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

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

MAJ Avril 2023

EpaMarne l'âme dans l'aménagement
sanef Direction de la Construction
INGÉROP Inventons demain
Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
Siège social : 52 RUE SAINT GEORGES 75009 PARIS
Annexe : 9 RUE DES ORMES 89100 VILLEROY
tél : 01 42 45 38 62 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

Sommaire

1 Objet et modalités de la procédure 4

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE 4

1.2 Objet de la mise en compatibilité 4

1.3 Déroulement de la procédure 5

1.3.1 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU 5

1.3.2 Concertation préalable du public 5

1.3.3 L'Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique 5

1.3.4 Consultation des associations agréées à leur demande 6

1.3.5 L'enquête publique 6

1.3.6 L'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de PLU (Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme) 6

1.3.7 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) 7

1.4 Contenu du dossier de mise en compatibilité 7

2 Présentation du projet soumis à enquête publique 8

2.1 Contexte et objectif du projet 8

2.1.1 ZAC de la Rucherie 8

2.1.2 Aménagement du Diffuseur dit Sycomore 11

2.1.3 Consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny 12

2.2 Calendrier prévisionnel DES TRAVAUX 15

2.3 Synthèse des enjeux environnementaux et principaux impacts du projet 15

3 Analyse de la situation du projet vis-à-vis du document d'urbanisme de Jossigny et compatibilité 16

3.1 Le Rapport de présentation 16

3.1.1 Généralités 16

3.1.2 PLU de Jossigny 16

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 19

3.2.1 Généralités 19

3.2.2 PLU de Jossigny 19

3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 25

3.3.1 Généralités 25

3.3.2 PLU de Jossigny 25

3.4 Le règlement 28

3.4.1 Le plan de zonage 28

3.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) 28

3.4.3 Les Emplacements Réservés 28

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

1 OBJET ET MODALITES DE LA PROCEDURE

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

1.2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

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

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

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

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU

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

1.3.2 Concertation préalable du public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4 Consultation des associations agréées à leur demande

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

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

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

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

1.3.5 L'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

1.3.7 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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

