste en la création d'un diffuseur comportant un franchissement de l'A4 positionné à l'Ouest du couple d'aires de service. Les bretelles d'entrée vers Paris et de sortie depuis Paris sont en boucle et supposent un passage sous l'ouvrage de franchissement.

Au niveau du giratoire Nord, contrairement à la variante 2, la bretelle d'entrée sur l'autoroute et l'accès à l'ouvrage de franchissement font l'objet de deux sorties différentes sur le giratoire.

L'accès aux aires de service se fait via la voie d'insertion existante au moyen d'une collectrice. Un accès aux aires de service est également prévu sur chacun des giratoires.



Variante n°3 de l'étude d'opportunité

3.3.2.1.4 Conclusion de l'étude d'opportunité

Au regard d'une analyse multicritère, la variante 2 apparaît comme la plus satisfaisante. Cette solution nécessite une emprise foncière moindre par rapport aux autres, tout en optimisant la fluidité du trafic et la desserte des ZAC grâce à un nombre limité de giratoires et un accès direct depuis l'autoroute.

Critère	Solution n°1	Solution n°2	Solution n°3
Desserte des ZAC et fluidité de l'itinéraire	-linéaire de bretelles conséquent depuis ou à destination de la province -accès direct depuis ou à destination de Paris -quatre carrefours giratoires à franchir -détours importants pour les liaisons urbaines nord/sud tous modes	-linéaire de bretelles conséquent mais optimisé depuis ou à destination de la province (longe les aires au plus près) - accès direct depuis ou à destination de Paris -deux carrefours giratoires à franchir -liaisons urbaines nord/sud tous modes directes	-linéaire de bretelles conséquent mais optimisé depuis ou à destination de la province (longe les aires au plus près) - accès via des boucles depuis ou à destination de Paris -deux carrefours giratoires à franchir -liaisons urbaines nord/sud tous modes directes
Insertion urbaine	-les carrefours giratoires sont positionnés proche du terrain naturel	-le carrefour giratoire sud est positionné en remblai	-les carrefours giratoires sont positionnés proches du terrain naturel
Emprises foncières nécessaires	175 000 m²	155 000 m²	168 000 m²
Phasage de l'aménagement	-le volume de travaux à réaliser pour aménager le demi-diffuseur orienté vers Paris constitue la majeure partie des travaux de l'opération -il apparaît difficile de prévoir un échelonnement des dépenses de travaux	-le volume des travaux à réaliser s'équilibre globalement entre les deux demi-diffuseurs qui composent l'aménagement -il apparaît envisageable d'échelonner l'investissement en réalisant prioritairement le demi-diffuseur orienté vers Paris	-le volume des travaux à réaliser s'équilibre globalement entre les deux demi-diffuseurs qui composent l'aménagement -il apparaît envisageable d'échelonner l'investissement en réalisant prioritairement le demi-diffuseur orienté vers Paris
Coût	-4 carrefours giratoires -linéaire de bretelles conséquent -longueur OA optimisée	-2 carrefours giratoires -linéaire de bretelles optimisé -longueur OA plus importante (biais prononcé)	-2 carrefours giratoires -linéaire de bretelles globalement optimisé (boucles génèrent un léger allongement) -longueur OA importante (biais relativement prononcé et franchissement bretelles)

Légende
Très favorable
Favorable
Peu favorable
Défavorable

Figure 1 : Comparaison multicritère des trois variantes de l'étude d'opportunité (source : SETEC)

3.3.2.2 Etude de faisabilité (SETEC, 2018)

L'étude de faisabilité a analysé deux sous-variantes de la variante 2 de l'étude d'opportunité. Ces deux variantes portent sur le traitement des bretelles d'entrées sur A4 vers Paris depuis l'aire de service de Bussy et de la bretelle d'entrée du nouveau diffuseur du Sycomore.

Ont ainsi été étudiées :

- Une variante « entrées successives » : 2 points d'insertion sur A4 ;
- Une variante « entrées regroupées » : la bretelle d'entrée du nouveau diffuseur vient s'insérer sur la bretelle de l'aire, qui vient elle-même s'insérer sur A4, correspondant ainsi un point d'insertion sur A4.

Si la variante « entrées successives » est légèrement moins favorable sur la fluidité du trafic, elle présente néanmoins des avantages majeurs sur la variante « entrées regroupées » :

- Pas de dérogation géométrique (alors que la variante « entrées regroupées » est dérogatoire car le « trafic fort » en provenance du diffuseur s'insère sur le « trafic faible » en provenance de l'aire) ;
- Le passage supérieur existant à l'Ouest du diffuseur du Sycomore est conservé ;
- L'ouvrage neuf à construire sur l'A4 est moins long ;
- Les éléments ci-dessus impliquent un coût et un délai de réalisation des travaux moindres.

Ainsi, l'étude de faisabilité conclut au caractère plus favorable de la variante « entrées successives ».

3.3.2.3 Complément à l'étude d'opportunité (SETEC, 2019)

La solution issue de l'étude d'opportunité concernant le demi-diffuseur de Jossigny, prévoyait le maintien à une voie en sortie depuis A4 Paris, et le passage à deux voies en entrée vers A4 Paris.

Néanmoins, l'actualisation des hypothèses de trafic et les constats en situation actuelle (pas de saturation sur la bretelle d'entrée et enjeu sécurité modéré sur A4, ralentissements sur section courante due à la congestion de la bretelle de sortie et de fait enjeu sécurité important sur A4) ont amené à revoir le dimensionnement des bretelles du demi-diffuseur de Jossigny.

Ainsi, le complément à l'étude de faisabilité prévoit pour le demi-diffuseur de Jossigny :

- Le maintien à une voie de la bretelle d'entrée vers A4 Paris ;
- La mise à deux voies de la bretelle de sortie depuis A4 Paris.

3.3.3 Le projet retenu

Après près de 10 d'échanges entre EpaMarne, les services de l'Etat et SANEF, le besoin de la réalisation d'un diffuseur sur l'autoroute A4 pour accompagner les projets d'aménagement du secteur s'est concrétisé par la production d'une étude d'opportunité, transmise aux services instructeurs de l'Etat en 2014. L'opération de

création du nouveau diffuseur de Sycomore a été actée en 2018, et la poursuite des études et l'analyse de variantes ont permis d'optimiser le projet.

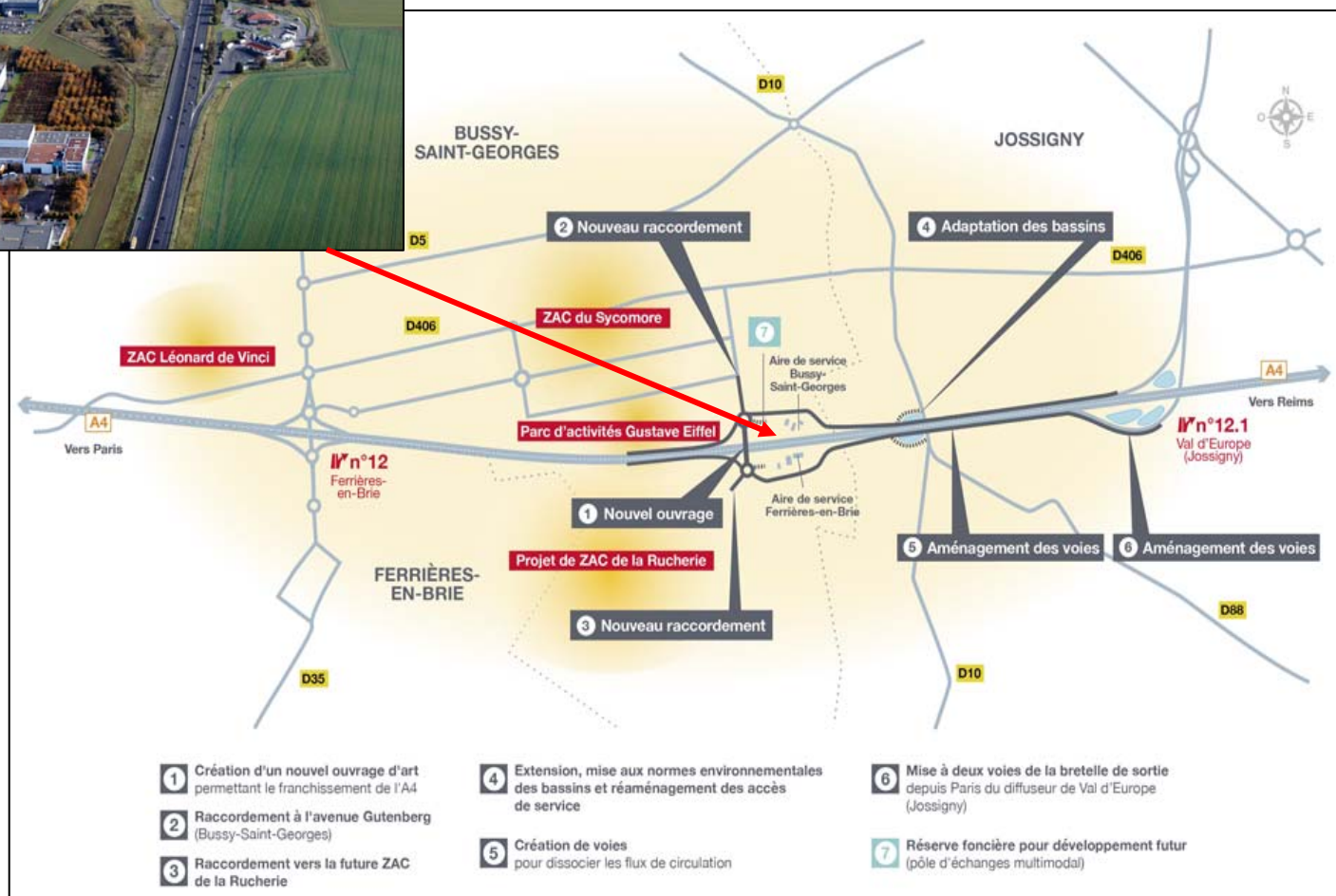
Le projet d'aménagement retenu consiste à créer un diffuseur complet composé de deux giratoires, d'un passage supérieur sur l'A4 et d'une voie d'entrecroisement avec le demi-diffuseur de Jossigny, dont la bretelle de sortie est élargie à deux voies.

3.3.4 Le Pôle d'Echanges Multimodal

En lien avec les parties prenantes du territoire, la SANEF étudie l'intérêt et la faisabilité de créer un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) qui serait situé au droit de l'aire de services existante (Bussy-Saint-Georges) sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Ce projet est actuellement au stade des études amont (étude faisabilité), et fait l'objet de discussions avec l'Etat pour statuer sur son éventuelle réalisation. Il pourrait donc ne pas se réaliser si aucun accord n'était trouvé.

