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

Dossier d'enquête publique unique

DOSSIER 1.

DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

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

VOLUME 2.

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

Pièce 1.

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

MAJ MAI 2023

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

3.5 Les éléments de valeur à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 36
3.6 Les annexes 36
3.7 Synthèse des actualisations et modifications à apporter 36
4 Pièces adaptées dans le cadre de la mise en compatibilité 38
4.1 Le Rapport de présentation 38
4.1.1 Le rapport de présentation en vigueur 38
4.1.2 Le rapport de présentation actualisé 46
4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 55
4.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur 55
4.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable actualisé 56
4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 57
4.3.1 Page 1 en vigueur 57
4.3.2 Page 1 mise en compatibilité 58
4.3.3 OAP de la ZAC de la Rucherie 58
4.4 Le règlement 63
4.4.1 Légende du plan de zonage 63
4.4.2 Extraits du plan de zonage 63
4.4.3 La liste des emplacements réservés 68
4.4.4 Le règlement écrit 68
4.5 L'annexe 6.2 « Plan ZAC + PRIF » 79
4.5.1 L'annexe 6.2 en vigueur (zoom sur le secteur de la Rucherie) 79
4.5.2 L'annexe 6.2 mise en compatibilité 80
5 Derogation aux regles d'implantation a proximite de l'axe de l'autoroute au titre des articles l111-6 a l111-10 du code de l'urbanisme (loi barnier) 81

1 OBJET ET MODALITES DE LA PROCEDURE

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

1.2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

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

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

Pour la ZAC de la Rucherie :

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

Pour le diffuseur dit Sycomore :

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

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

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

1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité des PLU

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

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

1.3.2 Concertation préalable du public

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.4 Consultation des associations agréées à leur demande

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

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

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

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

1.3.5 L'enquête publique

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

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

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

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

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

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

1.3.7 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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

1.4 CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

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

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

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

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

2 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

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

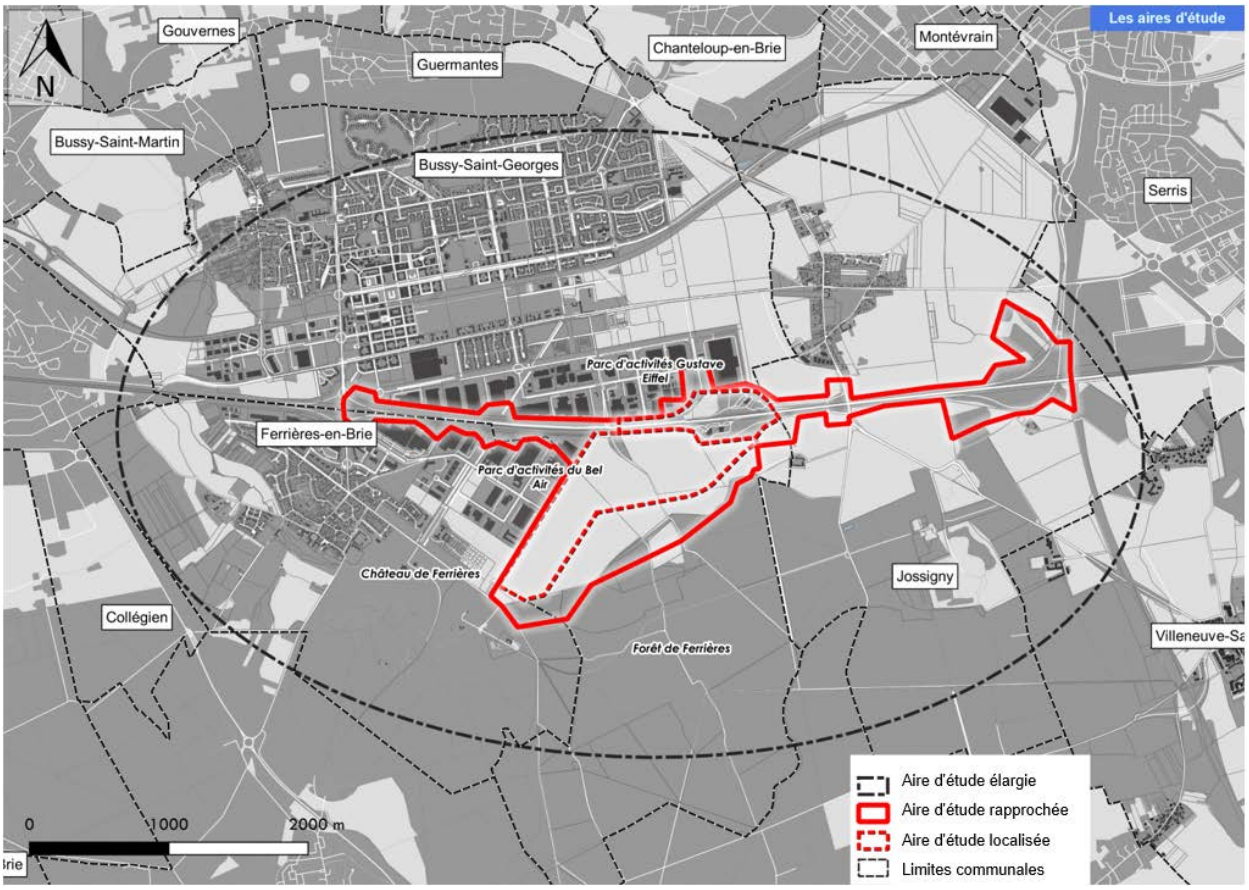


Figure 1 : Rappel de la localisation du projet global

2.1 CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET

2.1.1 ZAC de la Rucherie

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

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

Dans la logique de développement du territoire de Marne la Vallée, ce projet contribue à mettre en œuvre les objectifs du SCOT Marne et Gondoire, qui 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.

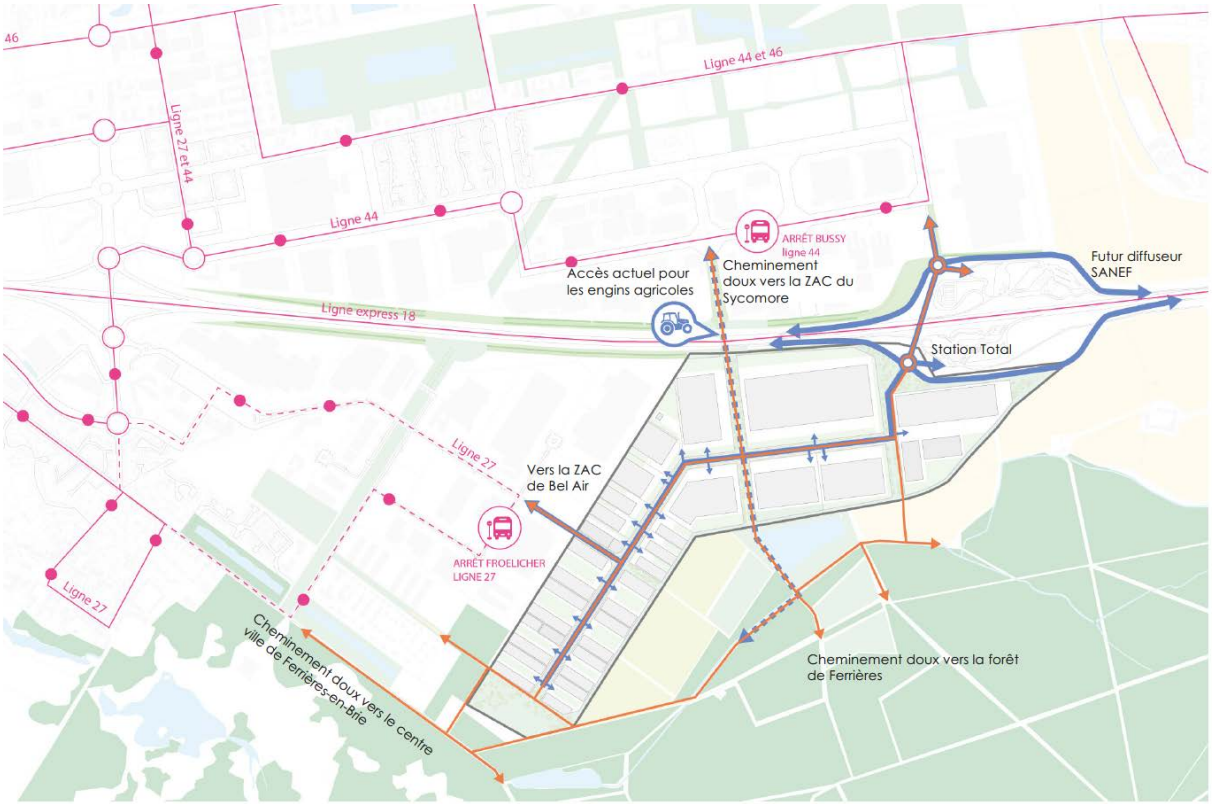


Figure 3 : Plan de desserte de la ZAC de la Rucherie (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

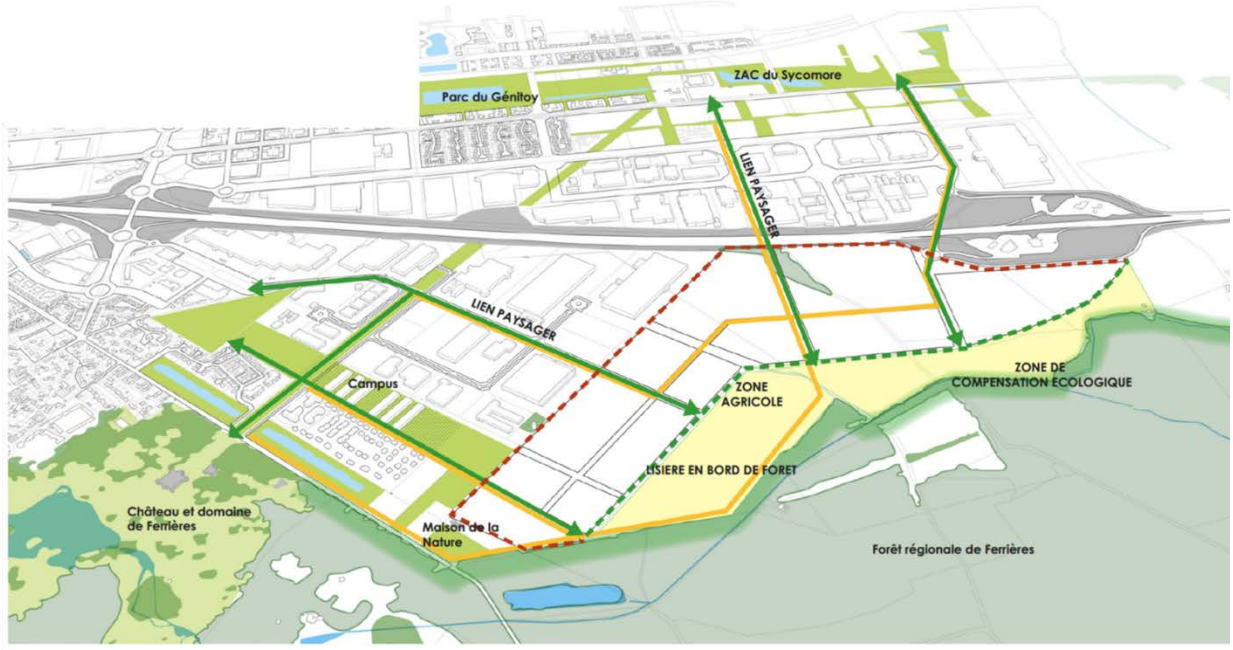


Figure 4 : Continuité des liens paysagers (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

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 viennent créent des difficultés particulières sur l'échangeur 12 de Ferrières-en-Brie. La poursuite du développement de Bussy-Saint-Georges entrainera une accentuation de la charge de trafic.

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

La création d'un nouveau parc d'activités sur le territoire de Bussy-Saint-Georges va encore 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 Bussy-Saint-Georges

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

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

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

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

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

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

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

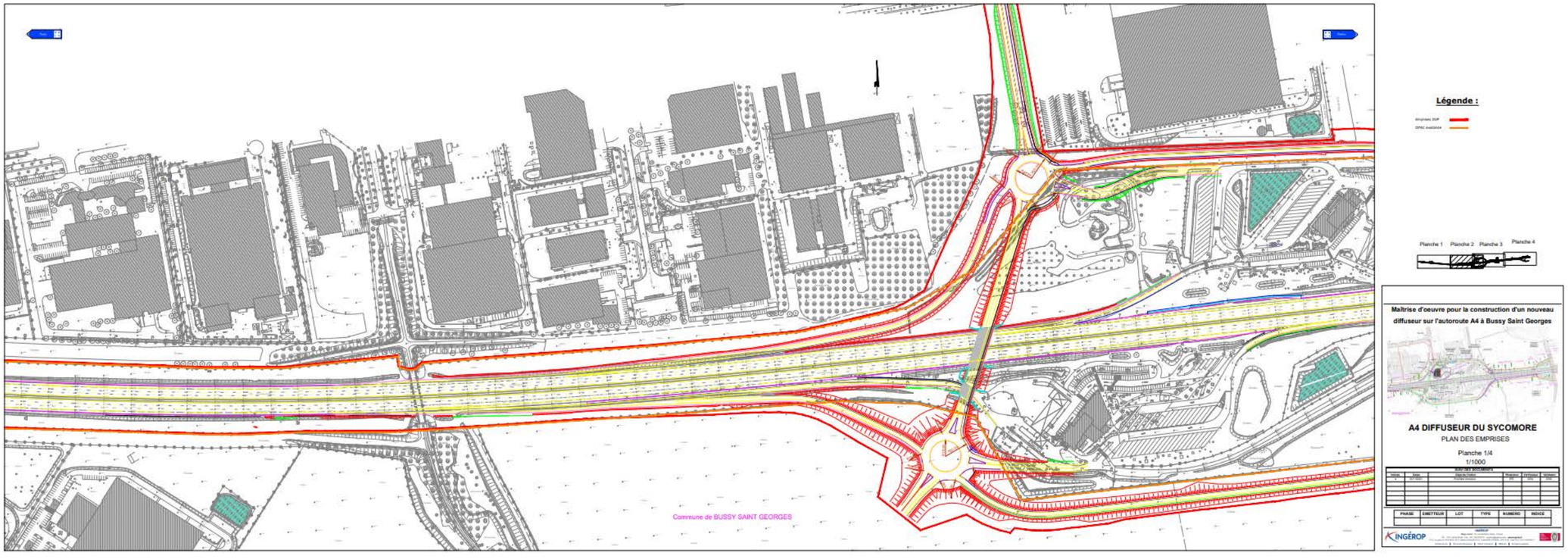


Figure 7 : Plan des emprises travaux au droit du secteur de la Rucherie, commune de Bussy-Saint-Georges

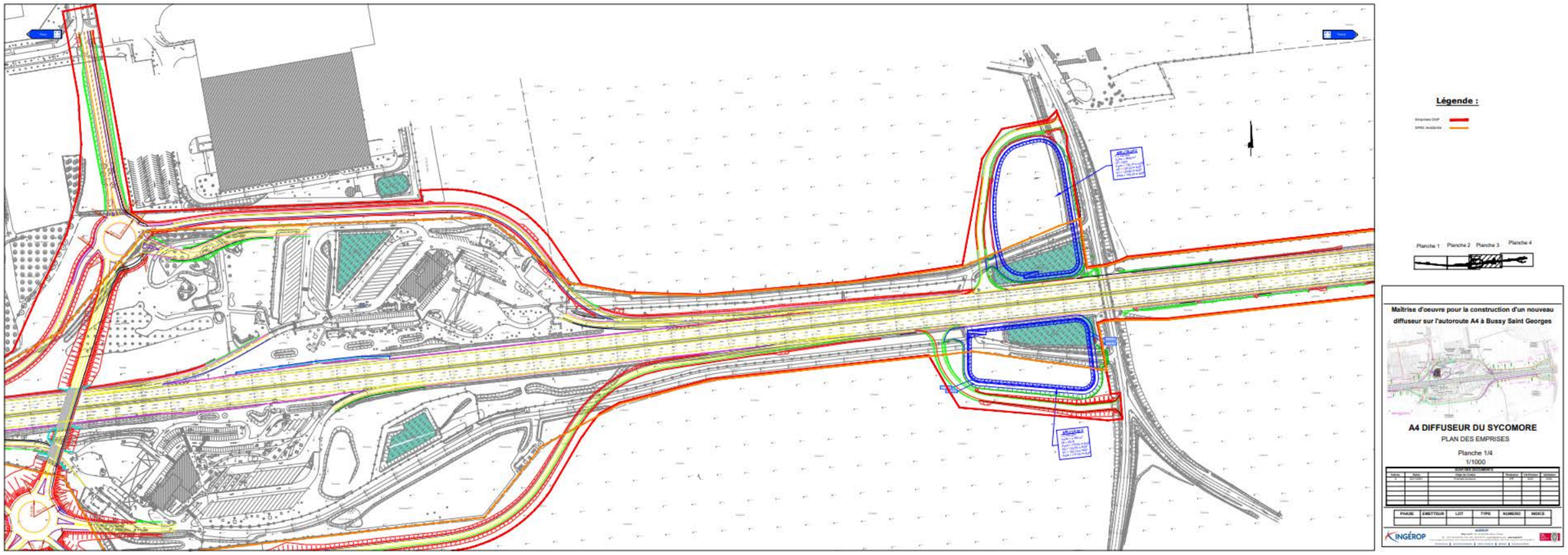


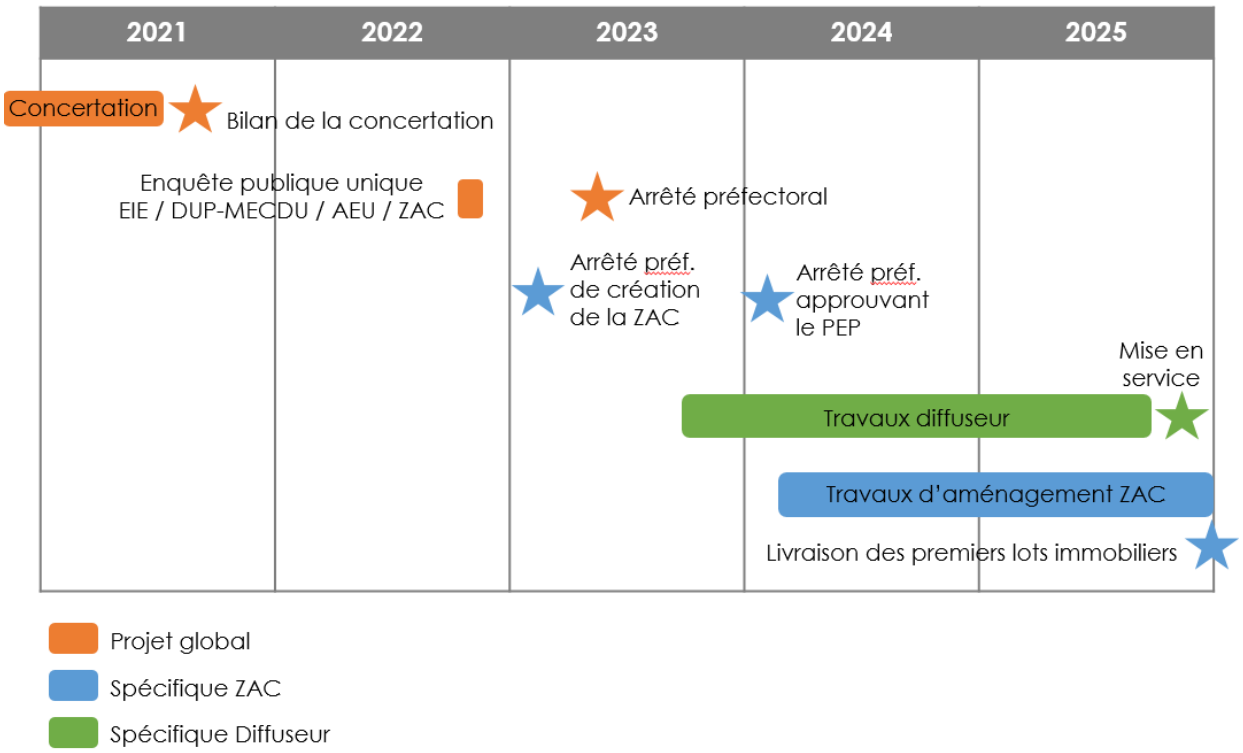
Figure 8 : Plan des emprises travaux au droit du Parc d'activités Gustave Eiffel, commune de Bussy-Saint-Georges