1.4 CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

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

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

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

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

2 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

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

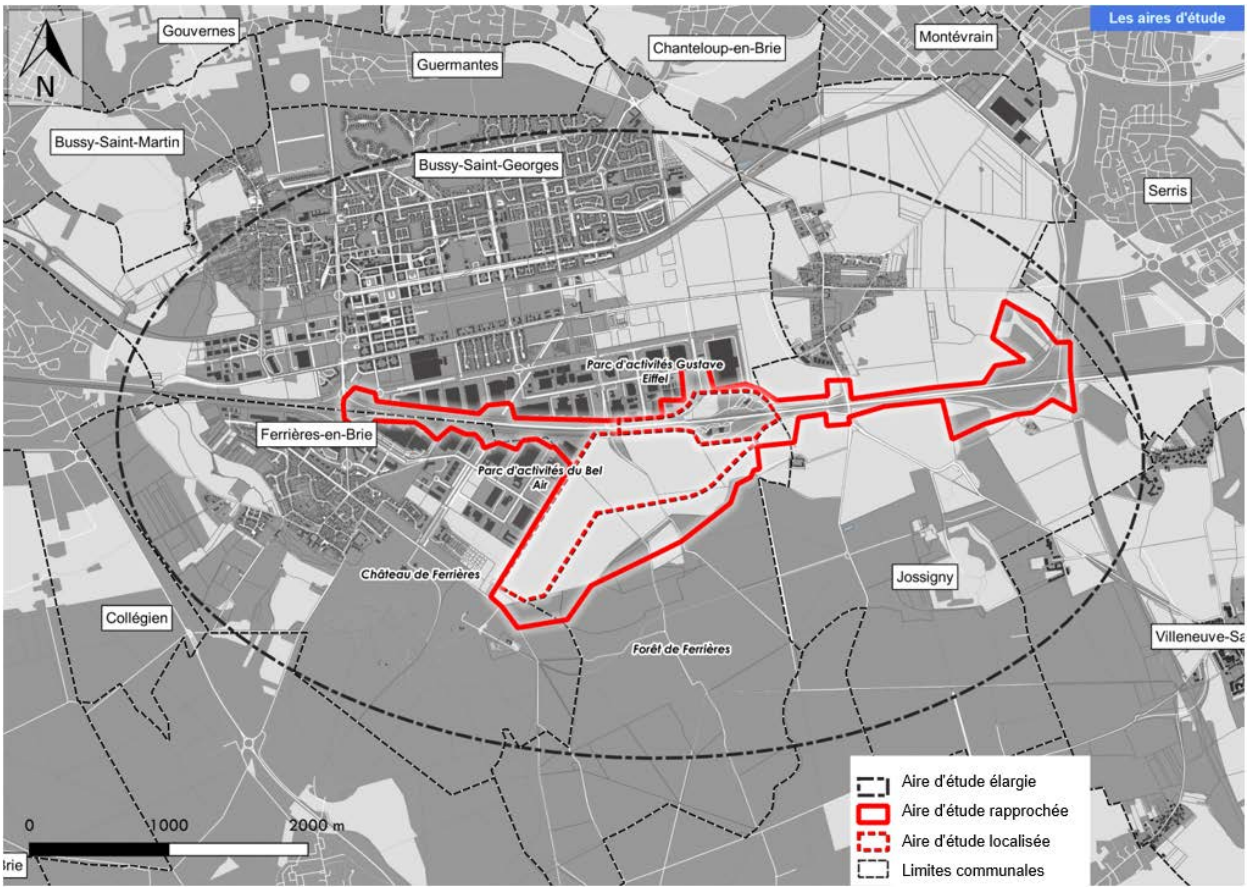


Figure 1 : Rappel de la localisation du projet global

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET

2.1.1 ZAC de la Rucherie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

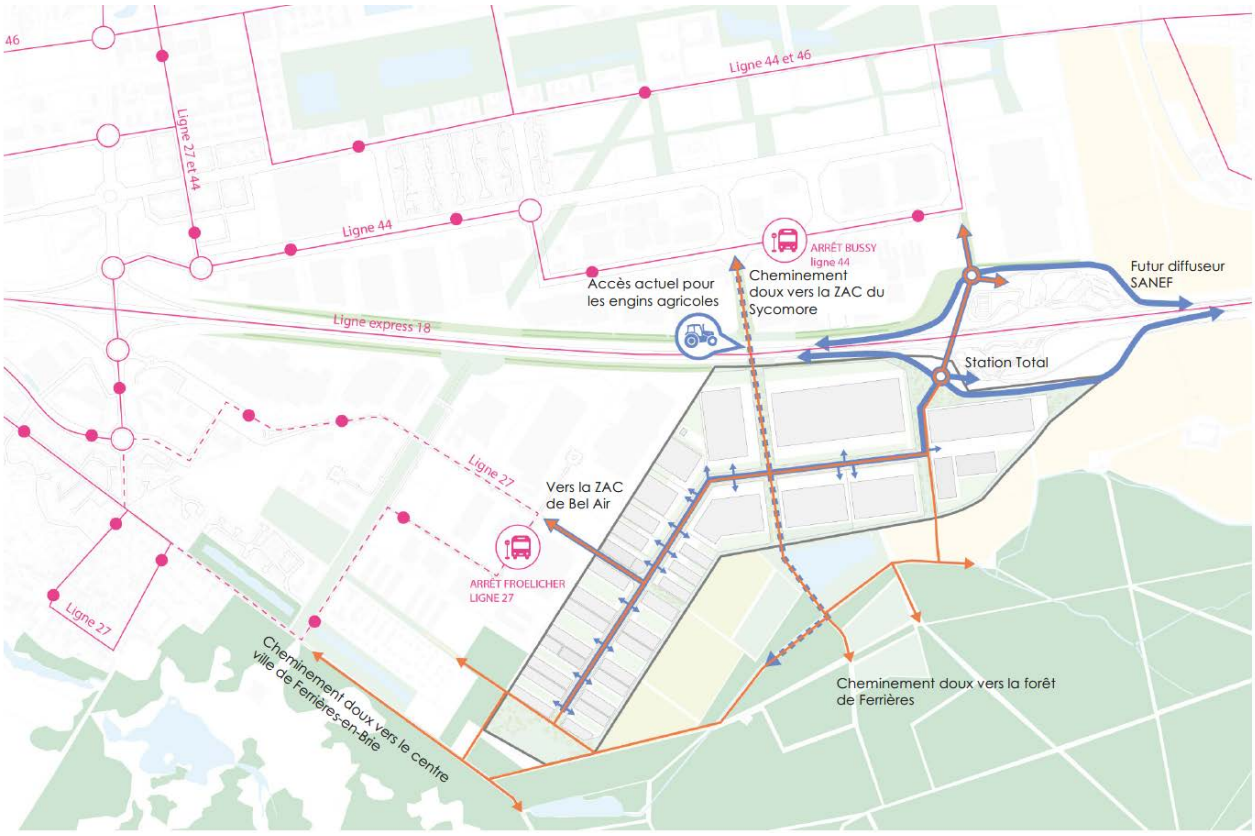


Figure 3 : Plan de desserte de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

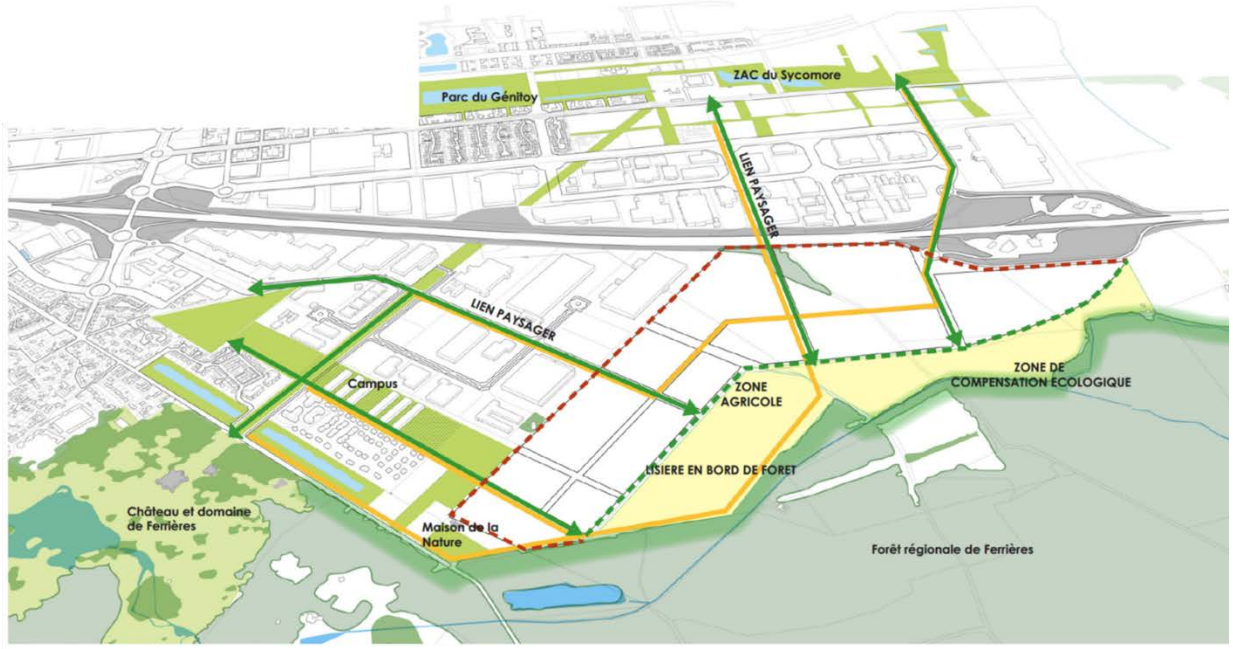


Figure 4 : Continuité des liens paysagers (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

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

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

Les objectifs du projet sont de :

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

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

2.1.2 Aménagement du Diffuseur dit Sycomore

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

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

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

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

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

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

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

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

La réalisation du diffuseur est portée par la SANEF.

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

2.1.3 Consistance des travaux projetés sur la commune de Jossigny

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

Les aménagements liés à la réalisation du diffuseur du Sycomore sur le territoire communal de Jossigny (cf. plan général des travaux ci-après) concernent :

- La réalisation d'une bretelle de sortie du diffuseur (sens Province -> Paris) ;
- La réalisation d'une bretelle d'entrée du diffuseur (sens Paris -> Province) ;
- L'extension et le réaménagement des deux bassins de rétention existants, au droit du franchissement de la RD10, au nord et au sud de l'A4 ;
- L'élargissement de la plateforme autoroutière, entre le diffuseur du Sycomore et le diffuseur de Jossigny, en vue de la création d'une voie d'entrecroisement, au nord et au sud de l'A4 ;
- L'élargissement à deux voies de la bretelle de sortie du diffuseur de Jossigny, dans le sens Paris -> Province.

Outre ces aménagements propres au territoire de Jossigny, il convient de mentionner les autres aménagements nécessaires sur l'ensemble du tronçon de l'A4 pour la réalisation du projet à savoir :

- La mise aux normes de la section courante de l'autoroute A4, entre les diffuseurs de Ferrières en Brie et de Jossigny, incluant l'élargissement de la plateforme autoroutière pour l'élargissement des bandes d'arrêt d'urgence et la mise en conformité des refuges ;
- Les aménagements permettant l'insertion du projet dans l'environnement (aménagement écologique, paysager…) ;
- Les installations directement nécessaires à l'infrastructure (bases travaux, bases maintenance, voies d'accès aux ouvrages, etc.) ;

- La dépose des clôtures existantes et la pose de nouvelles clôtures visant à clore les emprises du diffuseur du Sycomore ;
- La réalisation de dépôts temporaires situés sur les emprises nécessaires aux travaux.

