

Commune de Croissy-Beaubourg



Département de la Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 26 mai 2025

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, P.A.D.D., constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme. Il traduit le projet d'ensemble d'aménagement de la commune pour les 10 à 15 années à venir. Se faisant, il définit les orientations générales des politiques d'aménagement urbain et de protection des espaces naturels et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'environnement, l'habitat, les équipements, le développement économique et les déplacements, retenues par la commune et fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durables de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

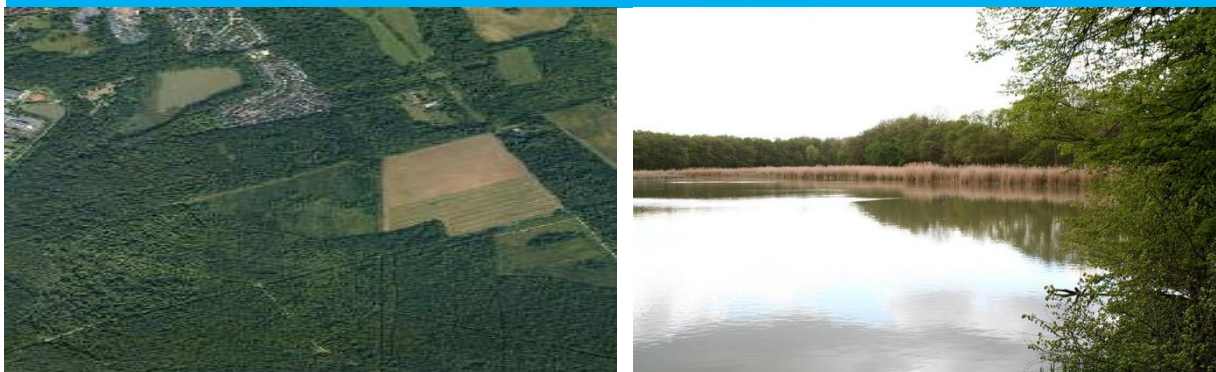
Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de Croissy-Beaubourg pour parfaire son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ce projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine Croissy-Beaubourg comme une commune préservée, accueillante, dynamique et respectueuse du développement durable. Il s'articule autour de cinq axes :

- ❖ *Axe 1. Pour une protection des composantes paysagères du territoire*
Pour une préservation du cadre de vie des Croisséens
- ❖ *Axe 2 Pour un développement maîtrisé et harmonieux de son habitat*
- ❖ *Axe 3. Pour une modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population*
- ❖ *Axe 4. Pour renforcer la riche activité économique communale*
- ❖ *Axe 5. Pour un renforcement de la sécurité routière et des déplacements doux*

Ce Projet est traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement du Croissy-Beaubourg de demain.

***Pour une protection des composantes paysagères du territoire
Pour une préservation du cadre de vie des Croisséens***



Les ressources environnementales de la commune constituent l'un de ses premiers atouts : elles représentent une grande richesse et le facteur essentiel de la qualité de vie appréciée par la population. Afin de renforcer son statut de commune durable, respectueuse des ressources environnementales et encourageant la valorisation de son environnement, Croissy-Beaubourg a la volonté de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et de préserver et développer son patrimoine vert. Plusieurs actions doivent permettre de répondre à ces objectifs.

❖ ***Protéger les espaces verts naturels***

Les espaces verts naturels croisséens constituent près des trois quarts de la superficie communale. Aujourd'hui répertoriés en espaces boisés classés et/ou en zones naturelles, ils participent activement à l'identité de la commune et au cadre de vie des habitants, aussi bien par leur rôle d'espace de loisirs et de détente que par leur vocation d'espace de respiration et de support à une biodiversité remarquable. Véritables poumons verts, la commune souhaite maintenir la protection de ces espaces.

Les espaces répertoriés à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 et de type 2, ainsi que l'Etang de Beaubourg protégé par un arrêté de biotope, devront être pérennisés afin de maintenir la richesse et la diversité biologique de ces milieux.

