

ZAC DE LA RUCHERIE ET DIFFUSEUR DE L'AUTOROUTE A4
MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
DOSSIER DE CONCERTATION VOLONTAIRE

— Périimètre de la ZAC de La Rucherie — Diffuseur du Sycomore

Sommaire

1	Présentation des projets.....	3
1.1	Diffuseur dit Sycomore	3
1.2	ZAC de la Rucherie	4
2	Modifications nécessaires à apporter aux documents d'urbanisme.....	5
2.1	PLU de Bussy-Saint-Georges	5
2.1.1	Plan de zonage	5
2.1.2	Ensemble des modifications	5
2.1.3	Zoom sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la ZAC de la Rucherie	5
2.1.4	Zoom sur la nouvelle zone « AUC »	6
2.1.5	Ensemble des modifications	7
2.2	PLU de Jossigny	7
2.2.1	Plan de zonage	7
2.2.2	Ensemble des modifications	7

1 PRESENTATION DES PROJETS

Le projet faisant l'objet d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme est le projet global incluant le projet de diffuseur dit Sycomore et le projet de la ZAC de la Rucherie.

Le projet de 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. Bordés par ces deux dernières communes, les terrains de l'opération du projet de ZAC dite Parc d'activités de la Rucherie se situent quant à eux au Sud de l'A4 exclusivement sur la commune de Bussy-Saint-Georges.



Figure 1 : Localisation des opérations ZAC Rucherie et diffuseur Sycomore (source : dossier de concertation publique)

Les Maîtres d'Ouvrage sont la société SANEF pour le diffuseur dit Sycomore et l'EpaMarne pour la ZAC de la Rucherie.

1.1 DIFFUSEUR DIT SYCOMORE

Aménagements prévus :

Le nouveau diffuseur du Sycomore encadre les aires de services de Ferrières et de Bussy sur l'A4. Il est situé entre le diffuseur de Ferrières en Brie n°12 (RD35) à l'ouest et le diffuseur de Val d'Europe n°12.1 (RD345) à l'est. Il recoupe les communes de Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Jossigny.



Figure 2 : Projet de diffuseur dit "Sycomore" (source : SANEF)

Dans le cadre de l'opération :

- Des nouvelles bretelles seront créées dans les deux sens de circulation (diffuseur complet) 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 ;
- Deux giratoires de part et d'autre de l'autoroute A4 (nord et sud) seront créés ; ils seront reliés entre eux par deux ouvrages d'art (l'un franchissant l'autoroute A4 et l'autre une bretelle d'accès à l'aire de service de Ferrières-en-Brie) ;
- Une voie d'entrecroisement sera créée au nord et au sud de l'A4 entre le futur diffuseur de Sycomore et le demi-diffuseur de Jossigny, du fait de l'interdistance entre ces échangeurs ;
- L'autoroute A4 sera élargie et mise aux normes (élargissement des bandes d'arrêt d'urgence, mise aux normes des refuges, etc.) entre le diffuseur de Ferrières-en-Brie et le futur diffuseur du Sycomore, au nord et au sud de l'A4.

Enjeux du projet :

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

- D'accompagner un développement urbain équilibré, en assurant une nouvelle desserte zones d'activités existantes (Parc d'activités Gustave Eiffel, écoquartier du Sycomore) et en projet (ZAC de la Rucherie) ;
- D'offrir une desserte encore plus proche des besoins locaux (habitations, zones d'activités et commerces) et de développer les mobilités douces ;
- D'améliorer la circulation sur les diffuseurs existants et la sécurité sur l'A4.

1.2 ZAC DE LA RUCHERIE

Aménagements prévus :

La ZAC de la Rucherie s'implante uniquement sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Elle 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.

Elle s'étendra sur un périmètre de 80 hectares. Cette surface sera partagée entre des surfaces cessibles (60 hectares soit 75 % de la surface de la ZAC) dédiées à l'installation d'activités et des espaces publics (20 hectares soit 25 % de la ZAC). Ces espaces publics seront composés d'infrastructures et d'espaces naturels.

La surface cessible est 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 3 : La ZAC de la Rucherie telle qu'envisagée (source : Document de synthèse, 2021 EPA MARNE)

Enjeux du projet :

Les objectifs du projet sont :

- 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.