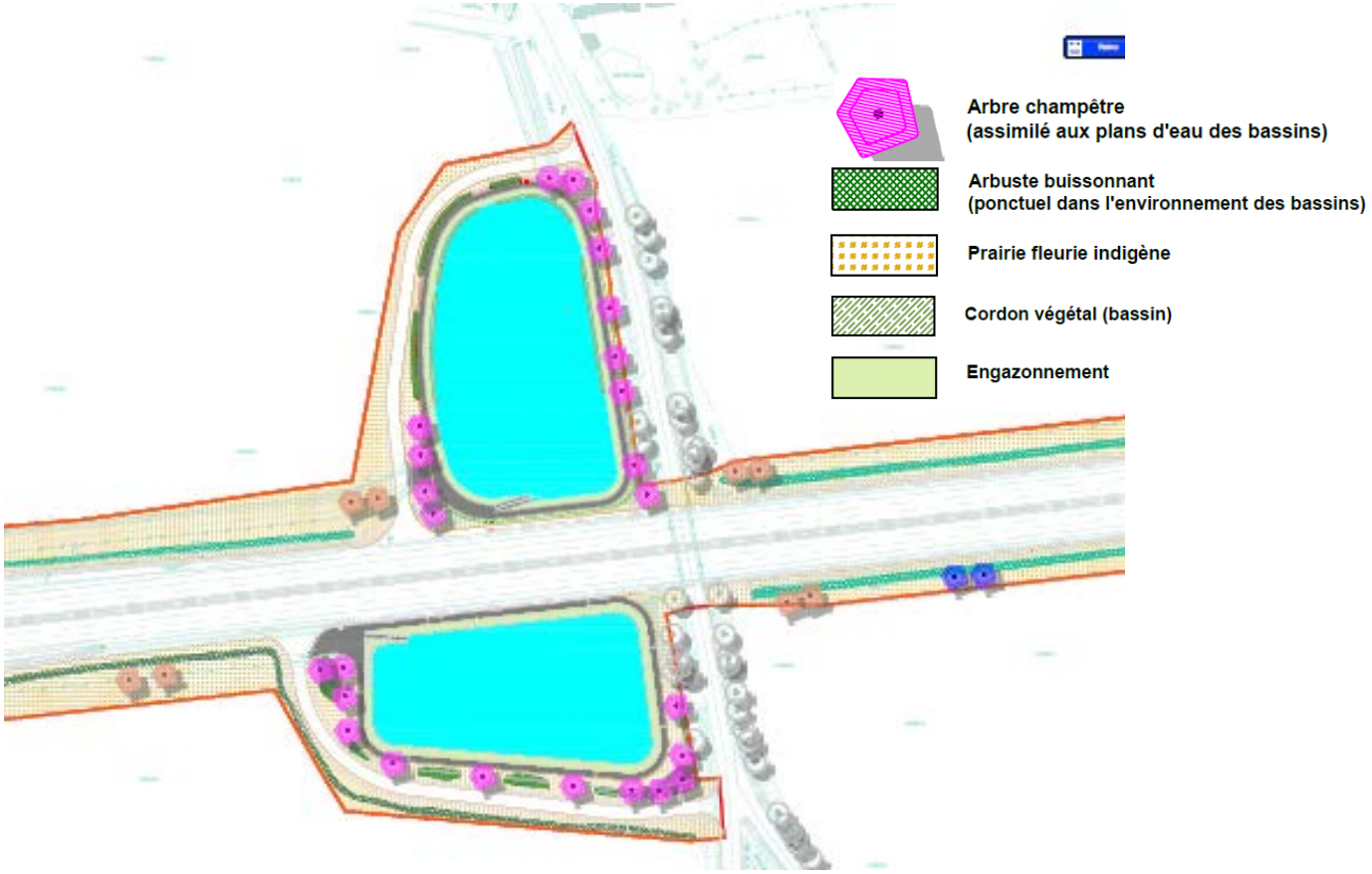


Figure 6 : Zoom sur l'aménagement paysager des bassins d'assainissement

Figure 7 : Vue sur le bassin depuis la rue de Tournan (photomontage)

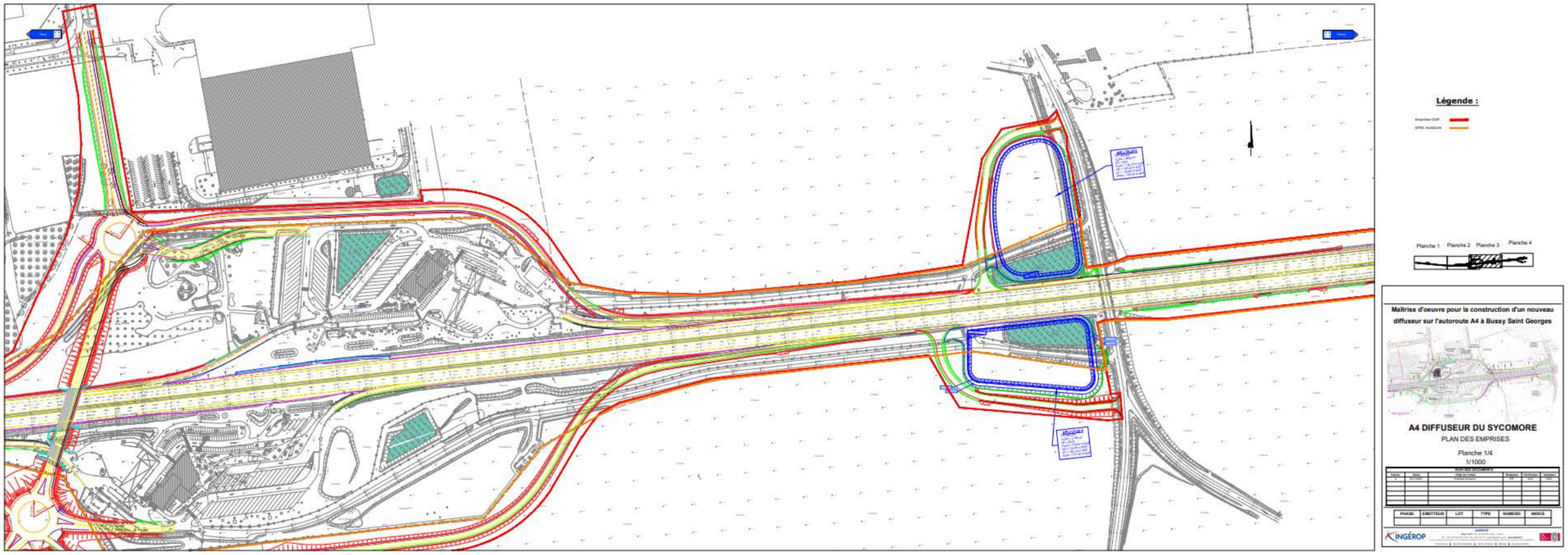


Figure 8 : Plan des emprises travaux au droit du Parc d'activités Gustave Eiffel, commune de Bussy-Saint-Georges

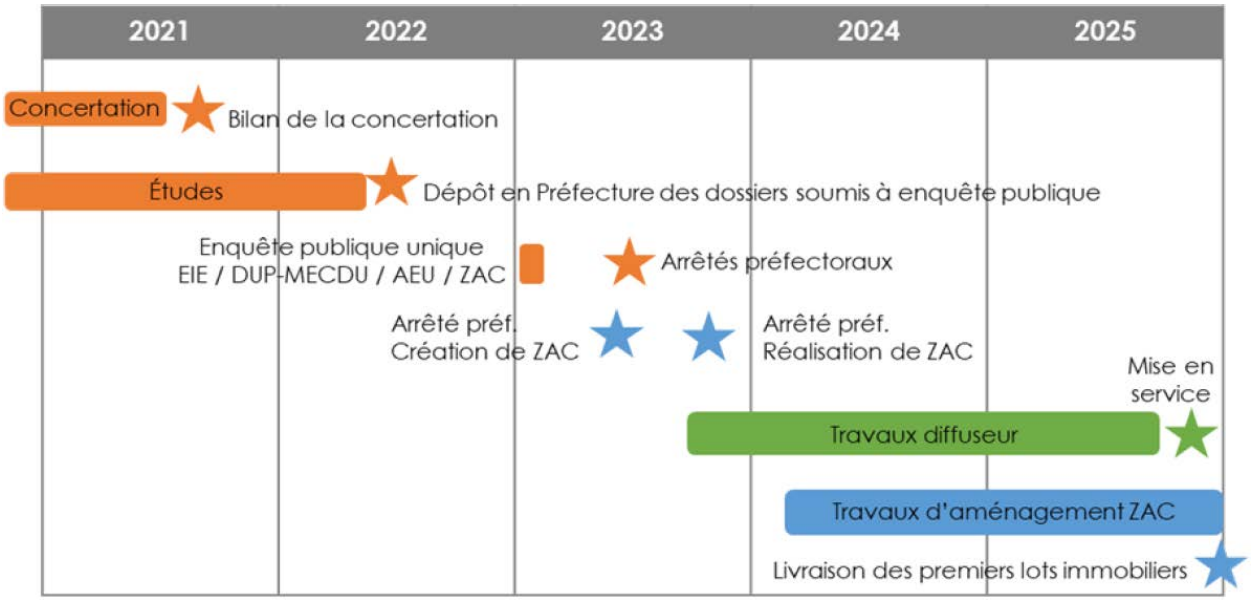
Figure 9 : Plan des emprises travaux au droit de l'échangeur de Jossigny, commune de Jossigny

2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX

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

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

Les principales étapes du projet sont les suivantes :



2.3 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Jossigny est intégrée à l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore. (Cf. Dossier 1 volume 1 – Pièce 6 du dossier d'enquête publique).