A ce sujet, concernant l'étang de Croissy, un arrêté de biotope pourrait être pris en faveur de la protection de cet espace et de ses alentours, au même titre que la protection existante pour l'étang de Beaubourg.

La valorisation de l'environnement naturel devra se faire en prenant en compte la fonction biologique des espaces verts d'une part et leur fonction sociale d'autre part, en permettant un plus grand accès aux habitants, sans mettre ces espaces naturels en péril. Ainsi, les flux devront être canalisés par des cheminements piétons et/ou des liaisons vertes de façon à respecter le caractère et les richesses naturelles du milieu. Une sensibilisation des populations à cette richesse exceptionnelle pourra être mise en place.

Il est à noter que l'aménagement et la gestion du bois de Beaubourg et de la forêt de Ferrières devront permettre le maintien de la richesse et de la diversité biologique de ces milieux, tout comme pour les autres espaces forestiers gérés par des propriétaires privés. Ainsi, sur ces espaces forestiers sera privilégiée une gestion dite "extensive" qui prendra en compte la richesse biologique de chacun d'entre eux en vue de maintenir leur biodiversité, tout en permettant une ouverture au public. Toute gestion tournée vers l'exploitation forestière sera par conséquent exclue. De plus, les franges entre les espaces urbains et les espaces naturels - étant une condition de richesse biologique et de diversité des espaces -, feront l'objet d'une attention particulière aussi bien concernant leur préservation lorsqu'elles existent que leur création dans le cadre des nouvelles opérations d'urbanisation. Enfin, la réhabilitation et l'entretien des mares et fossés présents dans ces massifs boisés, et présentant un potentiel écologique important, devra être étudié.

❖ **Conforter les nombreuses continuités écologiques**

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses continuités écologiques continues et libres d'obstacles. Ainsi, le réservoir de biodiversité, le corridor de la sous trame arborée, le corridor de la sous trame herbacée ainsi que celui de la sous trame bleue doivent être protégés et préservés afin de favoriser la circulation de la faune.

A ce titre, il sera recherché des solutions afin de répondre aux points de fragilité de la continuité de la sous trame bleue relatifs aux secteurs de mares et mouillères coupés par des voies de circulation. Ainsi, des aménagements doivent être apportés permettant une traversée sécurisée de ces voies par la faune, notamment celle des batraciens dans la période de migration pré-nuptiale.

De plus, le cours d'eau intermittent fonctionnel mentionné dans la carte des composantes de la sous trame bleue par Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France, et qui correspond au ru du Maubué, doit faire l'objet d'un entretien régulier, tout comme ses rives.

❖ **Renforcer la protection des zones humides**

Croissy-Beaubourg compte plusieurs secteurs humides sur son territoire avec la présence de plusieurs étangs, ainsi que de nombreux plans d'eau et mares notamment présents dans la forêt de Ferrières.

Ces éléments sont des composants importants de la sous trame bleue et participent au développement de nombreuses espèces (amphibiens, libellules, insectes aquatiques, ...). Ils ont également des fonctions hydrauliques importantes comme la recharge des nappes, mais également l'épuration grâce aux végétaux qu'elles abritent.

Ces zones jouent un rôle de réservoir de biodiversité, mais surtout permettent l'expansion des crues, le stockage des eaux et leur filtration. Ainsi, leur gestion sera adaptée en fonction de la pression du public en intégrant certains aménagements naturels permettant d'accroître la diversité biologique. Leur suivi écologique sera poursuivi pour conserver la qualité globale de ces milieux humides. Les possibilités de réhabilitation et d'entretien de ces milieux humides seront étudiées.

Ces zones pourront faire l'objet d'un règlement et d'un zonage particulier afin de bien prendre en compte la spécificité liée à leur caractère humide et interdire certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels.

❖ **Assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace naturel**

Les zones de contact entre les espaces naturels et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du milieu naturel et paysagé. Il convient donc d'apporter un soin particulier au traitement paysager des limites entre espace urbain et espace naturel, en veillant à un traitement végétal des fonds de terrain.

❖ *Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel*

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants et conforter son image de "Village jardin", la commune souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité croisséenne. Il s'agit également de renforcer les lieux de refuge de la biodiversité et d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle.