2 MODIFICATIONS NECESSAIRES A APPORTER AUX DOCUMENTS D'URBANISME

2.1 PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES

2.1.1 Plan de zonage

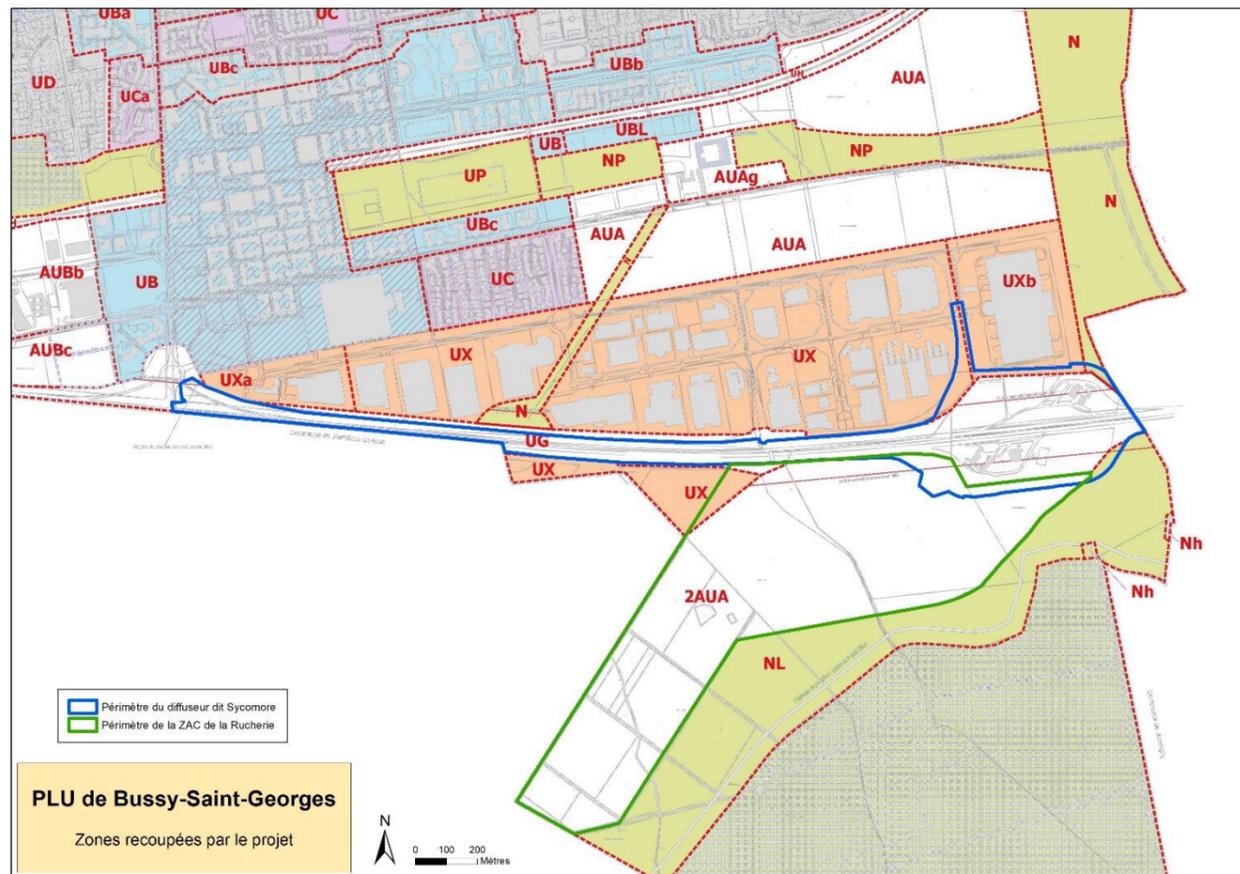


Figure 4 : Plan de zonage de Bussy-Saint-Georges et zones recoupées par le périmètre de la ZAC et le périmètre du diffuseur

2.1.2 Ensemble des modifications

La commune de Bussy-Saint-Georges est recoupée par le projet global : le diffuseur dit Sycomore et la ZAC de la Rucherie.