Les étapes à venir permettront d'en préciser l'offre de services, le mode de financement et les conditions d'obtention de l'accord de l'État, concédant autoroutier. Dans le cas où ce projet aboutirait effectivement, une mise à jour de l'étude d'impact serait réalisée dans le cadre de la procédure administrative liée à l'aménagement du PEM (permis de construire ou permis d'aménager).

Le projet de PEM se situe au droit de l'aire de service de Bussy-Saint-Georges.



Localisation du PEM)

Le projet actuellement envisagé comprend :

- Un parking relais avec :
 - Un parking d'environ 360 places destiné aux véhicules légers ;
 - Environ 70 places dédiées aux vélos ;
- Des aménagements dédiés au transport en commun dont :
 - Des arrêts bus express via la sortie d'autoroute vers Paris et sur la bande d'arrêt d'urgence de l'A4 depuis Paris ;
 - Des arrêts de pose/dépose pour le covoiturage dans chaque sens.

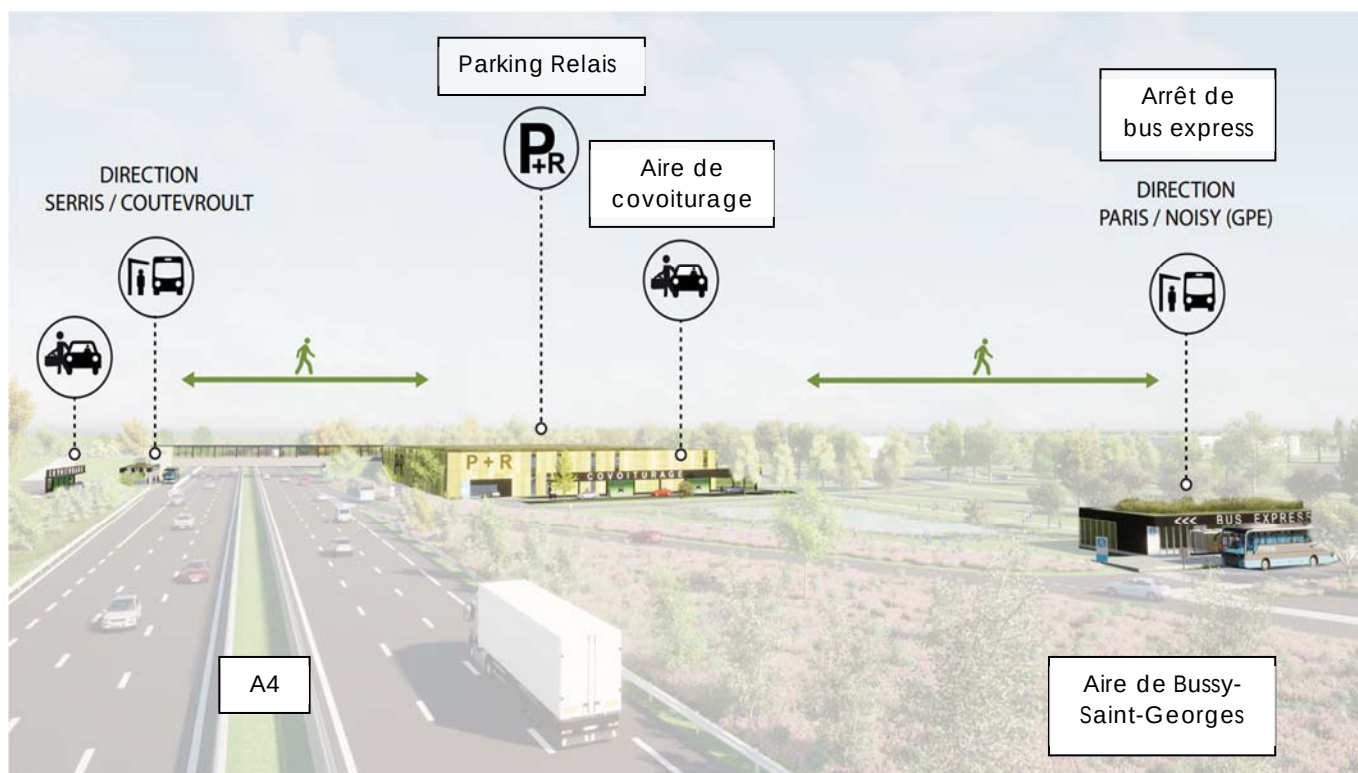


Figure 2 : Vue de principe (dans le sens Province -> Paris) (schéma de principe, SANEF mars 2021)

Le projet du PEM n'étant pas encore arrêté, afin de permettre dans le futur son éventuelle réalisation, le projet de conception du diffuseur du Sycomore intègre des mesures conservatoires :

- Largeur et longueur de l'ouvrage adaptées pour permettre la circulation piétonne et l'intégration d'un arrêt au niveau de la section courante ;
- Réalisation d'une plateforme dans le prolongement de la section courante pour l'accueil d'un arrêt de bus dans le sens Serris / Coudevroult ;
- Réajustement de la bretelle d'accès à l'aire d'autoroute de Bussy depuis le giratoire du diffuseur et de la bretelle de sortie de l'A4 (sens Province – Paris) pour leur connexion au futur projet de PEM.

Ces mesures conservatoires seront précisées à un niveau détaillé dans la poursuite des études projet du diffuseur (phase PRO).

4 IMPLICATIONS DU PROJET

4.1 LE RECOURS A L'EXPROPRIATION

Le périmètre de la ZAC de la Rucherie s'étend sur 78 hectares environ, et le diffuseur du Sycomore couvre un périmètre de l'ordre de 105 hectares.

68% du foncier nécessaire pour l'aménagement de la ZAC est sous maîtrise publique et déjà propriété d'EpaMarne.

92% du foncier nécessaire pour l'aménagement est sous maîtrise publique ; ces emprises feront l'objet d'acquisition ou d'accord amiable.

Pour le projet global, 31 hectares environ font l'objet de dossiers d'enquête parcellaire : 23 hectares pour EpaMarne, et 8 hectares pour la SANEF, concernant des propriétaires publics et privés.

La maîtrise foncière des parcelles à acquérir est assurée de façon privilégiée par voie d'acquisition amiable.

Afin de garantir les délais de réalisation du projet, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est conduite afin de permettre l'acquisition du foncier nécessaire par voie d'expropriation, le cas échéant.

4.2 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOSSIGNY

4.2.1 La consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny

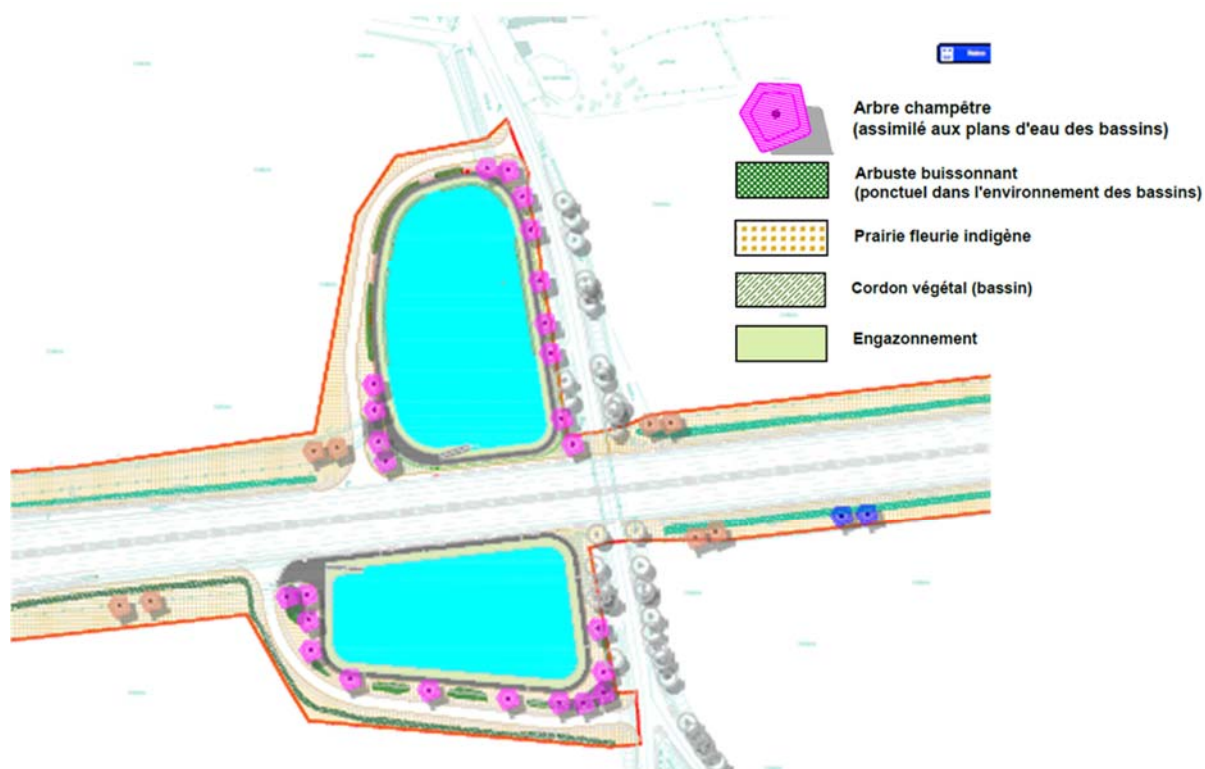
L'autoroute A4 traverse la commune de Jossigny, de l'Ouest vers l'Est, sur un linéaire d'un peu moins de 2 kilomètres au milieu d'espaces agricoles.

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.



Zoom sur l'aménagement paysager des bassins d'assainissement



Vue sur le bassin depuis la rue de Tournan (photomontage)

102

103

4.2.2 L'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme de Jossigny

La commune de Jossigny est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté le 09 décembre 2016.

Le projet est compatible avec les orientations retenues dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il ne compromet aucune des orientations identifiées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'analyse du règlement des zones traversées par le projet est détaillée ci-dessous.

4.2.2.1 Le plan de zonage

Les emprises du projet d'aménagement du diffuseur du Sycomore interceptent les zones :

- A : Zone agricole ;
- Na : Zone naturelle.

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, soit une 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.

4.2.2.2 Les Espaces Boisés Classés

Le projet ne recoupe aucun des Espaces Boisés Classés (EBC) présents sur la commune de Jossigny.

4.2.2.3 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.

4.2.2.4 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.

4.2.2.5 Le règlement écrit

La zone N correspond à la zone naturelle. 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 sont admis :

- 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.