Pour aider les habitants dans cette démarche de végétalisation et les conseiller dans le type d'espèces à planter, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intégrera un certain nombre d'informations utiles pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre) du branchage du végétal à maturité, à la nature du sol, à l'exposition, à la consommation d'eau, ...

❖ *Lutter contre les espèces exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels*

Les espèces exotiques envahissantes ont une capacité de colonisation importante et se développent au détriment des espèces autochtones. Elles peuvent également transmettre des maladies aux espèces locales mettant ainsi en péril la biodiversité locale. Pour permettre une disparition progressive des espèces envahissantes, le développement des essences locales doit être privilégié.

Ainsi, la commune de Croissy-Beaubourg mentionnera dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme la liste des espèces invasives à proscrire.

❖ *Encourager la biodiversité ordinaire*

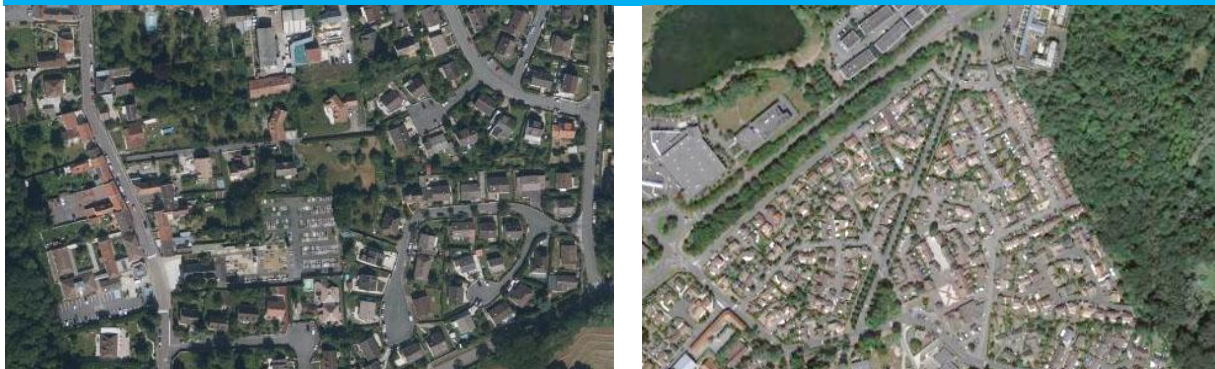
La biodiversité est essentielle pour la stabilité et l'adaptabilité des écosystèmes face aux menaces qui pèsent sur l'environnement. En ville, la biodiversité est un patrimoine vivant à portée de tous.

Fréquemment sous-estimée, la diversité biologique d'une commune est souvent supérieure à celle des paysages qui l'entourent. De nombreuses espèces sauvages sont présentes de façon autonome. Elles poussent au pied des arbres, vivent sous des tas de branches ou colonisent les toitures. La qualité de la biodiversité dépend du nombre d'espèces mais surtout de leurs interactions. Il faut que ces espèces

interagissent entre elles pour bien fonctionner, pour que l'écosystème rende des services et ait de bonnes capacités de résilience, c'est-à-dire des capacités à mieux résister aux perturbations.

Ainsi pour préserver cette biodiversité et permettre son développement, Croissy-Beaubourg souhaite préserver la densité végétale de son espace public paysagé, conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées et d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions, maintenir les exigences de plantation des zones d'activités et redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures.

Pour un développement maîtrisé et harmonieux de son habitat



Afin de conserver sa qualité de vie et d'accroître sa population de manière maîtrisée, la commune souhaite offrir un habitat répondant aux attentes des Croisséens tout en préservant le tissu urbain existant et en évitant l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel.

❖ Assurer un développement communal cohérent et judicieux, avec une consommation extrêmement limitée d'espace naturel

Pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain de Croissy-Beaubourg se fera par un travail de densification du tissu urbain existant, la commune disposant d'un ensemble de parcelles faiblement construites essentiellement concentrées sur Croissy.