Les évolutions réglementaires du PLU de Bussy-Saint-Georges envisagées sont :

- remplacer l'intitulé de la zone « 2AUA », figurant aux pages 143,146, 152, 153, 164 et 168 du rapport de présentation par l'intitulé « AUC »,
- changer le nom du projet de création d'un diffuseur sur l'A4 figurant aux pages 93 et 187. 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 du rapport de présentation (2016 au lieu de 2025),

- mettre à jour la surface de la ZAC de la Rucherie indiquée aux pages 36 et 64 du rapport de présentation (80 hectares au lieu de 67),
- le changement de la dénomination de la zone 2AUA pour renommer cette zone « AUC » ;
- l'adaptation du règlement de l'actuelle zone 2AUA en un nouveau règlement pour la future zone AUC afin de permettre la réalisation du projet du diffuseur dit Sycomore et du projet de la ZAC de la Rucherie ainsi que les aménagements connexes nécessaires à cette dernière (affouillements/exhaussements, dépôts, etc.) ;
- la modification du règlement des zones UG et UX afin de permettre la réalisation du diffuseur dit Sycomore et des aménagements nécessaires à ce dernier (affouillements/exhaussements, dépôts, etc.) ;
- la modification du règlement de la zone NL afin de permettre les aménagements connexes de la ZAC de la Rucherie (bassins d'assainissement,...) ;
- la modification du règlement pour mettre à jour la liste des emplacements réservés afin d'y inclure l'emplacement réservé dédié au projet du diffuseur dit Sycomore ;
- modifier le plan de zonage pour :
 - la réduction d'une surface d'environ 13 300 m² de la zone UX pour l'intégrer dans la nouvelle zone AUC ;
 - la réduction d'une surface d'environ 5 200 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 4 600 m² de la zone NI pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
 - la réduction d'une surface d'environ 9 600 m² de la zone UX et d'environ 8 600 m² de la zone UXb pour l'intégrer à la zone autoroutière UG ;
 - la modification du plan de zonage pour faire apparaître l'emplacement réservé dédié au projet du diffuseur dit Sycomore ;
 - le changement de dénomination de la zone AUA en zone AUC.
- la création d'une OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie (correspondant à la surface de la future zone AUC soit 80 ha).

Il est précisé ici que la ZAC de la Rucherie est intégrée de longue date dans le SDRIF, le SCOT et le PLU et bénéficie déjà d'une zone d'urbanisation 2AUA qui sera adaptée à la marge en zone AUC.

Ces modifications sont nécessaires pour assurer la compatibilité du projet global avec le PLU de Bussy-Saint-Georges.

2.1.3 Zoom sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la ZAC de la Rucherie

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 L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

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.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Bussy-Saint-Georges, une OAP dédiée à la ZAC de la Rucherie va être créée. Le périmètre de cette OAP est identique à celui de la future zone AUC correspondant au périmètre de la ZAC.

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, pièce n°2 du PLU), les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre afin notamment de mettre en valeur l'environnement, le patrimoine, etc. et d'assurer le développement de la commune. Les objectifs du PADD de Bussy-Saint-Georges sont :

1. Finaliser le développement urbain : une ville équilibrée ;
2. Requalifier la ville ;
3. Valoriser la qualité du cadre de vie : traitement paysager et préservation environnementale ;
4. Favoriser une mobilité durable : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.

Objectifs de l'OAP

La ZAC de La Rucherie contribue à consolider la dynamique économique du territoire tout en prenant en compte les enjeux environnementaux associés. Elle participe à l'atteinte des objectifs du PADD au travers des orientations suivantes :

1- Garantir l'insertion paysagère et la qualité environnementale

- Créer ou renforcer la continuité écologique entre le tissu urbain et la forêt de Ferrières-en-Brie,
- Créer ou renforcer les continuités paysagères entre la forêt de Ferrières en Brie et les espaces verts des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie,
- Créer ou renforcer les aménagements paysager entre l'autoroute A4 et le tissu urbain.

2- Finaliser le développement urbain et développer l'activité économique

- Développer un secteur à dominante logistique dans la partie nord du tissu à urbaniser,
- Développer un secteur à dominante activités diverses dans la partie centrale et sud du tissu à urbaniser,
- Accompagner le développement urbain en créant un diffuseur permettant l'accès à la nouvelle zone d'activités depuis l'autoroute et depuis les autres zones d'activités à proximité (Parc d'activités Gustave Eiffel, écoquartier du Sycomore).