4.2.3 Les modifications à apporter

Ni le PADD et ni les OAP ne sont modifiés.

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.

4.3 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUSSY-SAINT-GEORGES

4.3.1 La 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 ;

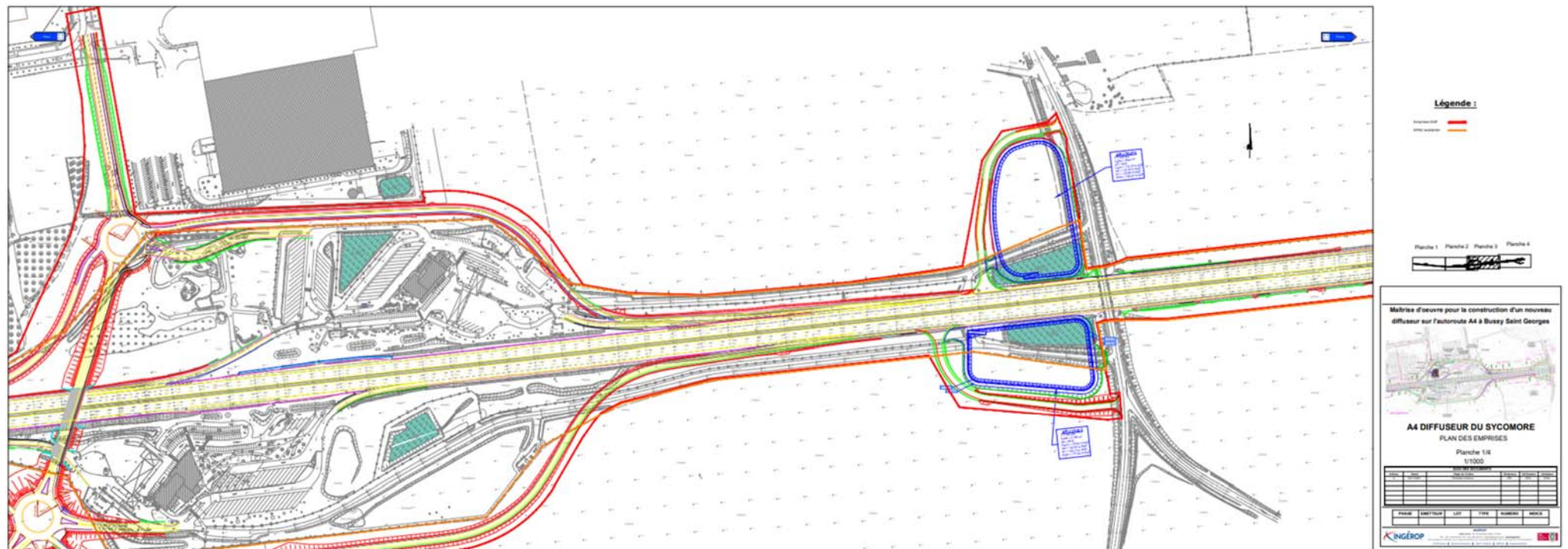
Outre ces aménagements propres au territoire de Bussy-Saint-Georges, il convient de mentionner certains aménagements concernant l'ensemble du projet à savoir :

- 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.

108



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



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

4.3.2 L'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges

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, la dernière version approuvée du PLU intégrant la modification du 10/10/2019.

L'analyse des différentes pièces du PLU avec le projet est détaillée ci-dessous.

4.3.2.1 Le rapport de présentation

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.).

Le projet du diffuseur du Sycomore est explicitement cité dans le rapport de présentation. Il n'impacte aucun des objectifs qui y sont identifiés. En effet, le projet ne recoupe aucune zone urbanisée et a notamment pour objectif d'accompagner le développement économique de la commune, et de desservir la future zone économique de la Rucherie.

La ZAC de la Rucherie est également citée dans le rapport de présentation, et n'en impacte aucun des objectifs. Elle ne recoupe aucune zone urbanisée et contribue à poursuivre le développement économique de la commune et, plus largement, du territoire.

Toutefois, du fait de l'avancement du projet et de certaines des modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité, certains éléments figurant dans le rapport de présentation doivent être modifiés :

- 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 2024). 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 étant 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).

4.3.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet global (ZAC de la Rucherie et diffuseur du Sycomore) est localisé (en rouge) sur chacune des cartes de synthèse des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il 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 mise en compatibilité du PADD est nécessaire pour mettre à jour la légende de la carte précitée.

4.3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Ville de Bussy-Saint-Georges a fait le choix d'inscrire dans le PLU deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 Nla) située au nord-est de la commune entre l'espace bâti et la frange naturelle Est.

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.

Par ailleurs, le projet 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.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "La Rucherie" définit six grandes orientations :

- Destination d'innovation : La Rucherie a vocation à accueillir des entreprises orientées vers le développement et l'innovation, la durabilité et les nouvelles technologies.
- Economie d'espace : Dans une démarche de sobriété foncière, la Rucherie démontrera une exemplarité en termes d'occupation optimisée des sols, notamment par une densité élevée.
- 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.
- Robuste armature verte et bleue : 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.

- Mobilité diversifiée : L'axe central de la Rucherie sera porteur de l'ensemble des mobilités à l'échelle du territoire, avec notamment des pistes cyclables connectées avec le réseau cyclable express et une trame des espaces publics très favorable aux déplacements piétons.
- Principes de stationnement : Dans une démarche de sobriété foncière, le stationnement des voitures sera géré principalement dans des parkings en superstructures sur plusieurs niveaux, d'accessibilité facile et permettant une mutualisation entre les petites entreprises.

LA RUCHERIE - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

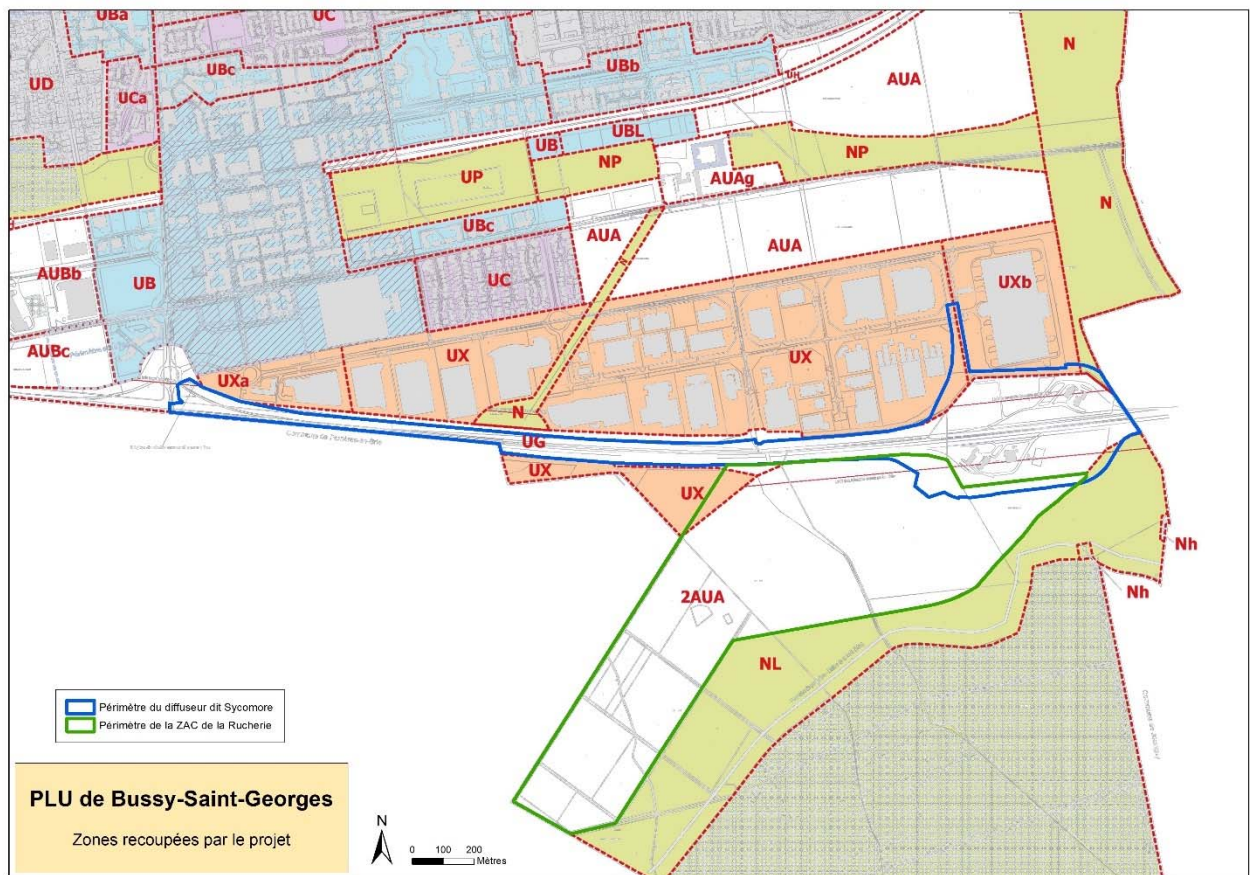


4.3.2.4 Le plan de zonage

Sur la base du document opposable, les emprises du projet global interceptent :

En ce qui concerne le diffuseur dit Sycomore :

- Zone UG : emprise du domaine public routier (autoroute A4) et de ses annexes techniques, aires de service et emprises de la voirie primaire de raccordement ;
- Zone UX : tissu urbain composé de constructions à destination principale d'activité, situé le long de l'autoroute A4 ;
- Zone NL : partie de la zone N à vocation de loisirs permettant la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Zone 2AUA : zone à développer dans le cadre d'une ZAC, à vocation principale d'activités économiques, d'équipements et services d'intérêt collectif.



Zonage recoupé par le projet

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, une modification du zonage sera réalisée :

- Le changement de l'intitulé de la zone « 2AUA » pour l'intitulé « AUC » ;
- La modification des surfaces des différentes zones :
 - 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.

4.3.2.5 Les Espaces Boisés Classés

Le projet ne recoupe aucun des Espaces Boisés Classés (EBC) présents sur la commune de Bussy-Saint-Georges.

4.3.2.6 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.

4.3.2.7 Le règlement écrit

Les zones concernées par le projet, en prenant en compte la modification du plan de zonage, sont les suivantes :

- UG : Le projet est compatible avec le règlement de la zone UG.
- UX : Le projet est compatible avec le règlement de la zone UX.
- NL ; 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.
- 2AUA :
 - Cette zone est située au sud de la commune, dans le prolongement du parc d'activités Gustave Eiffel (ZAC « Bussy Sud »), du côté Sud de l'autoroute A4. Elle correspond au projet de la ZAC de la Rucherie.
 - L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
 - Il est proposé que le règlement 2AUA soit remplacé par un nouveau règlement AUC composé de deux secteurs AUCa et AUCb afin notamment de différencier les règles de hauteur maximum : 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.