Par ailleurs, la commune a pour projet la construction d'un crématorium et d'un funérarium sur son territoire communal, à proximité du nouveau cimetière. Ce projet est explicité dans l'axe 3 portant sur la modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population. Le site, pour accueillir ces nouvelles installations, est aujourd'hui un espace naturel vierge enherbé de 1,6 ha, traversé par les lignes électriques à haute tension.

Au total, la consommation d'espace naturel sera donc de 1,06 hectare pour accueillir un équipement funéraire.

❖ *Intégrer l'exigence d'un développement durable*

Avec cette volonté de toujours mieux préserver la qualité du cadre de vie de son territoire, Croissy-Beaubourg souhaite s'inscrire dans la transition énergétique et la réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'encourager le développement de l'écoconstruction. C'est pourquoi la commune souhaite privilégier des modes de constructions moins énergivores, faciliter l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables, inciter l'utilisation de matériaux biosourcés et encourager les modes de déplacements moins polluants avec des aménagements pour les véhicules électriques et les vélos.

❖ *Prendre en compte le plan de prévention du bruit, les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain*

Croissy-Beaubourg s'inscrit dans un cadre géographique intégrant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Lognes-Emerainville, mais également des risques relatifs aux mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des sols argileux ainsi qu'aux inondations par remontée de la nappe phréatique et par ruissellement pluvial. Ces contraintes sont accentuées par la présence de l'important trafic routier supporté par trois infrastructures routières, à savoir l'A4, la N104 et la RD471.

Ces risques et ces nuisances doivent être pris en compte préalablement dans le développement de la commune sur elle-même et contraint de facto la future densification de la commune.

Pour une modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population



Croissy-Beaubourg souhaite continuer sa politique de développement, de modernisation et de réhabilitation de ses équipements publics afin de toujours mieux répondre aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des croisséens et ainsi continuer de créer une vraie vie communale à laquelle la population est largement intégrée.

❖ **Entretenir et moderniser les structures existantes**

Pour garantir la qualité de l'accueil au sein de ses équipements publics et conserver leur bonne qualité, la commune de Croissy-Beaubourg poursuit son programme d'investissement de manière continue avec comme objectif de toujours mieux répondre aux attentes et aux pratiques des habitants et des associations croisséennes.

❖ **Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance**

Croissy-Beaubourg a une offre d'accueil des tout-petits satisfaisante, mais qui reste à conforter. Ainsi, au regard des demandes croissantes d'accueil d'enfants de moins de trois ans sur la commune, la municipalité a l'intention de créer une nouvelle crèche, en remplacement de l'ancienne, dans un bâtiment neuf qui serait plus adaptée et avec un nombre de berceaux plus important qu'aujourd'hui afin de répondre aux demandes croissantes des croisséens.

❖ *Renforcer l'offre en équipements sportifs de proximité*

Pour toujours mieux répondre à la forte demande en équipement sportif de proximité, la commune souhaite agrandir l'actuel Street Workout sur Beaubourg et en créer un nouveau sur Croissy.

❖ *Développer les Services Techniques*

Les locaux des Services Techniques de la commune sont aujourd'hui sous-dimensionnés et inadaptés. En effet, les capacités des locaux existants ne sont plus suffisantes pour répondre aux différents besoins : bureaux, vestiaires, sanitaires/douches, atelier, archives de la commune, cantine du personnel, stockage du mobilier, des matériaux et des outils, stationnement des véhicules, ...

Pour assurer un bon fonctionnement des Services Techniques et donc de la commune, Croissy-Beaubourg a la volonté de développer un véritable pôle technique au Nord de la commune, à proximité des Services Techniques existants pour développer :

- un ensemble de locaux nécessaires au fonctionnement des différents services regroupés au sein des Services Techniques ;
- des surfaces extérieures de stockage ;
- des serres pour le service des Espaces verts.