2.2 CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX

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

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

Les principales étapes du projet sont les suivantes :



2.3. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

3.1.1 Généralités

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

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

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

3.1.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

Les objectifs identifiés dans le rapport de présentation sont :

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

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

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

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

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

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

3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.2.1 Généralités

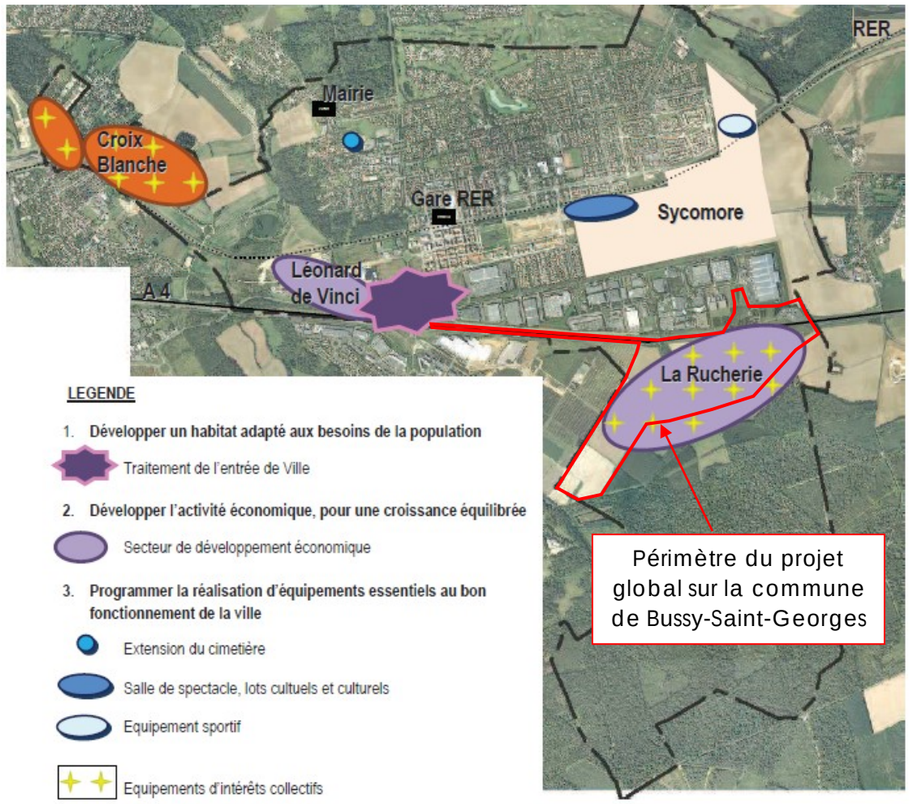
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
ainsi que les orientations générales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

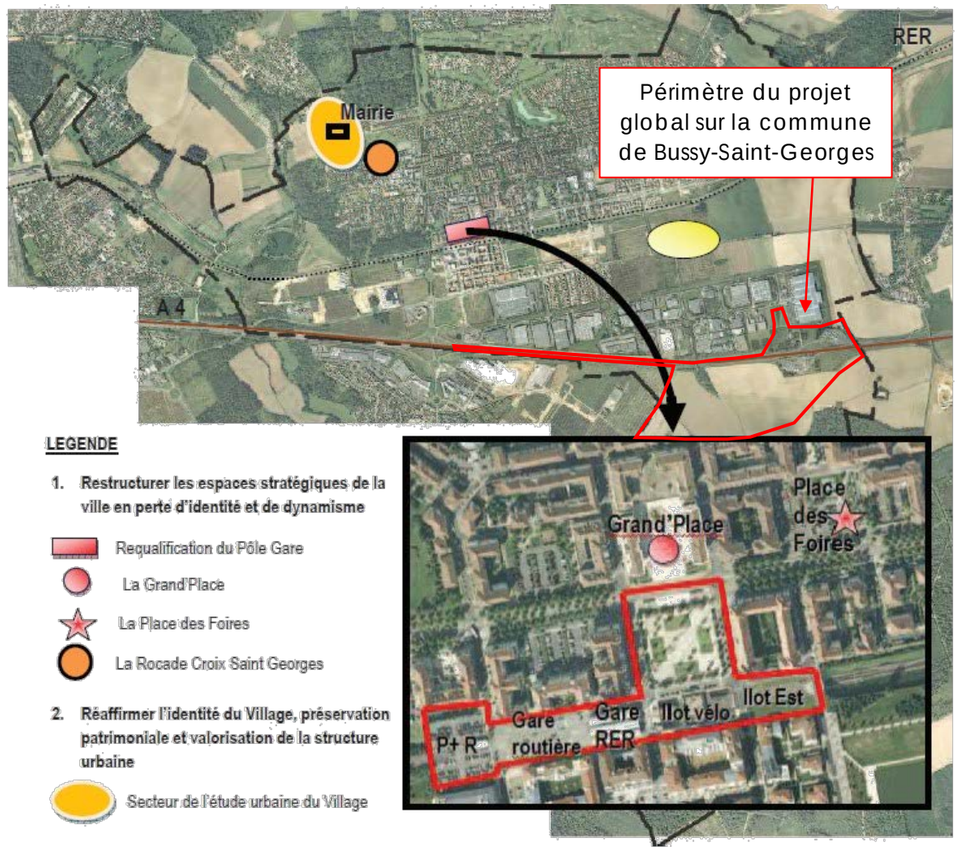
Ces orientations sont issues du diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation.

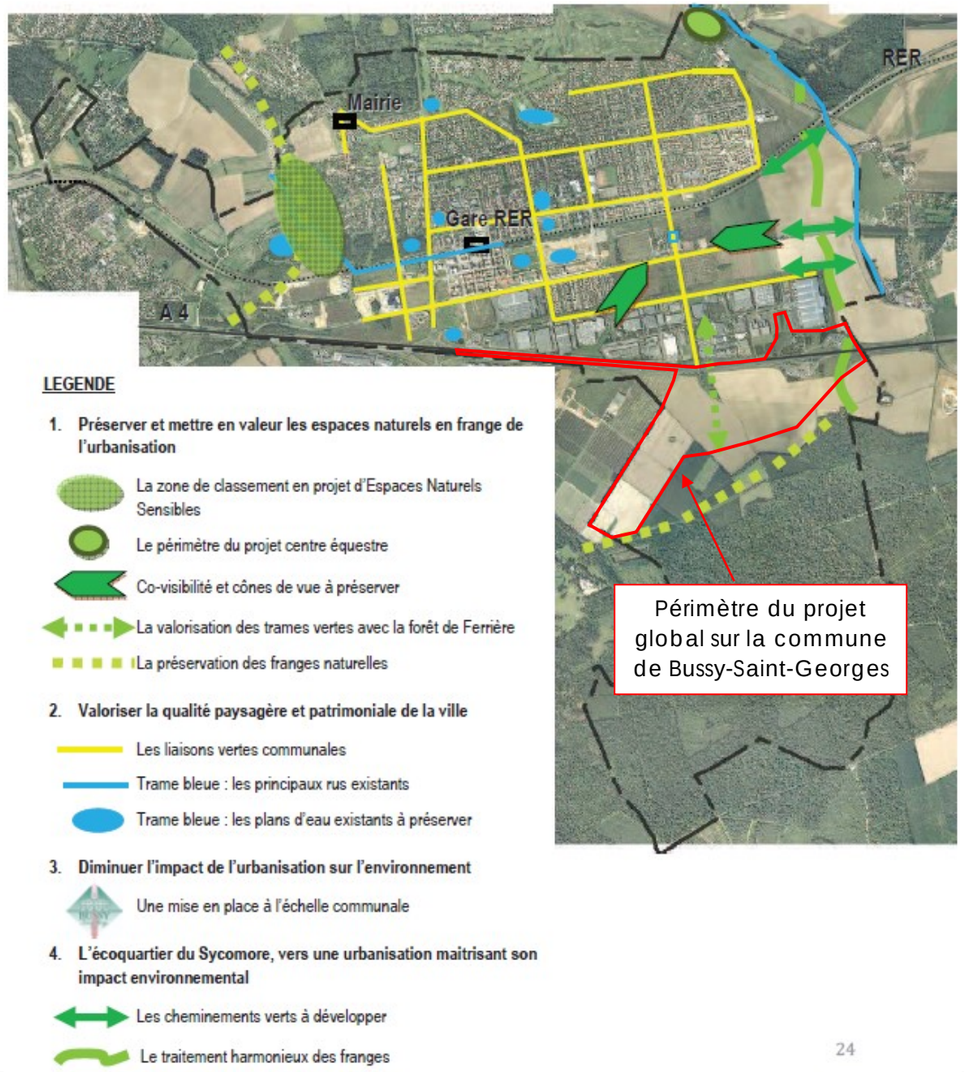
3.2.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

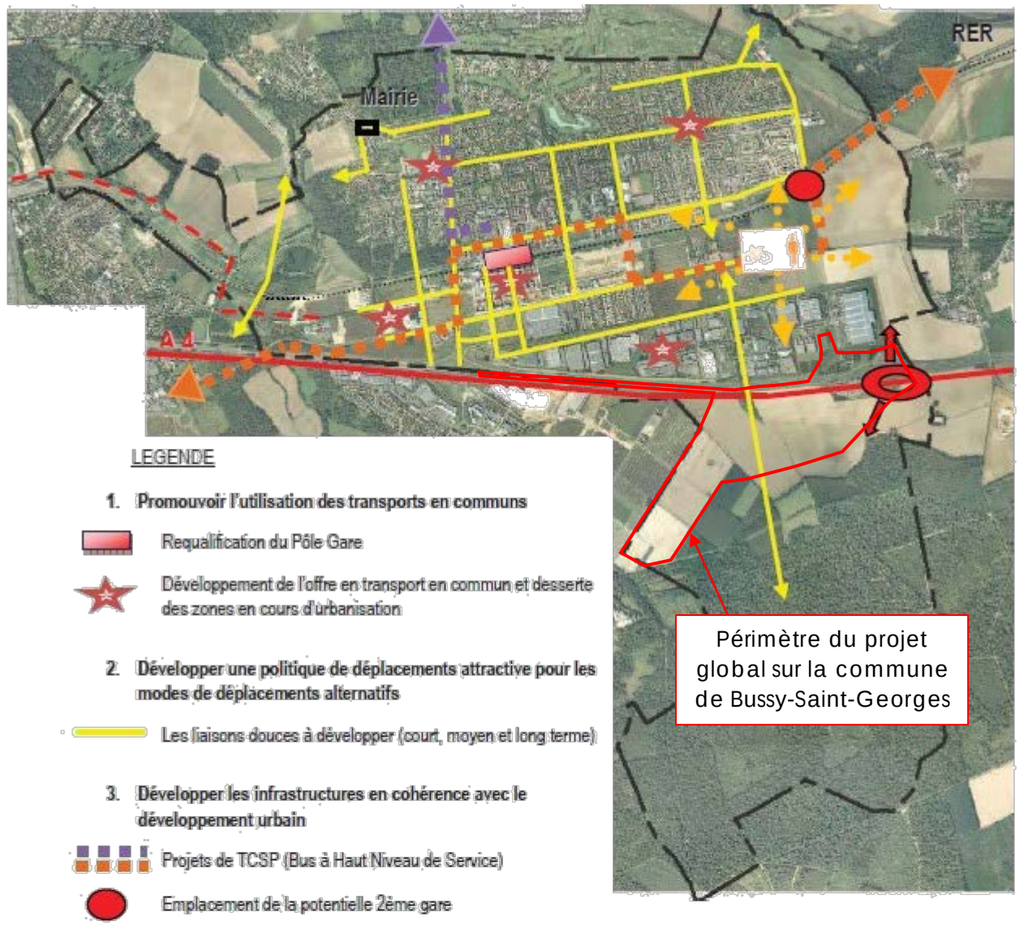
Le PADD du PLU de Bussy-Saint-Georges est articulé autour des 4 grands thèmes décrits dans le tableau suivant.

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

Thèmes	Orientations générales	Compatibilité avec le projet
Finaliser le développement urbain : une ville équilibrée	• Développer un habitat adapté aux besoins de la population, • Développer l'activité économique, pour une croissance équilibrée, • Programmer la réalisation d'équipements essentiels au bon fonctionnement de la ville, • Créer une entrée de ville à l'échelle de la Ville Nouvelle, • L'urbanisation du secteur de la Croix Blanche, • L'écoquartier Sycomore, vers une mixité résidentielle et fonctionnelle.  	Le projet de ZAC de la Rucherie est déjà identifié au titre de de l'objectif « Développer l'activité économique, pour une croissance équilibrée ». De son côté, le projet du diffuseur du Sycomore, nécessaire à la réalisation de la ZAC, n'impacte ni l'urbanisation du secteur de la Croix Blanche, ni le développement de l'habitat sur la commune, ni la réalisation d'équipement ou la création d'une entrée de ville. Il s'inscrit en effet essentiellement au droit de la zone UG, correspondant à l'emprise du domaine public routier (autoroute A4) et de ses annexes. Le projet permet d'accompagner le développement de l'activité économique en desservant notamment la future zone d'activité de la Rucherie. **Le projet global est donc compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Finaliser le développement urbain : une ville équilibrée ».**

Une ville à requalifier	• Restructurer les espaces stratégiques de la ville en perte d'identité et de dynamisme, • Réaffirmer l'identité du Village, préservation patrimoniale et valorisation de la structure urbaine, • L'écoquartier du Sycomore, vers la réhabilitation de la Ferme du Génitoy.  	Le projet global ne recoupe aucun des espaces identifiés par ce thème. **Il est donc compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Une ville à requalifier ».**

Valoriser la qualité du cadre de vie : traitement paysager et préservation environnementale	• Préserver et mettre en valeur les espaces naturels en frange de l'urbanisation, • Valoriser la qualité paysagère de la ville, • Diminuer l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, • L'écoquartier du Sycomore, vers une intégration paysagère et environnementale.  	Le projet recoupe deux orientations : « la valorisation des trames vertes avec la forêt de Ferrière » et « le traitement harmonieux des franges ». S'il ne s'oppose pas au renforcement de la protection de la frange Ouest (mise en place d'un Espace Naturel Sensible), il est concerné par la trame verte identifiée au droit de l'Allée des Bois de Bussy. Les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie et les mesures environnementales (ERC) portant sur le milieu naturel garantiront le maintien et même l'extension de cette trame verte. En effet, cette dernière traversera la ZAC jusqu'à la forêt de Ferrières au sud. Dans le cadre des mesures citées précédemment, une attention particulière sera également portée à la préservation de la frange naturelle de cette forêt, (enrichissement et épaississement de la lisière) jouxtant le sud de la ZAC. À l'est de la commune un traitement harmonieux des franges est prévu notamment dans le cadre du développement de l'écoquartier du Sycomore, dont l'urbanisation doit maitriser son impact environnemental. Le diffuseur fait l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration dans l'environnement. **L'identification d'une partie de la trame verte du territoire sur le secteur de projet n'empêche pas sa réalisation dès lors que cette trame sera conservée et protégée.**

Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants	• Promouvoir l'utilisation des transports en communs, • Développer une politique de développements attractifs pour les modes de déplacements alternatifs, • Développer les infrastructures en cohérence avec les projets urbains, • L'écoquartier du Sycomore, se déplacer autrement.  	Le diffuseur du Sycomore est identifié dans le volet « vers une mobilité durable » sous le nom « Diffuseur autoroutier du Génitoy ». Il a vocation à desservir desserte du futur secteur économique de la Rucherie, également identifié dans le PADD. La liaison douce à développer au sein du périmètre de ZAC (le long de l'Allée des Bois de Bussy) emprunte un franchissement qui ne sera impacté ni dans le cadre du projet du diffuseur du Sycomore, ni dans le cadre de la ZAC de la Rucherie. Des liaisons douces mailleront cette dernière et se connecteront à l'Allée des Bois de Bussy. **Le projet est donc parfaitement compatible avec les objectifs fixés dans la partie « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants ».** **En revanche, le nom du projet « diffuseur autoroutier du Génitoy » figurant sur la carte de synthèse de cet axe n'est pas à jour. Il doit être remplacé par « diffuseur autoroutier du Sycomore ».**

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

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3.1 Généralités

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

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

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

3.3.2 PLU de Bussy-Saint-Georges

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

- Le secteur du futur écoquartier de Sycomore (zones AUA et UP, secteurs AUAg et Np) correspondant à la partie Est du territoire au nord de l'autoroute A4,

- Le secteur du futur équipement de sports, loisirs et tourisme de type centre équestre (secteur Nla) située au nord-est de la commune entre l'espace bâti et la frange naturelle Est.