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Jossigny est composé des éléments suivants :

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

L'analyse de la situation du projet vis-à-vis du PLU et de la compatibilité des différentes pièces avec ce dernier a été réalisée à partir de cette version toujours en vigueur.

3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

3.1.1 Généralités

Le rapport de présentation expose les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services (article L.151-4 du Code de l'urbanisme).

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

3.1.2 PLU de Jossigny

Les enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation sont présentés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Enjeux et besoins
Le parc immobilier et son évolution - **Equilibre social de l'habitat**	Répondre aux objectifs de production de logement du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire et du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2011-2017. Prévoir un nombre de logements suffisant pour pallier le desserrement des ménages à venir. Accueillir de nouvelles populations afin d'enrayer le vieillissement de population. Diversifier le parc de logements en termes de typologie, en augmentant la part de logement en petit collectif et de petite taille afin de contribuer à enrayer le vieillissement de la population. Accroître la part des logements aidés, notamment dans le projet en cœur d'îlot, afin d'accroître la mixité sociale.
Développement économique **Commerce** **Surfaces et développement agricole**	Poursuivre le développement de la zone d'activités et d'équipements située au Nord-Est du territoire conformément aux orientations du SCoT. Maintenir les commerces de proximité et les services qui y sont liés. Maintenir les emplois présents sur le territoire (entreprises dans les zones d'activités, commerces, emplois agricoles…). Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.
Equipements et services	Continuer à offrir la même qualité d'équipements et de services aux habitants existants et à venir. Maintenir les équipements scolaires existants et les développer au regard du développement urbain (ouverture de classes en fonction du développement de la population). Poursuivre le développement des communications numériques.

Thématiques	Enjeux et besoins
Développement forestier	Préserver les boisements présents sur le territoire communal et notamment la forêt de Ferrières.
Aménagement de l'espace	L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Jossigny, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, - les risques et les nuisances existant sur la commune, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.
Environnement et biodiversité	Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : - Préservant les petits éléments de nature (alignement d'arbres, petits boisements) - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : la ZNIEFF « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières », les espaces agricoles, les milieux humides… - Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité. - Préservant le réseau hydrographique communal : le ru de Sainte Geneviève et le ru des Gassets Prendre en compte la présence du PPEANP dans le projet communal et les objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels du SRCE. Contribuer à atteindre les objectifs de bon état global ainsi que de bon état chimique et écologique pour l'Yerres et ses affluents. Préserver une qualité de l'air satisfaisante Favoriser le développement des énergies renouvelables
Transports	Améliorer les problèmes de stationnement dans le bourg Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.

Le projet ne va à l'encontre d'aucun enjeu identifié dans le tableau ci-dessus. En effet, le projet s'implante au droit de l'A4 et prévoit, sur la commune de Jossigny, des aménagements majoritairement localisés au sein des emprises autoroutières existantes à l'exception de l'extension des bassins d'assainissement et d'une faible surface de la bretelle de sortie de l'échangeur (bretelles et échangeur implantés principalement sur Bussy-Saint-Georges).

3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

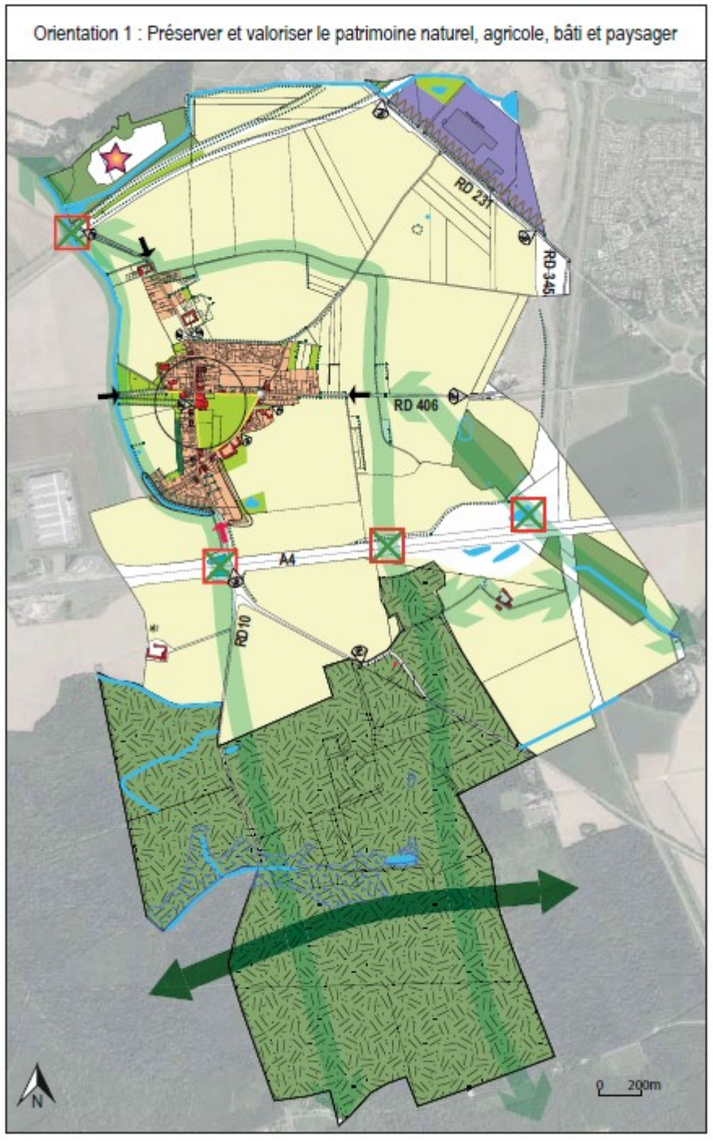
3.2.1 Généralités

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. (L. 151-5 du code de l'urbanisme).

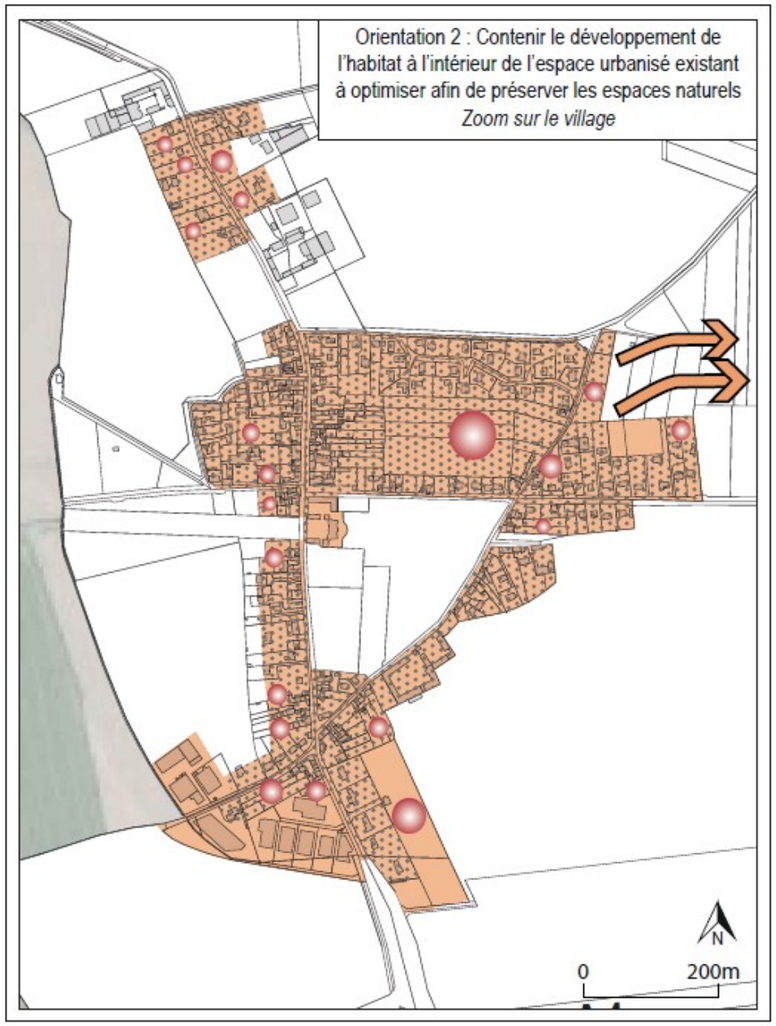
Ces orientations sont définies par l'autorité compétente à partir du diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation.