3- Favoriser une mobilité durable

- Créer ou renforcer des liaisons douces entre la ZAC de Bel-Air, la ZAC du Sycomore et le Parc d'activités Gustave Eiffel,
- Créer ou renforcer un axe de transport en commun structurant entre la ZAC de la Rucherie le nord de la commune de Bussy-Saint-Georges.

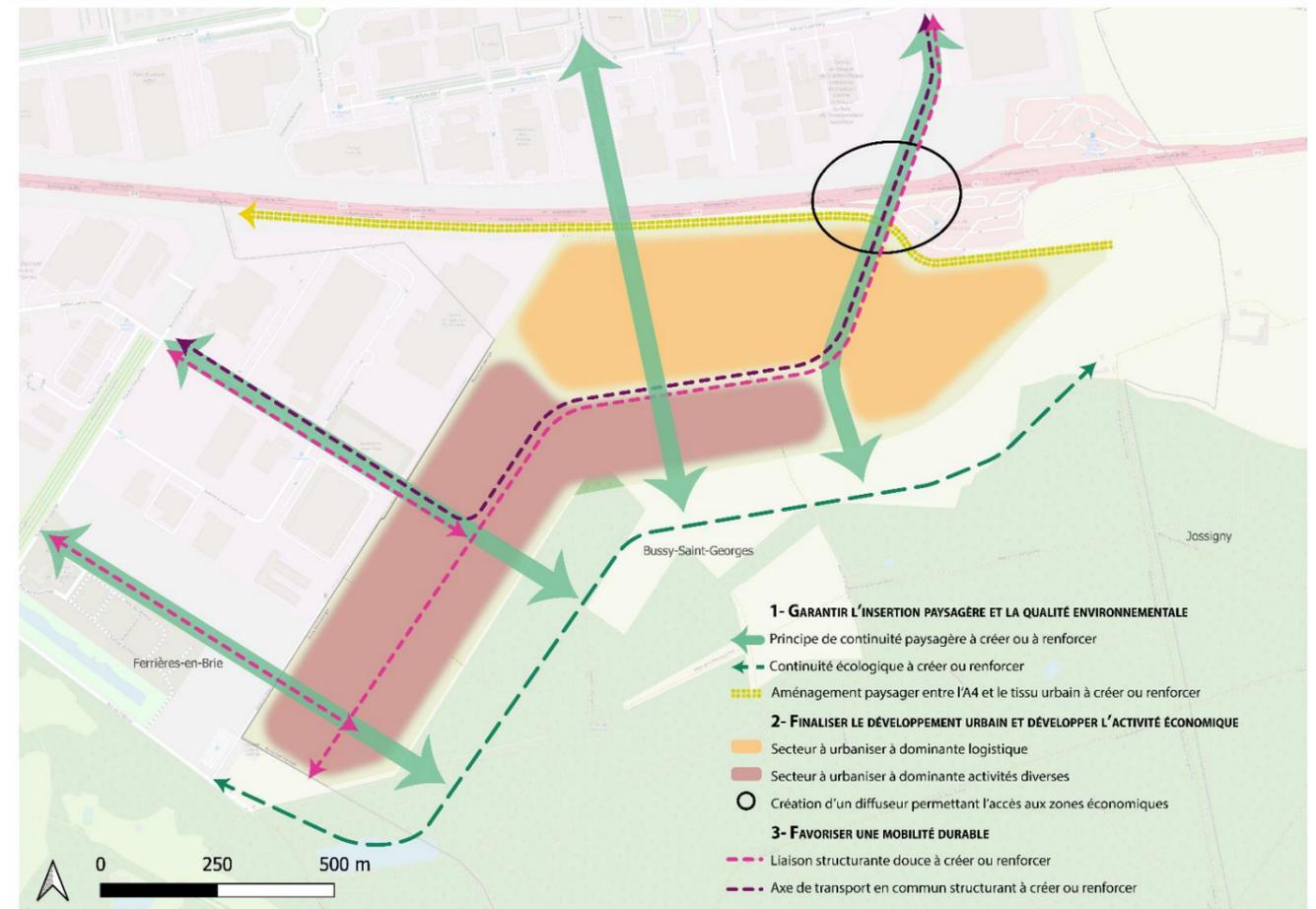


Figure 5 : OAP ZAC de la Rucherie envisagée (à l'étude)

2.1.4 Zoom sur la nouvelle zone « AUC »

Comme indiqué précédemment, une nouvelle zone « AUC » va être inscrite dans le PLU de Bussy-Saint-Georges. D'une surface de 80 hectares, cette zone correspond à l'actuelle zone 2AUA et à une petite portion de la zone UX (cf. partie 2.1.2).