❖ *Accueillir un crématorium et un funérarium*

La commune est consciente que l'évolution des pratiques dans le domaine funéraire conduit à un renforcement du recours à la crémation. Afin d'améliorer son offre de service funéraire, Croissy-Beaubourg a donc pour projet la construction d'un crématorium et d'un funérarium sur son territoire communal. Le projet prendra place sur un terrain idéalement situé à proximité du nouveau cimetière, bien desservi par les axes routiers. Ce projet constituera une nouvelle offre de service de proximité pour la population Croisséenne avec un rayonnement intercommunal. En effet, ce projet, éloigné des crématoriums existants, viendra compléter les besoins en crémations du territoire.

❖ ***Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes porteuses de handicap***

Impliquée dans la préservation de l'environnement et dans la lutte contre les inégalités, la commune souhaite que les rénovations des équipements publics intègrent certains critères de Haute Qualité Environnementale notamment énergétiques, et permettent une bonne déambulation des personnes porteuses de handicap.

❖ ***Assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques***

Pour communiquer, entreprendre, télé-travailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications numériques est indispensable à la vie quotidienne des Croisséens ainsi qu'au tissu économique local. Dans ce cadre, la commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification des réseaux de communications numériques les plus modernes tout en veillant à encadrer l'implantation des antennes relais au regard de l'exposition au champ électromagnétique émis par l'antenne, et à s'assurer de leur bonne intégration paysagère.

Pour renforcer la riche activité économique communale



L'activité économique de Croissy-Beaubourg repose deux zones d'activités d'envergure.

❖ Accompagner le développement de la future Zone d'Activités de la ZAC de Lamirault

Dans le prolongement de la ZAC Lamirault située sur la commune de Collégien, la ZAC dénommée également Lamirault a été créée par arrêté préfectoral n°2016-DDT/SUO/008 du 27 juillet 2016 sur la commune de Croissy-Beaubourg. Cette dernière s'inscrit dans un tissu économique déjà constitué autour de la RD 471.

La ZAC de Lamirault de Croissy-Beaubourg a pour objectif la création d'une zone d'activités sur environ 44 hectares. Le plan d'aménagement s'inscrit dans la continuité de la ZAC de Lamirault Collégien afin de réaliser un ensemble cohérent. Elle s'intègre dans un paysage naturel remarquable, en lisière des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières, en bordure des étangs de Croissy et de Beaubourg, et à toute proximité de la Ferme de Lamirault, inscrite aux monuments historiques, et de son allée de poiriers. L'aménagement repose sur un modèle d'urbanisation responsable où l'activités économiques et biodiversité préservée cohabitent harmonieusement. Ainsi, la construction sera regroupée sur 60 % du site pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Le reste à construire est entièrement dédié à un aménagement paysager qui préserve et recrée des espaces de biodiversité.

Plusieurs éléments relatifs à l'accessibilité de la ZAC de Lamirault de Croissy-Beaubourg sont en cours de réalisation ou en projets, aussi bien concernant la voirie que les transports en commun afin de faciliter la fréquentation des lieux aux usagers.

La Zone d'Activités de la ZAC de Lamirault doit également répondre à l'augmentation du taux d'emploi communal et ainsi venir renforcer l'emploi local.

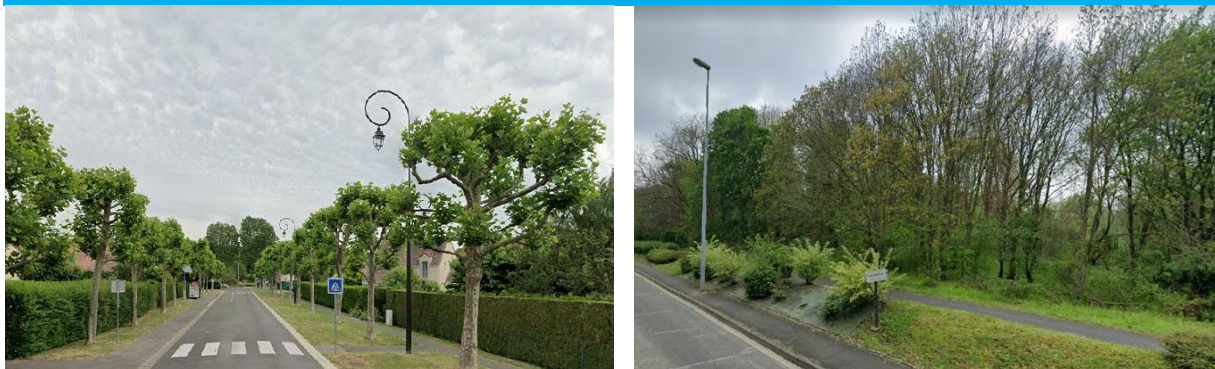
❖ ***Assurer l'essor du Parc d'Activités PariEst en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne***