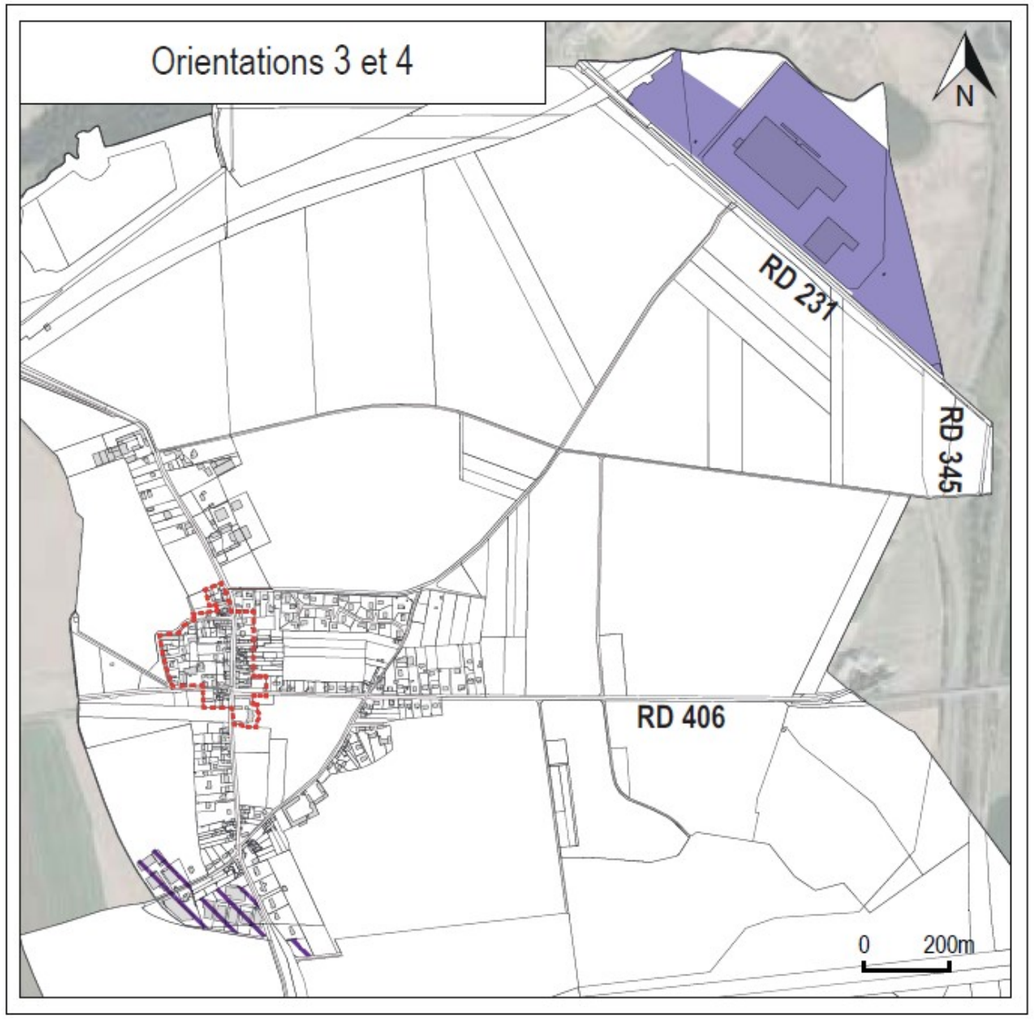
3.2.2 PLU de Jossigny

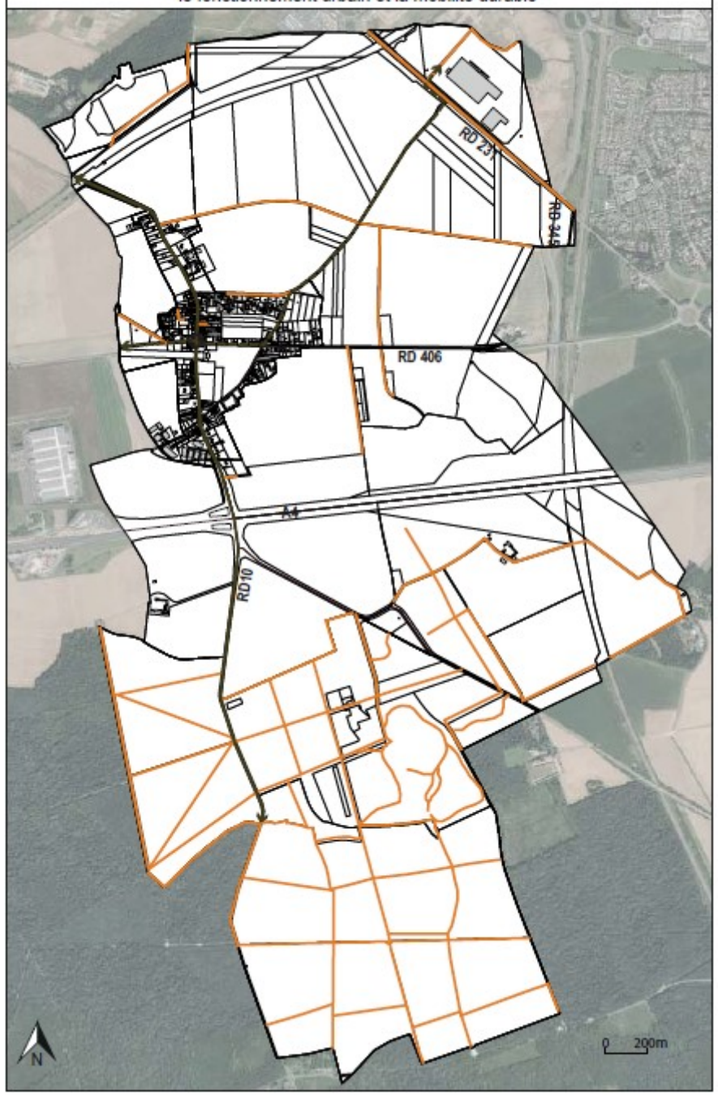
Le PADD du PLU de Jossigny est articulé autour des 5 orientations majeures décrites dans le tableau suivant :

