

— 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.

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.

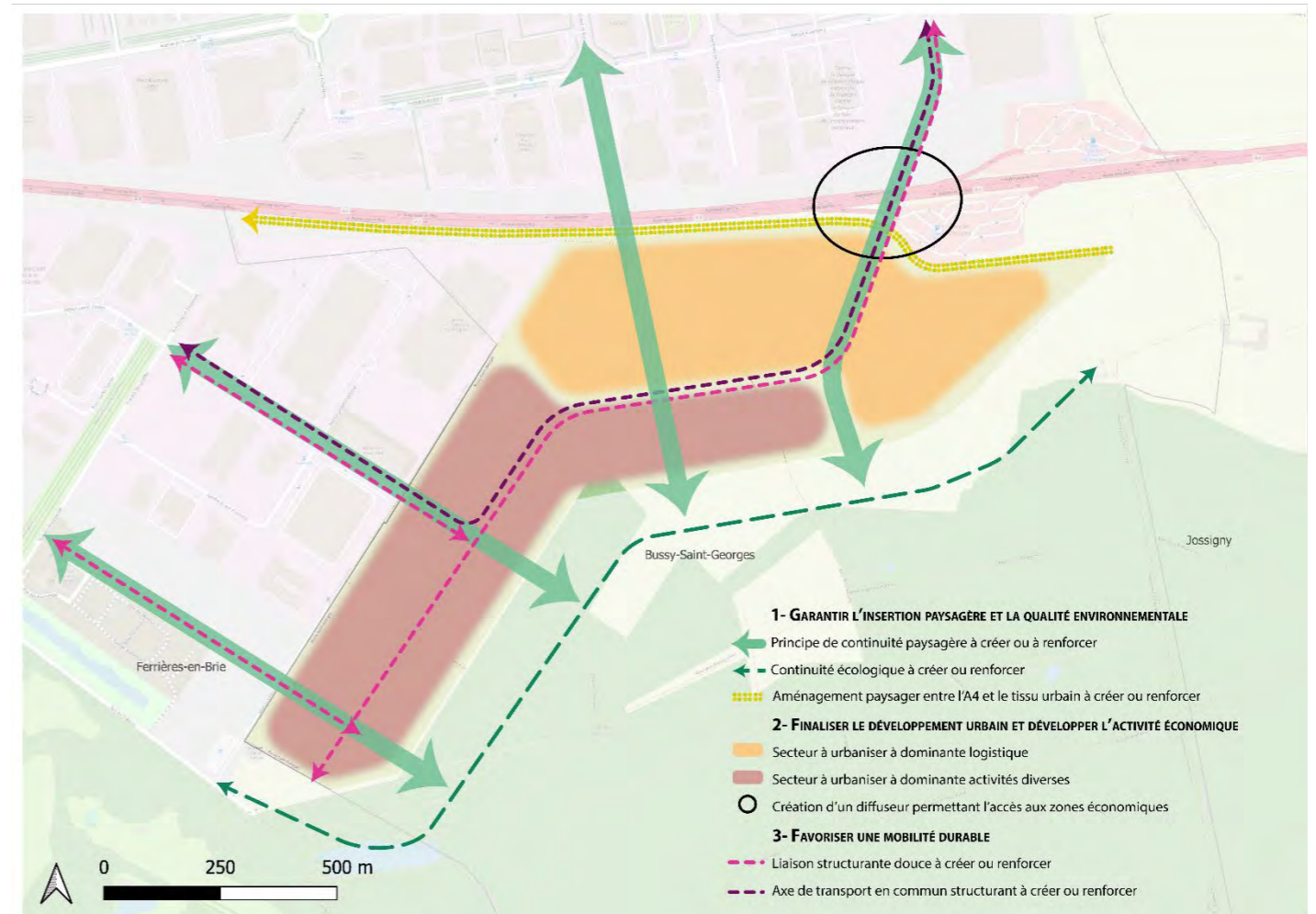


Figure 5 : OAP ZAC de la Rucherie envisagée (à l'étude)

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.