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

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

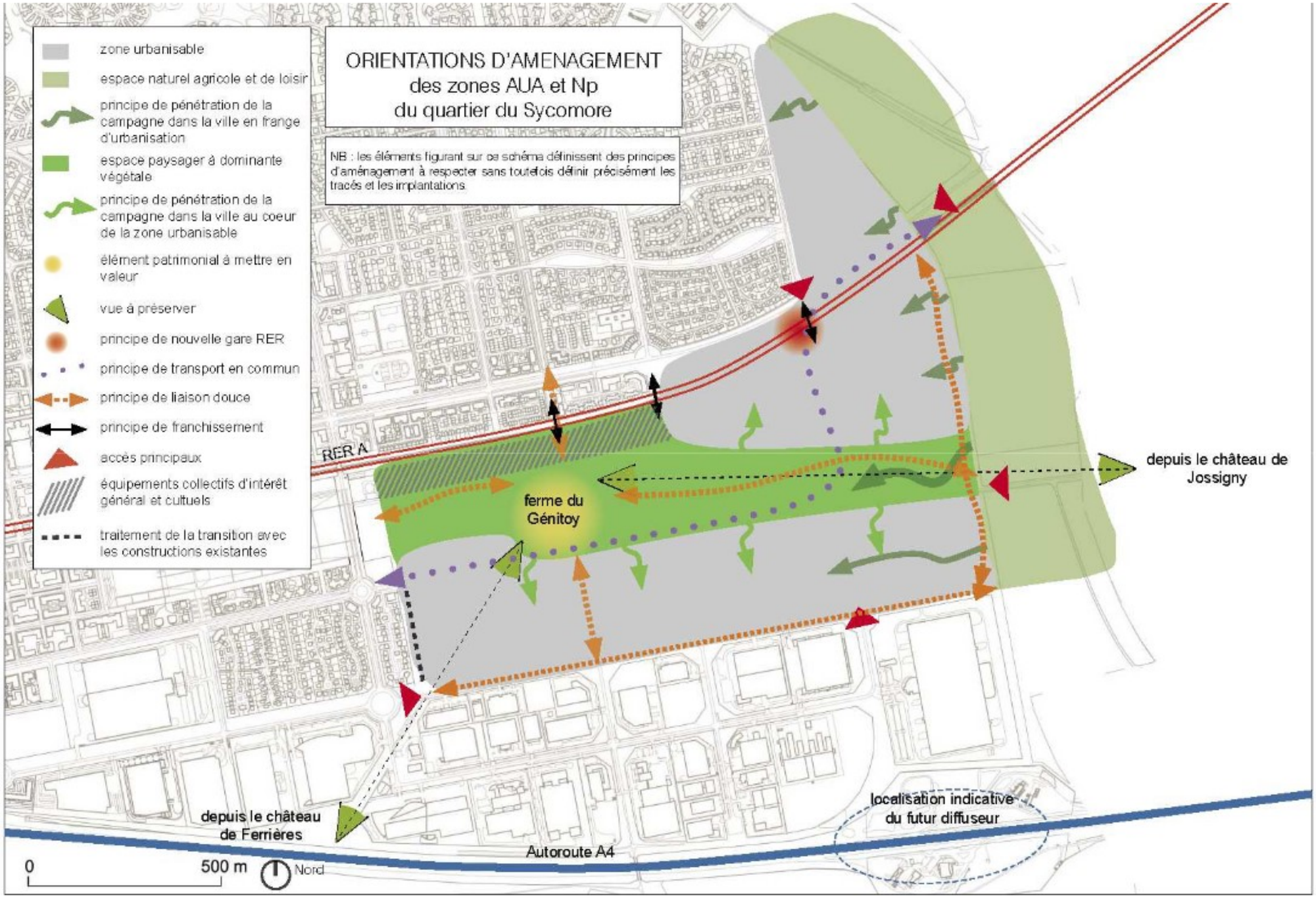
Le diffuseur du Sycomore participera néanmoins à la desserte du futur écoquartier de Sycomore au nord de l'A4 sans remettre en cause aucune des orientations d'aménagement identifiées au droit de ce secteur.

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

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

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

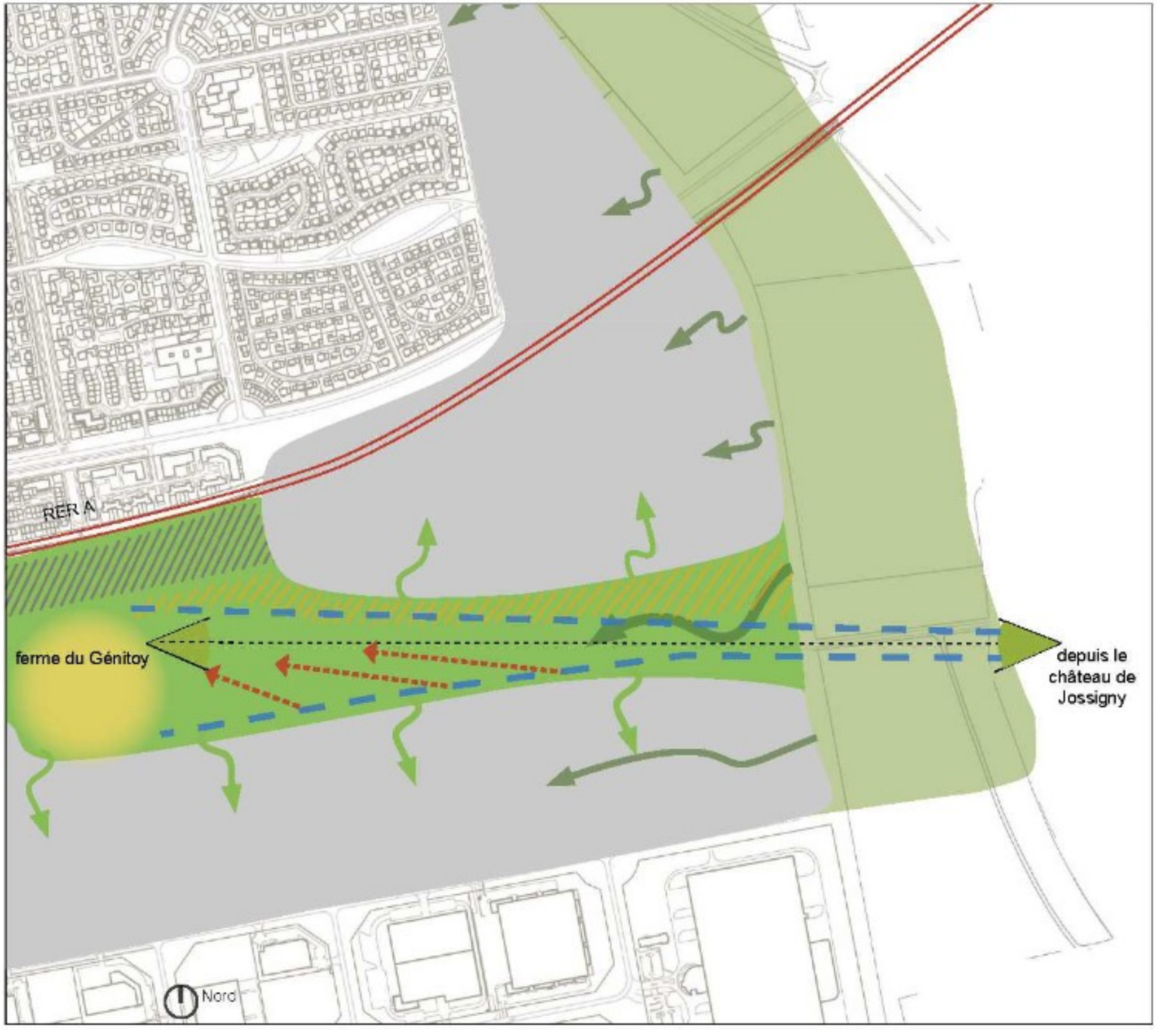
X	**Le projet ne compromet aucune des orientations identifiées par les OAP. Cependant, une OAP comportant les modalités d'aménagement de la ZAC de la Rucherie sera créée. La page 1 des OAP sera mise à jour pour mentionner cette nouvelle OAP.**


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
des zones AUA et Np
du quartier du Sycomore
NB : les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.
zone urbanisable
espace naturel agricole et de loisir
principe de pénétration de la campagne dans la ville en frange d'urbanisation
espace paysager à dominante végétale
principe de pénétration de la campagne dans la ville au coeur de la zone urbanisable
élément patrimonial à mettre en valeur
vue à préserver
principe de nouvelle gare RER
principe de transport en commun
principe de liaison douce
principe de franchissement
accès principaux
équipements collectifs d'intérêt général et cultuels
traitement de la transition avec les constructions existantes
RER A
ferme du Génitoy
depuis le château de Jossigny
depuis le château de Ferrières
Autoroute A4
localisation indicative du futur diffuseur
0
500 m
Nord

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ZONE Np DU SYCOMORE

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

- zone urbanisable
- espace naturel agricole et de loisir
- principe de pénétration de la campagne dans la ville en frange d'urbanisation
- espace paysager à dominante végétale
- principe de pénétration de la campagne dans la ville au coeur de la zone urbanisable
- élément patrimonial à mettre en valeur
- vue à préserver
- équipements collectifs d'intérêt général et cultuels
- dégagement visuel vers la ferme du Génitoy depuis l'avenue Marie Curie
- localisation préférentielle des petites constructions liées aux programmes du parc
- représentation schématique de la servitude du cône de vue



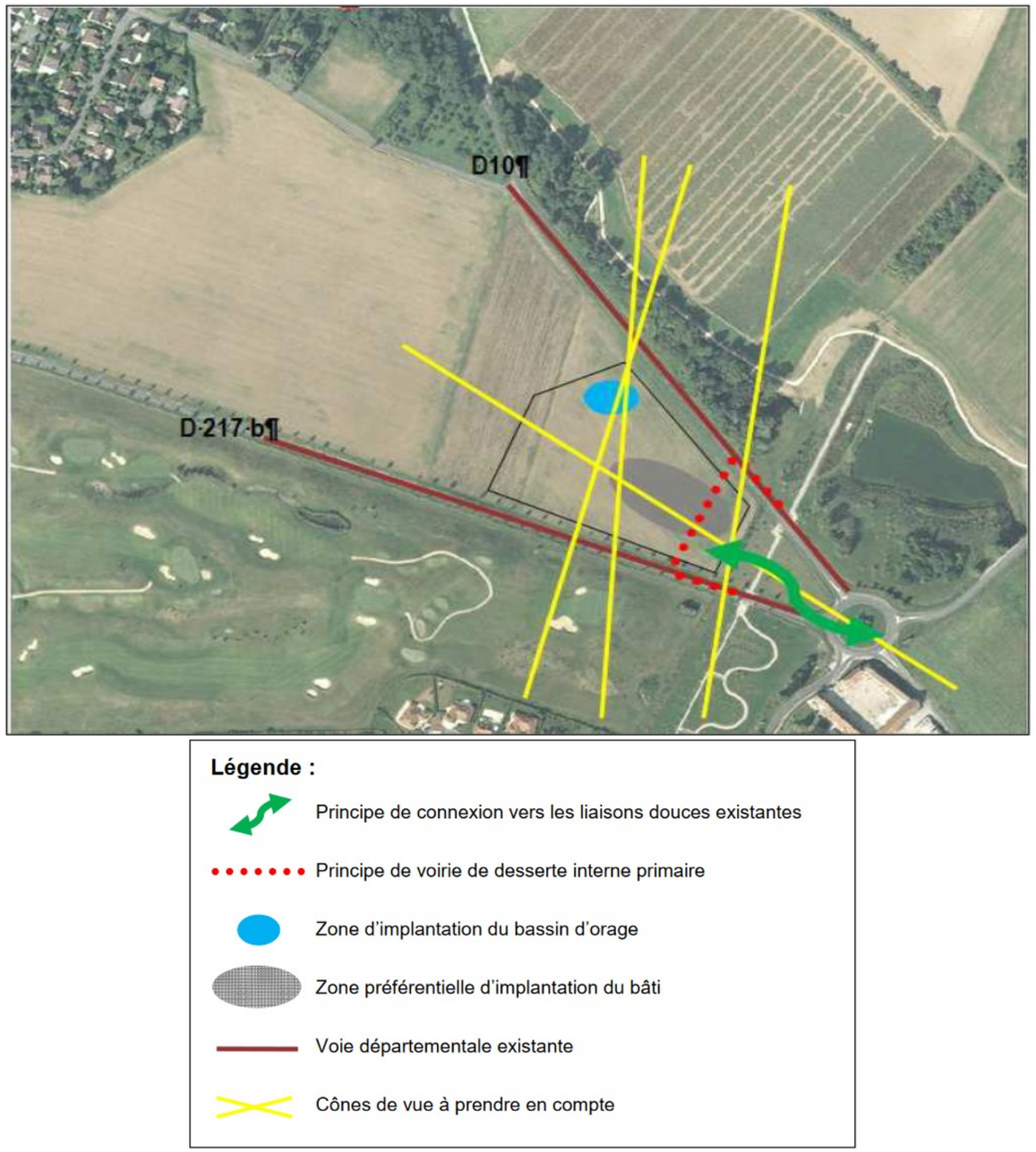


Figure 9 : Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Nla

3.4 LE REGLEMENT

3.4.1 Le plan de zonage

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

- 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.

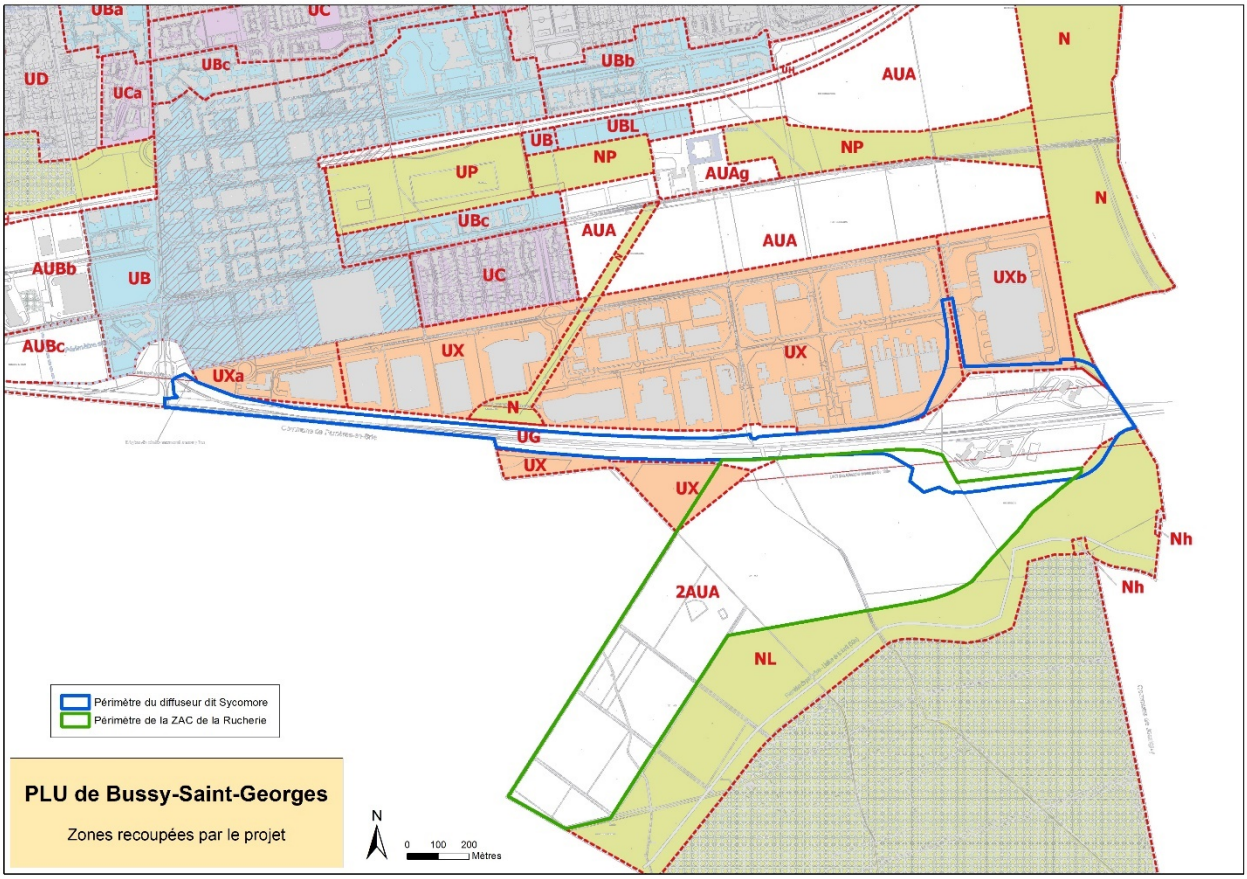


Figure 10 : Zonage recoupé par le projet

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 Nl pour l'intégrer à la zone autoroutière UG. Ces réductions sont compensées par l'augmentation de la zone NL ci-dessus;
- la réduction d'une surface d'environ 8 900 m² de la zone UX et d'environ 8 600 m² de la zone UXb pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
- la réduction d'une surface d'environ 31 200 m² de la zone 2AUA (future zone AUC) pour l'intégrer dans la zone UG.

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

3.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

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

3.4.3 Les Emplacements Réservés

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

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

3.4.4 Le règlement écrit

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

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

3.4.4.1 Zone UG

3.4.4.1.1 Caractère de la zone

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

3.4.4.1.2 Articles 1 et 2

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

L'article UG2 autorise :

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

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

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

3.4.4.2 Zone UX

3.4.4.2.1 Caractère de la zone

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

Cette zone comprend 2 secteurs de transition :

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

3.4.4.2.2 Articles 1 et 2

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

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

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

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

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

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

3.4.4.3 Zone N

3.4.4.3.1 Caractère de la zone

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

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

3.4.4.3.2 Articles 1 et 2

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

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

L'article N2 autorise :

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

En secteur NL :

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

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

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

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

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

3.4.4.4 Zone 2AUA

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

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

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

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

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

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

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

3.6 LES ANNEXES

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

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

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

3.7 SYNTHESE DES ACTUALISATIONS ET MODIFICATIONS A APPORTER

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

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

  - Mettre à jour le périmètre du secteur de la Rucherie sur les cartes figurant aux pages 36 et 64 du Rapport de présentation afin de le faire correspondre au périmètre de la future ZAC de la Rucherie ;
  - Compléter la partie « Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et fixer la délimitation des zones » du Rapport de présentation afin de justifier la cohérence de l'OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie avec les orientations et objectifs du PADD (page 164) ;
  - Changer la dénomination de la zone 2AUA pour renommer cette zone « AUC » ;
- Mettre à jour le PADD : actualisation du nom du diffuseur au niveau de la légende de la carte de synthèse de l'axe « Vers une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants » (remplacement « diffuseur autoroutier du Génitoy » par « diffuseur autoroutier dit du Sycomore »).
- Remplacer le règlement de l'actuelle zone 2AUA par un nouveau règlement pour la future zone AUC afin de permettre :

  - la réalisation du projet du diffuseur dit Sycomore ainsi que les aménagements connexes nécessaires à cette dernière (affouillements/exhaussements, dépôts, etc.) ;
  - l'encadrement des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie ;

- Modifier le plan de zonage pour :

  - la réduction d'une surface d'environ 12 800 m² de la zone UX pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
  - la réduction d'une surface d'environ 4 400 m² de la zone UG pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
  - la réduction d'une surface d'environ 2 800 m² de la zone N et d'environ 4 700 m² de la zone Nl pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
  - l'augmentation de la zone NL de 8 340 m² par ajout de la bande de protection des lisières actuellement situé en zone 2AUA ;
  - la réduction d'une surface d'environ 8 900 m² de la zone UX et d'environ 8 600 m² de la zone UXb pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
  - la réduction d'une surface d'environ 31 200 m² de la zone 2AUA (future zone AUC) pour l'intégrer dans la zone UG ;
  - le changement de dénomination de la zone AUA en zone AUC ;

- Créer une OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie (correspondant à la surface de la future zone AUC soit 78 ha) et mettre à jour la page 1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation en mentionnant la nouvelle OAP ;
- Modifier l'annexe « 6.2 Plan ZAC+PRIF » pour mettre à jour le périmètre de la ZAC de la Rucherie.