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole, bâti et paysager	• Préserver l'identité de Jossigny, • Assurer un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels, • Accompagner la pérennisation d'une agriculture viable. 	Le projet recoupe plusieurs objectifs identifiés dans cette orientation (voir les zones de travaux identifiées par les symboles croix verte sur le plan ci-contre) : • Préserver et conforter les continuités écologiques ; • Améliorer les continuités écologiques au droit des franchissements de l'A4 et de la ligne de RER ; • Mare et plan d'eau à préserver ; • Préserver les bosquets, haies et alignements d'arbres ; • Maintenir les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables ; • Préserver les espaces agricoles. Le projet n'impacte pas les deux continuités écologiques recoupées. Au droit du franchissement de la RD10, le projet consiste au réaménagement des bassins et des chemins d'exploitation. Quant à la continuité au droit de l'échangeur de Jossigny, les voies de l'autoroute sont uniquement réaménagées. Aucun nouvel obstacle n'est créé au droit des continuités recoupées. Les mesures environnementales qui seront mises en place dans le cadre du projet notamment au niveau de l'échangeur de Jossigny permettront même d'améliorer ces dernières. Les plans d'eau recoupés par le projet ne seront pas supprimés mais leur dimensionnement sera modifié (agrandissement). Le projet n'a aucun impact sur les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables. Le projet s'accompagne d'aménagements paysagers qui permettront d'assurer son insertion en adéquation avec les milieux environnants. En ce qui concerne l'alignement d'arbres recoupé par les emprises travaux, le projet ne nécessite ni sa suppression, ni son déplacement. Le projet s'insère majoritairement au sein des emprises existantes de l'autoroute. Il entraine toutefois la consommation d'environ 2,3 ha d'espaces agricoles principalement pour l'élargissement des bassins. Les bassins s'implantent en partie sur des parcelles publiques du département le long de la RD10. Leurs surfaces ont été optimisées au maximum afin de réduire la consommation des espaces agricoles. Le règlement de la zone A n'est pas modifié dans le cadre la mise en compatibilité et les zones agricoles restent couvertes par le PPEANP. Une étude agricole a été menée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet. **Le projet du diffuseur Sycomore ne remet pas en cause les objectifs fixés dans le thème « Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole, bâti et paysager ».**

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE, BÂTI ET PAYSAGER **Préserver l'identité de Jossigny** Préserver l'identité urbaine et architecturale du village ancien notamment au regard de la présence du château de Jossigny classé à l'inventaire des monuments historiques Préserver les éléments bâtis remarquables Préserver les principaux murs remarquables Pérenniser les cours communes Préserver les entrées de village de qualité Améliorer l'entrée de village Sud Maintenir les perspectives visuelles et les échappées visuelles remarquables Préserver le réservoir de biodiversité principal Préserver le corridor de la sous trame arborée Préserver et conforter les continuités écologiques Améliorer les continuités écologiques au droit des franchissements de l'A4 et de la ligne de RER Préserver les bosquets, haies et alignements d'arbres Préserver les boisements Préserver les espaces verts urbains de respiration et les franges vertes Frange urbaine à valoriser et/ou à créer Espace à préserver au titre du Site Patrimonial Remarquable (protection des sites et des paysages) Trame bleue à préserver et à renforcer Mare et plan d'eau à préserver Zone humide à préserver Permettre le développement du projet de jardin botanique **Assurer un développement urbain peu consommateur et respectueux des espaces agricoles et naturels** Espace urbanisé existant à optimiser Secteur voué à l'urbanisation Front urbain limité à la RD 231 **Accompagner la pérennisation d'une agriculture viable** Espace agricole à préserver Améliorer la visibilité au carrefour entre la rue de la Croix Blanchetot, la rue Ferraille et la rue de Meaux	
Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles	• Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain, • Envisager une éventuelle extension urbaine au-delà de 2025 en continuité du tissu urbain à l'Est.	Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'interfère pas avec le développement de l'habitat ou l'éventuelle extension urbaine envisagée. **Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser afin de préserver les espaces naturels et agricoles ».**

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	 Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant à optimiser Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain Envisager une éventuelle extension urbaine au-delà de 2025 en continuité du tissu urbain à l'Est dans la limite des emprises hors PPEANP	
Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir	• Conforter la centralité de proximité existante par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité et d'équipements collectifs, • Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques.	Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'a aucune incidence sur l'offre commerciale, des services de proximité et des équipements collectifs. **Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir ».**

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
Pérenniser le dynamisme économique	 **PERENNISER ET DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES AFIN DE REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EXISTANTE ET A VENIR** Conforter la centralité de proximité existante par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité et d'équipements collectifs **PERENNISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE** Pérenniser la zone artisanale de Sainte-Geneviève Poursuivre et terminer le développement de la ZAC du Pré au Chêne	Le projet ne recoupe pas cette orientation. Il n'interfère pas ni avec l'objectif de développement de la ZAC du Pré au Chêne, ni avec l'objectif de pérennisation de la zone artisanale de Sainte-Geneviève. **Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Pérenniser le dynamisme économique ».**
Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable	• Favoriser les modes de déplacements alternatifs, • Améliorer la sécurité au sein du bourg.	Le projet ne recoupe pas le bourg. En revanche, il recoupe l'objectif « Affirmer une liaison douce structurante Nord-Sud en améliorant le franchissement au-dessus de l'A4 ». Le projet ne prévoit aucune modification de ce

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
	Orientation 5 : Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable  Pérenniser les feux tricolores au carrefour principal Préserver les liaisons douces existantes Affirmer une liaison douce structurante Nord-Sud en améliorant le franchissement au dessus de l'A4 Aménager la liaison douce utilitaire Ouest-Est entre Collégien et la gare du Val d'Europe	franchissement et n'entrave pas une amélioration future de ce dernier. **Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans le thème « Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable ».**

✓	**Le projet est compatible avec les orientations retenues dans le PADD. Aucune mise en compatibilité du PADD n'est nécessaire.**

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3.1 Généralités

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

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

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

3.3.2 PLU de Jossigny

La ville de Jossigny a fait le choix d'inscrire dans le PLU des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- Secteurs « Rue de la Croix Blanchetot » (n°1) et « Rue du bois des Moines » (n°2),
- Secteur « Rue du Champ de la ville » (n°3),
- Secteurs « Rue Ferraille » (n°4) et « Rue de Tournan Est » (n°5),
- Secteurs « Chemin des Chaudronniers » (n°6),
- Secteur « Sentier des Meuniers » (n°7),
- « Entrée de village Sud ».

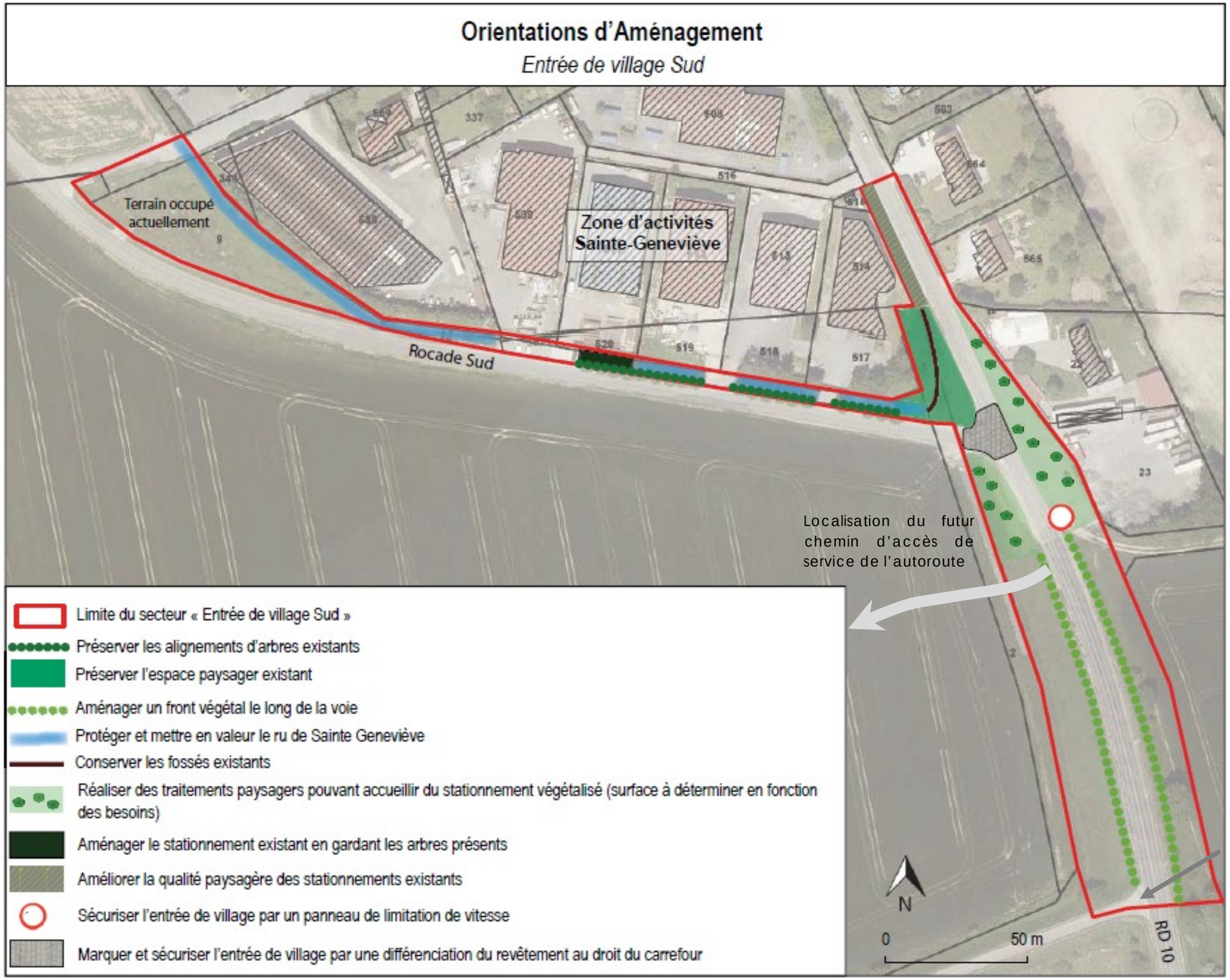
La carte ci-contre localise ces secteurs sur le territoire communal.

