

Commune de Crosne



Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
En date du 27 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, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques 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, ...

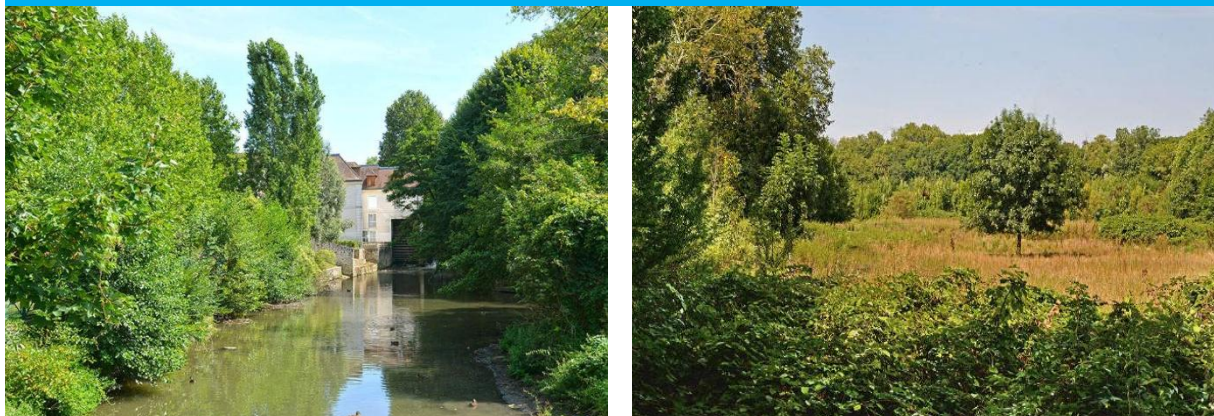
Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

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 Crosne 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 Crosne comme une ville préservée, accueillante et respectueuse du développement durable.

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 Crosne de demain.

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



*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, Crosne a la volonté de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et de préserver et développer son patrimoine naturel.
Plusieurs actions permettent de répondre à ces objectifs.*

1. Protéger les espaces boisés

Les espaces boisés crosnois s'étendent sur plus de 18 hectares selon l'institut Paris Région. Ils participent activement à l'identité de la commune et au cadre de vie des Crosnois 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. Véritable poumon vert, la commune souhaite maintenir leur protection.

2. Conforter les corridors écologiques

Le territoire crosnois est concerné par :

- ✓ au Nord-est, le corridor fonctionnel diffus au sein des réservoirs de biodiversité, lié à la forêt domaniale de La Grange ;
- ✓ au Sud et au Nord-est, le corridor écologique de la sous trame bleue, correspondant respectivement à l'Yerres et au chemin du Grand Hâ-Hâ.

De plus, la ville a l'ambition de créer une nouvelle liaison verte pouvant correspondre à un nouveau « corridor », qui permettra de relier l'Yerres à la forêt domaniale de la Grange et qui prendra appui sur la coulée verte, le jardin des abeilles maraichères et le bois Colbert.

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger et préserver ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles afin de favoriser la circulation de la faune.

3. Renforcer la protection des zones humides

Avec la présence de l'Yerres au Sud de son territoire, Crosne compte plusieurs secteurs humides tels que l'île des Prévôts, le parc du Moulin ou encore les bords de la rivière. Plus au Nord, un autre secteur humide lié à la présence de rus est répertorié au niveau de la forêt domaniale de la Grange le long du chemin du Grand Hâ-Hâ qui se prolonge en limite Sud de la zone d'activités de la Plaine Haute.

Les zones humides sont des composantes importantes de la trame bleue et participent au développement de nombreuses espèces (amphibiens, libellules, insectes aquatiques, ...). Elles ont également des fonctions hydrauliques importantes comme la recharge des nappes, mais également l'épuration grâce aux végétaux qu'elles abritent.

Ces secteurs jouent un rôle de réservoir de biodiversité, mais surtout permettent l'expansion des crues, le stockage des eaux et leur filtration.

Ces zones feront 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.

4. Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat, support de la biodiversité ordinaire

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux Crosnois et conforter son image de "Ville jardin", la commune souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privés, aujourd'hui porteuse de l'identité crosnoise. Il s'agit également d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle et de lutter contre les îlots de chaleur.

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 conservera 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 ou encore à la consommation d'eau. De plus, les règles relatives à la pleine terre et à l'emprise au sol seront préservées et de nouvelles règles sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis seront ajoutées pour renforcer la prégnance du végétal au sein du tissu urbain.

5. *Lutter contre les espèces végétales exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels*

Les espèces végétales 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 du bassin parisien, adaptées également aux changements climatiques, doit être privilégié.

Ainsi, la ville de Crosne conservera dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme la liste des espèces invasives à proscrire.

6. *Protéger les éléments du patrimoine remarquable*

Crosne a recensé un patrimoine bâti sur son territoire qu'elle a souhaité protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aujourd'hui, la ville veut maintenir cette protection pour toujours mieux mettre en valeur son patrimoine afin de conserver son identité.

7. *Encourager les constructions économes et favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale*

Le développement souhaité de l'habitat crosnois doit s'accompagner d'une grande qualité environnementale des constructions et des matériaux. Crosne incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement et préservent les ressources naturelles.

Les points suivants seront particulièrement examinés :

- ✓ une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour s'inscrire dans la loi relative à la transition énergétique et respecter la Règlementation Environnementale 2020 ;
- ✓ un choix de matériaux naturels et performants pour la construction et d'isolants d'origine végétale ou textile ;
- ✓ un choix de matériaux constructifs de qualité.

Crosne souhaite également favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale en :

- ✓ permettant aux porteurs de projet d'exploiter les énergies renouvelables tout en garantissant l'intégration paysagère des équipements dédiés ;
- ✓ étudiant l'opportunité de développer les énergies renouvelables dans les projets.

Pour une ville durable qui accompagne son développement



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 Crosnois tout en préservant le tissu urbain existant et en évitant l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel.

1. Assurer un développement communal cohérent et judicieux, non consommateur d'espace naturel

La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien de l'intégralité des zones naturelles existantes, et ce dans le but de s'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le développement urbain crosnois se fera donc exclusivement à travers une densification maîtrisée de son tissu urbain existant. L'objectif de consommation est donc de zéro hectare.

2. Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales

Aujourd'hui, le diagnostic territorial fait état d'un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, d'une forte augmentation des ménages d'une personne et d'une population légèrement vieillissante. Ainsi, les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population crosnoise et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial, dont celle relative à la présence d'une minorité de petits logements.

Les nouvelles constructions devront favoriser une mixité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille, afin d'une part de répondre au phénomène de denserment des jeunes crosnois, d'autre part de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, et enfin d'accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de maintenir une structure par âge de la population équilibrée.

3. *Poursuivre la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social, dans des espaces adaptés*

En conjuguant la volonté d'une offre renouvelée, du maintien de la qualité du parc existant et d'une répartition géographique équilibrée du parc social, Crosne a pour objectif de développer et de préserver son offre d'habitat pour :

- ✓ offrir aux Crosnois de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, personnes seules, ...);
- ✓ satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules, les jeunes comme les seniors, puissent continuer de vivre à Crosne ;
- ✓ s'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR, et ainsi atteindre 25% de logements sociaux ;
- ✓ s'inscrire dans les objectifs imposés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France concernant l'augmentation de 15% de la "densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat", la commune étant concernée par les quartiers à densifier à proximité des gares en raison de la présence de la gare de Montgeron-Crosne dont le périmètre d'un kilomètre concerne la commune.
- ✓ maintenir la mixité urbaine et sociale ;
- ✓ améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants.

Aujourd'hui deux secteurs de projets de construction, à l'Ouest de la ville existent pour accueillir de l'habitat, notamment social, au niveau de la rue Albert Thomas et de l'avenue de la République.