4 PIECES ADAPTEES DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

4.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

4.1.1 Le rapport de présentation en vigueur

4.1.1.1 Page 36

Les zones qui restent à urbaniser

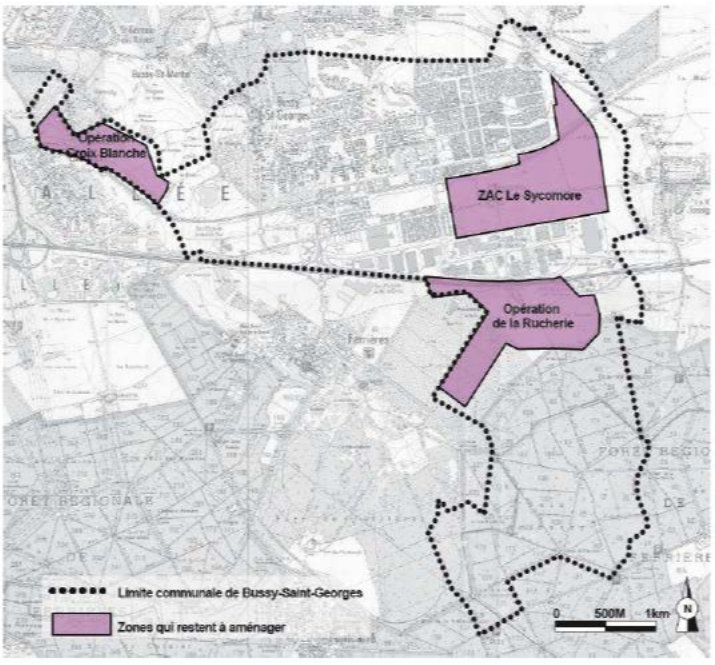
Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.

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

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

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

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



Zoom sur le Sycomore

4.1.1.2 Page 64

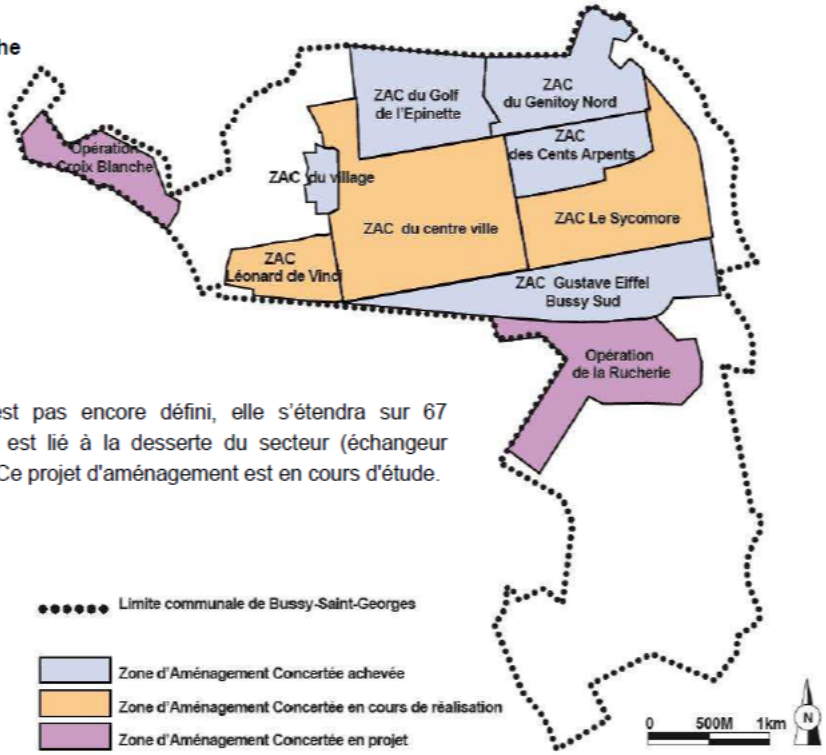
La ZAC le Sycomore.

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

Les ZAC en projet

L'opération de la Croix Blanche

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



Le secteur de la Rûcherie

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

4.1.1.3 Page 93

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

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

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

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

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

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

4.1.1.4 Page 143

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

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

4.1.1.5 Page 146

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

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

4.1.1.6 Page 151

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

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

4.1.1.7 Page 152

1.3.3. Les zones à urbaniser après modification du PLU

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

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

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

4.1.1.8 Page 164

2.1.2. Développer l'activité économique

La ville équilibrée c'est aussi l'accueil d'activités qui permet de maintenir l'emploi à proximité des zones résidentielles.
Le plan de zonage développe des zones spécifiquement destinées à l'activité industrielle et maintient l'activité non nuisante pour l'habitat dans toutes les zones urbaines. De nombreux projets d'activités tertiaires (bureaux) sont engagés dans le centre ville à proximité de la gare RER.
Les zones de grand développement économique sont situées à proximité de l'autoroute A4, de l'entrée de ville et à proximité du centre urbain. Ces zones bénéficieront ainsi d'un effet vitrine, d'une très bonne desserte mais également pour les zones futures d'un cadre très naturel par la proximité des bois et des plaines et coteaux agricoles.

- le zonage prévoit :

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

4.1.1.9 Page 167

2.3.2. Valoriser la qualité paysagère

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

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

4.1.1.10 Page 168

2.4. Vers une mobilité durable

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

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

4.1.1.11 Page 170

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

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

Pour l'axe 3 : Structurer une mobilité durable :
Le PLU de Bussy Saint-Georges décline cet objectif à travers à la fois l'article 12 de son règlement de zones qui créée un périmètre autour de la gare où les règles de stationnement incitent à moins de places créées dans les projets architecturaux en même temps que la ville aménage ses voies en zone 30, en zone de stationnement limité, en créant des parcs de stationnement vélos. Le PLU à travers les zones classées espaces naturels et la préservation des espaces verts urbains incitent à la création de liaisons douces et au désenclavement piétons et cycles des quartiers résidentiels.
Enfin, l'un des objectifs majeur de l'éco-quartier du Sycomore est la mobilité durable avec une interaction forte entre conception du quartier et transports alternatifs à l'automobile comme démontré précédemment et traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone AUA.

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

4.1.1.12 Page 187

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

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

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

4.1.2 Le rapport de présentation actualisé

4.1.2.1 Page 36

Les zones qui restent à urbaniser

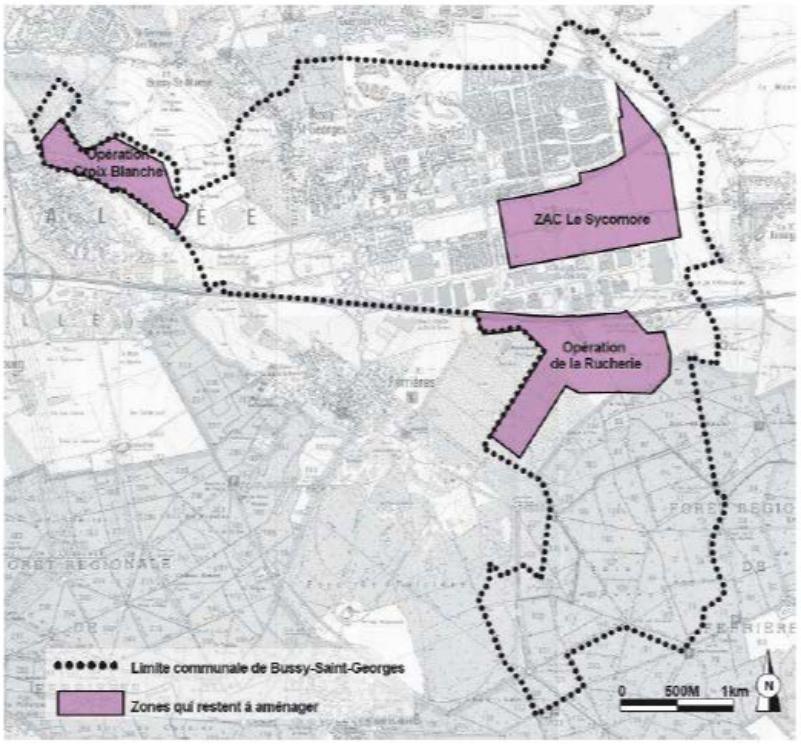
Des zones restent à urbaniser sur le territoire communal. En frange, ces zones ont le point commun de poser de fortes problématiques de transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.

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

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

– La Rucherie s'étends sur 78 hectares au sud de l'A4.

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



Zoom sur le Sycomore

4.1.2.2 Page 64

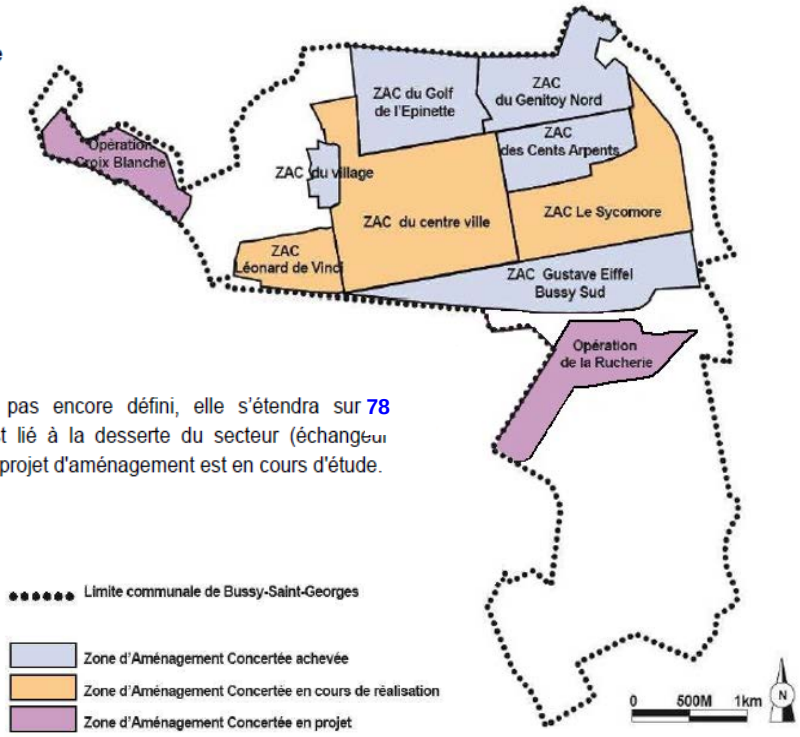
La ZAC le Sycomore.

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

Les ZAC en projet

L'opération de la Croix Blanche

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



Le secteur de la Rûcherie

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

4.1.2.3 Page 93

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

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

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

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

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

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

4.1.2.4 Page 143

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

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

4.1.2.5 Page 146

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

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

4.1.2.6 Page 151

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

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

4.1.2.7 Page 152

1.3.3. Les zones à urbaniser après modification du PLU

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

- **Zone 2AUB** : située à l'ouest de la commune et à proximité du domaine de Rentilly, cette zone dite de la Croix Blanche était nommée AUS1 et AUC au PLU de 2007 mais en l'absence de projet précis, elle est reclassée en long terme permettant à un projet urbain de qualité de murir.
  La Croix Blanche, secteur d'urbanisation partagé et maitrisé a vocation à terme d'agréger les différents isolats présents à proximité (hameau de Rentilly, domaine de Rentilly, ZAE du Gué Langlois, Collégien). Ce pôle ainsi constitué considérera les espaces ouverts (naturels et agricoles) de la vallée de la Brosse, afin d'assurer les continuités paysagères et piétonnières entre vallon et coteaux, de conforter la viabilité économique de l'agriculture de proximité, et d'assurer une covisibilité entre les espaces urbanisés de Collégien, de Bussy-Saint-Martin et de Bussy Saint-Georges par la création, entre autres, d'un belvédère.
  L'urbanisation de ce secteur sera abordée par la partie localisée entre le RER A et le tracé de l'avenue de l'Europe où se développera notamment une programmation d'équipements intercommunaux, de bâtiments agricoles ainsi que d'activités économiques s'intégrant dans une continuité avec la ZAC du Gué Langlois ou de la Zone d'Activités des Marchais. Ce secteur, ne sera pas limité à priori en termes de surfaces urbanisables.
  Le développement résidentiel maîtrisé pourra être également envisagé de manière à assurer un « continuum urbain » entre le quartier de la Croix Blanche, Collégien et le hameau de Rentilly.

4.1.2.8 Page 164

2.1.2. Développer l'activité économique

La ville équilibrée c'est aussi l'accueil d'activités qui permet de maintenir l'emploi à proximité des zones résidentielles.
Le plan de zonage développe des zones spécifiquement destinées à l'activité industrielle et maintient l'activité non nuisante pour l'habitat dans toutes les zones urbaines. De nombreux projets d'activités tertiaires (bureaux) sont engagés dans le centre ville à proximité de la gare RER.
Les zones de grand développement économique sont situées à proximité de l'autoroute A4, de l'entrée de ville et à proximité du centre urbain. Ces zones bénéficieront ainsi d'un effet vitrine, d'une très bonne desserte mais également pour les zones futures d'un cadre très naturel par la proximité des bois et des plaines et coteaux agricoles.

- le zonage prévoit :

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

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

4.1.2.9 Page 167

2.3.2. Valoriser la qualité paysagère

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

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

4.1.2.10 Page 168

2.4. Vers une mobilité durable

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

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

4.1.2.11 Page 170

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

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

Pour l'axe 3 : Structurer une mobilité durable :
Le PLU de Bussy Saint-Georges décline cet objectif à travers à la fois l'article 12 de son règlement de zones qui créée un périmètre autour de la gare où les règles de stationnement incitent à moins de places créées dans les projets architecturaux en même temps que la ville aménage ses voies en zone 30, en zone de stationnement limité, en créant des parcs de stationnement vélos. Le PLU à travers les zones classées espaces naturels et la préservation des espaces verts urbains incitent à la création de liaisons douces et au désenclavement piétons et cycles des quartiers résidentiels.
Enfin, l'un des objectifs majeur de l'éco-quartier du Sycomore est la mobilité durable avec une interaction forte entre conception du quartier et transports alternatifs à l'automobile comme démontré précédemment et traduit à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement de la zone AUA.

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

4.1.2.12 Page 187

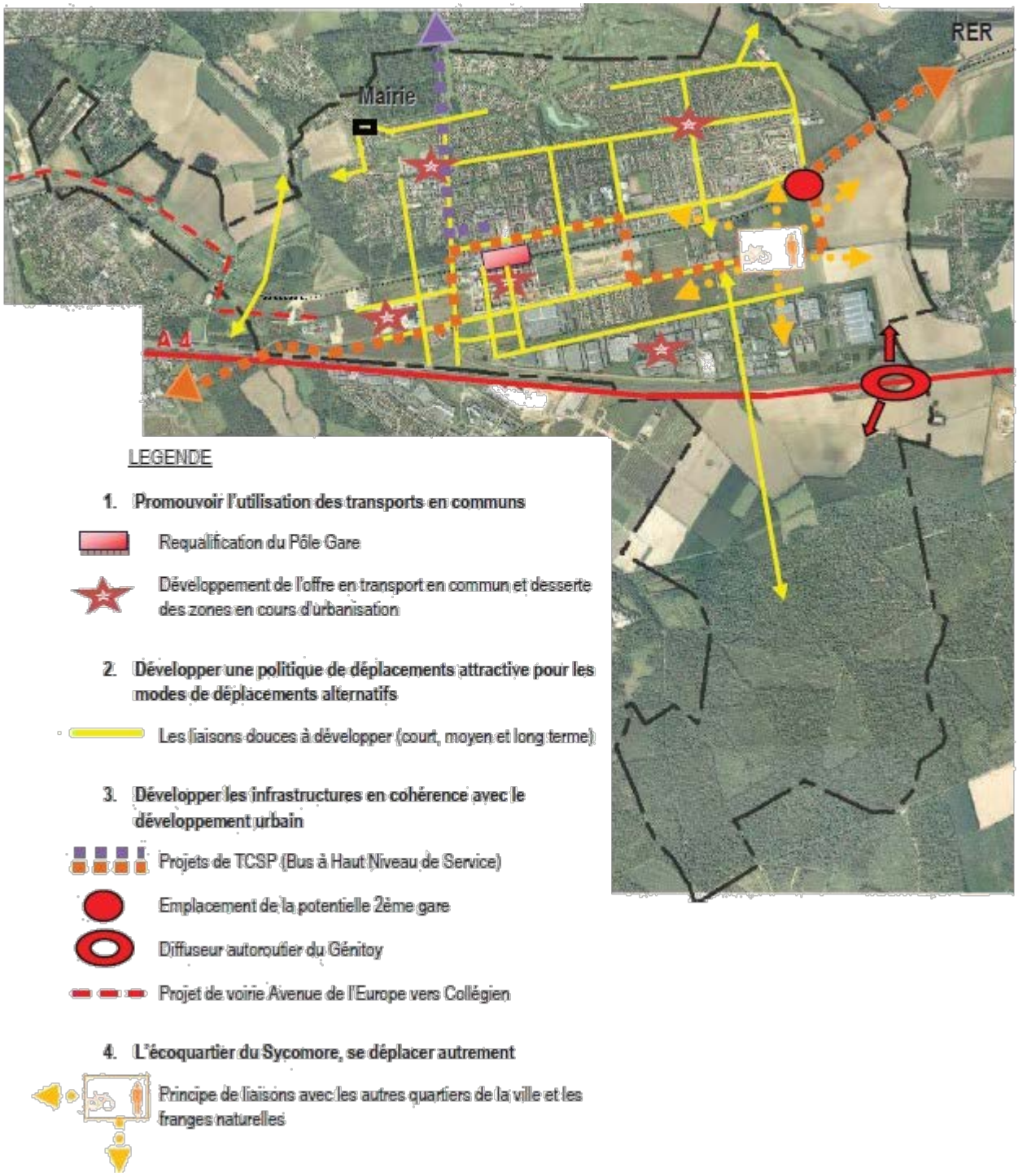
4.3. diffuseur multimodal sur A4 : des projets d'infrastructures structurants