4.3.3 Les modifications à 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 157) ;
- 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.

Une étude dite « Loi Barnier – amendement Dupont » a été réalisée afin d'assurer une façade de qualité vers l'autoroute, permettant de réduire la marge de recul inconstructible à partir de l'axe de l'autoroute A4 à 80 mètres.

4.4 LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FERRIERES-EN-BRIE

Le projet du diffuseur se situe en partie sur la commune de Ferrières-en-Brie, sur les zones UR et UI du PLU, correspondant à la voie routière et ses abords. Au sein de ces zones, les aménagements routiers sont autorisés. Ainsi, le projet est compatible avec le PLU de Ferrières-en-Brie.

4.5 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS

4.5.1 Le rappel des généralités sur le PPEANP

Le Périumètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) est un outil d'intervention foncière qui donne au Département, ou à l'établissement public chargé du SCOT, la possibilité de créer des périmètres d'intervention foncière en zone périurbaine.

En application de l'article L.113-17 III du code 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.

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 chargé du SCOT 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 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.

4.5.2 Les interactions du projet avec le PPEANP

Le PPEANP de Marne et Gondoire a été élaboré en partenariat avec le Conseil général et la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, validé par le Conseil communautaire le 21 novembre 2011, et approuvé par le Conseil général le 21 décembre 2012, et enfin étendu en mars 2014 puis en mars 2021. Ainsi, il couvre aujourd'hui près de 5 830 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers protégés, sur 19 communes, dont celles de Jossigny et Ferrières-en-Brie.

Si le projet 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.

Il est à noter par ailleurs que 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 également prévus au droit de ce dernier. Dans ce secteur, le PPEANP actuel recouvre 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. Aussi, 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 qui couvre des espaces dédiés à l'autoroute et non à des espaces naturels et agricoles.

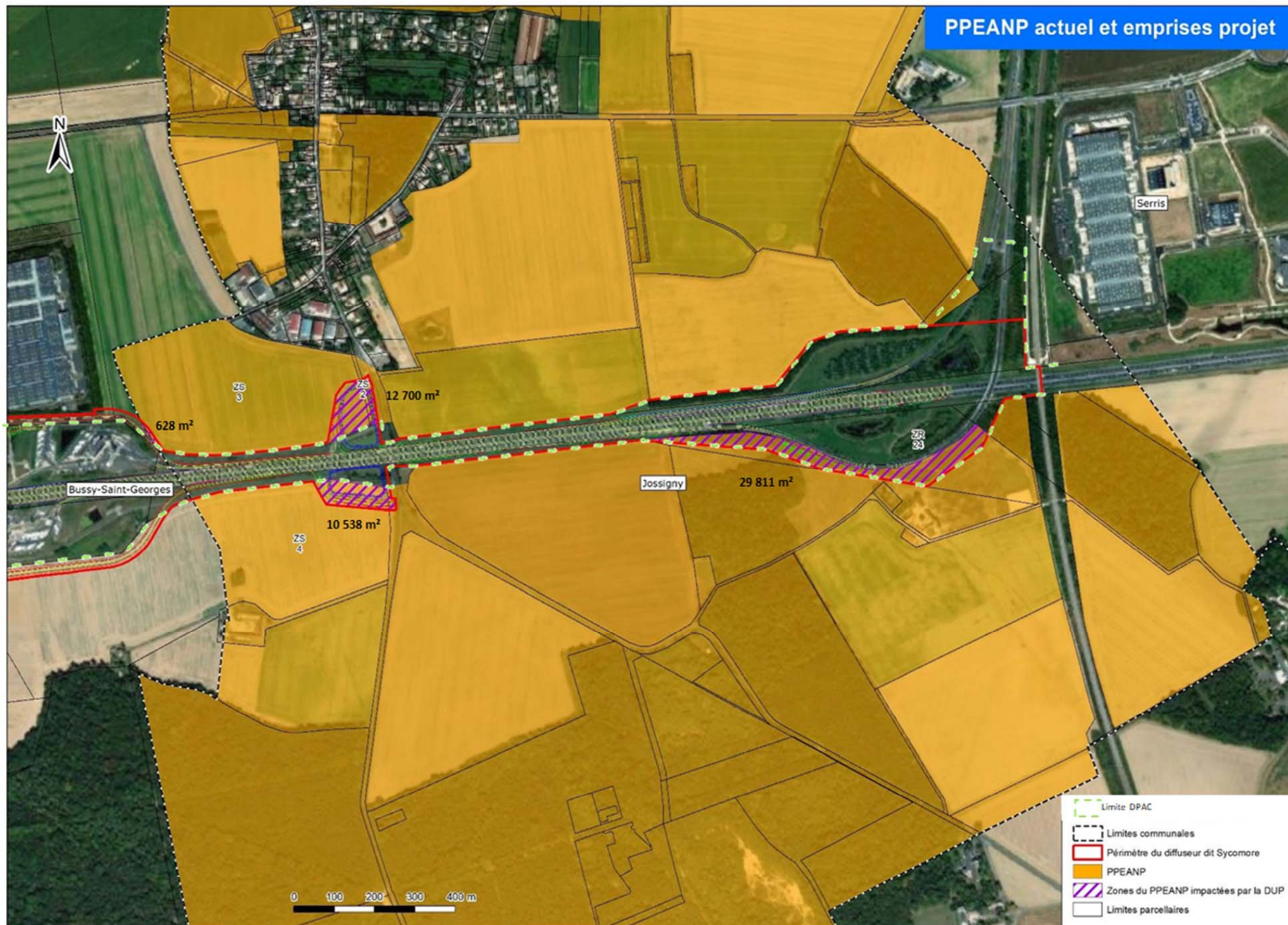
L'article L. 113-9 du Code de l'urbanisme précise que le PPEANP peut être modifié par une DUP d'une infrastructure de transport publique.

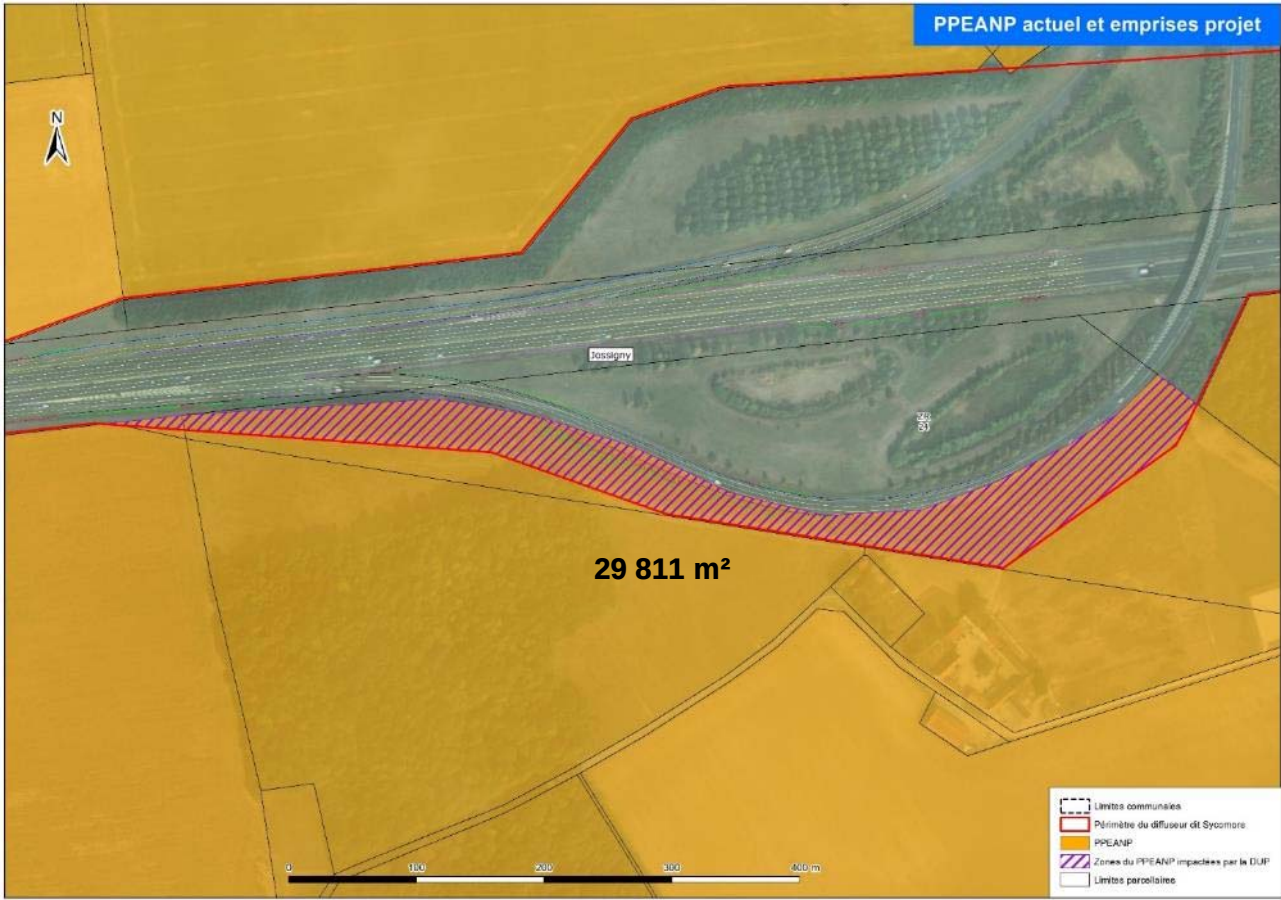
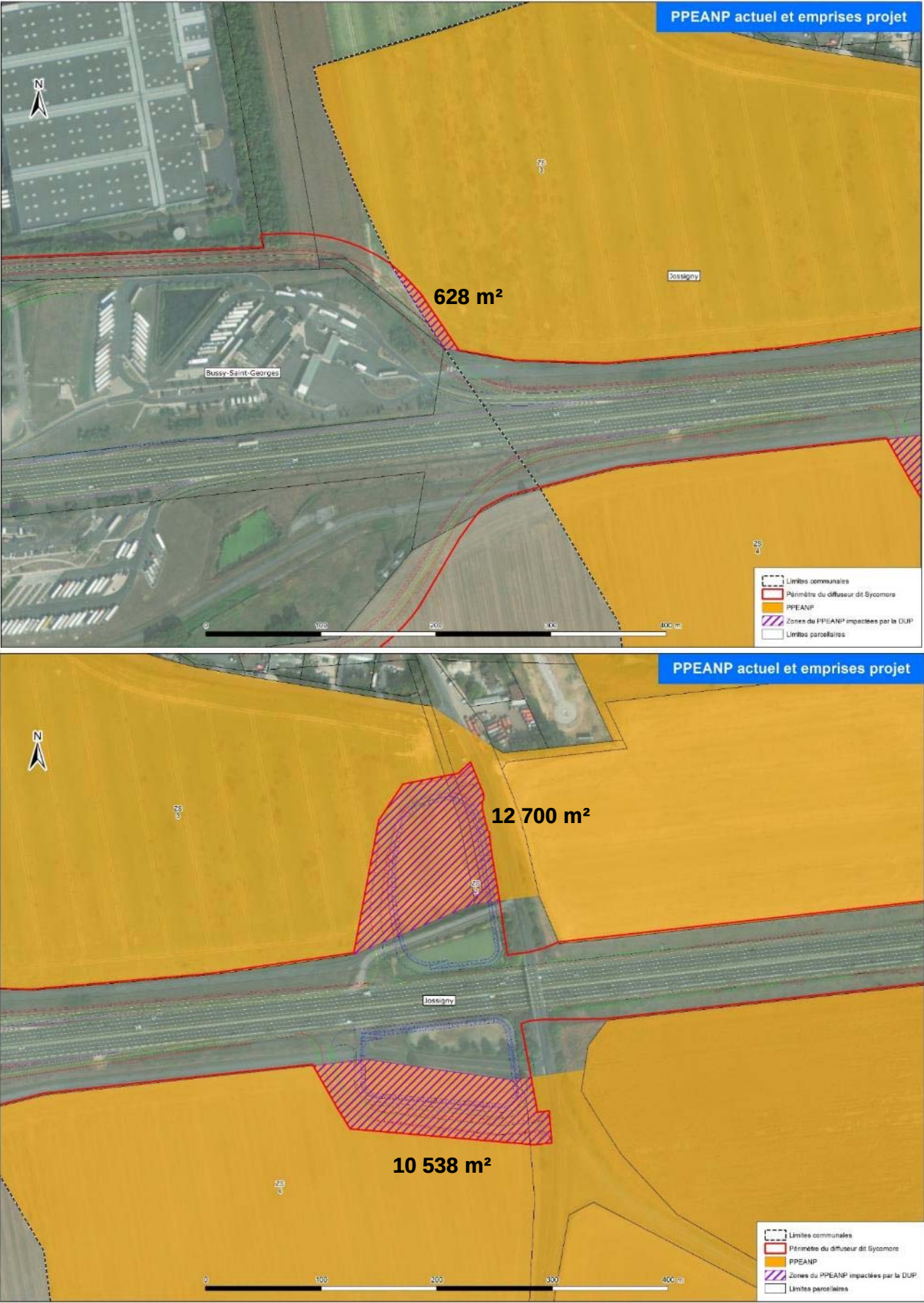
Ainsi, afin de permettre la réalisation des aménagements prévus dans le cadre du projet de diffuseur Sycomore et de régulariser les délimitations du PPEANP, le périmètre doit être modifié pour être réduit d'une surface de 53 677 m².