Le projet recoupe l'OAP « Entrée de village Sud », jouxtant l'autoroute A4. Le schéma identifiant les objectifs de cette OAP est présenté page suivante.

En réalité, le projet ne recoupe qu'un des objectif inscrit dans cette OAP : l'aménagement d'un front végétal le long de la voie (RD10). Plus précisément, le projet ne comprend pas de modification de la RD10, à l'exception du déplacement des raccordements des accès de service de l'autoroute A4. Les travaux de raccordement tiennent compte de cet objectif dans l'étude d'insertion paysagère et le maître d'ouvrage prévoit des aménagements paysagers en accompagnement du bassin le long de la RD10.

Le projet n'interfère pas avec les autres objectifs inscrits dans cette OAP.

✓	**Le projet de diffuseur dit Sycomore ne compromet aucune des orientations identifiées par les OAP. Aucune mise en compatibilité des OAP n'est nécessaire.**



Aménagements paysagers envisagés au niveau du bassin

Figure 10 : OAP "Entrée de village sud"

3.4 LE REGLEMENT

3.4.1 Le plan de zonage

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

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

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, une modification du plan de zonage sera réalisée en vue de classer l'ensemble des terrains en zone Na où les infrastructures de transport sont admises :

- Réduction d'une surface de 23 006 m² de la zone A pour classement en zone Na.

De plus, les plans d'eau localisés aux abords de la RD10 et identifiés comme éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme seront agrandis dans le cadre du projet. Le plan de zonage sera donc modifié pour prendre en compte leur future surface.

X	**La présente mise en compatibilité prévoit une modification du plan de zonage pour :** - **Modifier les emprises des zones A et Na.** - **Modifier l'emprise des plans d'eau protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

3.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

✓	**Le projet ne recoupe aucun des EBC présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'EBC sur la commune de Jossigny.**

3.4.3 Les Emplacements Réservés

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

✓	**Le projet ne recoupe aucun des ER présents sur la commune. La présente mise en compatibilité ne prévoit donc pas de suppression d'ER sur la commune de Jossigny.**

3.4.4 Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Plusieurs éléments de valeur à protéger sont recoupés par le projet sur la commune de Jossigny :

- Mare et plan d'eau ;
- Alignement d'arbres ;
- Vue remarquable ;
- Cône de vue.

Le projet n'a aucun impact sur la vue remarquable et le cône de vue localisé aux abords du franchissement de la RD10, le projet ne prévoyant pas d'aménagement susceptible de les altérer.

En ce qui concerne l'alignement d'arbres aux abords de l'échangeur de Jossigny, bien que ces derniers soient situés au sein des emprises projet, les travaux n'auront pas d'impact sur cet alignement ; le projet ne nécessite ni sa suppression, ni son déplacement.

Les plans d'eau situés aux abords de la RD10 seront agrandis dans le cadre du projet. Toutefois, leur vocation n'est pas remise en cause et leur caractère d'élément à protéger est conservé.

✓	Le projet ne remet pas en cause les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Au contraire, les plans d'eau couverts par cette protection aux abords de la RD10 seront agrandis.

3.4.5 Le règlement écrit

3.4.5.1 Caractère de la zone N

Cette zone correspond à la zone naturelle. Elle comprend un sous-secteur Na spécifiques aux infrastructures de transport et qui correspond aux emprises de l'Autoroute A4 existante.

3.4.5.2 Articles 1 et 2

L'article N1 interdit tous les types d'affectations des sols et de constructions, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N2.

Sont admis selon l'article N2 : [...]

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

L'article N2 indique également : [...]

- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement,
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites,
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
    - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
    - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
    - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
    - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
    - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

Ces dispositions ne sont pas parfaitement compatibles avec le projet.

En premier lieu, l'article N2 autorise, dans le secteur Na, « les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport ». Cependant, les exhaussements du sols, liés aux constructions et aménagements autorisés, restent limités à 0,6 m par rapport au TN. Or, le projet nécessite des exhaussements supérieurs à cette hauteur.

En second lieu, des éléments protégés du paysage sont recoupés par le périmètre du projet.

En ce qui concerne les alignements d'arbres, ces derniers ne sont pas impactés par le projet. Cette modification ne nécessite aucune modification de l'article N2, seul le plan de zonage étant modifié.

Au droit de la bande inconstructible de 50 mètres à la lisière du boisement, le projet consiste au remodelage des voies existantes de l'A4. Il s'inscrit donc dans des travaux de réfection et d'extension limitée des constructions existantes, autorisées au sein de cette bande.

En ce qui concerne les plans d'eau, ces derniers seront agrandis dans le cadre du projet. Leur vocation n'est pas remise en cause et leur caractère d'élément à protéger est conservé.

X	Le règlement de la zone N actuellement en vigueur ne permet pas les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet. L'article N2 sera mis en compatibilité afin de supprimer la limite de 0,60 mètres par rapport au TN pour

	les exhaussements spécifiquement nécessaires à la réalisation du projet de diffuseur du Sycomore.

3.5 SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de Jossigny avec le projet, il convient de :

- modifier le règlement de la zone N,
- modifier le plan de zonage pour :
  - faire apparaitre 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 PIECES ADAPTEES DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

4.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD n'est pas modifié.

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

Les OAP ne sont pas modifiées.