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

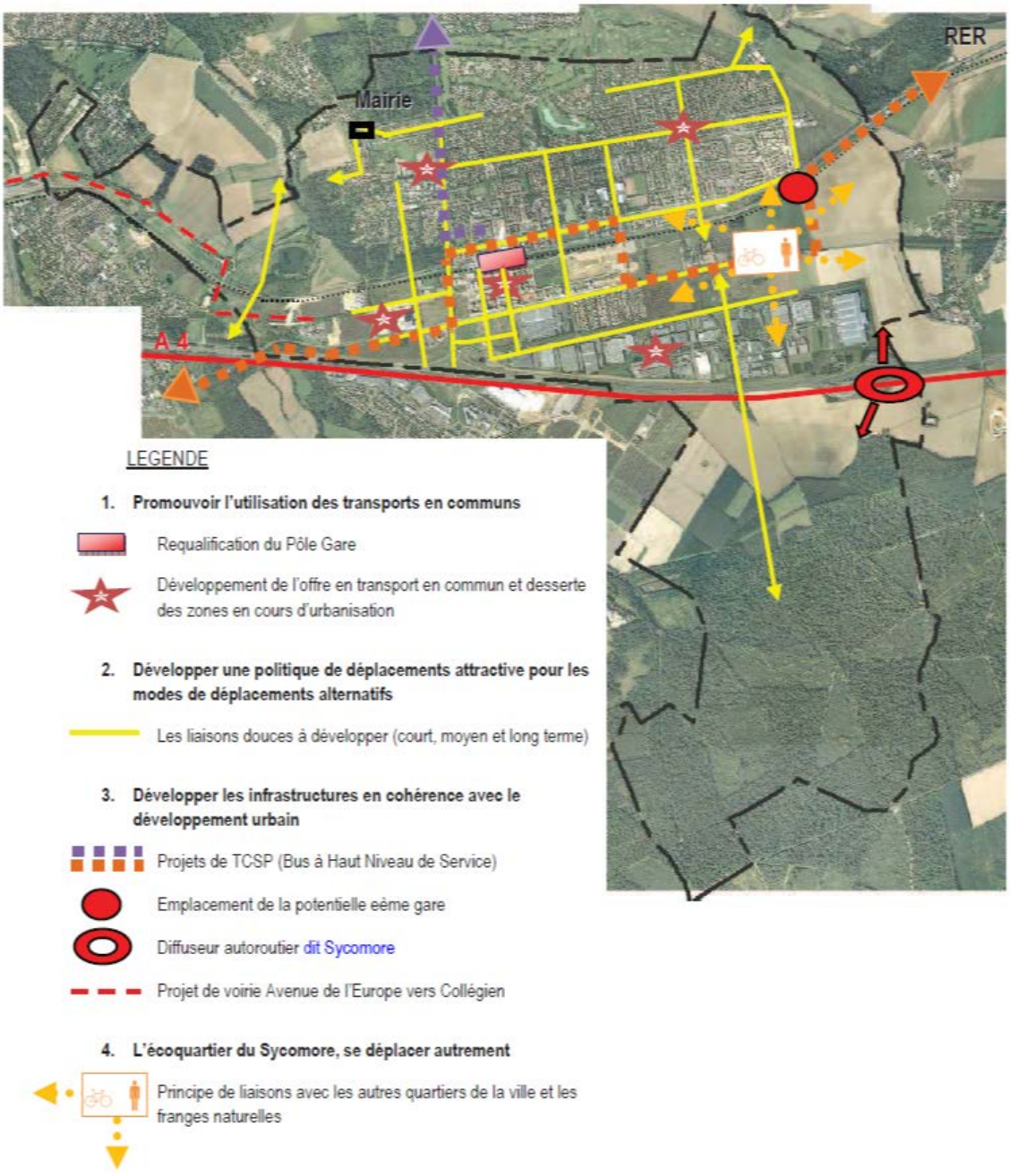
Afin d'absorber cette croissance des flux des projets d'infrastructures structurant sont prévus tel que la réalisation d'un deuxième diffuseur Ce diffuseur appelé diffuseur dit Sycomore, projeté sur l'autoroute A4 en limite Est de Bussy Saint-Georges, est dorénavant envisagé pour prendre une dimension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

4.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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



4.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable actualisé



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

4.3.1 Page 1 en vigueur

Préambule

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

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

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

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

Introduction

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

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

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

4.3.2 Page 1 mise en compatibilité

Préambule

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

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

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

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

Introduction

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

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

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

4.3.3 OAP de la ZAC de la Rucherie

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

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

[Zones AUC-a et AUC-b]

Contexte réglementaire

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

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

Grandes orientations

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

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

A. Destination d'innovation

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

B. Economie d'espace

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

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

C. Inscription harmonieuse dans le contexte urbain

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

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

D. Robuste armature verte et bleue

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

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

E. Mobilités diversifiées

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

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

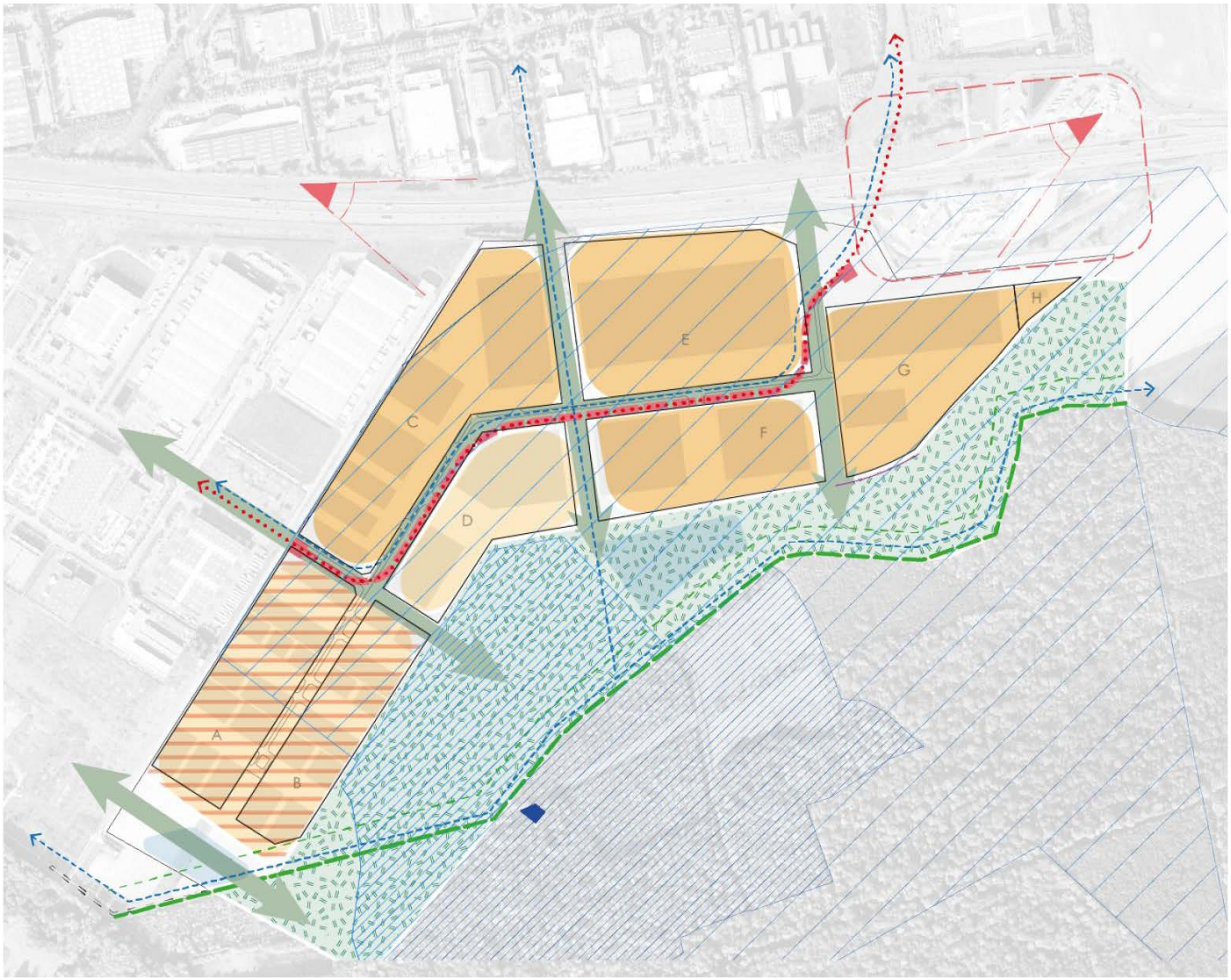
La passerelle piétonne existante (allée des Bois de Bussy) sera intégrée afin de favoriser le cheminement piéton et cycles nord-sud, couper la fracture de l'autoroute, et offrir des vues directes vers la tour du pigeonnier.

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

F. Principes de stationnement

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

Carte de synthèse



Zone urbanisable
- à dominante Grandes entreprises et industries

Zone urbanisable
- à dominante Petites et moyennes entreprises et industries

Zone urbanisable à dominante de petites et moyennes entreprises – en bonne intégration avec les équipements et logements voisins

Circulation principale (avec points d'accroche)

Localisation du futur diffuseur

Principe de vue qualitative depuis l'A4

Axe principal de circulation et transport en commun

Liaisons douces structurantes

Principe de continuité paysagère

Espace naturel, agricole et de loisirs

Périmètre de protection forêt

CAPTAGE D'EAU POTABLE

Périmètre de protection immédiate

Périmètre de protection rapprochée

Périmètre de protection éloignée

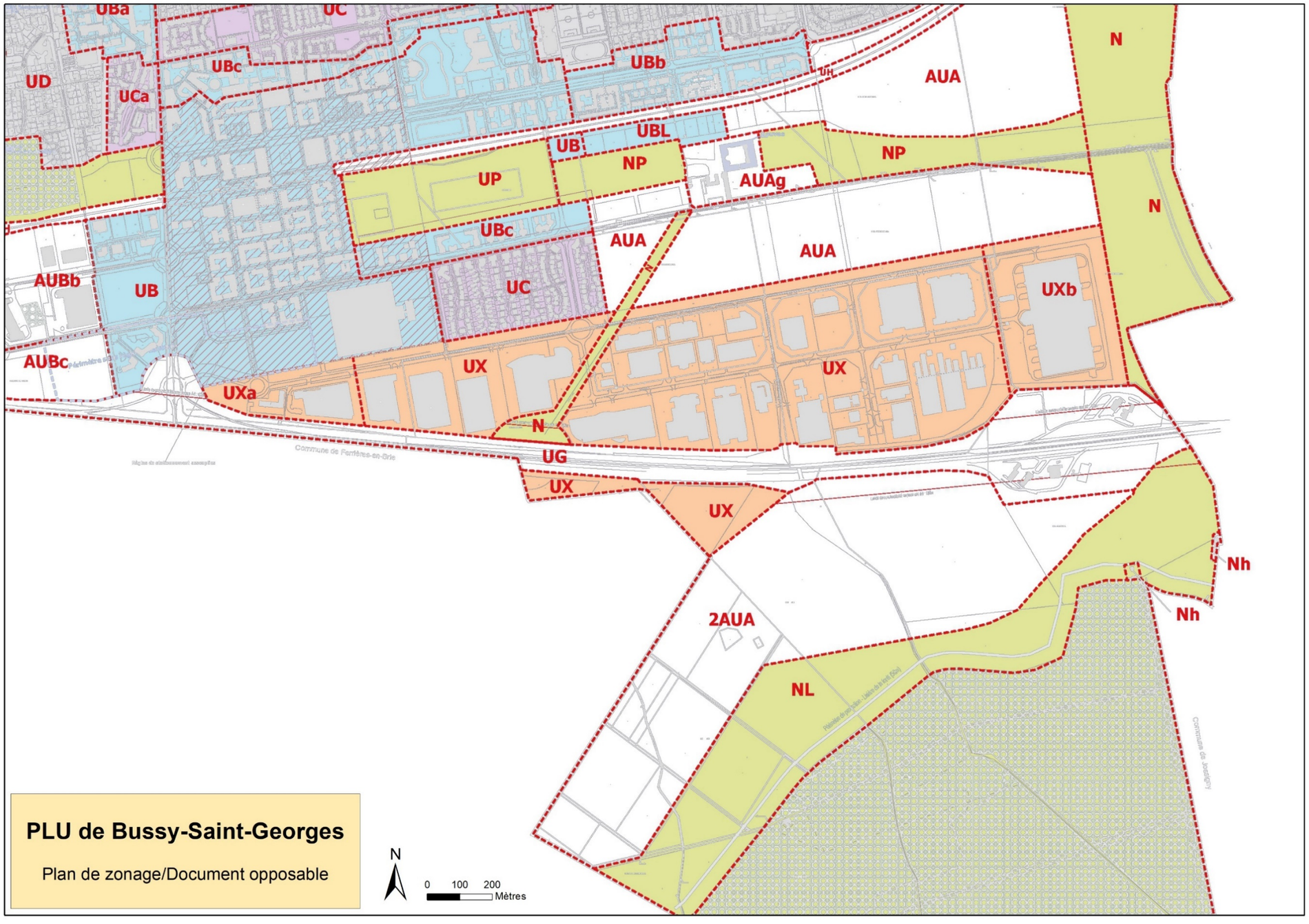
4.4 LE REGLEMENT

4.4.1 Légende du plan de zonage

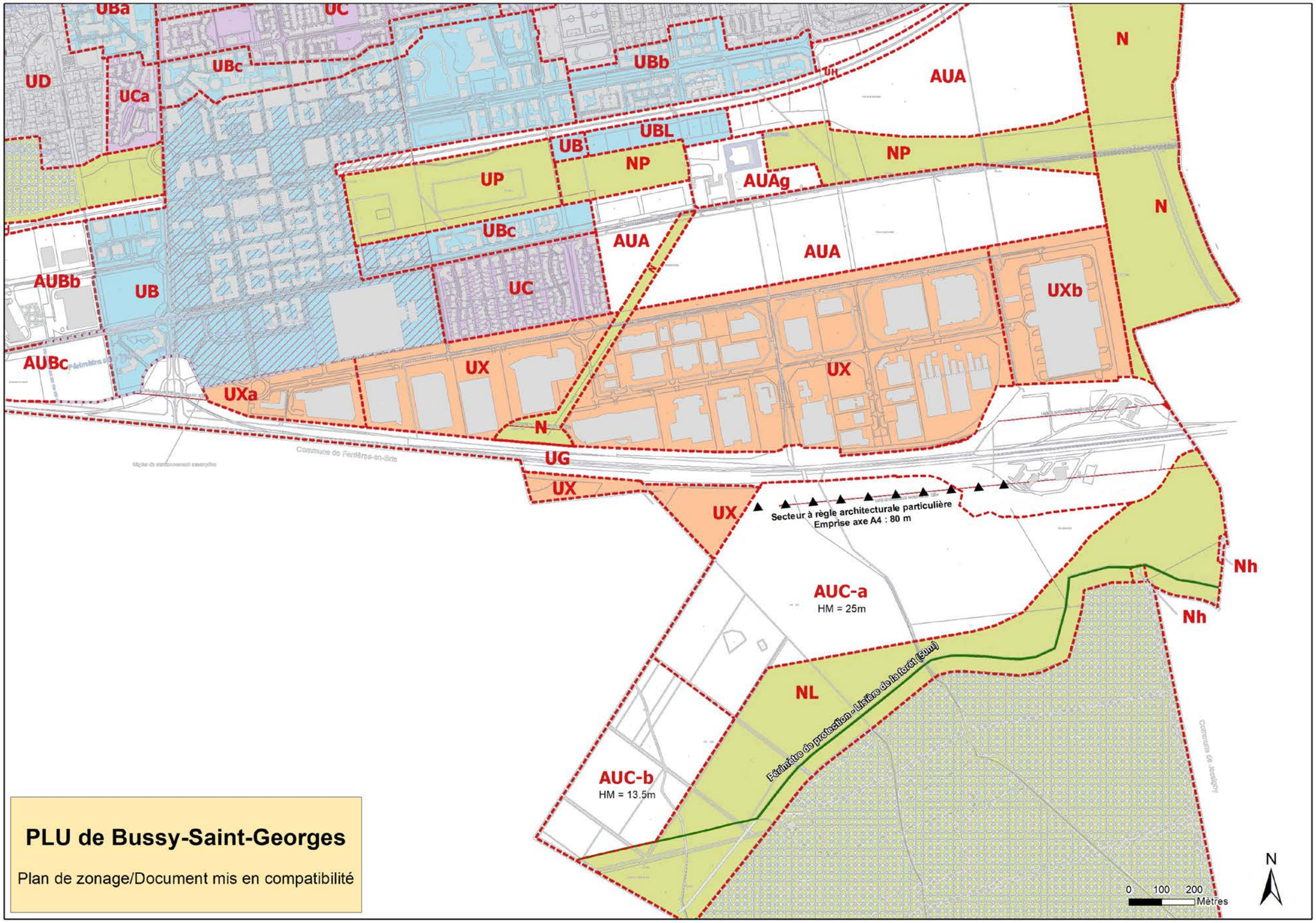
La légende du plan de zonage n'est pas modifiée.