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

Aménagement projeté	Parcelle cadastrale	Surface ôtée du PPEANP
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

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





4.5.3 L'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 été mises en œuvre de manière à limiter au maximum l'impact du projet sur le PPEANP.

Ainsi, 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.

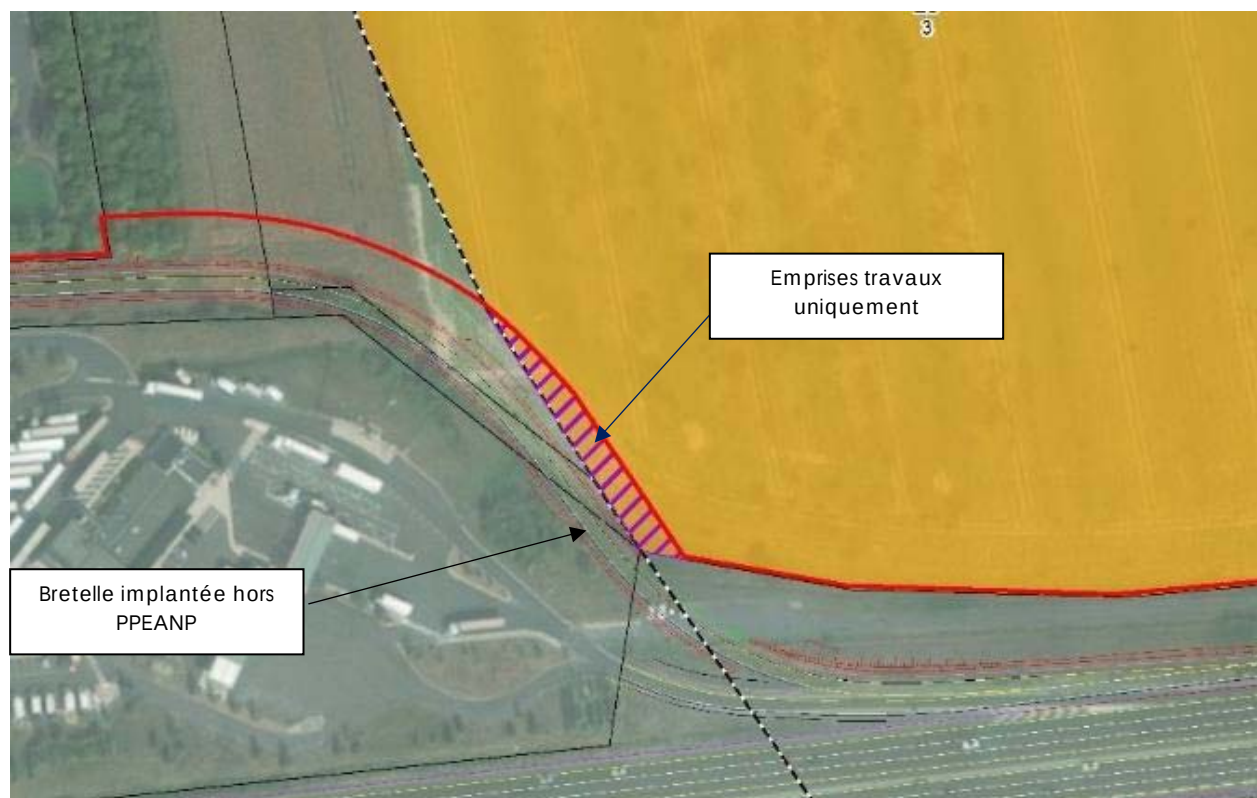
Les mesures de réduction sont présentées ci-après.

4.5.3.1 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. Les emprises ont fait l'objet d'ajustements afin de réduire le DPAC au strict nécessaire :

- Réduction ponctuelle de la bande nécessaire à l'entretien et à la maintenance de l'autoroute de 10m à 0m au droit du PPEANP ;
- Implantation de la clôture en pied de talus.

Le déclassement du PPEANP au droit du diffuseur de Sycomore est ainsi réduit à 628 m² afin de permettre la réalisation des travaux uniquement.



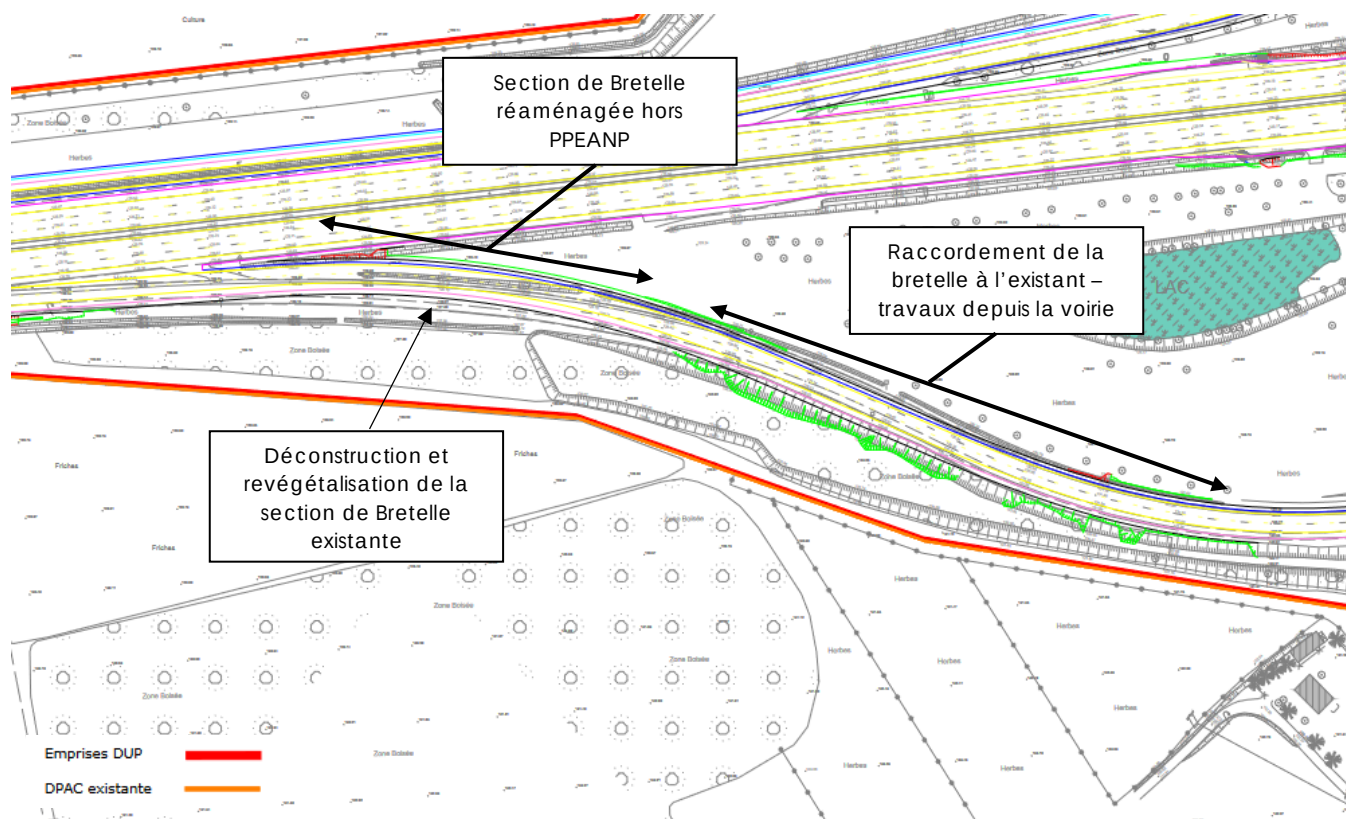
Mesures de réduction au droit du diffuseur de Sycomore

Les emprises travaux non incluses dans les emprises définitives feront dans la mesure du possible l'objet d'une restitution. Les impacts définitifs sur le PPEANP dans ce secteur seront donc nuls.