4. *Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable*

Tout en possédant une organisation spatiale s'articulant autour de plusieurs entités ayant chacune leur particularité, le territoire de Crosne détient un important tissu pavillonnaire représentant plus de 50% de l'espace urbain communal. Porteur de la qualité de vie et de l'identité crosnoise, ce bâti est à protéger.

La nouvelle réglementation proposée devra permettre l'évolution de ce bâti existant par une réflexion sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, sur l'emprise au sol ou encore sur la hauteur. La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain crosnois afin d'assurer une intégration optimale qui préservera le cadre de vie de qualité existant.

5. Promouvoir la qualité architecturale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat crosnois doit s'accompagner d'une grande qualité architecturale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la ville incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui améliorent le confort des habitants. Les points suivants seront particulièrement examinés :

- ✓ la prise en compte des risques et des pollutions éventuels ;
- ✓ la bonne valorisation du potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement (orientation de la construction, végétation en place, déclivité du terrain) ;
- ✓ la recherche du confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements ;
- ✓ un choix de matériaux constructifs de qualité et durables.

6. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain

Crosne s'inscrit dans un cadre géographique intégrant des risques relatifs aux mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des sols argileux, ainsi qu'aux inondations par débordement de l'Yerres et par ruissellement pluvial.

De plus, la commune est concernée par des nuisances sonores liées au faisceau ferroviaire qui borde son territoire ainsi qu'à l'important trafic routier supporté sur les routes départementales 32 et 304.

A cela s'ajoute les nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic national et international de l'aéroport d'Orly.

Ainsi, la commune fait face à une multi-exposition aux bruits aussi bien aériens, ferroviaires que routiers.

Ces risques et ces nuisances doivent être pris en compte préalablement dans le développement de la ville 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



Les nombreux équipements publics dont dispose la commune, en sus de ses équipements administratifs, ont permis un développement d'une importance reconnue de la vie associative et sportive. Ce sont ainsi des liens sociaux appréciables qui se tissent en permanence entre des membres d'une population d'origine géographique de plus en plus diversifiée et aux occupations professionnelles dispersées.

Crosne a, grâce à cela, créé une vraie vie de commune à laquelle la population est largement intégrée.

1. Garantir la qualité de l'accueil au sein des équipements publics

A cette fin, il convient de conserver le bon niveau de modernité des équipements publics. Ceci implique pour la commune de poursuivre son programme d'investissements de manière continue en fonction des attentes et de l'évolution des pratiques culturelles et sportives des habitants et des associations crosnoises.

2. Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance

Crosne a une offre d'accueil de la petite enfance développée, mais qui reste insatisfaisante et qui est par conséquent à conforter.

Afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles, la commune compte un lieu d'accueil regroupant différents types de mode de garde ainsi qu'une crèche privée de vingt berceaux dont onze sont réservés par la ville.

Cependant, au regard des demandes croissantes d'accueil d'enfants de moins de trois ans sur la commune, cette offre ne répond pas toujours aux besoins des familles dans la mesure où, d'une part il y a un manque de places de crèches, et d'autre part le coût des assistantes maternelles reste élevé.

Ainsi, la commune souhaite agrandir l'équipement existant et rapatrier le Relais d'Assistantes Maternelles vers le bas de la commune au niveau du pôle 1901. Une quinzaine de berceaux devraient être créés.

De plus, au niveau du nouveau quartier en entrée de ville Ouest, le programme de nouveaux logements compterait en rez-de-chaussée une crèche privée d'une vingtaine de berceaux dont une partie - non encore aujourd'hui définie - serait réservée par la ville.

3. Anticiper l'évolution des équipements scolaires et périscolaires

Pour répondre à la future croissance des effectifs scolaires liée au dynamisme démographique communal avec la réalisation de nouveaux logements, mais également pour améliorer la qualité de l'accueil de ses élèves, Crosne souhaite, d'une part, avoir la possibilité d'utiliser le foncier que ses groupes scolaires et périscolaires possèdent pour les développer et ce par une adaptation réglementaire, et, d'autre part, mener une réflexion sur la réalisation d'un éventuel nouveau groupe scolaire.

4. Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Impliquée dans la préservation de l'environnement, la commune souhaite que les rénovations des équipements publics intègrent certains critères de Haute Qualité Environnementale notamment énergétiques. La Ville sera attentive à ce que les projets de rénovation aient un impact limité sur l'environnement et préservent les ressources naturelles.

Active dans la lutte contre les inégalités, la commune souhaite également que les rénovations des équipements publics permettent une bonne circulation des personnes à mobilité réduite.

5. Assurer un bon niveau d'accès aux communications numériques

Pour communiquer, entreprendre, télétravailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications numériques est indispensable à la vie quotidienne des Crosnois 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 un renforcement de la sécurité routière et un développement des déplacements doux



Afin de sécuriser au mieux les déplacements et faciliter les déplacements doux sur son territoire, Crosne envisage quatre actions.

1. 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, Crosne 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.

2. Favoriser les mobilités douces

La commune compte plusieurs liaisons douces sur son territoire avec notamment le Fil Vert le long de l'Yerres ou encore la piste cyclable bidirectionnelle le long des avenues du Président Mitterrand / Salvador Allende.

Pour accroître les déambulations douces dans la ville, Crosne, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, souhaite développer son plan de cheminements doux. Plusieurs projets sont ainsi à l'étude tels que la connexion à la Végétale - ex Tégéval - ainsi que la réalisation de nouveaux aménagements spécifiques en renforçant notamment la signalétique et en augmentant l'offre de stationnement pour les cycles sur les différentes polarités de la ville.

Avec ces actions, la commune souhaite répondre à plusieurs enjeux : encourager les modes de déplacements non polluants, permettre une meilleure répartition du partage modal de l'espace public, et enfin offrir une meilleure accessibilité et attractivité des lieux de centralité de la commune.

3. Valoriser les principales entrées de ville de la commune

La commune souhaite valoriser ses principales entrées de ville par un traitement spécifique, qui outre l'aspect sécuritaire, marquerait spatialement l'arrivée sur la commune.

4. Poursuivre, en partenariat avec Île-de-France Mobilités et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun

La commune souhaite, en collaboration avec Île-de-France Mobilités et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, un renforcement des fréquences des lignes de bus afin de faciliter leur utilisation par les habitants et ainsi leur permettre de rejoindre plus aisément, quotidiennement, les différentes polarités communales et intercommunales.

Pour préserver l'activité économique à court, moyen et long terme



La commune de Crosne compte un tissu commercial de proximité relativement diversifié ainsi qu'une zone d'activités économiques d'envergure.

1. Conforter le tissu commercial existant

Le commerce occupe une fonction de toute première importance pour le développement de la vie sociale et économique locale. Crosne compte deux polarités commerciales : le centre-ville avec l'axe Jaurès / République et, plus au Nord, le croisement des avenues du Président Salvador Allende et Léon Jouhaux.

Le maintien de la vitalité du commerce est un objectif primordial pour la ville afin de préserver ses polarités. Il s'agit de tenir compte du contexte économique existant, et ce pour offrir aux Crosnois des commerces diversifiés et complémentaires dans un cadre agréable. L'axe d'intervention prioritaire préconisé est de préserver la vocation économique de locaux commerciaux existants en pied d'immeubles à travers le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

2. Améliorer le réseau viaire de la Zone d'Activités de la Plaine Haute

La Zone d'Activités de la Plaine Haute, située au Nord de la commune, s'étend sur plus de 20 hectares. Il s'agit d'une zone d'activités composée essentiellement d'artisanat et d'industrie et par conséquent d'une activité de fabrication / transformation.

Si la Zone d'Activités de la Plaine Haute fonctionne bien et ne présente aucun problème majeur, l'état de la chaussée roulante se détériore relativement rapidement au vu du nombre de camions y circulant. C'est pourquoi la commune souhaite, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, engager des travaux de réfection de voirie pour permettre à cette ZA de continuer à se développer harmonieusement.