4.4.2 Extraits du plan de zonage

4.4.2.1 *Plan de zonage opposable*



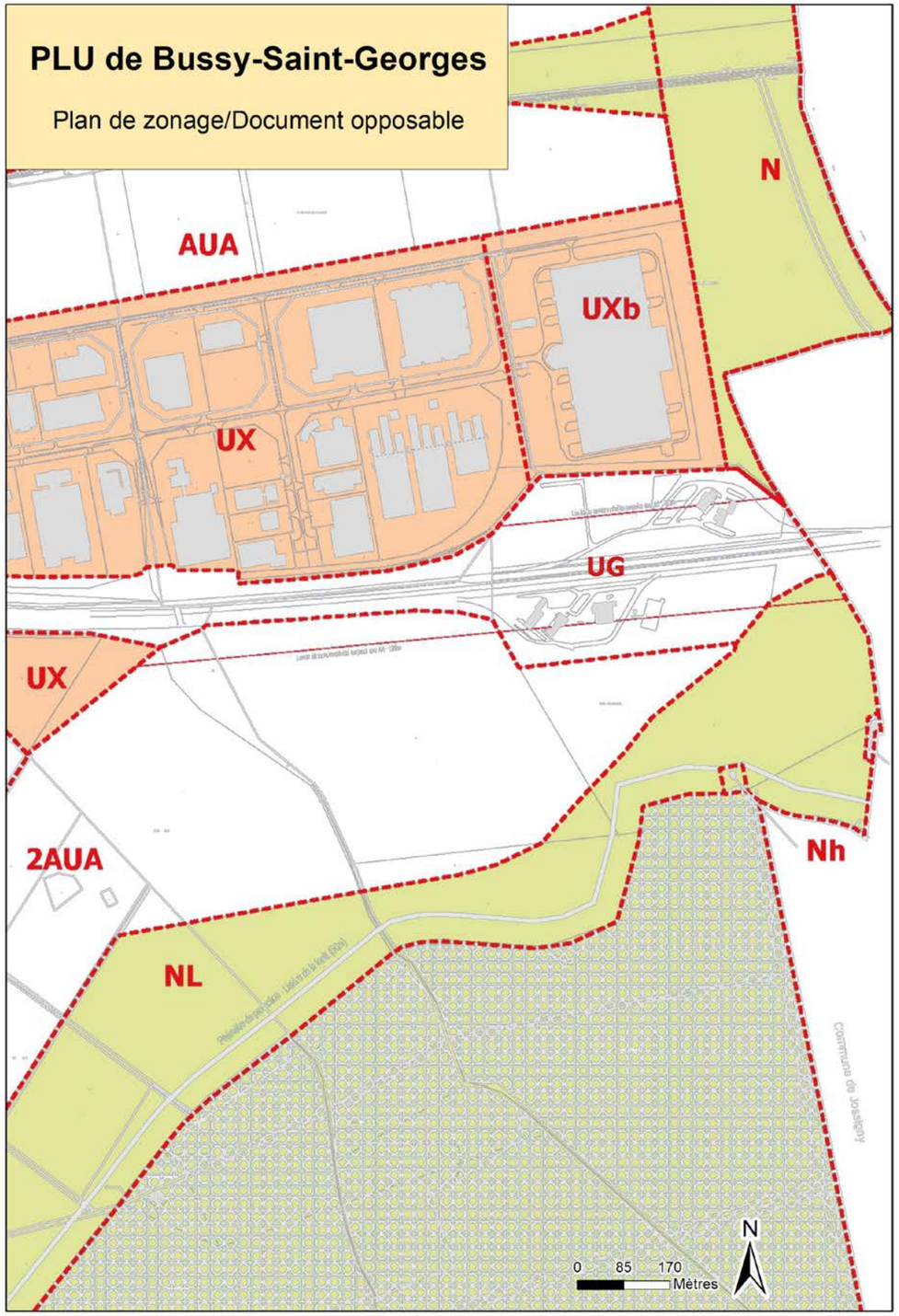
4.4.2.2 Plan de zonage mis en compatibilité

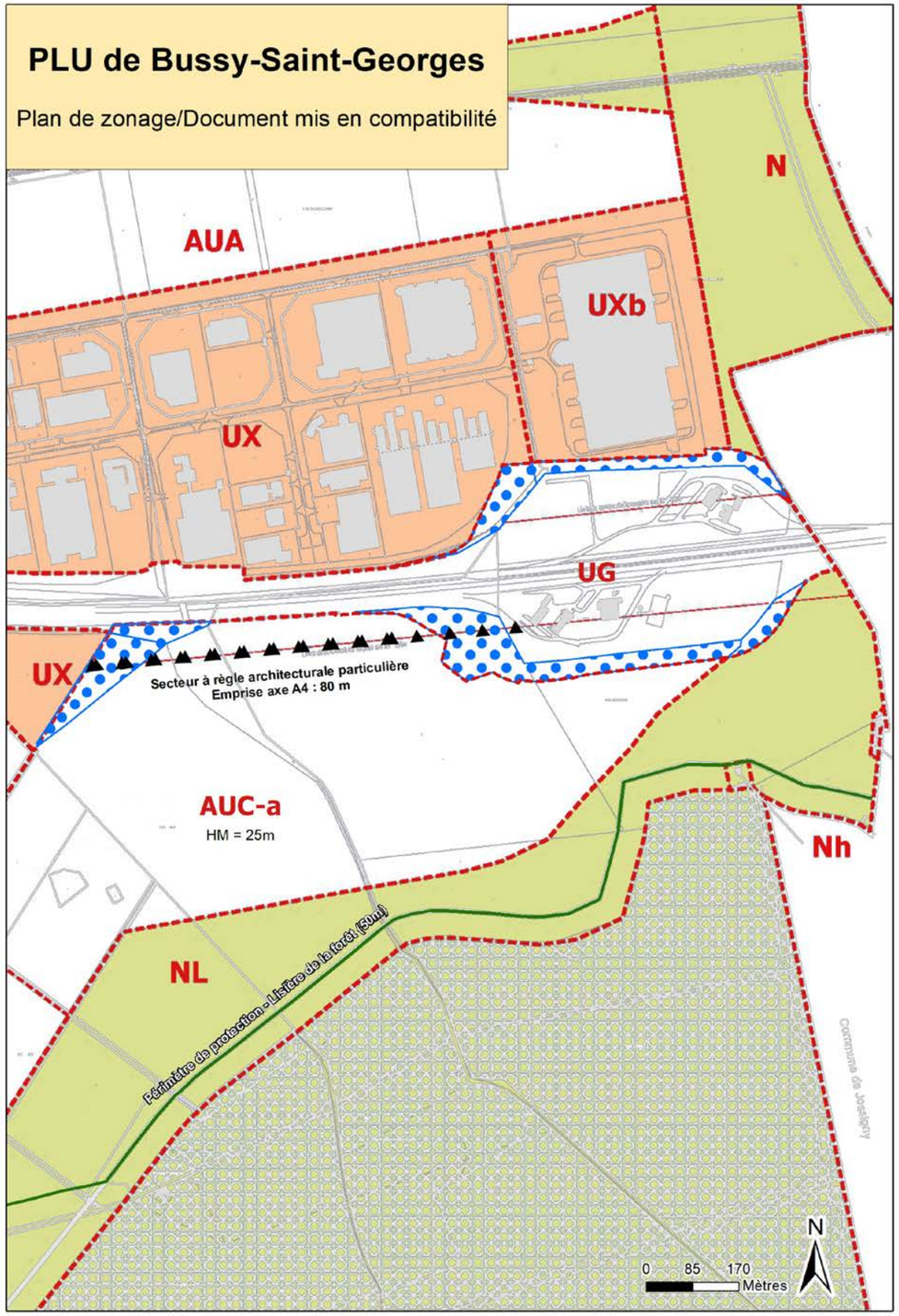


PLU de Bussy-Saint-Georges

Plan de zonage/Document mis en compatibilité

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





4.4.3 La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

4.4.4 Le règlement écrit

4.4.4.1 Règlement de la zone 2AUA

4.4.4.1.1 Règlement en vigueur

ZONE 2AUA

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

Caractère de la zone

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

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

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

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions à usage d'artisanat**, d'entrepôt* et d'industrie à condition que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations publics et d'intérêt collectif si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions d'habitation* si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes, si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :

  - l'activité existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement

- Les affouillements et les exhaussements des sols, selon le code de l'urbanisme, à condition d'être liés aux travaux des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les équipements publics* ou d'intérêt collectif dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain
- Les installations soumises à déclaration ou à autorisation (au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement) à condition qu'elles soient par leur destination liée à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (telles que bruit, pollution, risques sanitaires) pour le voisinage, et qu'elles soient implantées en dehors du périmètre de captage des eaux de Ferrières en Brie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
Tout terrain devra avoir un accès* satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile et respecter un accès* répondant à la règle suivante :

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

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès* sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès* véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil répondant aux caractéristiques précisées à l'alinéa 1er.
Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès* lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

ARTICLE 2AUA 4 LES RÉSEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AUA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

- Soit avec un recul au minimum de 10m de l'alignement* ou de la limite d'emprise de l'autoroute A4

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès*, caves, etc…
- aux aires de stationnements, auvents*, saillies* en façades* sur rue
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité

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

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée

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

*Règle générale applicable aux marges d'isolement**

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

Exceptions

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 10 HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUA 13 ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Non réglementé

4.4.4.1.2 Règlement mis en compatibilité

ZONE AUC

Caractère de la zone

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

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

Elle est composée de deux secteurs :

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

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 ACCÈS* ET VOIRIE

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

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

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

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

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

ARTICLE AUC 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux - Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision

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

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

Antennes relais téléphoniques

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

ARTICLE AUC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Principe général

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

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

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

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

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

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

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUC 9 EMPRISE AU SOL*

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

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

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

ARTICLE AUC 10 HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

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

Il convient de distinguer deux secteurs :

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

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

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

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

ARTICLE AUC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

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

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

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

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

Aspects extérieurs des matériaux et des couleurs
Les procédés de traitement par camouflage sont possibles en conservant la qualité architecturale attendue.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUC 12 STATIONNEMENT

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

Nature de la construction	Nombre imposé de places véhicules	Nombre imposé de places vélos 1 place = 1m² SDP*
Habitation* Gardiennage principalement	- 1 place par logement	
Bureaux*	- 1 place par 50m² SDP* - 2,5 places par 100m² SDP* au-delà de 100m² SDP*	- 1 place par 50 m² SDP*
Commerces*	- 2,5 places par tranche de 100m² SDP*	- 1 place par 50 m² SDP*
Artisanat*	- 1 place par 120m² SDP*	- 2 places 100m² SDP
Entrepôts*	- 1 place par 200m² SDP*	- 1 place 200m² SDP*
Industrie*	- 1 place par 200 m² SDP*	- 1 place 200m² SDP*
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

Article AUC 13 ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

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

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

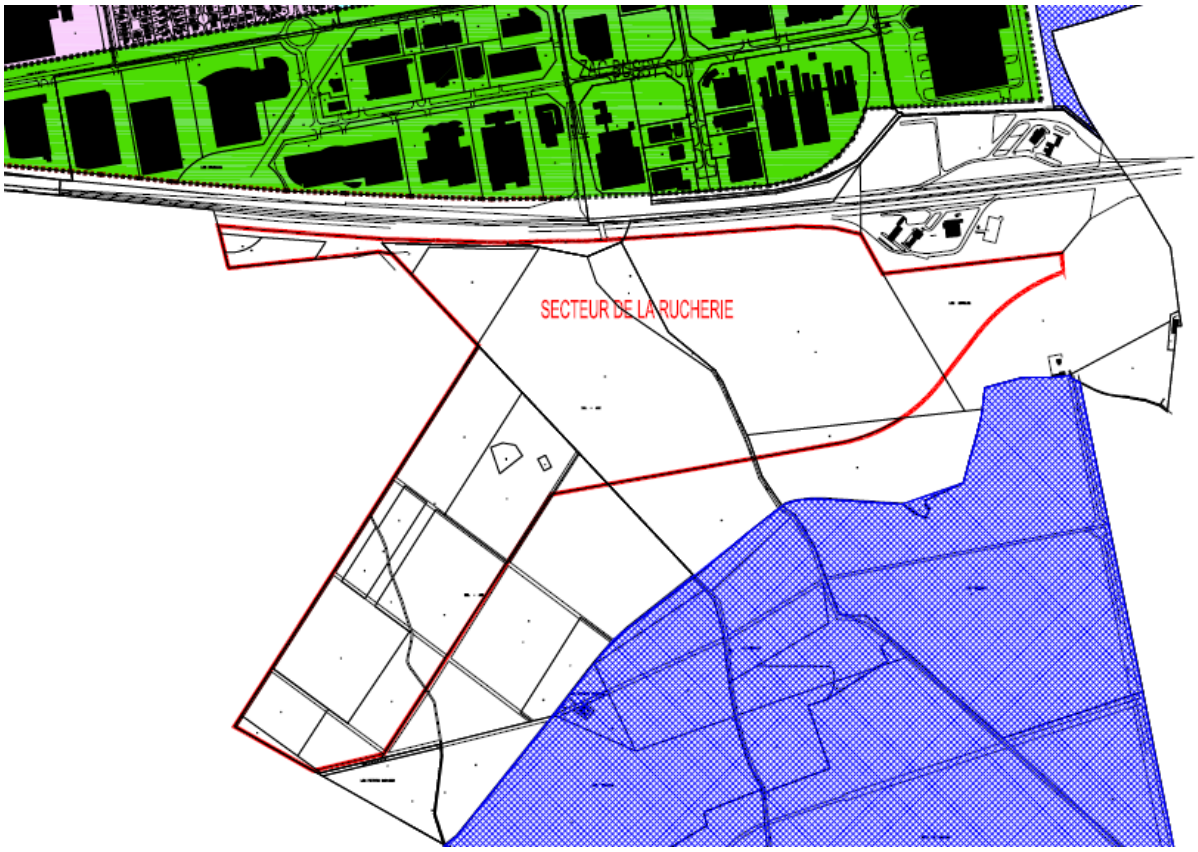
Ces espaces devront être conçus de telle manière à créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

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

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

4.5 L'ANNEXE 6.2 « PLAN ZAC + PRIF »

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



4.5.2 L'annexe 6.2 mise en compatibilité

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

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

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

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement
bussy

LA RUCHERIE

ETUDE DE DÉROGATION « LOI BARNIER »

FÉVRIER 2022

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

1

ZONE D'ÉTUDE -
PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DU PARC
D'ACTIVITÉ DE LA RUCHERIE

SOMMAIRE

CONTEXTE

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE
1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES
1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE
1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE
1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT
2.2 SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT
2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER

DECATHLON.fr

CONTEXTE

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

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

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

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

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

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

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

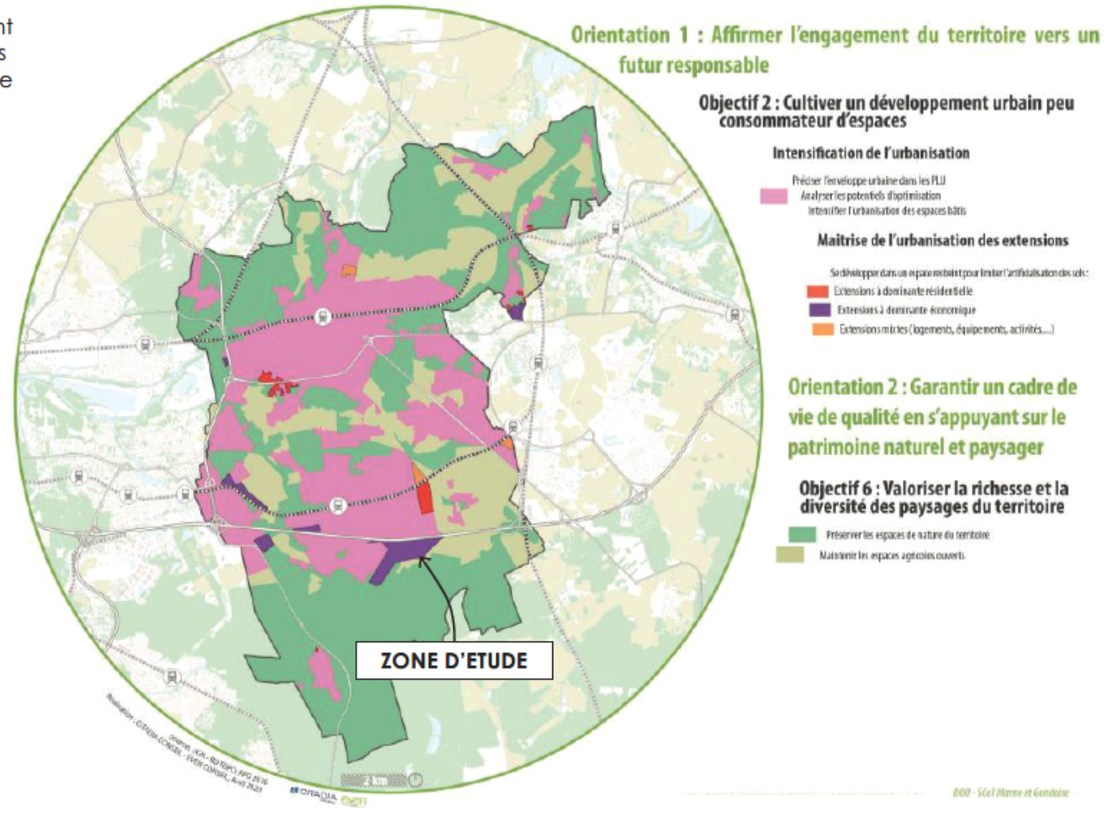
SCOT DE MARNE ET GONDOIRE

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

• Affirmer le positionnement économique et commercial de Marne et Gondoire face aux pôles d'emplois importants à proximité

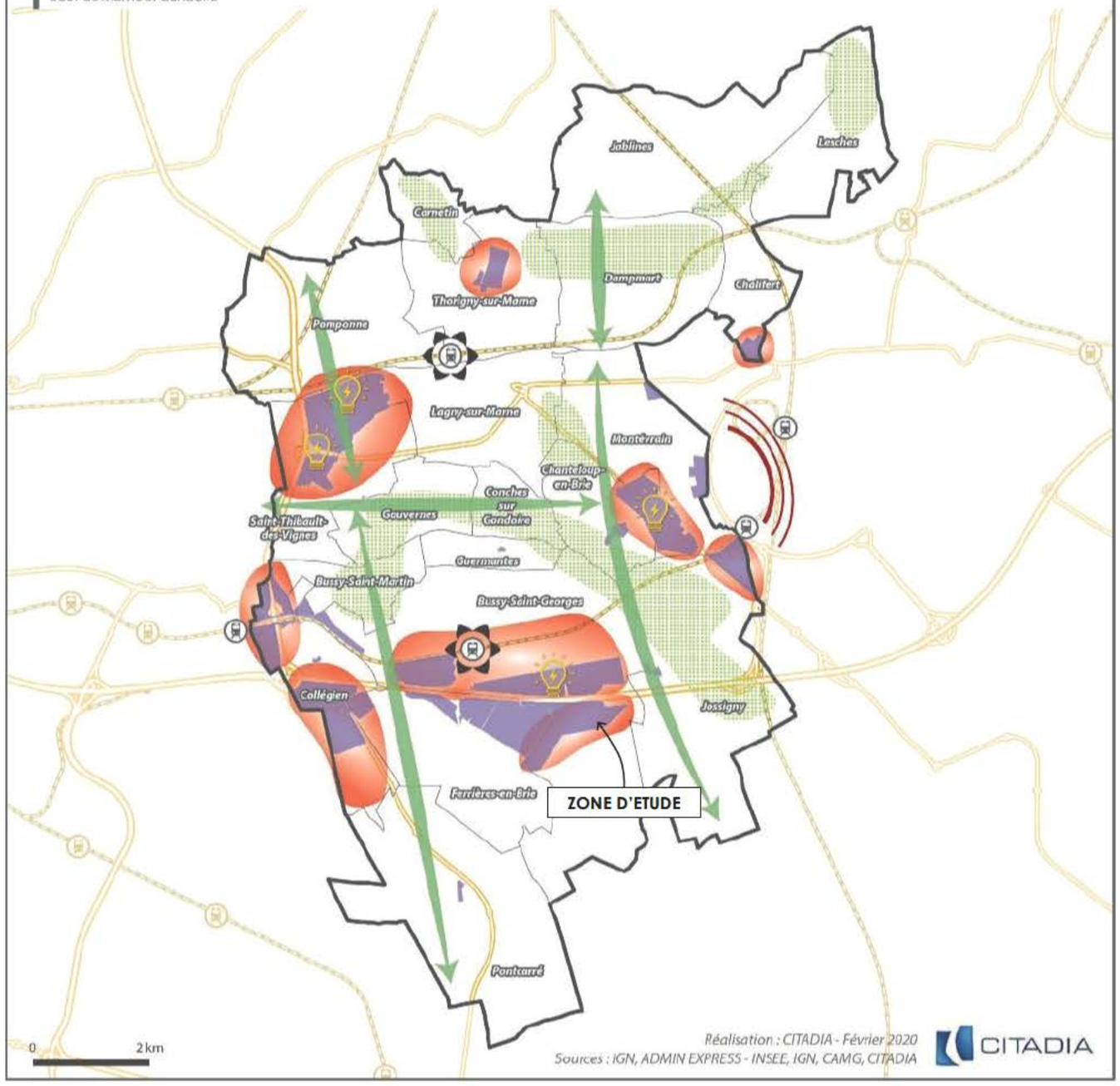
• Travailler sur la pérennité des pôles d'emplois actuels (ZAE principalement) dans un objectif de gestion raisonnée de l'espace