Le règlement de l'actuelle zone 2AUA sera adapté afin de permettre la réalisation des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC de la Rucherie.

Au sein du règlement de la zone 2AUA, plusieurs domaines ne sont ainsi pas réglementés. L'on peut citer les réseaux, le stationnement, l'aspect extérieur, ou encore la hauteur des constructions. La présente mise en compatibilité vise donc notamment à réglementer ces différents points.

Les réseaux, par exemple, seront réglementés de manière à ce que le projet prenne en compte le dimensionnement actuel des divers réseaux publics afin que les constructions et installations projetées puisse y être rattachées.

La gestion des eaux pluviales au sein de la ZAC fera également l'objet d'une réglementation indiquant les prescriptions à suivre afin de garantir le bon écoulement des eaux pluviales ainsi que leur collecte.

LA TRAME ENVIRONNEMENTALE

IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA ZAC QUI VIENT RYTHMER LE BATI ET FAVORISE LA BIODIVERSITÉ

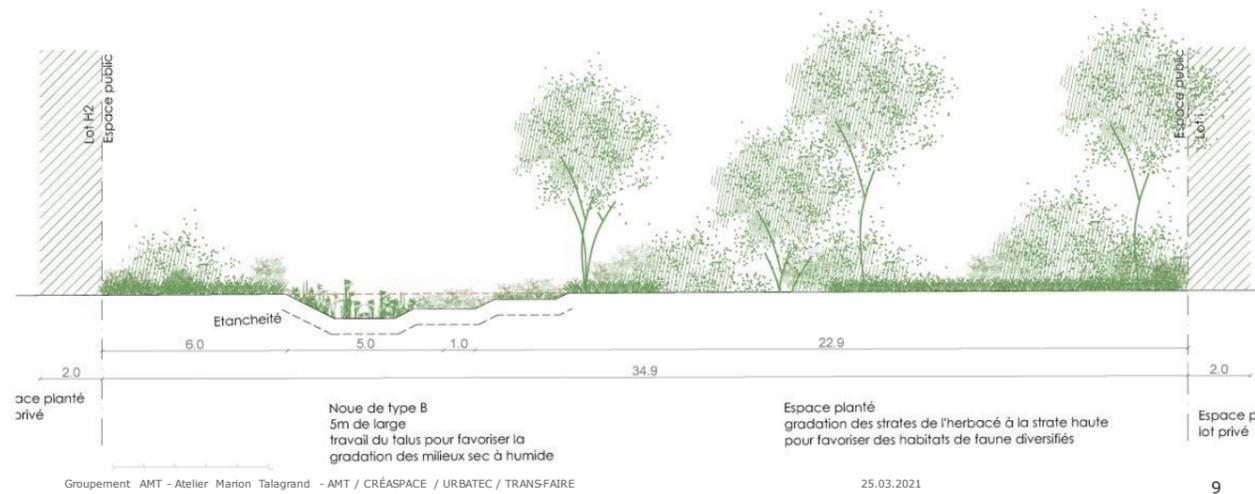


Figure 6 : illustration de la trame environnementale prévue dans la ZAC et pour conforter la lisière forestière

