

# Commune de Croissy-Beaubourg



Département de la Seine-et-Marne



## Plan Local d'Urbanisme

### 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**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](mailto:urballiance@hotmail.fr)

Faisant suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles "Orientations d'Aménagement et de Programmation" ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Définies à l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent prendre deux types de formes : sectorielles et thématiques.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), et constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les O.A.P. sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement à réaliser, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Croissy-Beaubourg s'est engagée dans la mise en place de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. La première concerne la Trame Verte et Bleue et la seconde porte sur le secteur de la ZAC Lamirault.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Trame Verte Trame Bleue**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte / Trame Bleue a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme. Elle traduit les grandes orientations définies dans le P.A.D.D. et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre pour valoriser la Trame Verte et Bleue ainsi que le paysage.

Le projet communal défini par Croissy-Beaubourg dans son P.A.D.D. formule des exigences portées sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie avec des objectifs ambitieux notamment en termes de qualité environnementale qui, pour rappel, sont :

- protéger les espaces verts naturels ;
- conforter les nombreuses continuités écologiques ;
- renforcer la protection des zones humides ;
- assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace naturel ;
- préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel ;
- lutter contre les espèces exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels ;
- encourager la biodiversité ordinaire.

La Trame Verte et Bleue croisséenne représente l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle est constituée des espaces boisés, des espaces cultivés, du ru du Maubée, des nombreux étangs, des zones humides et des espaces de nature en ville.

Le développement de la nature en ville répond aux enjeux de la biodiversité tout en étant bénéfique aux habitants qui souhaitent de plus en plus une relation quotidienne à la nature. En effet, s'ils constituent en premier lieu des supports à la biodiversité, les espaces de nature croisséens sont également des lieux d'agrément, des sources de dépollution de l'air, de rafraîchissement, d'amélioration de la qualité de l'eau et des sols. Ils participent activement au développement du lien social ainsi qu'à la valorisation du patrimoine et du paysage local.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte / Trame Bleue est transversale et permet de mettre en relation tous les éléments de la nature croisséenne susceptibles d'être des supports de services rendus à l'homme :

- ❖ Les supports de biodiversité.  
Ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est importante et bien représentée, où les espèces doivent pouvoir effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.  
Ces espaces abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

❖ Les liaisons écologiques.

Elles assurent des connexions entre des supports de biodiversité, offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les liaisons écologiques doivent relier les supports de biodiversité et peuvent également amener à des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui seraient en dehors de la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte / Trame Bleue contribue à limiter les obstacles aux liaisons écologiques et à favoriser le développement et le maintien de la biodiversité dans les espaces naturels.

❖ Le paysage.

Il exprime, à travers les grandes entités spatiales, l'armature verte et bleue communale, son histoire culturelle et naturelle ; il participe au bien-être et à la qualité du cadre de vie de ses habitants ; il fait le lien entre l'approche écologique et le développement. Il concerne la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés des parcelles privées et publiques. La Trame Verte et Bleue contribue à renforcer les qualités du paysage naturel communal (boisement, paysage agricole, bords des étangs et du ru du Maubué, ...) et urbain (aménagements végétalisés de l'espace public et privé). Il s'agit, ainsi, de compléter la Trame Verte et Bleue là où elle présente des lacunes ou des discontinuités, de manière à constituer une armature cohérente au plus près des habitants en favorisant ses fonctionnalités. Complémentaire de l'attention portée aux espaces bâtis, la prise en compte de la Trame Verte et Bleue est indispensable à l'accueil de nouveaux projets d'aménagement et de construction.

## ***Orientation 1 : Préserver et valoriser les composantes de la Trame Verte et Bleue afin de permettre la cohérence du réseau et sa pérennité***



### ***1. Préserver les supports de biodiversité, espaces naturels les plus remarquables de la commune***

#### ***Les espaces boisés***

Les réservoirs forestiers de Croissy-Beaubourg sont composés d'un massif boisé, au Sud, correspondant pour la majeure partie à la forêt régionale de Ferrières - partie Est - et pour une toute petite partie à la forêt domaniale d'Arminvilliers - partie Ouest.

Ces espaces forestiers qui encerclent le Sud-ouest, le Sud et le Sud-est de la commune sont constitués de denses futaies aux sous-bois riches en diversité végétale. La couverture végétale revêt diverses nuances avec une prédominance de chênes et de charmes. Cet important massif clôt l'urbanisation de la commune et s'impose comme une limite infranchissable.

Cet imposant massif boisé doit être protégé et son emprise maintenue. Il est d'ailleurs aujourd'hui inscrit en Espace boisé Classé. Toute suppression de surface boisée doit être compensée à l'aide d'essences similaires.

Les lisières de ces boisements doivent également être préservées et valorisées. Cette volonté est d'ailleurs traduite par une lisière de bois, inscrite au plan de zonage, et qui protège notamment le Sud du hameau de Croissy de toute urbanisation.

#### ***Les espaces constitutifs des étangs***

Croissy-Beaubourg compte de nombreux étangs, dont les deux plus importants sont ceux de Beaubourg et de Croissy.

Les espaces réservoirs de l'ensemble des étangs doivent conserver leur profil naturel à dominante végétale. Les éléments arborés existants doivent être maintenus, remplacés ou compensés par des éléments de même valeur écologique ou paysagère. Cette volonté se traduit par un classement de ces éléments en zone naturelle ou en zone à dominante paysagère inconstructible.

## **Les zones humides**

Les zones humides constituent d'importants réservoirs de biodiversité : 50% des oiseaux et 30% des espèces végétales remarquables dépendent de ces sites. Elles ont également un pouvoir d'épuration important, contribuent au renouvellement des nappes phréatiques, stockent naturellement le carbone, atténuent les crues et les conséquences des sécheresses. Les zones humides représentent ainsi des espaces à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux.

Avec la présence de nombreux étangs mais également de plusieurs plans d'eau et mares, Croissy-Beaubourg a un territoire parsemé de zones humides. Ces dernières sont identifiées à la fois par la DRIEAT - sous forme d'enveloppe d'alerte - et par le SAGE Marne Confluence.

L'ensemble de ces zones doivent être protégées et préservées. C'est pourquoi le Règlement précise les zones concernées par des enveloppes d'alerte des zones humides probables identifiées par la DRIEAT et les zones humides identifiées par le SAGE Marne Confluence. Ces précisions ont également été portées sur le plan de zonage.

De plus, le règlement impose de vérifier le caractère humide d'un secteur de zone humide probable et émet des interdictions strictes relatifs aux secteurs dont le caractère humide a été confirmé.

## **2. Conserver le maillage des espaces constitutifs des supports en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques**

La préservation des jardins privés est demandée afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de support en pas japonais, et de garantir la qualité du cadre de vie croisséen.

Dans les zones urbaines, dont le développement est déjà limité par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle, le pourcentage d'espaces verts a été renforcé et la notion de pleine terre nouvellement imposée.

De plus, les nouvelles plantations doivent favoriser des espèces végétales diversifiées contribuant à l'obtention d'une association de strates arborées, arbustives et herbacées afin de multiplier les cadres de vie de la petite faune ou les ressources alimentaires pour les oiseaux et insectes par exemple. Conformément à la liste d'espèces végétales recommandées et à celle des d'espèces végétales invasives avérées à proscrire, toutes deux présentent dans le Règlement du P.L.U., la palette végétale doit impérativement éviter toutes espèces invasives et limiter les espèces allergènes en privilégiant les essences locales et adaptées aux changements climatiques.

L'axe que représente le cours d'eau du ru du Maubée est un axe privilégié de développement de la Trame Verte et Bleue. Les espaces actuellement libres de construction et perméables, de pleine terre, situés sur cet axe conserveront cet aspect. Dans les projets, cette stratégie sera également observée. Dès que possible, le retour à l'état "naturel" et de pleine terre des espaces concernés sera privilégié. Afin de favoriser cet objectif, une bande d'inconstructibilité de 10 mètres additionnée de la moitié de la largeur du lit mineur est inscrite dans le règlement en zone urbaine.

Les espaces cultivés - souvent entourés de rideaux d'arbres et de bosquets - et classés en zone naturelles, participent aux continuités écologiques locales. Pour maintenir ce rôle et donner à ces espaces une réelle fonctionnalité, les éléments de Trame Verte et Bleue existants (rideaux d'arbres et/ou bosquets) seront préservés, voire développés.

Les zones d'activité économiques aussi devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné, basé sur la forte présence du végétal. Ainsi, dès que cela sera possible, les voies seront agrémentées par des alignements d'arbres ou des aménagements paysagers végétalisés et diversifiés dans leurs essences.

Les grands axes de communication de la ville feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale, par des alignements d'arbres lorsque cela est possible, ou par l'aménagement de strates plus basses (arbustives, herbacées, ...). Ces aménagements devront utiliser des espèces locales et nécessiter peu d'entretien et d'arrosage.

### **3. Valoriser le potentiel écologique des composantes de la Trame Verte**

Les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces urbains et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets, devront utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.

La gestion différenciée des espaces verts est à pratiquer, et à accompagner d'un travail de sensibilisation auprès des habitants afin d'expliquer l'intérêt de ce type de démarche. Ce travail de sensibilisation et d'information pourra également être effectué en vue d'encourager les particuliers à pratiquer une gestion des jardins privés favorable à la biodiversité avec notamment une démarche zéro phytosanitaire.

***Orientation 2. Renforcer le réseau Trame Verte  
en favorisant la création de nouveaux espaces végétalisés  
en lien avec le réseau existant***



Le traitement des espaces publics permettra de développer l'ambiance verte de la ville et intégrera donc un objectif de végétalisation dont les essences varieront en fonction des caractéristiques écologiques et paysagères des sites d'implantation.

Tout projet d'aménagement d'espaces verts devra varier les espèces végétales et utiliser des essences locales, robustes et mellifères, de strates diversifiées afin de s'adapter au climat local, permettre le nourrissage de la petite faune et offrir des caractéristiques plurispécifiques et donc riches.

La végétalisation des toitures et murs pignons est recommandée et particulièrement dans le cadre des projets. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions. A ce titre, le Règlement du P.L.U. impose une épaisseur minimum de substrat de 30 cm.

Il est recommandé que les toitures terrasses soient fonctionnalisées, c'est à dire qu'elles permettent différents usages tels que la rétention des eaux pluviales ou encore la production d'énergie renouvelable. Le Règlement du P.L.U. conditionne l'autorisation d'une toiture terrasse en zone d'habitat au fait qu'elle soit végétalisée, ou qu'elle présente un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elle dispose d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

### ***Orientation 3. Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie***



Le développement de nouvelles liaisons douces, piétonnes et/ou cyclables sur le territoire communal sera étudié afin d'améliorer l'accessibilité pour tous aux principaux pôles urbains que sont le hameau de Croissy et les différents équipements publics.

Ainsi, à l'occasion de chaque réaménagement de voirie, une réflexion sur la place du piéton et du vélo aura lieu. En fonction de la dimension de la voie et de sa fréquentation, un choix sera fait entre les différentes solutions techniques existantes à savoir la zone de rencontre, la zone 30, la bande ou la piste cyclable dédiée.

Le jalonnement des itinéraires cyclables permettra d'accéder à une bonne lisibilité du réseau des cheminements doux. Pour ce faire, une signalétique spécifique claire devra progressivement être mise en place en fonction des extensions du réseau.

Enfin, le stationnement public des cycles devra être amélioré avec, à proximité des équipements, des commerces et des lieux générateurs de déplacements, la mise en place d'espaces de stationnements vélo sécurisés.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Secteur de la ZAC Lamirault**

Dans le cadre d'un des objectifs définis dans le P.A.D.D. de la commune qui est de renforcer la riche activité économique communale, la seconde O.A.P. a pour objet le secteur de la ZAC Lamirault.

Le projet de ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg d'une superficie totale d'environ 72 ha a pour objet la réalisation d'un parc d'activités d'environ 42,56 ha réparti entre PME-PMI et des entreprises de taille plus importante. La palette d'activités économiques sera diversifiée, créatrice d'emplois, complémentaire aux zones d'activités existantes et s'inscrit dans une démarche de "ville durable".

La ZAC de Lamirault Croissy-Beaubourg est conçue dans la continuité de la ZAC Lamirault Collégien déjà créée. Afin de poursuivre un aménagement cohérent de cette ZAC, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont la plupart figurent sur le plan joint) :

- ❖ Créer un réseau de trames vertes et bleues à l'intérieur des espaces à urbaniser afin de permettre la mise en relation des différents espaces naturels voisins de la ZAC. Ce réseau de trames vertes et bleues composé d'espaces plantés et de noues, permettra de connecter l'allée des poiriers à la forêt de Ferrières et aux friches, boisements et zones humides situés au droit des lignes à haute tension.
- ❖ Préserver et valoriser l'allée de la ferme Lamirault et ses poiriers avec la perspective visuelle formée par l'allée. Le long de cette allée et en limite Sud de la zone (vis-à-vis de la ferme), il sera recherché un traitement architectural singulier : celui-ci devra mettre en valeur les paysages bâtis et non bâtis limitrophes et prendre en compte notamment la proximité de la ferme comme bâtiment remarquable à mettre en valeur.
- ❖ Préserver les boisements existants et aménager l'espace au droit des lignes à haute tension en friches arbustives et herbacées permettant de restaurer une continuité écologique sur le site qui sera raccordée à la partie "urbanisée" de la ZAC grâce à une lisière "progressive" allant de l'herbe aux arbres. Également dans l'optique de restaurer la continuité écologique, assurer la mise en valeur de la zone humide au droit des lignes à haute tension.
- ❖ Créer des bassins de régulation des eaux pluviales avec des espaces verts et qualitatifs qui contribueront à la gestion de l'assainissement pluvial et à la restauration d'habitat naturel. Les bassins de rétention, la valorisation de la zone humide et le réseau de noues participeront au fonctionnement biologique du corridor et de la zone d'activités.
- ❖ Prévoir un accès routier principal à la zone d'activités depuis l'aménagement de l'intersection entre la RD 406 et la RD 471.
- ❖ Depuis cet accès principal, créer un maillage viaire structurant et paysager assurant la desserte de la zone.  
Ce maillage sera également le support d'un stationnement public afin de répondre aux besoins générés par le Parc d'Activités.
- ❖ Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux à l'intérieur de la zone d'activités ou depuis celle-ci, il est nécessaire de préserver ou de créer un réseau de liaisons douces.  
A ce titre, un projet de liaison cyclable pour desservir le secteur de la ZAC est inscrit comme une future voie de liaison du réseau cyclable structurant de l'Île-de-France.

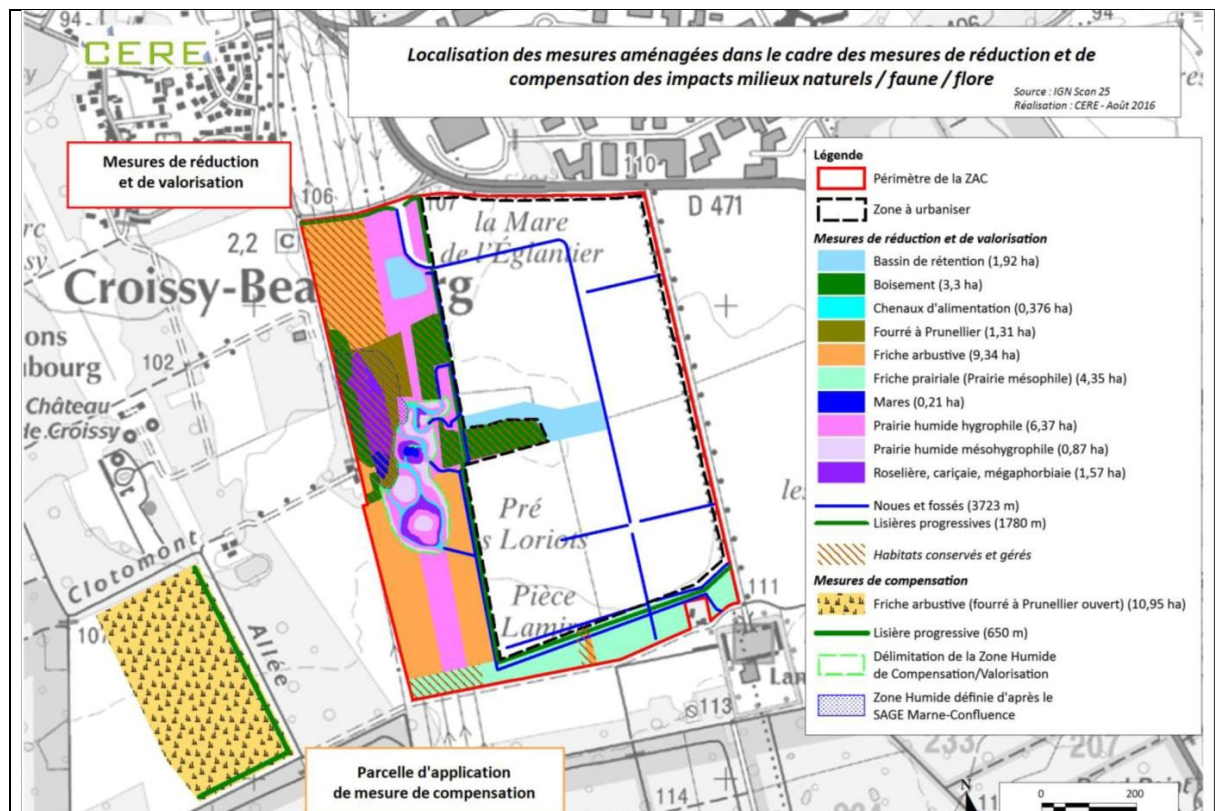
Il est rappelé que l'aménageur devra prévoir une compensation des surfaces imperméabilisées, conformément à la disposition 3.2.2. du SDAGE : "Planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150% en milieu urbain et 100% en milieu rural, de préférence sur le même bassin versant. Cette compensation s'effectuera en priorité en désimpermeabilisant des surfaces déjà imperméabilisées et en favorisant l'infiltration en pleine terre des eaux pluviales".

De plus, afin de desservir la ZAC Lamirault, une servitude de passage a été instaurée le long de l'allée Lamirault. Cette servitude grève les parcelles AD 1 à Collégien et AM 2 à Croissy-Beaubourg au profit des parcelles AD 43 à Collégien et AM 36 à Croissy-Beaubourg.

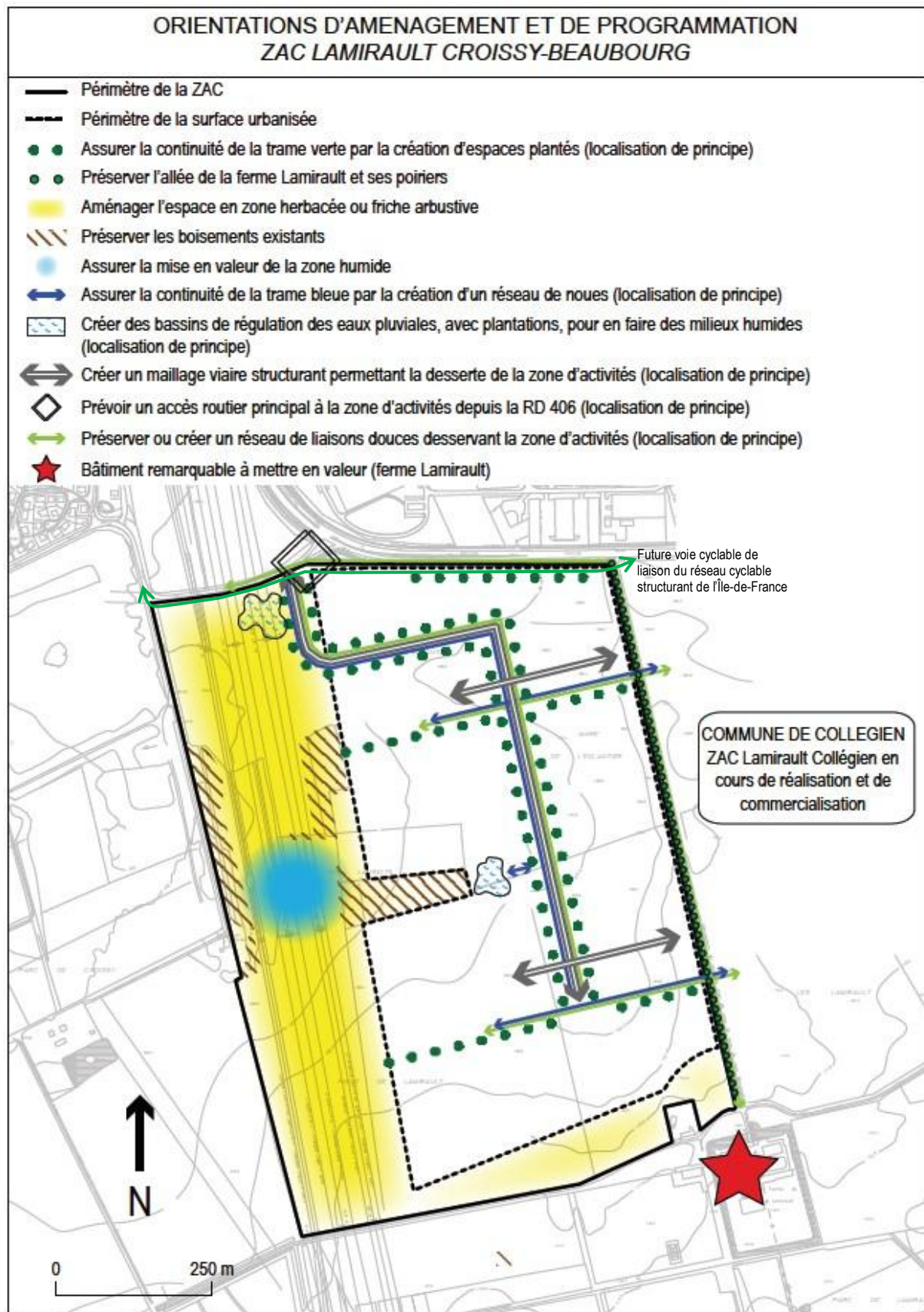
La zone humide de compensation/valorisation, localisée dans la large bande à l'Ouest de la surface à urbaniser de la ZAC, est agrandie au titre de la compensation.

Cette zone humide créée sera constituée de prairies humides hygrophile et mésohygrophile, de roselière et cariçaie situées autour de chenaux d'alimentation en eau et d'une mare.

Par ailleurs, en termes d'accompagnement, il est également prévu, afin de restaurer les continuités écologiques liées aux zones humides, la récréation/gestion de prairie humide hygrophile supplémentaire ainsi que la restauration/gestion de zones humides situées au niveau de la zone humide définie par le SAGE Marne-confluence et non impactée.



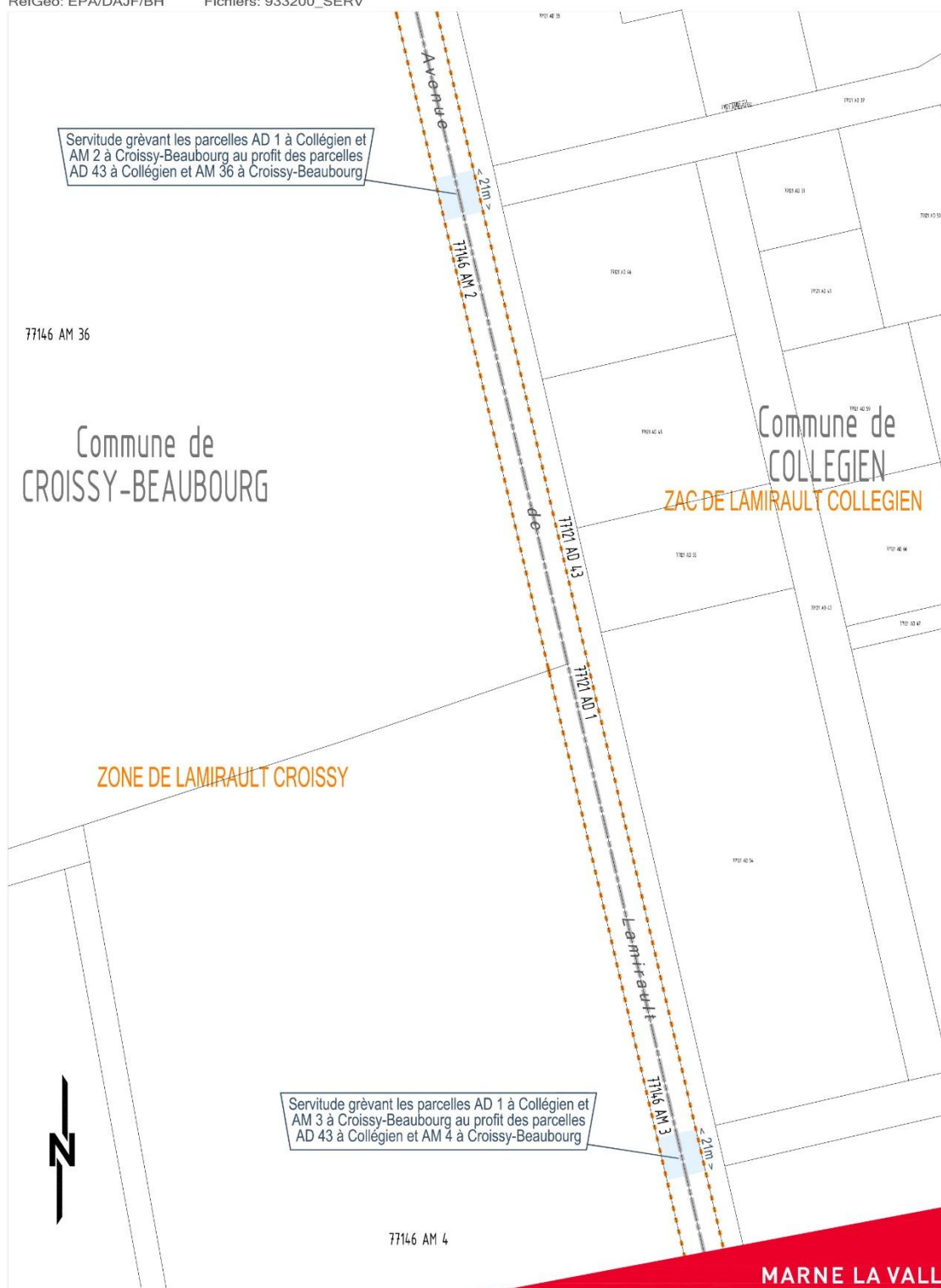
Source : Dossier de réalisation de la Zac Lamirault- Mise à jour de l'étude d'impact – Août 2016



# PLAN DES SERVITUDES

Commune de COLLEGIEN  
Commune de CROISSY-BEAUBOURG

Echelle: 1/2500 Lambert Zone 1 Nivellement Normal  
Date: 24 11 2015 Modifié le: Indice:  
RéfGéo: EPA/DAJF/BH Fichiers: 933200\_SERV



MARNE LA VALLÉE  
EPAMARNE / EPAFRANCE