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



Accompagner le développement économique en tenant compte des spécificités et des potentialités locales

SCoT de Marne et Gondoire



Soutenir et accompagner l'attractivité économique

- Poursuivre la valorisation des abords de gare
- Veiller au développement d'une complémentarité avec les ZAE voisines
- Continuer d'améliorer la qualité urbaine et l'accessibilité par les transports alternatifs à la voiture dans les ZAE

Conjuguer développement économique et maîtrise de la consommation d'espaces

- Valoriser et optimiser le foncier économique
- Maintenir les espaces agricoles à potentiel de diversification
- Maintenir un continuum d'espaces naturels et ouverts

SOURCE: SCoT du Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES

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

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

UN ENJEU DE RESPECT DES PÉRIMÈTRES PROTÉGÉS

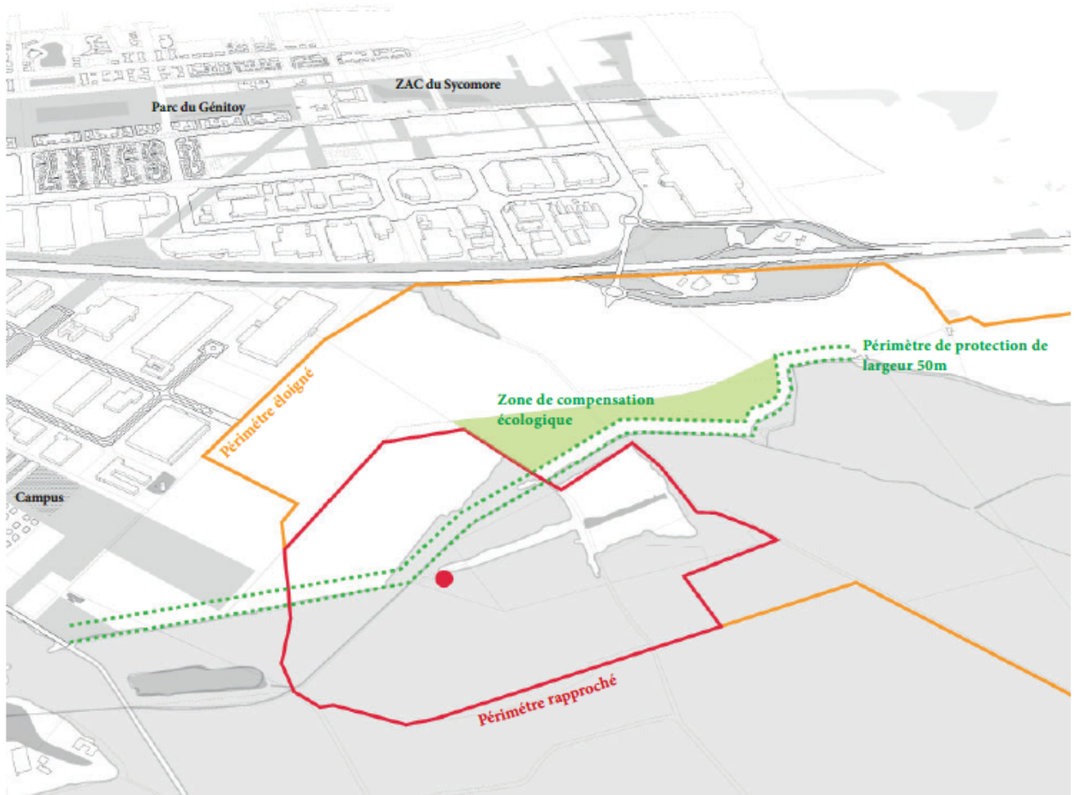
Le site du projet est situé dans un contexte environnemental sensible, les réglementations principales à respecter sont les suivantes :

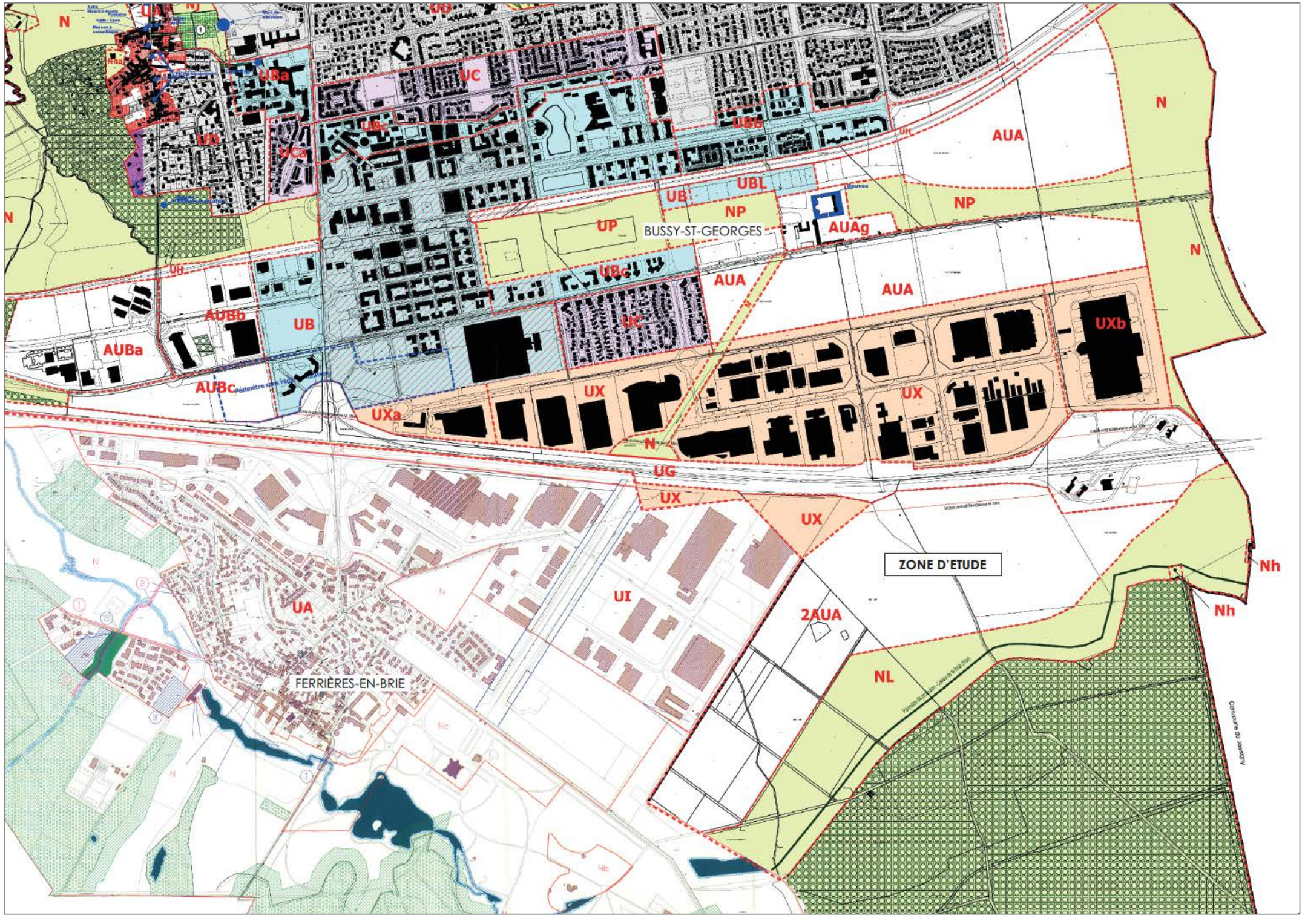
1/ Le projet jouxte un point de captage d'eau, et doit donc prendre en compte les différentes réglementations liés aux périmètres de protection rapproché et éloigné. Cette réglementation permet de prescrire les dispositions nécessaires à la prévention des risques vis à vis des eaux captées.

2/ Le projet se trouve à proximité d'une zone boisée, la forêt de Ferrières. C'est un boisement identifié dans le Schémas Directeur de la région Île de France. Il a été décidé que pour la préservation de ces zones boisées de plus de 100ha, aucune construction ne devra être réalisée dans un périmètre de 50m de la lisière existante.

3/ Aucune zone humide n'est présente dans le périmètre du projet. A proximité se trouve de ce périmètre se trouve le ru de la Brosse, autour duquel des zones humides ont été identifiées. Le projet devra le prendre en compte et veiller à leur maintien.

4/ Le projet de la ZAC de la Rucherie vient impacter des habitats d'espèces protégées. Une proposition de zone de compensation écologique sera mise en place pour les habitats détruits permettant d'instaurer des continuités écologiques et créer des zones protégées pour la faune et la flore.




N
UBa
UC
UB
UBb
UD
UCa
UBL
NP
UP
BUSSY-ST-GEORGES
AUAg
AUA
UH
AUBb
AUBa
AUBc
UXb
UX
UXa
UG
UA
UI
FERRIÈRES-EN-BRIE
ZONE D'ETUDE
2AUA
NL
Nh

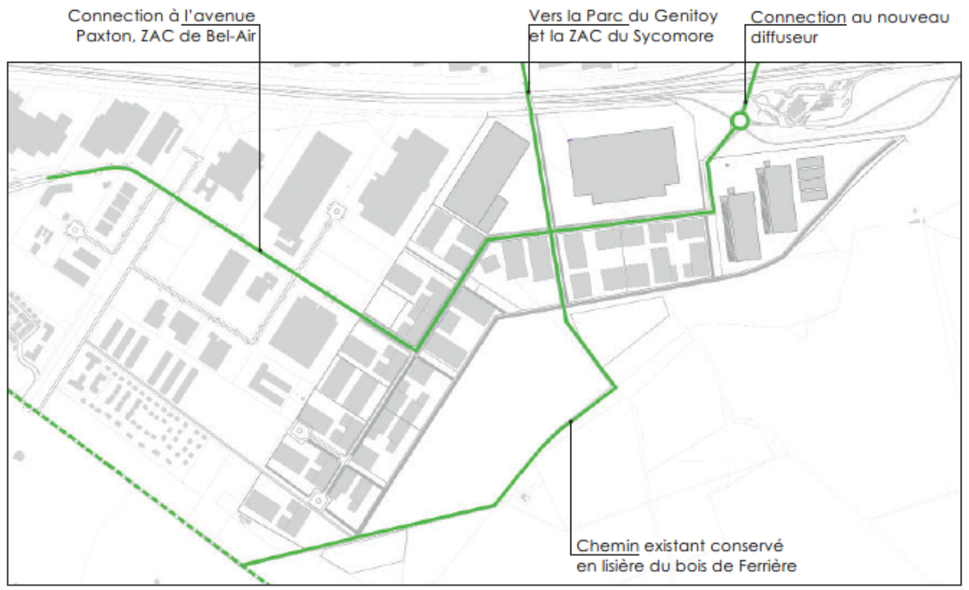
1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

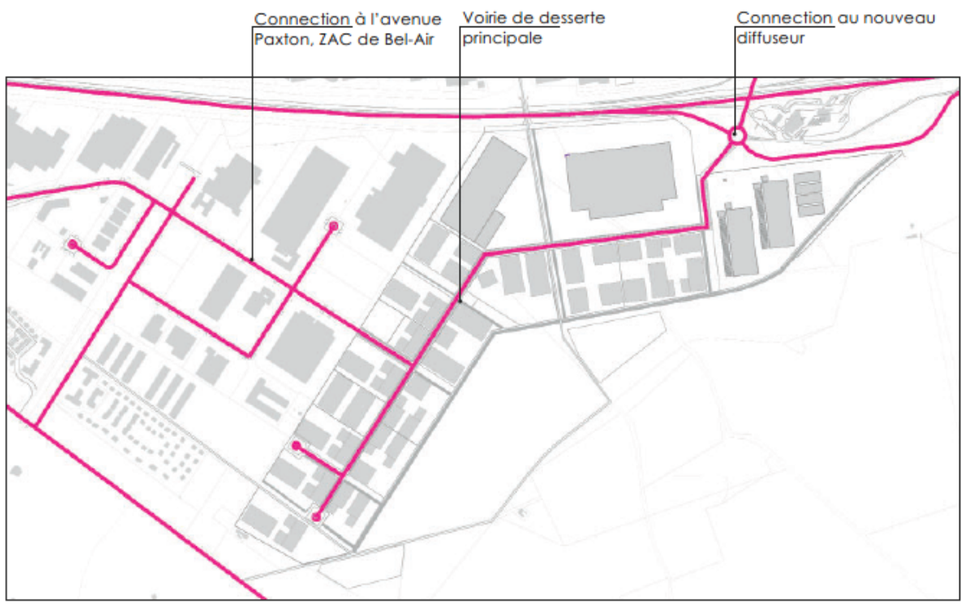
1.1.3 À L'ÉCHELLE DU SITE

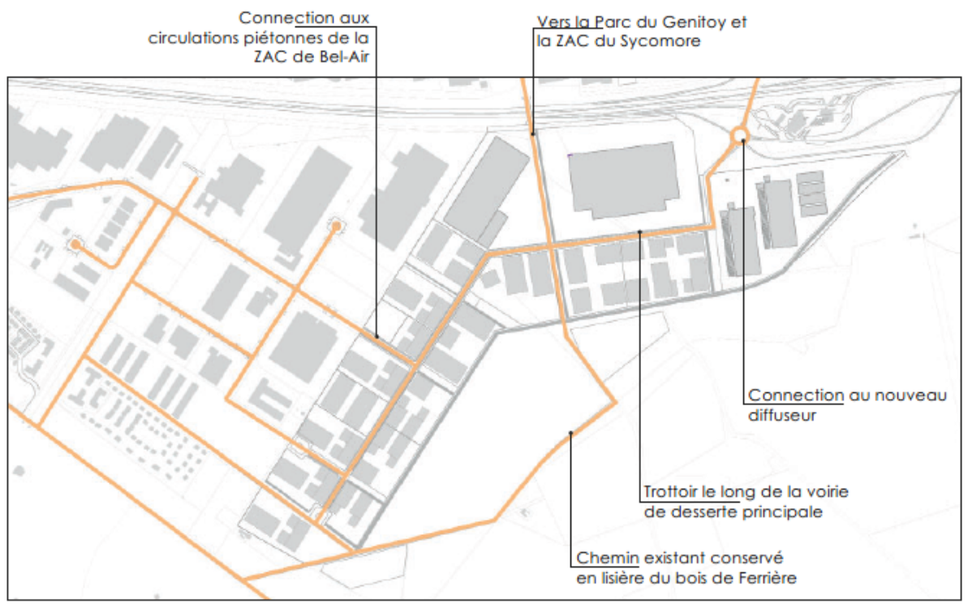
TRAME VIAIRE
La trame viaire est organisée de façon à connecter d'un coté le nouveau diffuseur dit du Sycomore et de l'autre coté les voiries existantes de la ZAC de Bel-Air, dont l'avenue Paxton. Cette voirie centrale permet de desservir l'ensemble des lots à partir d'une seule infrastructure.

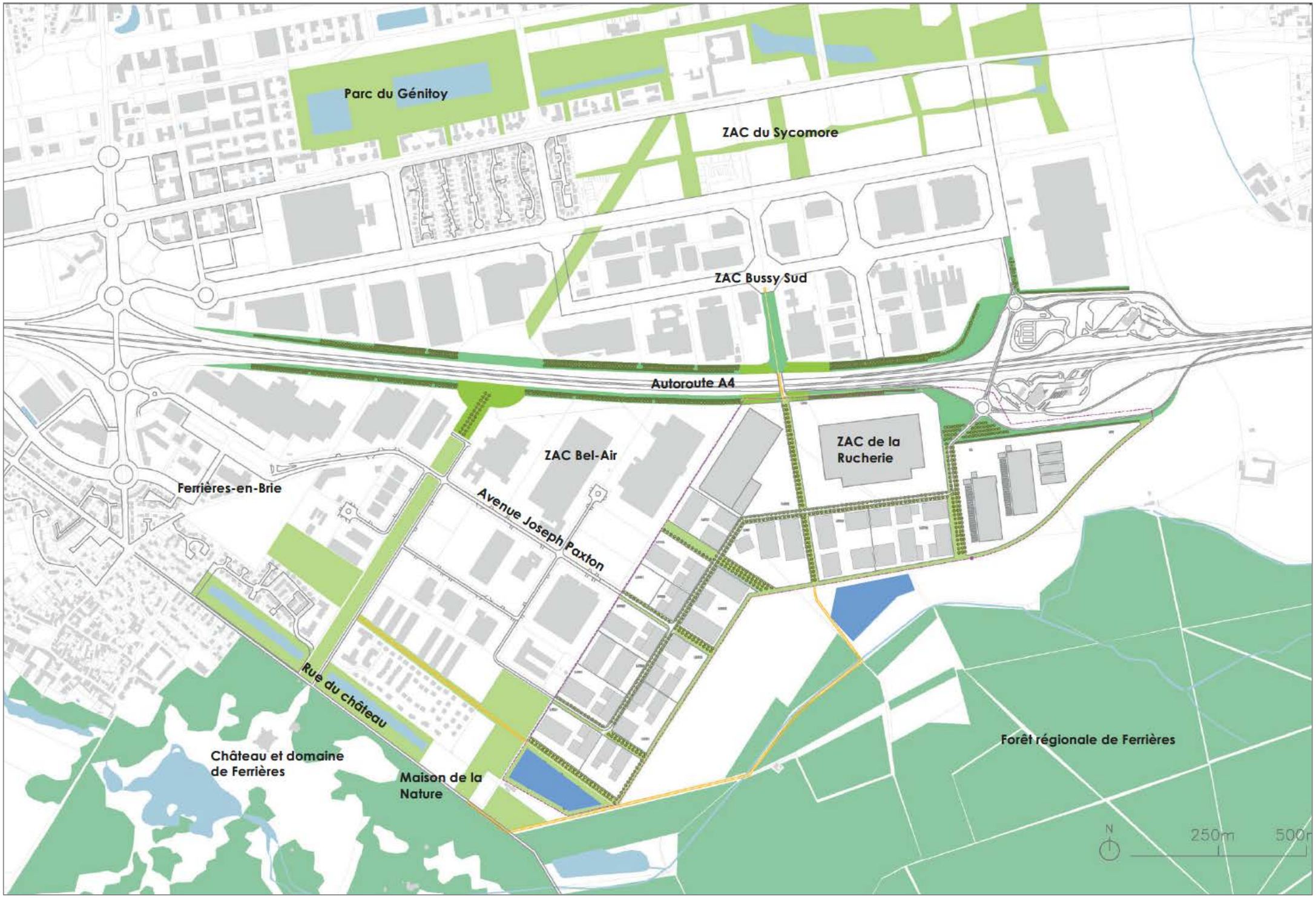
VOIE VERTE
Le projet distingue deux types de voies vertes : la première est plutôt destinée à un usage de vélotaf pour les personnes qui seront appelées à travailler sur la ZAC. Elle longe la voie centrale et vient s'accrocher aux circulations existantes de la ZAC de Bel Air et du nouveau diffuseur.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