4.5.3.2 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.



Mesures de réduction au droit de l'échangeur de Jossigny

4.5.3.3 Mesure de réduction au droit des bassins d'assainissement

Les bassins 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.

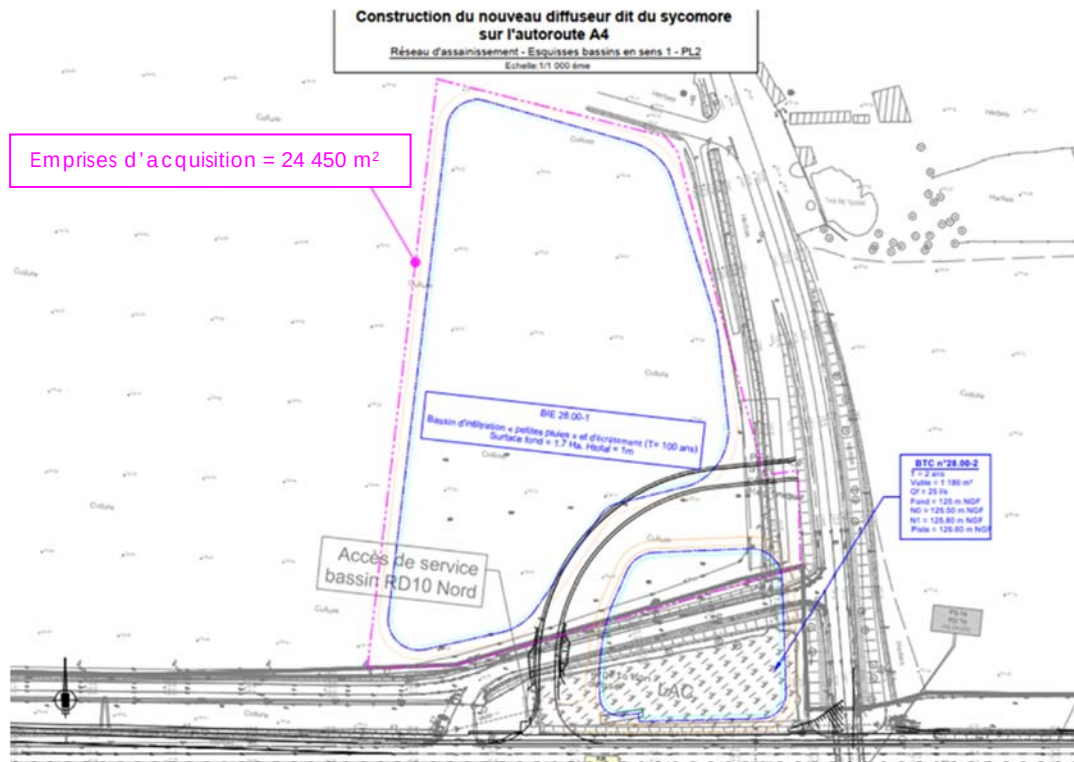


Figure 3 : Bassin nord avec hypothèse coefficient 2

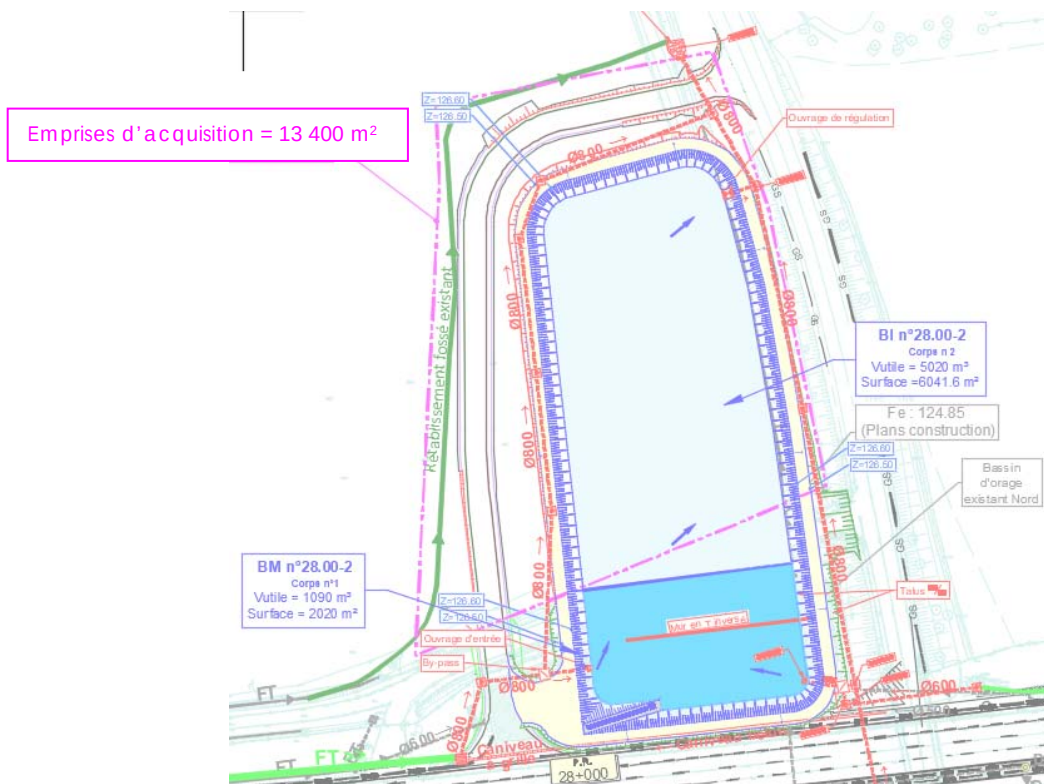


Figure 4 : Bassin nord optimisé avec coefficient 1,1

- 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 longéant la RD10 avec configuration optimisée,
 - Variante 2 : bassin horizontal longéant l'autoroute A4.

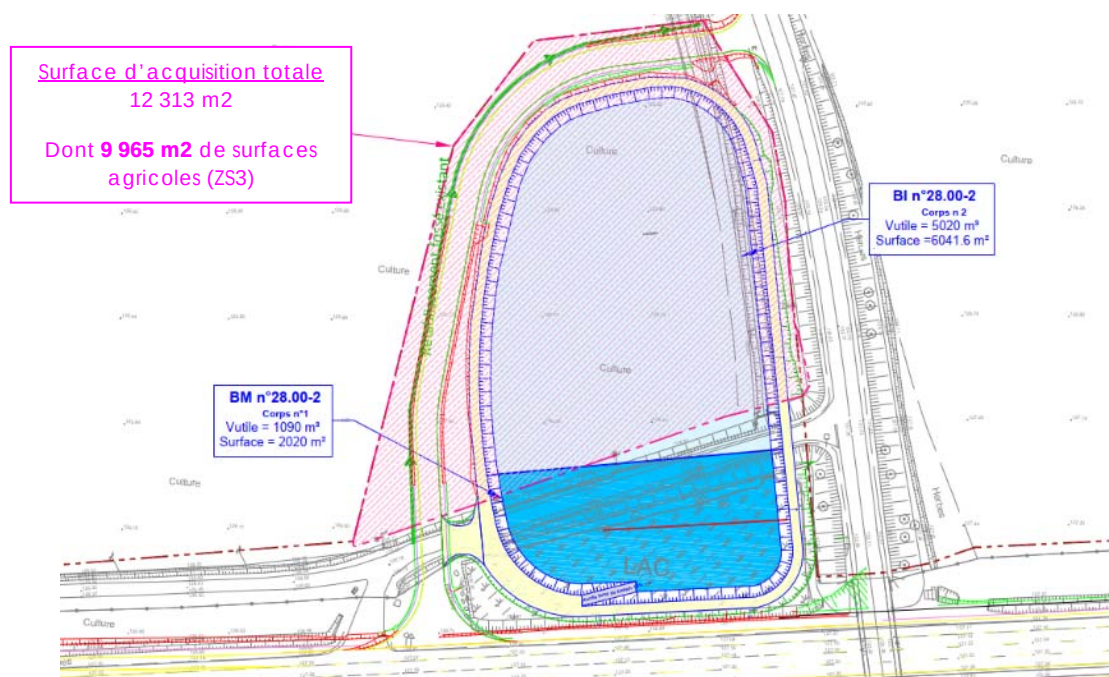


Figure 5 : Variante 1 le long de la RD10

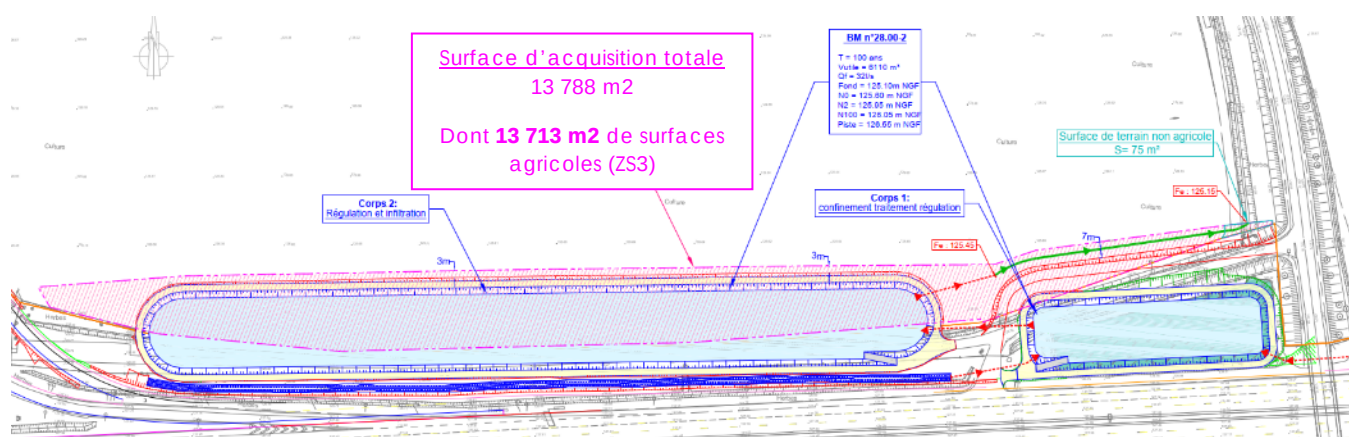


Figure 6 : Variante 2 le long de l'A4

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

4.5.3.4 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 7 : 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

4.6 LA DEROGATION AU TITRE DES ESPECES PROTEGEES

Sur la base des enjeux et des effets identifiés sur les espèces protégées présentes sur l'aire d'étude dans le cadre de l'étude faune – flore et de l'étude d'impact environnemental, des mesures d'atténuation ont été proposées. Leur bonne mise en œuvre permettra d'éviter et de réduire plusieurs des impacts induits par le projet. Toutefois, des impacts résiduels persistent notamment par perte d'habitats d'espèces. Ces impacts engendrent des besoins de compensation de 72 hectares de milieux favorables au cortège des oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles, notamment le Bruant jaune et la Linotte mélodieuse.

Afin de permettre la réalisation du projet sans nuire « au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle » (article L. 411-2 du code de l'environnement), des mesures de compensation ont été définies. Elles sont toutes localisées au plus proche des impacts, à proximité immédiate de la ZAC de la Rucherie. Ces mesures compensatoires visent la création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts, herbacés et agricoles tels que des prairies, haies et bosquets arbustifs. Elles permettent d'atteindre l'équivalence écologique, et même un gain de biodiversité, et sont compatibles avec le critère de pérennité au travers des usages projetés.

Pour un besoin total de 73,6 unités de compensation, les mesures proposées permettent de générer 81,78 unités de compensation, soit un gain de 8,18 unités de compensation.

La stratégie de compensation est axée sur les habitats de nidification au regard de l'importance des populations relevées sur le site et de la chute des populations en Ile-de-France. Le projet prévoit la destruction de 0,4 hectares d'habitat de nidification pour le cortège des oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles, mais les mesures compensatoires créés une surface de 22,37 hectares favorables à la reproduction de ce cortège et d'autres espèces d'oiseaux.

Les mesures compensatoires proposées bénéficieront au maintien et à l'amélioration des continuités écologiques locales. En effet, les espaces agricoles sur lesquels s'implantera le projet sont peu favorables aux continuités écologiques locales, alors que mesures compensatoires favorisent la perméabilité de la ZAC et s'inscrivent dans un ensemble plus large de projets d'aménagement à l'échelle de Bussy-Saint-Georges. La « trame verte » constituée par les plantations et autres traitements paysagers des espaces libres publics ou privés, et la « trame bleue » constituée par le réseau des noues de recueil des eaux pluviales et des bassins paysagers, vont s'intriquer le plus souvent, et participent au développement d'une biodiversité en connexion avec la lisière de protection en bordure du massif forestier de Ferrières.

Ainsi, le projet n'est pas de nature à nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces protégées identifiées sur l'aire d'étude rapprochée à l'échelle régionale et locale par la prise en compte des enjeux écologiques à ces deux niveaux.

4.7 LA NECESSITE D'UNE SERVITUDE SUR FONDS PRIVES

Le principe adopté pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC de la Rucherie consiste à collecter les eaux de manière superficielle sur l'ensemble de l'opération, aussi bien sur les futures parcelles privées que sur le domaine public. Pour ce faire, le strict respect du nivellement altimétrique est indispensable. La collecte et le transport des eaux de ruissellement devront donc obligatoirement suivre le point bas fixé dans le projet de nivellement. Le projet de nivellement prévoit de conserver la topographie existante afin d'optimiser les terrassements et de pouvoir préserver au maximum la répartition des eaux pluviales qui alimentent la nappe souterraine par infiltration.

Le système de collecte des eaux pluviales prévoit la réalisation de deux bassins de rétention, au Nord et au Sud de la ZAC, avec deux points de rejet. Le rejet du bassin Nord se fera via une canalisation enterrée de 60 ml, sur le fossé en direction de la forêt de Ferrières ; il ne fait l'objet d'aucun établissement de servitude. Le rejet du bassin Sud se fera d'abord via une canalisation enterrée, puis via un fossé à créer sur le long du chemin de la ferme du Château, afin que les eaux rejoignent le ru de la Brosse avant son entrée dans le dalot situé en limite du parc du Château de Ferrières. Les ouvrages de rejet du bassin Sud nécessitent l'établissement de servitudes de passage pour leur réalisation et leur entretien.

L'établissement de servitudes a été préféré à l'expropriation de tréfonds des terrains d'emprise des canalisations et du fossé pour les raisons suivantes :

- La pose de ces canalisations et la réalisation de ce fossé maintiennent l'usage des sols sur l'emprise de la servitude ;
- L'existence de ces ouvrages ne porte pas atteinte à la propriété des parcelles traversées ;
- Il n'existe pas sur les tracés de bâtiments susceptibles d'être dégradés ou fragilisés par la réalisation de ces ouvrages ;
- La servitude de passage est indispensable à l'accès et à l'entretien des réseaux.

La servitude concerne 8 parcelles cadastrales, pour une surface totale de 2.063 m².

5 BILAN COUTS / AVANTAGES

Après avoir rappelé que le projet s'inscrit dans le processus de création de la ZAC de la Rucherie initié en 2002, et relancé en 2018 avec la décision d'engager la réalisation du nouveau diffuseur du Sycomore, la présente notice explicative a développé les intérêts publics économiques et sociaux qu'il présente.

Le projet est avant tout une réponse à un enjeu de développement économique d'intérêt général :

- A l'échelle francilienne, l'analyse globale de l'évolution de l'emploi montre un desserrement de l'implantation des entreprises vers la partie Est de la grande couronne. Dans un contexte concurrentiel où les activités industrielles ont de plus en plus besoin de rester au plus près du cœur de l'agglomération, pour accéder à du personnel qualifié, et pour rester proche de leurs marchés et de leurs partenaires, il est nécessaire de maintenir et développer une offre en locaux productifs et logistiques.
- Le contexte socio-économique du territoire de Marne et Gondoire, et plus largement de Marne-la-Vallée, est caractérisé par un essor démographique important, avec Bussy-Saint-Georges qui est depuis les années 1990 la commune qui connaît la plus forte croissance démographique au sein de la CAMG et du secteur 3 de Marne la Vallée, et un bassin économique en croissance, en particulier pour les petites et moyennes industries. Malgré cette dynamique de croissance économique, le nombre d'emplois sur le territoire est nettement inférieur au nombre de personnes actives résidant sur le territoire. Ainsi, rétablir l'équilibre habitat / emploi est un objectif stratégique majeur pour le territoire, qui implique la production d'immobilier économique.
- Afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire, et d'assurer le parcours résidentiel des entreprises déjà implantées, il est indispensable de proposer de nouveaux espaces économiques, et également de proposer des immobiliers neufs adaptés aux nouvelles exigences des activités. En effet, le niveau de disponibilité de locaux sur le territoire de Marne-la-Vallée fait apparaître une tension entre l'offre et la demande, et ce plus particulièrement sur le segment des locaux neufs, la hausse de leur valeur locative, ainsi que le besoin de mise en chantier de nouvelles opérations. L'absorption rapide de l'offre de locaux d'activités laisse peu de place à la vacance. Pour les locaux d'activités neufs, les études montrent un marché de sous-offreur. EpaMarne, la Ville de Bussy-Saint-Georges et la CAMG visent un niveau d'exigence vis-à-vis des opérations accueillies à la Rucherie en termes techniques et environnementaux, et une recherche de modularité, afin de se prémunir de l'obsolescence des locaux d'activités et s'inscrire pleinement dans les industries de demain. Les études montrent également un marché des entrepôts en forte tension pour toutes les tailles d'entrepôts, en particulier pour des entrepôts logistiques de dernière génération répondant aux standards actuels de cet actif.
- **Au-delà de la réponse qu'elles apportent aux besoins du marché de l'immobilier d'entreprises, les zones d'activités sont les garantes de l'équilibre habitat emploi sur le territoire. Le ratio habitat / emploi qui avait dépassé 1 sur Marne-la-Vallée s'est dégradé, atteignant désormais 0,8 emploi pour un actif résidant. La nécessaire poursuite du développement de l'offre de logements neufs va accentuer le déséquilibre s'il ne s'accompagne pas de l'accueil de nouvelles entreprises. Ainsi, à défaut de restaurer une offre à horizon 2025, le territoire ne sera plus en mesure**

de jouer le rôle stratégique de maintien des entreprises sur le territoire à l'échelle régionale, et le ratio va continuer à se détériorer.

La vocation de la Rucherie à répondre à cet enjeu économique et social apparaît clairement dans la stratégie de planification urbaine, puisque ce secteur de projet est reconnu comme territoire de développement économique par les documents stratégiques d'aménagement et d'urbanisme :

- Il s'inscrit dans le territoire Grand Est du SDRIF, identifié comme territoire d'accueil prioritaire de nouveaux parcs d'activités. Il est classé en « secteur d'urbanisation préférentielle », avec une capacité d'urbanisation de 100 hectares.
- Il est identifié dans le SCoT comme « extension à dominante économique » et comme « pôle structurant de portée supra-territoriale ».
- Il s'inscrit dans une politique nationale d'aménagement, traduite dans l'OIN de Bussy-Saint-Georges. Les objectifs de l'OIN sont la création de logements et le développement d'activités économiques, avec un enjeu d'équilibre emploi / habitat. Compte tenu de la dynamique urbaine et de la production de logements en cours de livraison et programmée à moyen terme, il est essentiel pour l'atteinte de l'équilibre habitat/emplois de poursuivre le développement de l'offre d'immobilier d'entreprise, et de programmer de nouvelles zones d'activités pour une commercialisation à l'horizon 2030. Pour ce faire, la Rucherie est le dernier site qui reste à aménager au sein de l'OIN.

A une échelle élargie, **aucun site alternatif ne permet d'apporter une réponse équivalente à cet enjeu économique et social :**

- Face à la pénurie de sites à l'échelle francilienne, les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de Marne-la-Vallée constituent une réponse aux enjeux franciliens de desserrement de l'implantation des entreprises vers la partie Est de la grande couronne. Elles permettent d'accueillir les entreprises déplacées et d'assurer le parcours résidentiel des entreprises déjà implantées.
- Le territoire ne dispose pas de gisements de renouvellement urbain. Peu de sites en friche sont identifiés et aucun avec les caractéristiques permettant de répondre aux besoins de développement de l'offre d'immobilier d'entreprise présentés précédemment : superficies insuffisantes, terrains morcelés ou ne permettant pas l'implantation d'entrepôts de grande taille, desserte routière insuffisante, environnement résidentiel incompatible avec les activités ciblées.