2.1.5 Ensemble des modifications

2.2 PLU DE JOSSIGNY

2.2.1 Plan de zonage

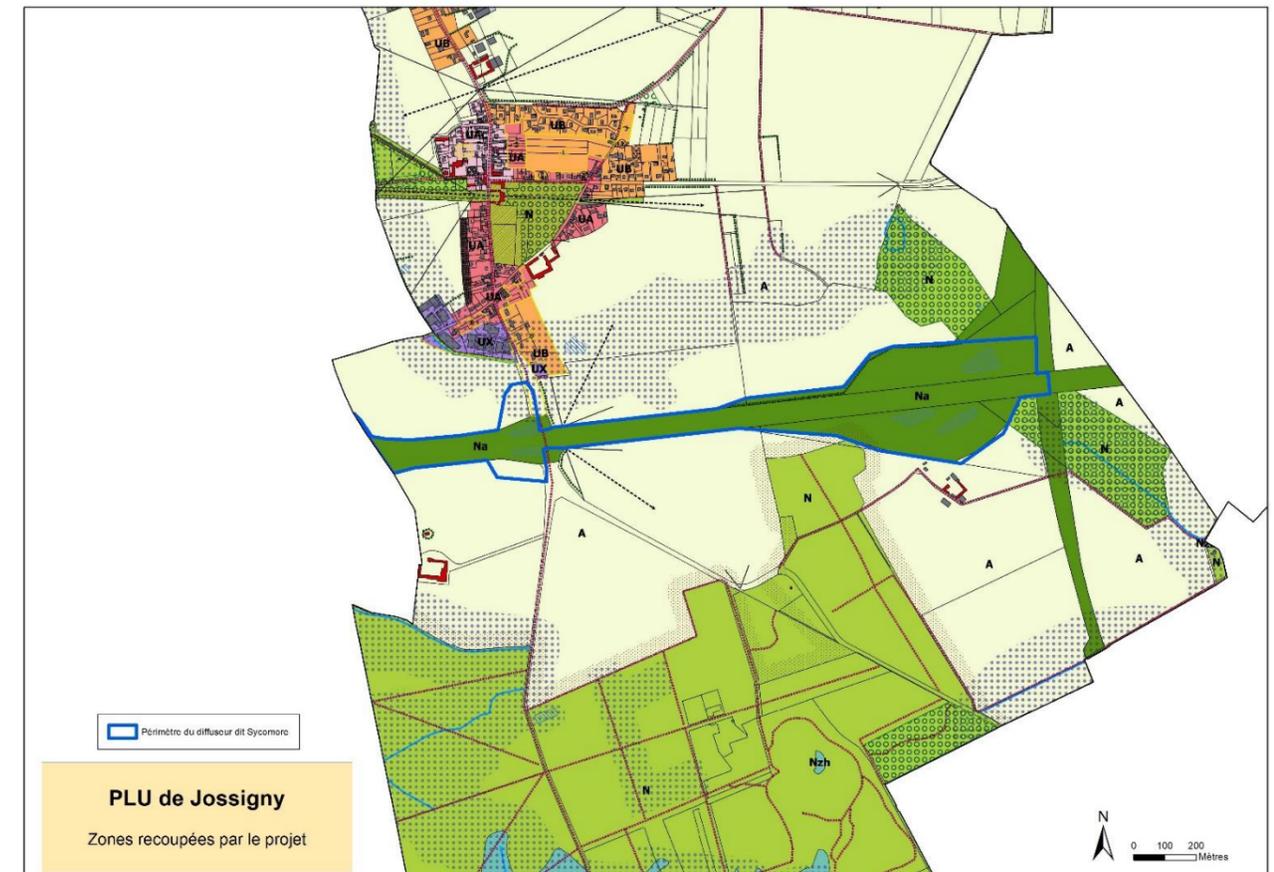


Figure 7 : Plan de zonage de Jossigny et zones recoupées par le projet

2.2.2 Ensemble des modifications

La commune de Jossigny est recoupée par le projet global et est plus précisément concerné par le diffuseur dit Sycomare. La ZAC de Rucherie n'induit pas de mise en compatibilité du PLU de Jossigny

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

- modifier le plan de zonage :
 - la réduction d'une surface d'environ 24 800 m² de la zone A pour l'intégrer dans la zone Na pour l'élargir à l'ensemble des aménagements du diffuseur ;
 - pour faire apparaître l'emplacement réservé dédié au projet, plus particulièrement la mise à niveau réglementaire des bassins d'assainissement existants conduisant à augmenter leurs volumes, et modifier la liste des emplacements réservés présentée sur le plan de zonage.

Ces modifications sont nécessaires pour assurer la compatibilité du projet global avec le PLU de Jossigny.