4.3 LE REGLEMENT

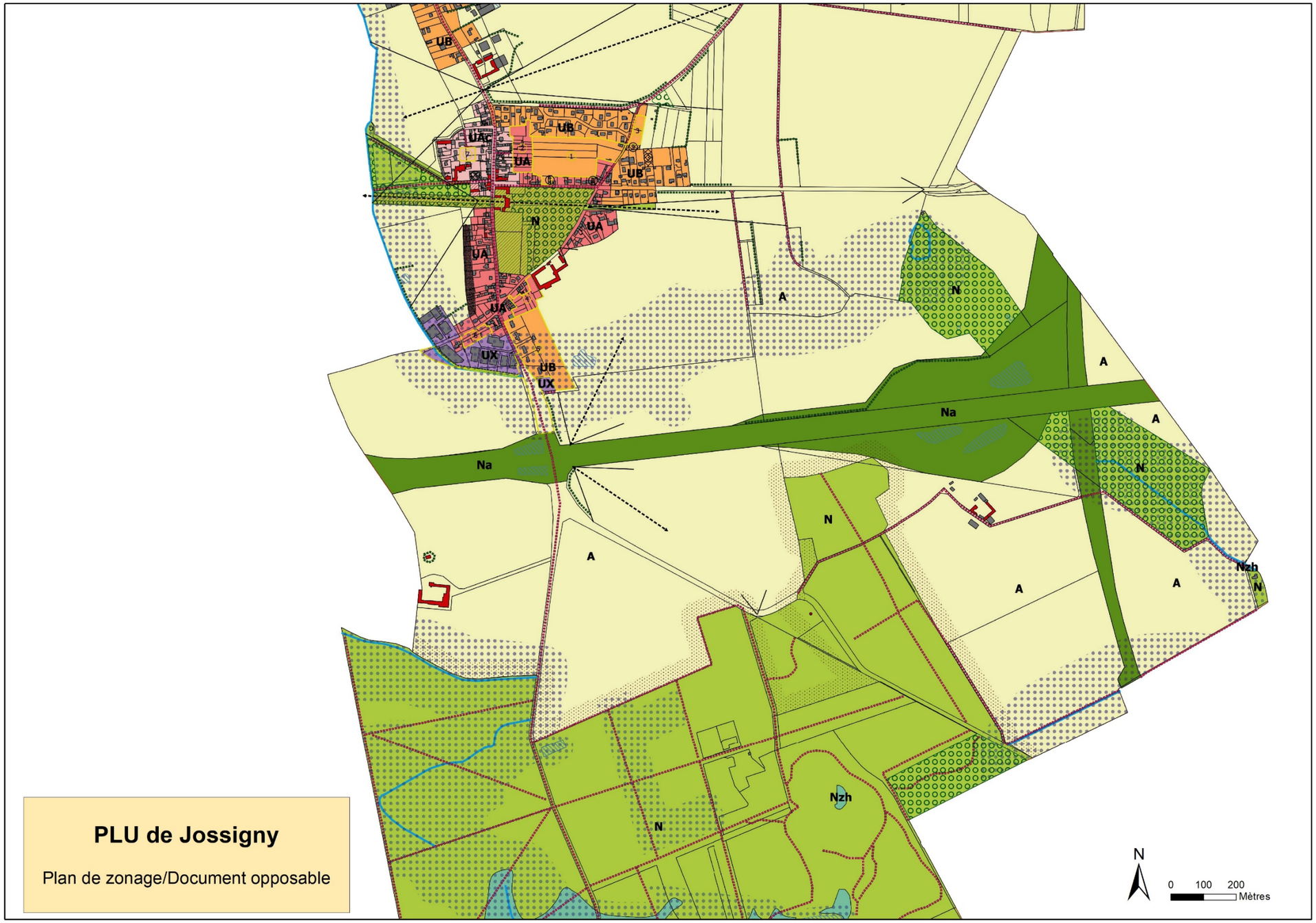
4.3.1 Légende du plan de zonage

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

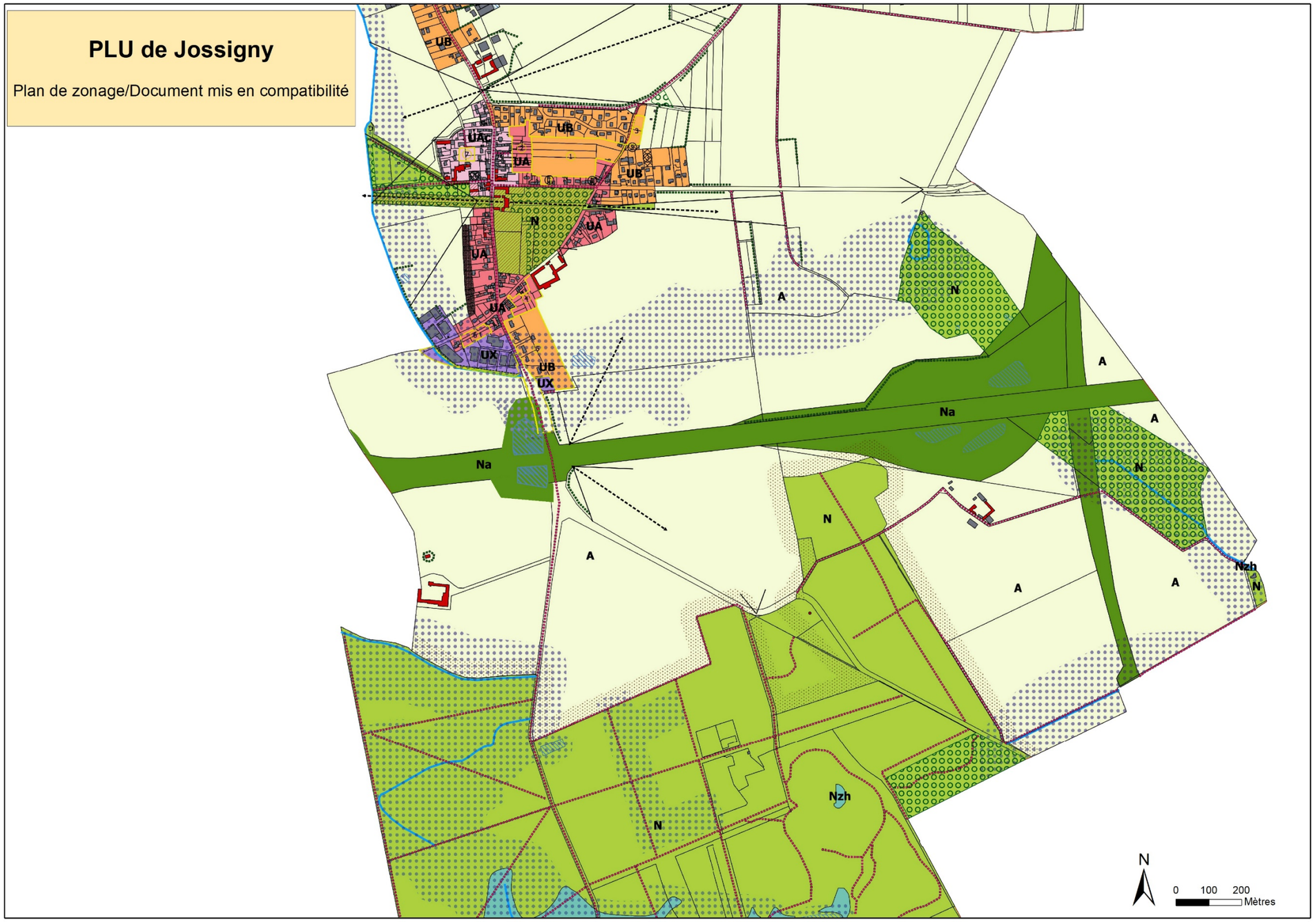
4.3.2 Extraits du plan de zonage

Le document graphique du Règlement est modifié, conformément au plan ci-après (extension de la zone Na pour intégrer les bassins agrandis et le début de bretelle de sortie du nouvel échangeur).

4.3.2.1 Plan de zonage opposable



4.3.2.2 Plan de zonage mis en compatibilité



4.3.1 La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

4.3.2 Le règlement écrit

4.3.2.1 Règlement de la zone N

L'article N2 est tel que présenté dans la pièce « Règlement » du PLU de Jossigny arrêté le 09 décembre 2016.

4.3.2.1.1 Article N2 en vigueur

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
    - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
    - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
    - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
    - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
    - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

4.3.2.1.2 Article N2 mis en compatibilité

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel, exceptés en zone Na pour ceux nécessaires au projet du diffuseur dit Sycomore.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

En outre, dans le secteur Na :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des cours d'eau, mare et plan d'eau à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, les constructions sont interdites.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
    - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
    - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
    - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
    - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
    - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- La zone N est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol).
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.