Ainsi, le site de la Rucherie s'est imposé comme l'unique foncier susceptible de répondre aux besoins de développement de l'immobilier d'entreprise identifiés pour le territoire à l'horizon 2025 / 2030. La définition du périmètre de la ZAC a été faite en cohérence avec :

- La stratégie de développement territoriale et les documents de planification urbaine aux différentes échelles.
- La recherche de synergie au sein du pôle économique historique créé autour de l'axe de l'autoroute A4 et de la francilienne, les parcs existants de Ferrières-en-Brie et de Bussy-Saint-Georges (ZAC du Bel Air, Gustave Eiffel et Léonard de Vinci) étant aujourd'hui entièrement commercialisés.
- Le recentrage sur le territoire de Marne et Gondoire des activités productives à des endroits pertinents bénéficiant d'une bonne desserte autoroutière.

- La limitation de l'étalement urbain, en consolidant et renforçant un secteur d'activités existant.
- L'objectif stratégique de réduction du temps de transport entre le lieu de création/stockage et le lieu de consommation/d'utilisation, et par là-même de diminution des émissions de CO².

Le projet est ensuite une réponse à un enjeu de desserte routière du territoire :

- Ces dernières années, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, et les communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie en particulier, ont connu un développement démographique et économique significatif, entraînant une augmentation continue du trafic routier, notamment sur l'A4. Au droit du diffuseur de Ferrières, des congestions récurrentes compliquent la circulation, particulièrement aux heures de pointe.
- Sans considérer le projet de la ZAC de la Rucherie, les études de trafic montrent d'ores et déjà une saturation du système de desserte existant à l'horizon 2025. Il apparaît donc indispensable d'améliorer la fluidité de circulation sur l'autoroute A4 qui relie Paris à Reims et constitue un itinéraire de transit et de desserte locale.
- La desserte de la future ZAC de la Rucherie sans nouvel aménagement se ferait par le diffuseur de Ferrière-en-Brie, déjà actuellement saturé, et traverserait la ZAC du Parc Bel Air. Dans ce contexte, la variante consistant à ne pas réaliser de nouvel aménagement n'est pas envisageable.
- La création d'un nouveau diffuseur entre les échangeurs existants de Ferrières et de Jossigny apparaît donc comme le seul scénario permettant de répondre aux enjeux de desserte d'aujourd'hui et de demain.

Le projet nécessite la mise en compatibilité des PLU de Jossigny et de Bussy-Saint-Georges :

- Le PLU de Jossigny : le projet est compatible avec les orientations retenues dans le PADD, et ne compromet aucune des orientations identifiées par les OAP. Il nécessite en revanche de modifier le règlement de la zone N, ainsi que le plan de zonage pour :
 - Faire apparaître un nouvel emplacement réservé dédié au projet et modifier la liste des emplacements réservés présentée sur le plan de zonage;
 - 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.
- Le PLU de Bussy-Saint-Georges :
 - La ZAC de la Rucherie et le diffuseur du Sycomore sont explicitement cités dans le rapport de présentation, et répondent à ses objectifs. Toutefois, du fait de l'avancement du projet, certains éléments doivent être actualisés (nom du diffuseur, date de mise en service, périmètre de la ZAC, notamment).

- Le projet est compatible avec le PADD ; le nom du diffuseur sur la carte de synthèse de l'axe « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants » doit être mis à jour.
- La création d'une nouvelle OAP est prévue afin d'encadrer l'aménagement de la ZAC de la Rucherie, définissant six grandes orientations : destination d'innovation ; économie d'espace ; inscription harmonieuse dans le contexte urbain ; robuste armature verte et bleue ; mobilité diversifiée ; principes de stationnement dans une démarche de sobriété foncière.
- Une modification du zonage est nécessaire pour la réalisation du projet : changement de l'intitulé de la zone « 2AUA » pour l'intitulé « AUC », et modification des surfaces des différentes zones.
- Le projet nécessite des modifications du règlement : adaptation du règlement de l'actuelle zone 2AUA en un nouveau règlement pour la future zone AUC afin de permettre la réalisation du projet du diffuseur et encadrer les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie, et modification du règlement de la zone UX afin de permettre la réalisation du diffuseur.

Le projet engendre plusieurs impacts négatifs :

- La mise en œuvre du projet nécessite le recours à l'expropriation :
 - Le périmètre de la ZAC de la Rucherie s'étend sur 78 hectares environ, et le diffuseur du Sycomore couvre un périmètre de l'ordre de 105 hectares. 68% du foncier nécessaire pour l'aménagement de la ZAC est sous maîtrise publique et déjà propriété d'EpaMarne. 92% du foncier nécessaire pour l'aménagement est sous maîtrise publique ; ces emprises feront l'objet d'acquisition ou d'accord amiable.
 - Pour le projet global, 31 hectares environ font l'objet de dossiers d'enquête parcellaire : 23 hectares pour EpaMarne, et 8 hectares pour la SANEF, concernant des propriétaires publics et 6 propriétaires privés.
 - La maîtrise foncière des parcelles à acquérir est assurée de façon privilégiée par voie d'acquisition amiable. Afin de garantir les délais de réalisation du projet, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est conduite afin de permettre l'acquisition du foncier nécessaire par voie d'expropriation, le cas échéant.
- Afin de permettre la réalisation des aménagements du diffuseur du Sycomore et de régulariser des emprises qui sont formellement incluses dans le PPEANP bien qu'étant en réalité des espaces du DPAC (en raison d'une erreur de délimitation lors de la création du PPEANP), le périmètre du PPEANP doit être réduit :
 - Le projet ne recoupe aucun bâti agricole, cours d'eau permanent ou temporaire, chemin inscrit au PDIPR, cheminement de loisirs, itinéraire de découverte agricole, ni 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 été mises en œuvre de manière à limiter au maximum l'impact du projet sur le PPEANP.

- Ainsi, 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.
- Une dérogation au titre des espèces protégées est demandée pour la ZAC de la Rucherie :
 - Après la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction, des impacts résiduels persistent notamment par perte d'habitats d'espèces favorables au cortège des oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles.
 - Afin de permettre la réalisation du projet, des mesures de compensation ont été définies, localisées au plus proche des impacts, qui permettent d'atteindre l'équivalence écologique, et même un gain de biodiversité : pour un besoin total de 73,6 unités de compensation, les mesures proposées permettent de générer 81,78 unités de compensation, soit un gain de 8,18 unités de compensation.
 - Ainsi, le projet n'est pas de nature à nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces protégées identifiées sur l'aire d'étude rapprochée à l'échelle régionale et locale par la prise en compte des enjeux écologiques à ces deux niveaux.
- Une servitude sur fonds privés est nécessaire pour le système de gestion alternative des eaux pluviales de la ZAC de la Rucherie :
 - Le système de collecte des eaux pluviales prévoit la réalisation de deux bassins de rétention, au Nord et au Sud de la ZAC, avec deux points de rejet. Les ouvrages de rejet du bassin Sud nécessitent l'établissement de servitudes de passage pour leur réalisation et leur entretien.
 - La servitude concerne 8 parcelles cadastrales, pour une surface totale de 2.063 m².

Les impacts positifs attendus de la réalisation du projet sont tels qu'ils justifient que le bilan coûts / avantages soit considéré comme positif :

- Le projet du nouveau diffuseur du Sycomore permettra :
 - D'accompagner un développement urbain équilibré en assurant la desserte des projets d'aménagement, notamment la future ZAC de La Rucherie, et le lien entre les communes situées au nord et au sud de l'A4 ;
 - D'offrir une desserte encore plus proche des besoins locaux (habitations, zones d'activités et commerces) et développer les mobilités douces ;
 - D'améliorer la circulation sur les diffuseurs existants et la sécurité sur l'A4.
- L'offre proposée par le parc d'activités de la Rucherie s'inscrit dans une continuité économique le long de l'autoroute A4, sur un site particulièrement attractif pour l'implantation d'entreprises de types artisanal et semi-industriel, en particulier par la diversité des fonciers qui peuvent être proposés, et sa proximité de grands axes routiers et de la gare de Bussy-Saint-Georges. La réalisation programmée du nouveau diffuseur du Sycomore optimise cette très bonne desserte qui constitue pour les entreprises un fort atout pour leur implantation dans la région parisienne et l'accessibilité de l'Est de la France. Afin de compléter l'offre foncière du territoire,

le projet de la Rucherie est conçu pour répondre aux attentes de trois cibles types : les entreprises de grande taille d'activités logistiques et logistrielles, avec des lots de 5 à 10 ha ; les Petites et Moyennes Industries (PMI), porteuses d'emplois nombreux et stables ; et les Très Petites Entreprises (TPE) et locaux artisanaux, pour lesquelles la demande est très dynamique, notamment endogène.

- **Compte tenu de ces cibles d'activités, le potentiel d'emplois créés est évalué à un minimum de 3 000 emplois.** A contrario des pôles tertiaires en développement sur le territoire, les emplois créés sur la ZAC de la Rucherie seront en partie des emplois de catégorie satisfaisant une partie des demandeurs d'emplois précaires locaux.
- L'articulation de la ZAC de la Rucherie avec les parcs existants de Ferrières-en-Brie et de Bussy-Saint-Georges autour de l'autoroute A4, aujourd'hui entièrement commercialisés (ZAC du Bel Air, Gustave Eiffel et Léonard de Vinci), renforce la cohérence territoriale et la visibilité de ce secteur en créant un pôle à une échelle régionale, tout en conservant un lien fort avec leur environnement urbain (centre-ville de Ferrières-en-Brie et de Bussy-Saint-Georges).
- Une démarche ambitieuse de sobriété foncière est mise en œuvre, afin de réduire l'empreinte globale du parc d'activités :
 - Un modèle de construction de parcs d'activités denses grâce à un COS global de 0,8 (contre 0,4 dans les parcs d'activités classiques), grâce à la superposition de programmes et des volumétries à plusieurs niveaux.
 - La possibilité ouverte par le règlement du PLU de construire à des hauteurs de bâtiments élevées, de 25 mètres maximum dans le secteur Nord de la ZAC à proximité de l'autoroute, et de 13,5 mètres maximum dans le secteur Sud.
 - La gestion des stationnements réalisée principalement dans des parkings en superstructures sur plusieurs niveaux, d'accessibilité facile et permettant une mutualisation entre les petites entreprises, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
 - La trame viaire organisée autour d'une seule infrastructure centrale qui permet de desservir l'ensemble des lots. Cette voie principale sera généreusement plantée, permettra la gestion des eaux de pluie en surface, et accordera une place généreuse aux mobilités douces.
- Les continuités écologiques locales sont améliorées par le projet de la Rucherie, puisque les espaces agricoles actuels sont peu favorables aux continuités écologiques, alors que mesures compensatoires favorisent la perméabilité de la ZAC et s'inscrivent dans un ensemble plus large de projets d'aménagement à l'échelle de Bussy-Saint-Georges.