Avec une surface d'activités de 393 hectares, le Parc d'Activités de PariEst s'étend sur les communes franciliennes de Croissy-Beaubourg, d'Emerainville et de Lognes. Créé en 1977, il compte aujourd'hui près de 670 entreprises dans des secteurs diversifiés et regroupe plus de 10 000 emplois ce qui en fait la plus importante Zone d'Activités Economiques et le principal pôle d'emplois de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne.

Le parc d'activités PariEst se situe à la croisée de l'autoroute A4 et de la Francilienne (A104) et bénéficie d'un échangeur complet avec chacun de ces axes routiers majeurs. Cette excellente desserte lui offre un accès rapide à l'Est de la France, à Paris et à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée par l'A4, mais aussi des connexions aisées au réseau autoroutier (A1, A5, A6 et A10).

Afin de poursuivre le développement et l'attractivité du Parc d'Activités PariEst, et permettre un accroissement du nombre d'entreprises et d'emplois sur cette zone, la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne en partenariat avec la commune de Croissy-Beaubourg, souhaite travailler sur un programme de rénovation de cette zone d'activités avec un travail tout particulier sur le réseau viaire et le renforcement de son accessibilité

Pour un renforcement de la sécurité routière et des déplacements doux



Afin de sécuriser au mieux les déplacements et renforcer les déplacements doux sur son territoire, Croissy-Beaubourg envisage trois actions.

❖ Poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires et paysagers

Afin de continuer à améliorer la qualité de son réseau viaire, Croissy-Beaubourg souhaite poursuivre l'entretien de ses voies publiques pour qualifier l'espace public, mieux sécuriser l'ensemble des déplacements et assurer un cheminement adapté pour les piétons et les personnes à mobilité réduite.

❖ Favoriser la pratique du vélo sur la commune

Avec quelques pistes cyclables sur le territoire communal, la commune souhaite développer l'implantation de parkings à vélo sur les différentes polarités, c'est-à-dire autour des principaux équipements publics et des commerces, afin de faciliter l'utilisation des déplacements doux sur le territoire communal et les rendre encore plus attractifs.

Le maillage de cheminements doux existant sera renforcé par la réalisation des deux voies vertes du Schéma Directeur Cyclable de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne ainsi que la voie cyclable du Plan Vélo.

❖ *Favoriser le transport à la demande et le covoiturage*

Afin de faciliter les déplacements, le transport à la demande offre des solutions de mobilité sur mesure pour tous les habitants. Ce service, qui existe déjà sur le Bassin Chellois, pourrait être étendu à l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne, dont Croissy-Beaubourg où de nombreuses habitations sont relativement éloignées des arrêts de bus.

Toujours avec la même volonté de simplifier les déplacements, de limiter leurs coûts environnementaux et financiers, la pratique du covoiturage est une option qui existe sur la Communauté d'Agglomération avec la présence d'une station de covoiturage multimodale à proximité immédiate de la Francilienne. L'enjeu pour la commune de Croissy-Beaubourg est de mieux faire connaître cette station afin que de plus en plus de Croisséens utilise ce mode de déplacement à la fois écologique et économique.

❖ *Renforcer l'offre en bornes de recharges électriques sur l'espace urbain de Croissy*

Avec deux bornes de recharge pour les véhicules électriques Place Pierre de Cléry, ainsi que la réalisation prochaine de 48 nouvelles bornes sur le site du supermarché Lidl, la commune souhaite développer de nouveaux points de charges, sur le secteur de Croissy, qui n'en compte que deux au niveau de la mairie.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Croissy-Beaubourg