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








Parc du Génitoy
ZAC du Sycomore
ZAC Bussy Sud
Autoroute A4
ZAC Bel-Air
ZAC de la Rucherie
Ferrières-en-Brie
Avenue Joseph Paxton
Rue du château
Château et domaine de Ferrières
Maison de la Nature
Forêt régionale de Ferrières
N
250m
500m

1.1 PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE

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

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

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

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

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

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

7.
Vue de la rue du Château

8.
Vue vers le site depuis la rue du Château

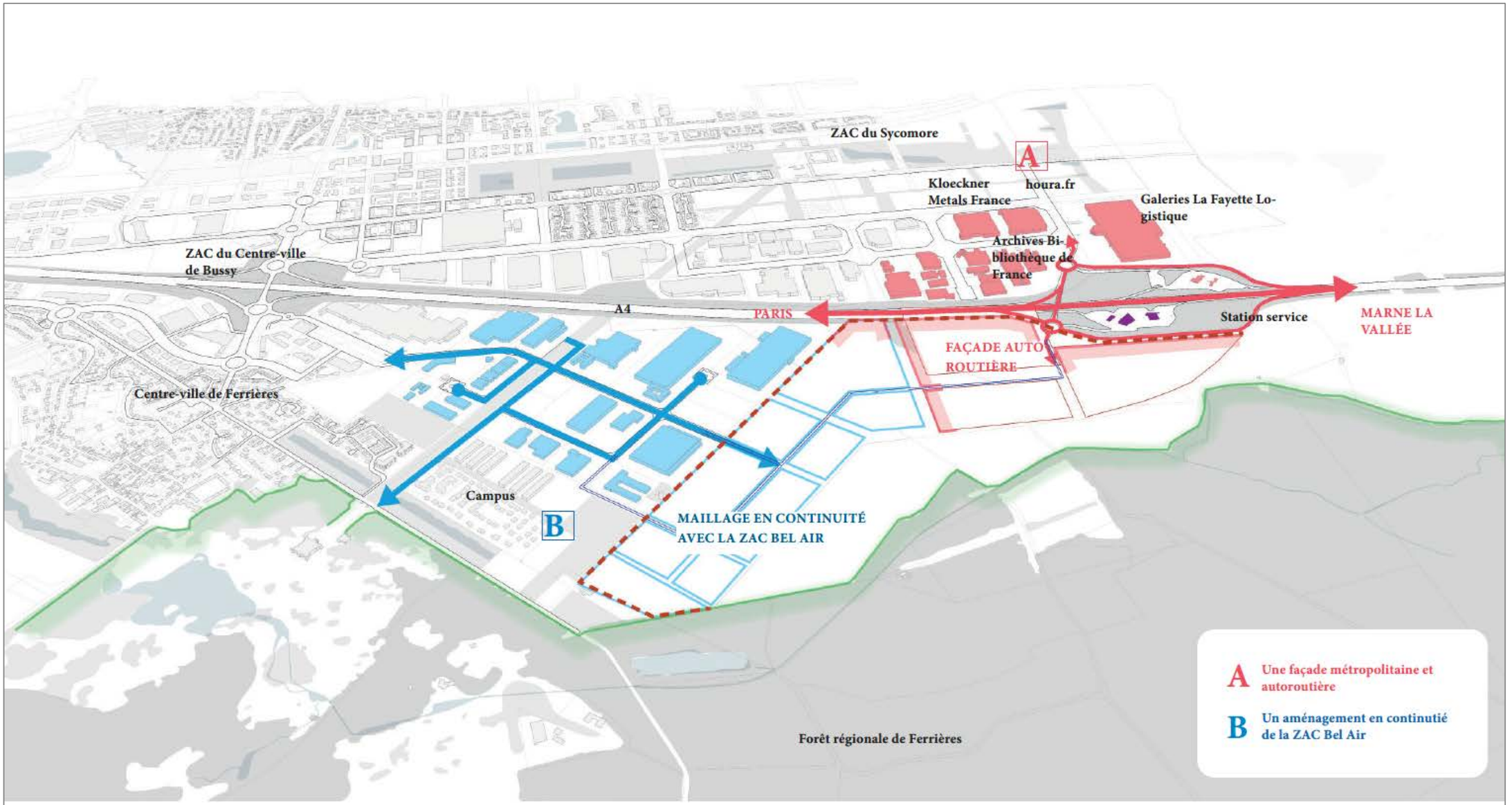
1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE

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

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

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

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


ZAC du Sycomore
A
Kloeckner Metals France
houra.fr
Galeries La Fayette Logistique
ZAC du Centre-ville de Bussy
Archives Bibliothèque de France
A4
PARIS
Station service
MARNE LA VALLÉE
FAÇADE AUTOROUTIÈRE
Centre-ville de Ferrières
Campus
B
MAILLAGE EN CONTINUITÉ AVEC LA ZAC BEL AIR
Forêt régionale de Ferrières
A Une façade métropolitaine et autoroutière
B Un aménagement en continutié de la ZAC Bel Air

1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

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

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

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

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

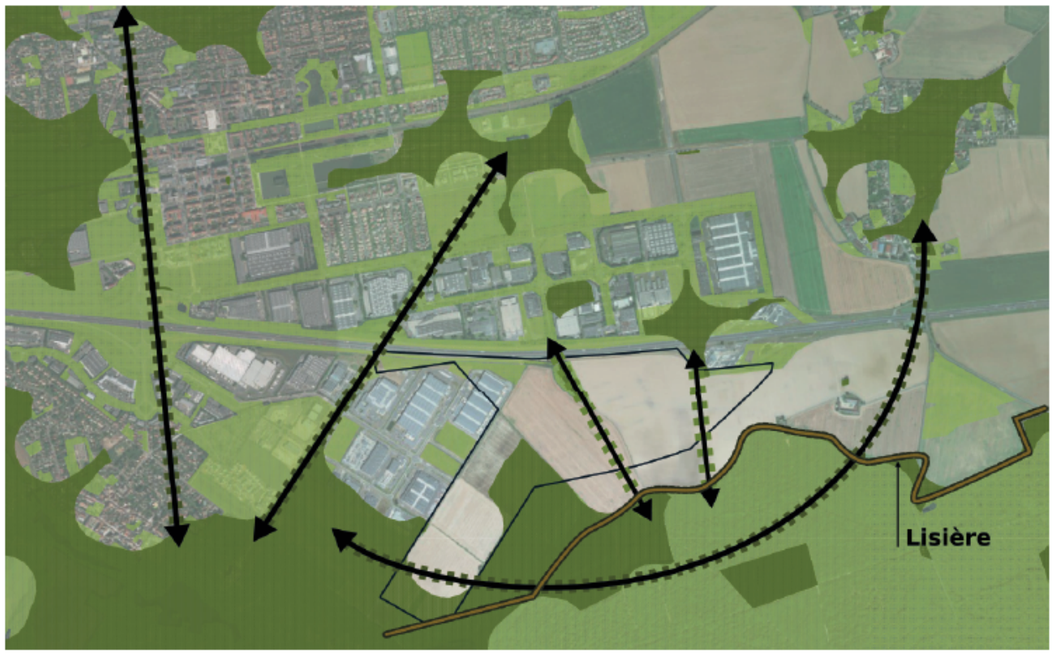
1/ La forêt de Ferrières : étendu sur plus de 100 ha, le massif forestier auquel est adossé le site constitue un réservoir de biodiversité majeur à l'échelle de l'Île-de-France. Il est identifié en tant que ZNIEFF de type 2 « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ».

2/ Le vallon de la Brosse : cours d'eau qui marque la lisière forestière et qui amène avec lui un cortège de zones humides.

3/ La parc du Génitoy et tous les autres espaces identifiés comme étant à conforter.

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

LES CORRIDORS INDENTIFIÉS



Parc du Génitoy
ZAC du Sycomore
LIEN PAYSAGER
LIEN PAYSAGER
Campus
ZONE DE
COMPENSATION ECOLOGIQUE
ZONE
AGRICOLE
LISIERE EN BORD DE FORET
Château et domaine de
Ferrières
Maison de la
Nature
Forêt régionale de Ferrières

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1.1 VOCATION DE LA ZONE

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

2.1.2 ACCES ET VOIRIE

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

La desserte du site sera assurée par une voie interne. Cette voie comprendra une chaussée de 6,5m maximum, afin de limiter la vitesse. Cette voirie sera bordée de trottoirs et d'une piste cyclable, et ses abords seront végétalisés.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

2.1.4 INTEGRATION PAYSAGERE

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

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

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

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

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

2.1.5 ARCHITECTURE

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

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

Aspects extérieurs des matériaux et des couleurs
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés. Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux, ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

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

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

2.1.8 RESEAUX

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

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

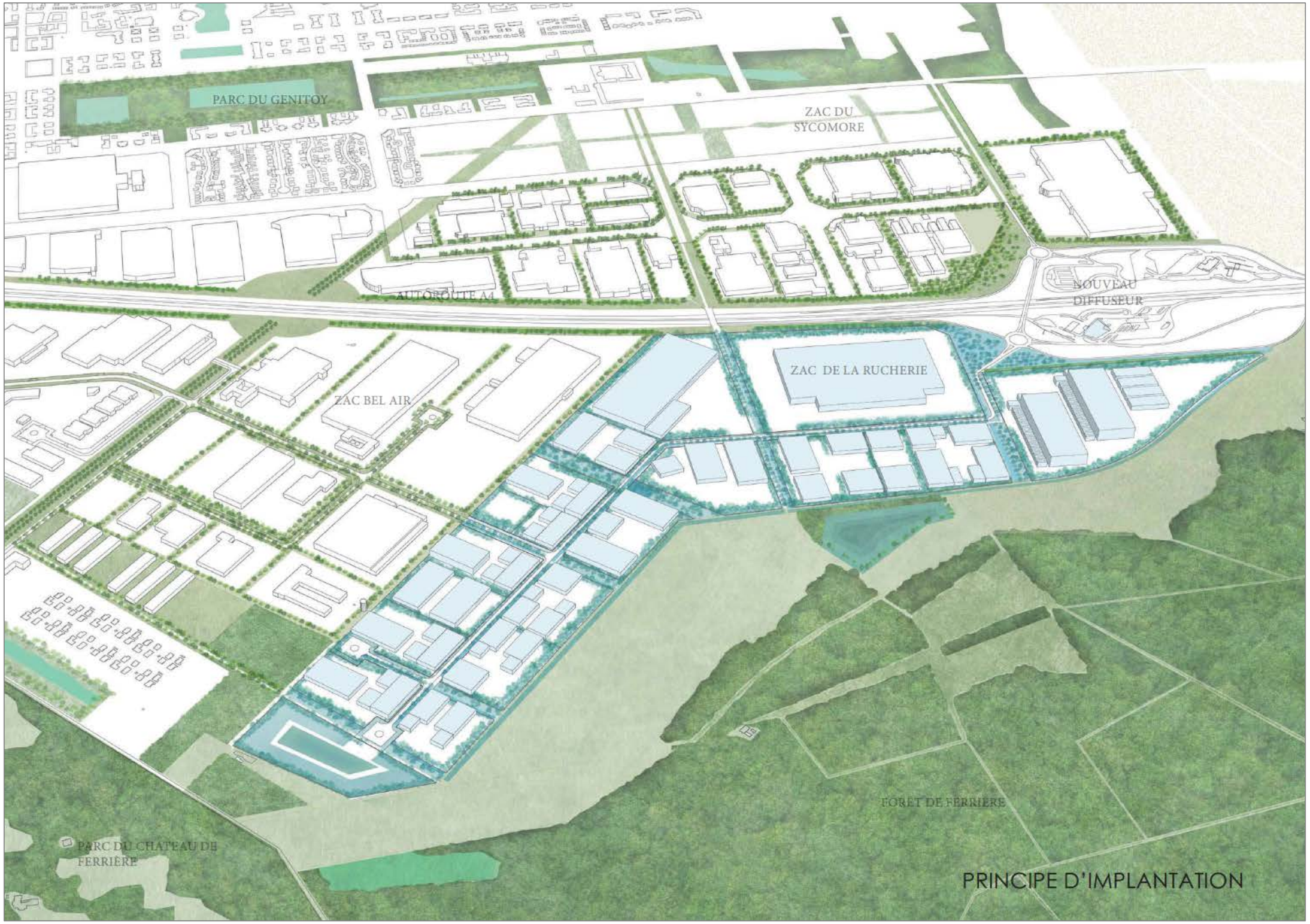
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un prétraitement approprié dans le respect de du règlement sanitaire collectif de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

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

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

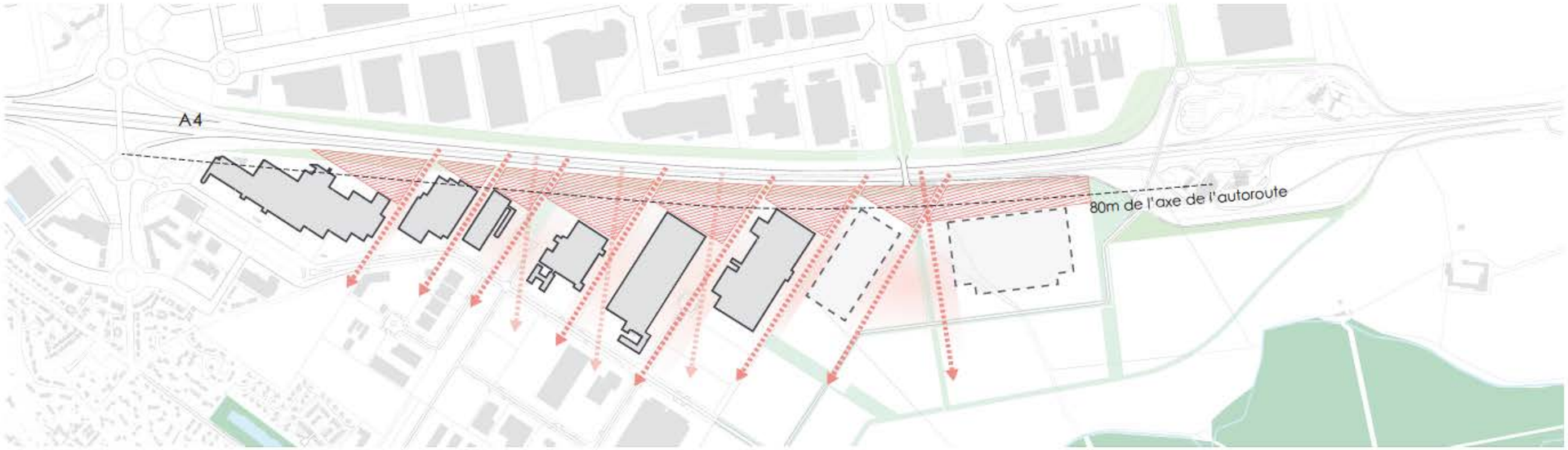
Autres réseaux
Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.
Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine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

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


PARC DU GENITOY
ZAC DU SYCOMORE
AUTOROUTE A4
NOUVEAU DIFFUSEUR
ZAC DE LA RUCHERIE
ZAC BEL AIR
FORET DE FERRIERE
PARC DU CHATEAU DE FERRIERE
PRINCIPE D'IMPLANTATION

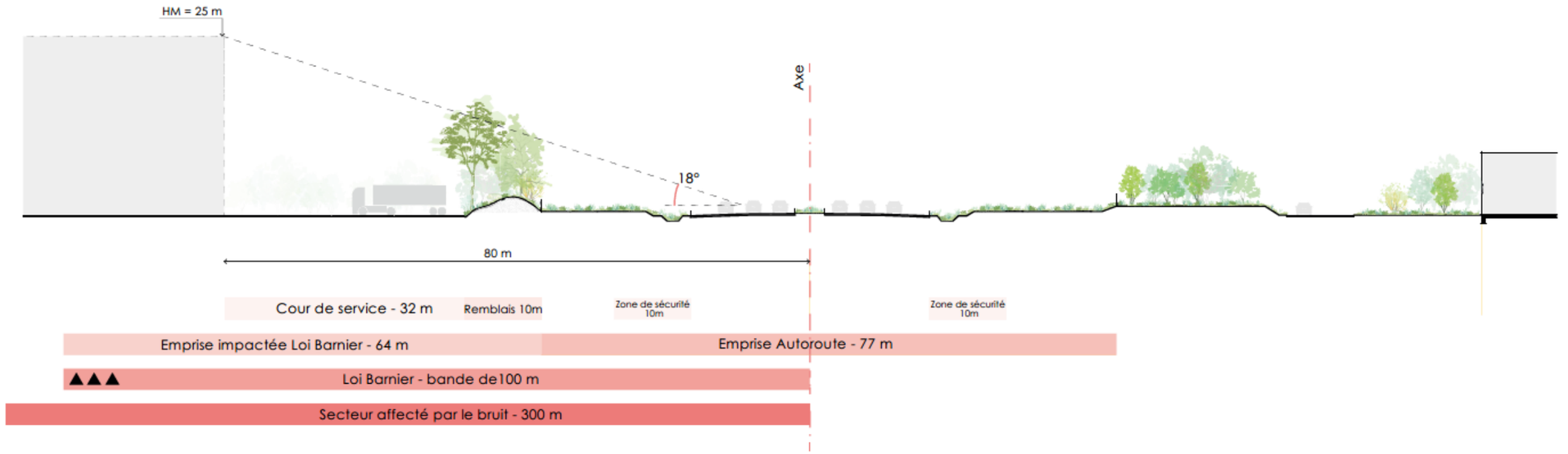
2.2 SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

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



2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

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



2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PHOTO-MONTAGE

2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER

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

NUISANCES

• Seuls les bâtiments d'activités, de caractère artisanal, industriel, entrepôt et logistique sont autorisés dans la zone.

• Afin de créer un écran visuel et sonore vis-vis de l'autoroute A4, le projet prévoit le maintien de l'inconstructibilité de 80m par rapport à l'axe de l'A4.

• La limite de la zone inconstructible sera définie par l'introduction d'un merlon paysager qui bloque l'accès visuel au rez-de-chaussée des activités depuis l'autoroute, diminuant ainsi les nuisances visuelles, tout en réduisant l'échelle perçue des bâtiments.

• L'aménagement de la zone devra limiter le débit des eaux de ruissellement. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à faire transiter dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau.

• Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

SÉCURITÉ

• Accès à l'autoroute A4 se fait principalement via le nouveau diffuser dit «Sycomores» avec un accès complémentaire via la ZAC Bel Air.

• Les aires de stationnement, qu'elles soient en surface ou en silos, seront calibrées aux besoins de chaque entreprise selon des ratios établis. Des places de parking peuvent être réalisées sur place et dans un rayon de 300 mètres décompté depuis la limite du terrain.

• Des clôtures sont imposées sur l'ensemble du site afin d'assurer un voisinage clairement défini et d'éviter toute occupation informelle.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

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

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

• Les matériaux et les couleurs devront être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés

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

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

QUALITÉ D'URBANISME ET DU PAYSAGE

• Compte tenu de la perception visuelle atténuée qu'ont les automobilistes circulant sur l'autoroute A4, la marge de recul inconstructible est alignée sur la zone de Bel Air adjacent. Aucune construction, ni aucun dépôt de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisés.

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

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

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

• Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

• Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit.