

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

**COMMUNE
DE
CHAMPS-SUR-MARNE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

5.7. Etude au titre de l'article L111-1-4

**Révision du PLU :
Projet arrêté le
04/04/2016**

Mairie de Champs-sur-Marne

B. P. 1 Champs-sur-Marne
77427 Marne-la-Vallée Cedex 2

Téléphone : 01 64 73 48 48

Fax : 01 64 73 48 33

<http://www.ville-champssurmarne.fr/>

VISA

INTRODUCTION	3
<hr/>	
1. DIAGNOSTIC	4
<hr/>	
1.1. ETAT DES LIEUX.....	4
1.1.1. CARACTERISTIQUES DE L'AXE ROUTIER DANS SES DIFFERENTES FONCTIONS	4
1.1.2. ZONE CONCERNEE PAR LA MARGE DE RETRAIT	7
1.2. ENJEUX DE LA ZONE CONSIDEREE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	15
1.2.1. VOCATION DE LA ZONE AU VU DU CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN, DES POTENTIALITES DU SITE ET DE LA DEMANDE POTENTIELLE	15
1.2.2. INTERET URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL SUR LA ZONE ET A PROXIMITE	15
1.2.3. ELEMENTS PAYSAGERS ET NATURALISTES A METTRE EN VALEUR	15
1.2.4. FONCTIONNEMENT.....	16
1.3. DELIMITATION DU PERIMETRE DU PROJET	16
2. PROJET URBAIN	17
<hr/>	
3. RAPPEL DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE DANS LE PLU	21
<hr/>	
3.1. DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	21
3.2. DANS LE PADD	21
3.3. DANS L'OAP N°3.....	22
3.4. DANS LE REGLEMENT.....	23

Introduction

Le pourtour sud de la Cité Descartes comporte quelques lots non bâtis à proximité de l'autoroute A4. Dans son prolongement, la plaine de Gibraltar est située en dehors des espaces urbanisés de la commune. De ce fait, « *les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4* ».

Hors, par la proximité immédiate de la Cité Descartes, le statut de réserve foncière des terrains et la qualité de l'accessibilité, elle est concernée par des projets d'urbanisation d'envergure.

Aussi, dans un cas comme dans l'autre, il est possible de définir 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* ».

La présente étude présente tout à tour :

- Le diagnostic qui comprend un état des lieux, les enjeux et les perspectives d'évolution ainsi que les limites du périmètre du projet,
- Le projet urbain,
- Le rappel de la prise en compte de l'étude dans le PLU.

C'est en s'appuyant sur ces éléments que le PADD, l'OAP n°3 et le règlement (pièces écrites et plan de zonage) ont été conçus et trouvent donc leur justification.

1. Diagnostic

1.1. Etat des lieux

1.1.1. Caractéristiques de l'axe routier dans ses différentes fonctions

Statut et usages de la voie

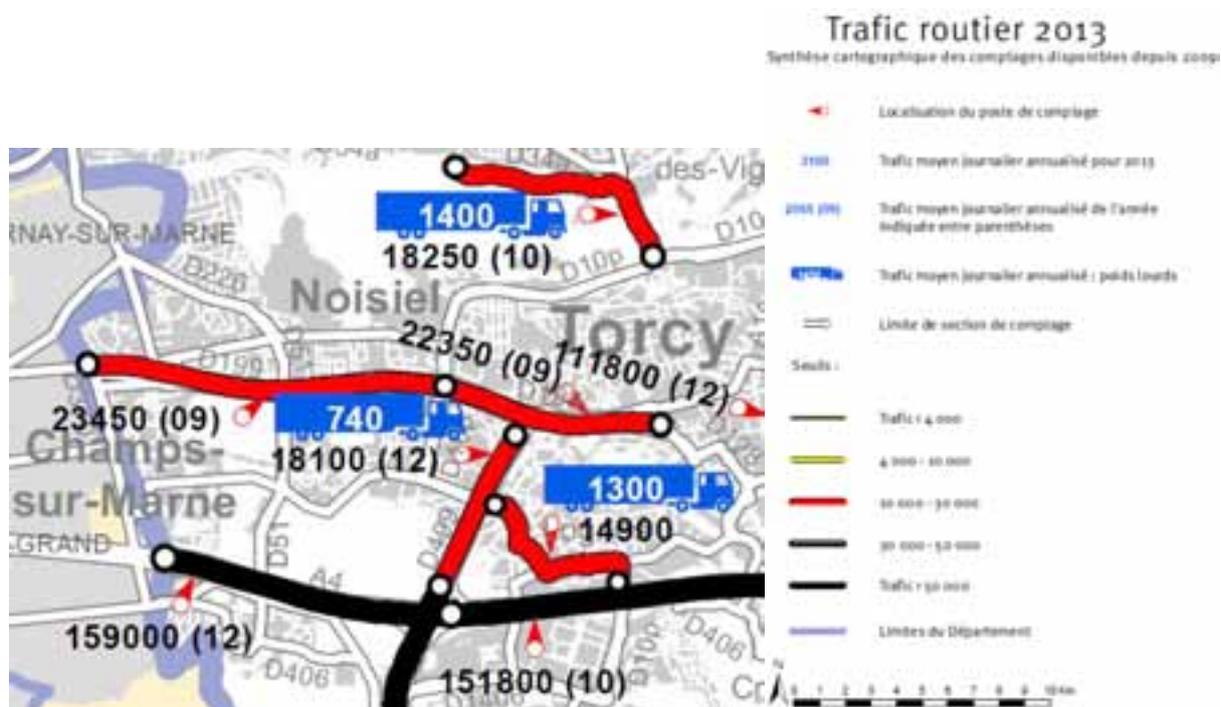
L'autoroute A4 appartient au réseau magistral identifié dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France de 2014. Elle est composée de 2x3 voies. Elle pourrait accueillir un projet de voie réservée aux transports en commun.

Elle traverse Champs-sur-Marne sur sa limite communale Sud et relie Paris à l'Est de la France (Reims, Nancy). Elle dessert notamment les autres communes de la ville nouvelle de Marne La Vallée et l'Est rural de la Seine et Marne.

L'autoroute est accessible par l'échangeur qui se trouve au Sud-Ouest du territoire, ou par l'échangeur situé un peu plus loin au Sud-Est de Champs-sur-Marne sur la commune de Noisiel.

Elle assure majoritairement une fonction de transit, notamment poids-lourds.

Flux de circulation



L'autoroute A4 accueillait un trafic moyen journalier annualisé de 159 000 véhicules/jour en 2012 selon les comptages disponibles.

On constate un apport de trafic depuis l'A104.

Angles de perception intéressants



L'entrée par l'Est sur le territoire communal est d'abord marquée par les boisements intéressants du bois de la Grange. Ils laissent rapidement la place à des arbres de haute tige sans grande valeur.



A hauteur de la RD51, ces arbres de rejets sont remplacés par des arbustes qui tapissent les abords de l'autoroute, offrant une qualité paysagère peu valorisante.



Le pont passé, on retrouve des arbres de diverses espèces sans grand intérêt paysager.



A hauteur du ru du Merdereau, la densité végétale s'intensifie, mêlant arbustes et arbres, masquant le relief plus marqué du talweg.

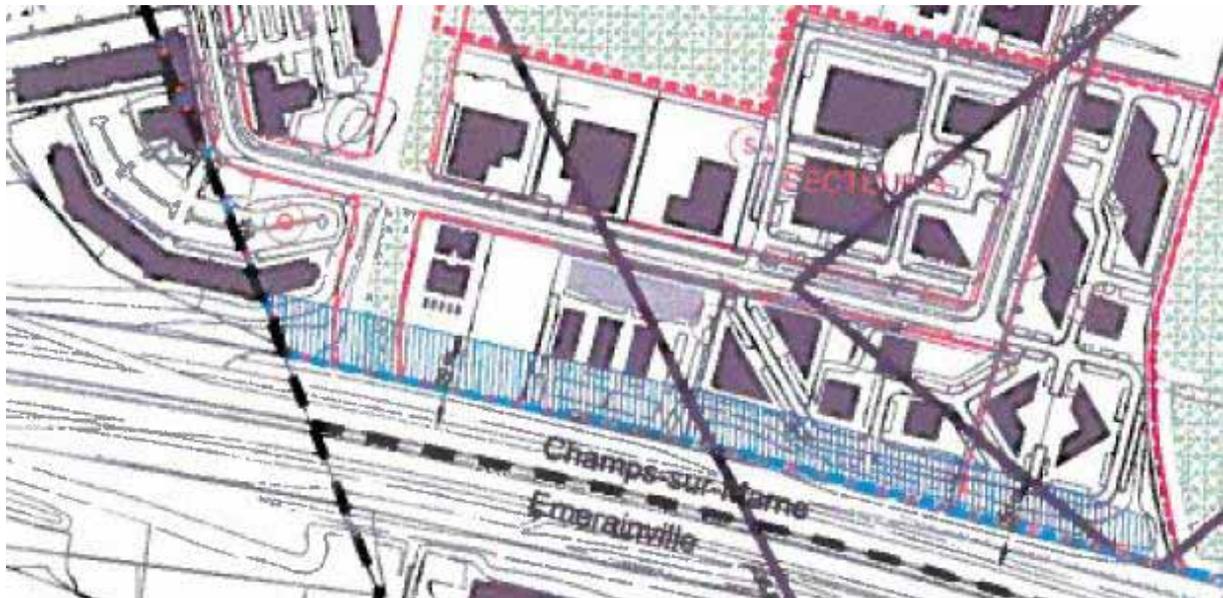


Une fois le ru passé, les activités économiques du sud de la Cité Descartes sont bien visibles depuis l'autoroute. Quelques arbres agrémentent les espaces de stationnement. Ces locaux d'activité marquent l'entrée de ville avant l'échangeur en direction de la gare RER.

Ces constructions pourraient avoir pour effet d'inciter les automobilistes à modérer leur vitesse à l'approche des espaces urbains.

1.1.2. Zone concernée par la marge de retrait

Parcellaire et morphologie urbaine



Dans le pourtour sud de la Cité Descartes, le parcellaire est adapté à la fonction productive. A l'ouest, les différents lots sont plus profonds que large en raison de l'interdiction de construire à moins de 500 mètres de l'autoroute. A l'est, une voirie a été réalisée pour desservir une sous-zone d'activités, permettant de redécouper des lots plus petits.



Dans la partie non urbanisée de la plaine de Gibraltar, le parcellaire est composé d'un nombre réduit de très grandes parcelles typiques des espaces boisés ou ruraux. A l'ouest de la RD51, la marge de retrait est à cheval sur deux parcelles. A l'est, on dénombre une seule parcelle en dehors du bois de la Grange.

Il n'existe aucune construction dans cette bande de retrait à l'heure actuelle.

Situation par rapport aux espaces urbanisés



La bande de retrait concerne l'ensemble du pourtour sud de Champs-sur-Marne. Une partie est déjà urbanisée au sein de la Cité Descartes. Quelques entreprises qui y sont implantées sont localisées à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4 car le règlement de la ZAC autorise les constructions au-delà de 50 mètres de l'axe. Une bande d'une largeur d'environ 20 mètres reste vierge de construction. Sur la plaine de Gibraltar, les terrains s'inscrivent dans le prolongement naturel de la Cité Descartes.

De l'autre côté de cette voie, sur la commune d'Emerainville, on note la présence d'une entreprise de BTP bien visible depuis le réseau magistral ainsi que d'autres locaux d'activités implantés derrière un alignement d'arbres. Ces entreprises sont elles aussi implantées à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4.

Topographie

La topographie de la bande de retrait (hachurée en rouge) est relativement plate dans l'ensemble. La pente générale est d'environ 1%.





Toutefois, à proximité de la Cité Descartes, le relief du talweg est beaucoup plus marqué. La pente est d'environ 11%. Le ru est installé à une altitude de 55 mètres quand le plateau culmine entre 65 et 70 mètres.

On note également une sorte de merlon le long de l'Autoroute, marquant une légère différence d'altitude avec les terrains situés plus au nord.

Végétation présente



Les éléments présentés ici ont été recensés en 2015 par le bureau d'études Alisea.

Chênaie-Charmaie calcicole dégradée – Code Corine Biotope 41.2

Les chênaies-charmaies calcicoles dégradées sont pour la majorité perturbées au niveau du sol. La strate herbacée est de ce fait très peu diversifiée, et des espèces typiques de l'habitat, comme la Mercuriale pérenne, sont absentes. Par ailleurs, cette perturbation du sol est propice à l'installation d'espèces rudérales comme l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*) ou le Lierre terrestre (*Hedera helix*), qui tapissent parfois de grandes surfaces monospécifiques.

Toutefois, la strate arborée reste, elle, très caractéristique.

Ces boisements sont présents sur les couches géologiques des Calcaires de Brie, des Argiles vertes et Glaises à Cyrènes, et des Limons des plateaux.

Bois et broussailles anthropiques – Code Corine Biotope 84

Ces boisements, typiques des voisinages des villes, comprennent des groupements végétaux fréquents et typiques de forêts dégradées ou en reconstitution, à très large répartition géographique, sur des sols riches en nitrates : Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*). La strate herbacée est quant à elle composée d'Ortie dioïque, de Géranium Herbe à Robert (*Geranium robertianum*), de Lierre terrestre (*Glechoma hederacea*), de Ronce commune (*Rubus fruticosus*), de Grande bardane (*Arctium lappa*), de Grande chélidoine (*Chelidonium majus*), de Gaillet gratteron (*Galium aparine*)...

Ces boisements contiennent également des espèces colonisatrices de milieux perturbés, notamment des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) sur les lisières.

On retrouve ce type de végétation sur l'ensemble des abords de l'autoroute A4, au sein de la Cité Descartes comme de la Plaine de Gibraltar.

Friches et ourlets nitrophiles – Code Corine Biotope 87.1 x 87.2

Ce sont des zones rudérales caractéristiques de milieux urbains ou périurbains perturbés, sur sols riches en nitrates et relativement frais. Tous comme les bois et broussailles anthropiques, ces friches abritent des espèces à large répartition géographique et à faibles exigences écologiques : Grande bardane (*Arctium lappa*), Armoise commune (*Artemisia vulgaris*), Laitue sauvage (*Lactuca serriola*), Sénéçon jacobée (*Jacobaea vulgaris*), Cirse commune (*Cirsium vulgare*), Oseille crépue (*Rumex crispus*), Tanaisie commune (*Tanacetum vulgare*), Ortie dioïque (*Urtica dioica*)...

Non fauchées, ces friches accueillent des plantes de haute taille en été, et se boisent progressivement pour évoluer vers le boisement anthropique.

Les friches et ourlets nitrophiles sont régulièrement envahies par des espèces exotiques envahissantes comme la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ou l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*).

Friche à Galega – Code Corine Biotope 87.2

La Friche à Galega, observée au sud de la commune, est une variante de la friche nitrophile. Sur sol très remanié, cette zone rudérale est largement dominée par le Sainfoin d'Espagne (*Galega officinalis*), plante exotique envahissante typique des milieux fortement perturbés par l'homme.

Ce secteur, anciennement occupé et défriché, a été artificiellement accidenté, et son sol laissé à nu a été colonisé par cette plante sur l'ensemble de la zone.

Cariçaie – Code Corine Biotope 53.21

Une petite cariçaie est présente dans un boisement au sud de la commune, dans une dépression du ru du Merdereau.

Ce peuplement de grand Carex occupe une zone d'eau peu profonde, stagnante et parfois asséchée, et tolère un ensoleillement pouvant être important. Bien que constitués de plantes généralement communes, cet habitat se raréfie du fait de l'assèchement ou du comblement des marais et zones de transition milieu sec – milieu humide.

Les espèces présentes dans cet habitat sont des géophytes à rhizomes, donnant des peuplements denses et en nappes régulières car elles sont très compétitives et exercent sur les autres espèces une concurrence biologique importante : Laïche des marais (*Carex acutiformis*) et Laïche des rives (*Carex riparia*).

Parmi les espèces recensées en 2015, seule une peut être considérée comme remarquable :

- ✓ **La Vesce à feuilles étroites (*Vicia sativa* subsp. *nigra*)**



Photo 1 : Vicia sativa subsp. nigra (Wikimedia commons)

Espèce rare en Ile-de-France (R), mais non menacée (LC), c'est une plante annuelle de 10 à 80 cm de hauteur, dont les folioles supérieures sont obtuses, aiguës et tronquées. Elle fleurit de mai à juillet, ses fleurs sont insérées par deux à l'aisselle des feuilles, sur un pédoncule très court. Sa corolle est pourpre violacé vif et ses gousses sont noires. On la trouve sur des milieux neutres à acides et plutôt secs. **Elle a été recensée au sud de la commune** (Erreur ! Source du renvoi introuvable. et Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

La détection d'une seule espèce remarquable pour 193 espèces inventoriées témoigne de la présence d'une flore diversifiée mais très banale et typique des milieux urbains et péri-urbains du bassin parisien.



Par ailleurs, et selon les critères du CBNBP et du programme de recherche DAISIE (soutenu par la Commission Européenne). **Onze espèces végétales exotiques envahissantes d'entre-elles ont été recensées en 2015, et cartographiées.**



Tableau 1 : Espèces végétales exotiques envahissantes à Champs-sur-Marne (vues après 2000)

Nom latin	Nom français	Cotation espèce envahissante	Donnée CBNBP (après 2000)	Donnée 2015	Statut d'après DAISIE
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	5	X	X	Etablie
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada	3	X	X	Etablie
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	5		X	Etablie
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	2		X	Etablie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise	2		X	Etablie
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	3		X	Etablie
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne	3		X	/
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	3		X	Etablie
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot	3		X	Etablie
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine à fruits blancs	0	X	X	Etablie
<i>Cotoneaster franchetii</i>	Cotonéaster de Franchet	0		X	Etablie

NB: Seules les espèces recensées en 2015 ont été cartographiées

* Extrait du catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France, CBNBP, 2011:

Nat. (E.) = Eurynaturalisé

Plante non indigène ayant colonisé un territoire nouveau à grande échelle. Nous considèrerons un taxon comme eurynaturalisé s'il occupe, ou a occupé jadis, au minimum 10 % du territoire (valeur correspondant à un coefficient de rareté qualifié de rare ou plus commun) ou s'il a colonisé la majeure partie de ses habitats potentiels (même si ceux-ci sont rares).

Nat. (S) = Sténonaturalisé

Plante non indigène se propageant localement en persistant au moins dans certaines stations.

À l'échelle régionale, nous considèrerons un taxon comme sténonaturalisé s'il remplit à la fois les deux conditions suivantes :

- occupation de moins de 10 % du territoire (valeur correspondant à un coefficient de rareté égal à très rare ou extrêmement rare) et occupation d'une minorité de ses habitats potentiels. Au-delà, il sera considéré comme Eurynaturalisé (E.) ;

- observation, dans une même station, sur une durée au moins égale à 10 ans avec une vigueur significative des populations : 1) au moins renouvellement régulier des effectifs pour les plantes annuelles et bisannuelles 2) propension à l'extension par voie sexuée ou végétative (dissémination ou formation de peuplements étendus) dans le cas des plantes vivaces, cela dans au moins une de leurs stations.

Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques..) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;

1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche, ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut ;

2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;

3 : Taxon exotique se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;

4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;

5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

A rechercher : Taxons absents du territoire ou plantés/cultivés stricts, cités invasifs avérés dans un territoire géographiquement proche ou dont le risque de prolifération est jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut.

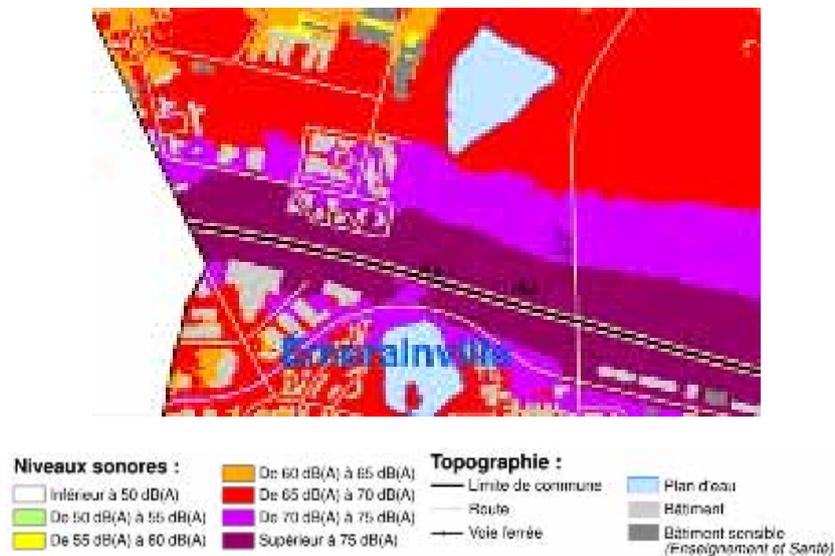
NB : Seules les catégories 2, 3, 4 et 5 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.

Nuisances

Bruit

La bande de retrait est concernée par des niveaux sonores élevés supérieurs à 75 db(A).

Figure 1 : Cartographie du bruit en multiexposition : Situation 2004 – 2007 – Indicateur global Lden, bruit aérien, ferroviaire, industriel et routier



Qualité de l'air

Selon les données d'AirParif, la bande de retrait est concernée par des dépassements de valeurs limites pour le Dioxyde d'Azote (NO₂) et les poussières < 10 µm.

Figure : Dioxyde d'Azote (NO₂) et poussières < 10 µm



1.2. Enjeux de la zone considérée et perspectives d'évolution

1.2.1. Vocation de la zone au vu du contexte économique et urbain, des potentialités du site et de la demande potentielle

Au regard des nuisances recensées, il apparaît que la bande de retrait pourrait accueillir des activités économiques mais ne se prête pas à l'accueil de nouveaux logements.

Au sein du cluster ville durable, il existe une vraie demande en locaux productifs. La Cité Descartes ayant des capacités d'accueil limitées, son extension est plus que nécessaire dans le contexte de rééquilibrage à l'est. La RATP est également intéressée par l'installation d'ateliers de maintenance des trains en terminus de ligne 11.

Le site, relativement plat en dehors des espaces protégés, pourrait facilement accueillir des constructions nouvelles.

Son accessibilité très bonne par l'Autoroute A4 pourrait encore être améliorée grâce à la réalisation d'un échangeur à hauteur de la RD51. La desserte interne pourrait être assurée par la réalisation de voies nouvelles en complément des voies existantes au sein de la Cité Descartes (rue Albert Einstein, Lorentz...)

1.2.2. Intérêt urbain, paysager et architectural sur la zone et à proximité

L'intérêt urbain du secteur réside dans la localisation en extension de la Cité Descartes, dans un secteur marqué par de nombreuses constructions sur les franges de l'Autoroute. Les constructions nouvelles s'inscriraient ainsi en continuité de celles qui existent. Ceci permettrait de qualifier l'entrée du Grand Paris par l'Est.

L'intérêt paysager du site est réduit du fait de la faible qualité des sujets boisés ou arbustifs existants. L'aspect actuel des abords de la voie lui confère une ambiance de paysage en attente, en friche. Son urbanisation permettrait de revaloriser cette partie du territoire communal, en partie par une valorisation du végétal.

L'intérêt architectural réside dans la mise en scène de l'espace métropolitain, à la fois depuis l'autoroute A4 comme depuis la RD51. L'aspect des constructions devra s'harmoniser avec celles de la Cité Descartes, laboratoire de la ville durable. La constitution d'une façade urbaine visible depuis la voie rapide facilitera l'identification de Champs-sur-Marne comme un territoire actif.

1.2.3. Éléments paysagers et naturalistes à mettre en valeur

On ne recense aucun élément paysager remarquable sur le site d'étude. Seule la végétation du vallon du ru présente des potentialités à mettre en valeur au moyen d'un projet d'ensemble permettant de préserver la trame verte et bleue.

Le diagnostic de terrain a permis de recenser 1 espèce remarquable et 11 espèces végétales exotiques envahissantes. L'urbanisation de la zone devra permettre de valoriser la Vesce à feuilles étroites tout en luttant contre la prolifération des autres espèces

1.2.4. Fonctionnement

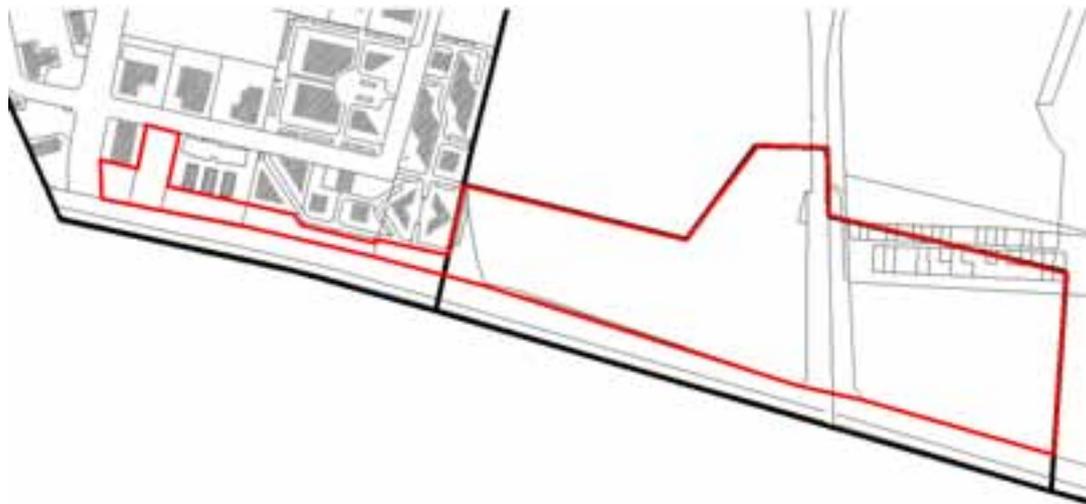
La future zone d'activité devra être desservie par la RD51 et la rue Albert Einstein au moyen de voies nouvelles. Des itinéraires de circulation douce pourront être réalisés pour relier la zone au bois de la grange comme à l'étang de la haute maison et aux équipements sportifs au Nord.

L'impact de la réalisation des voies nouvelles sur les espèces naturelles inventoriées et les zones humides devra être réduit voire compensé.

L'impact de la réalisation des activités économiques sur le trafic routier (véhicules légers, poids lourds) devra également être évalué, notamment du fait de l'absence de desserte par les transports en commun.

1.3. Délimitation du périmètre du projet

Au regard du diagnostic et des enjeux identifiés, il apparaît nécessaire de définir une zone permettant à la fois le développement économique sans remettre en cause la protection des espaces naturels.



Ce périmètre qui dépasse la bande de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A4 permet d'englober les espaces environnants et de traiter la problématique de l'urbanisation en continuité de la Cité Descartes. Il permet également de gérer au mieux la transition avec les espaces boisés à protéger.



2. Projet urbain

En se basant sur ce diagnostic de terrain, les ateliers Lion ont élaboré un projet urbain de qualité au sein du périmètre défini précédemment.

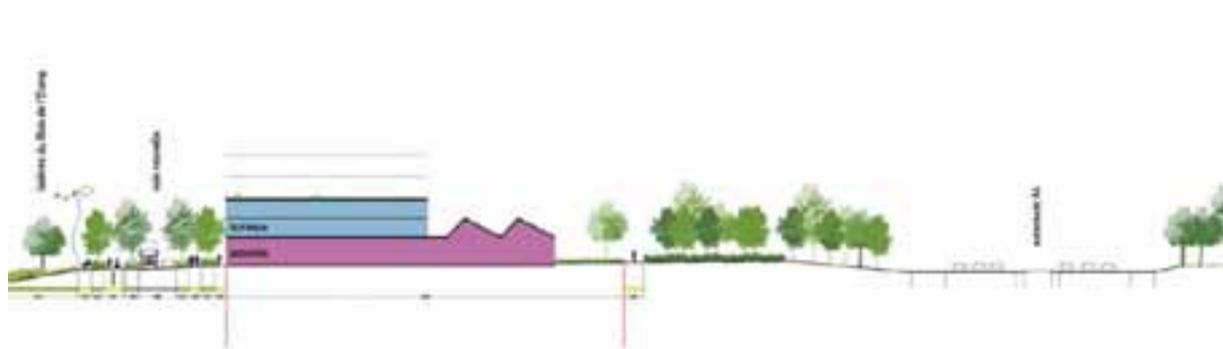
Voici les différentes hypothèses d'urbanisation élaborées en tenant compte des diagnostics de terrain.

Une première version montrait un système urbain desservi par une voie depuis la cité Descartes avec des constructions au sud de celle-ci jusqu'à la RD51 puis différents lots desservis par une voie en L à l'est de la RD51.

L'emprise de ce projet n'intégrant pas la Cité Descartes et ne respectant pas les lisières protégées sur la partie est de la plaine de Gibraltar, il a été revu.



La bande en retrait était peu bâtie. Les plantations actuelles étaient retravaillées pour créer un écran végétal derrière lequel les constructions se seraient implantées.



Afin d'envisager un développement harmonieux de la façade sud de la commune, conciliant protection des espaces naturels, préservation de la trame verte et bleue et développement économique de la commune, une deuxième version a été proposée sous la forme suivante :



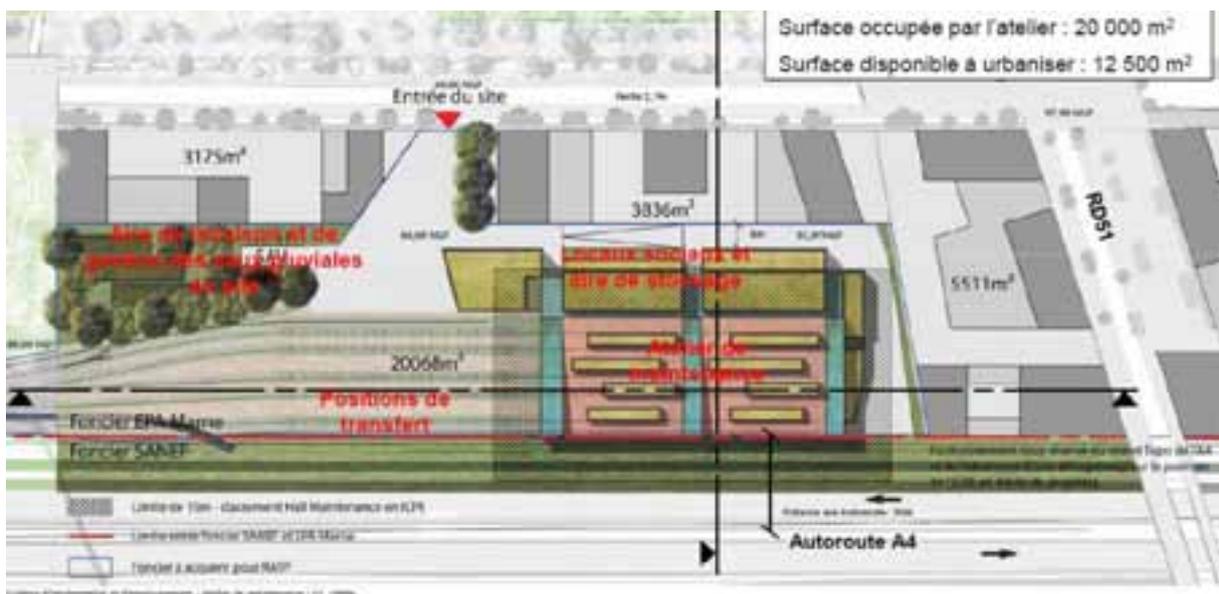
Elle valorise mieux les lisières, et insère efficacement les constructions nouvelles dans un écran végétal à la manière des réalisations existantes plus à l'ouest.

Toutefois, elle ne préserve pas assez les abords du ru du Merdereau et offre une densité très élevée, notamment en implantant de nombreuses constructions le long de l'Autoroute sur la plaine de Gibraltar.

Les constructions nouvelles dans la Cité Descartes s'insèrent dans une bande de 20 mètres de large. Elles joueront à la fois un rôle de vitrine économique et d'écran phonique pour les constructions situées plus au nord.



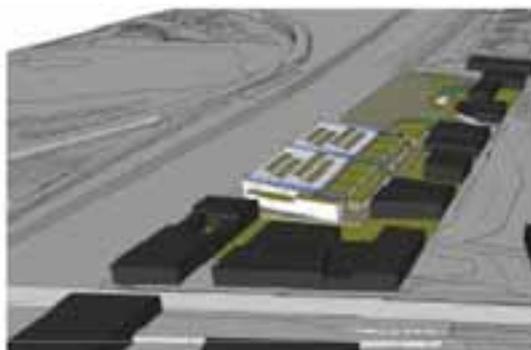
Une troisième version a été retravaillée afin de mieux protéger la trame verte et bleue tout en réduisant la densité du projet, et ce, en intégrant le principe de réalisation d'un Atelier de Maintenance des Trains, ouvrage RATP situé en terminus de ligne 11 sur les terrains jouxtant l'A4 à l'Ouest de la RD51.



De part et d'autre de la RD51, elle propose quelques séquences bâties dominant la 2x3 voies afin de structurer l'effet vitrine de la nouvelle zone. Deux bâtiments encadrent bien la RD51 pour mettre en valeur l'entrée de ville.



Vue 3D - depuis le sud-est du site



Vue 3D - depuis le nord-est du site



Vue 3D - depuis la cité Descartes



Vue 3D - depuis l'ouest du site

L'ensemble de ces constructions marquera une limite franche entre le bois de la Grange et la Cité Descartes étendue. Ceci pourra avoir pour effet d'améliorer la sécurité routière, les automobilistes identifiant ainsi l'entrée au sein de la métropole du Grand Paris.

Ainsi, ce projet est compatible 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. C'est pour ces raisons qu'il a été retenu et décliné au sein des différentes pièces du PLU.

3. Rappel de la prise en compte de l'étude dans le PLU

3.1. Dans le rapport de présentation

Il expose les options retenues et justifie la pertinence des moyens choisis pour mettre en œuvre le projet urbain et ses objectifs. Il insiste sur l'intégration paysagère, la prise en compte des spécificités locales, des nuisances et de la sécurité, ainsi que de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

3.2. Dans le PADD



<ul style="list-style-type: none">  Cheminements piétons à développer  Réseau Bus à modifier avec l'arrivée du GPE  Piste cyclable existantes / à créer  Voie à prolonger ou à créer  Entrées de ville à requalifier 	<p>La voie nouvelle et les cheminements piétons ont été inscrits au PADD, comme la future piste cyclable et l'entrée de ville à requalifier.</p>
<ul style="list-style-type: none">  Pôle Moteur de la Cité Descartes  Pôle Recherche Ville Durable  Extension de la Cité Descartes à long terme 	<p>Les terrains à proximité de l'Autoroute A4 sont inscrits comme faisant partie du pôle moteur de la Cité Descartes.</p> <p>L'extension de la Cité Descartes est indiquée comme devant avoir lieu à long terme, dans le prolongement des constructions existantes.</p>
<ul style="list-style-type: none">  Espaces naturels à protéger  Elements aquatiques (mares, étangs) à mettre en valeur  Trame bleue existante et à renforcer 	<p>Les espaces naturels à protéger sont identifiés afin que le projet ait l'impact le plus réduit possible sur l'environnement.</p>

3.3. Dans l'OAP n°3



Localisation d'un demi-échangeur	Périmètre de Forientation
Principe de voie à créer	Emprise constructible activités
Principe de liaison piétonne à créer	Espaces verts à préserver
Trame bleue à préserver	Espaces boisés à protéger
Étang existant / à étendre	Lisière inconstructible

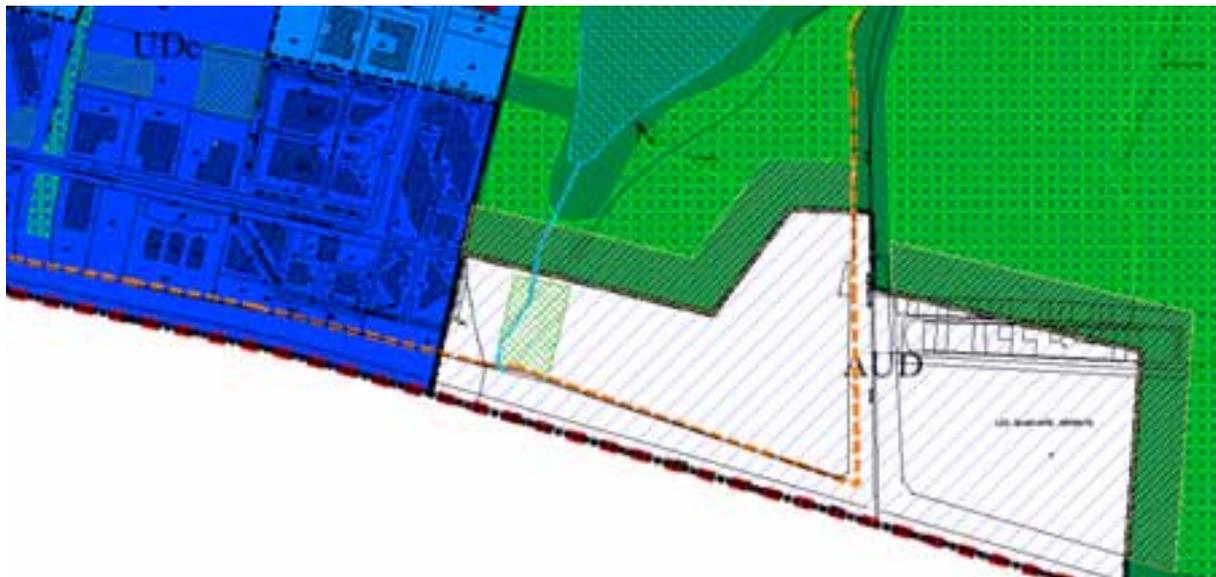
L'OAP n°3 précise le PADD en indiquant notamment les lisières inconstructibles et les possibilités de réalisation d'un demi-échangeur. La voie nouvelle est inscrite plus au sud afin de ne pas impacter la lisière.

Il indique également les possibilités d'extension de l'étang de la Haute Maison pour le recueil des eaux pluviales.

3.4. Dans le règlement

Les terrains de la Cité Descartes sont classés en UDe.

Les terrains de la plaine de Gibraltar, non équipés, sont classés en zone à urbaniser AUD. La lisière est reportée en hachure jaune au sein de la zone N. Une protection au nom de la Trame Verte et Bleue a été inscrite pour protéger le ru du Merdereau tandis qu'un Espace Vert à Protéger assure la protection de ses abords entre la zone N et l'emprise de l'Autoroute A4.



Les logements n'ont pas été autorisés afin de ne pas soumettre de population nouvelle aux pollutions liés à l'autoroute A4.

Une bande de 35 mètres de large autorise des hauteurs maximales de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de l'Autoroute A4 afin de développer l'effet vitrine. Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est de 18 mètres afin d'assurer la transition vers les espaces naturels.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les matériaux employés ne devront pas être réfléchissants afin de ne pas causer de problème de sécurité routière.