

CONCERTATION PRÉALABLE

# LA ZAC DE COUPVRAY, UN NOUVEAU QUARTIER

*et vous, quel est votre avis ?*



**Commune de Coupvray**

**Zone d'aménagement concerté (Zac)**



**Vincent Pourquery de Boisserin**  
Directeur général d'EPAMARNE/EPAFRANCE

En septembre 2010, la signature par le premier Ministre, François Fillon, de l'avenant n° 8 à la convention de 1987 entre la société Euro Disney, l'aménageur public EPAFRANCE et les collectivités territoriales, a donné une nouvelle impulsion au développement économique, touristique et urbain du Val d'Europe.

Cet avenant s'inscrit dans un Projet d'intérêt général (PIG) qui permet :

- un développement urbain nouveau
- un renforcement de l'accueil touristique
- le maintien des développements économiques
- la garantie de l'accessibilité du site
- la définition des règles de partage de la valeur économique créée
- l'intégration du projet *Villages Nature* dans la convention de 1987

La poursuite du développement de Val d'Europe se fera dans le cadre d'une démarche de développement durable préservant un équilibre ville/nature et qui intègre les dispositions du Grenelle de l'environnement.

Afin d'engager le programme de développement urbain, le Conseil d'administration d'EPAFRANCE a délibéré, en septembre dernier, en faveur de la création de trois Zones d'aménagement concerté (Zac) nouvelles dont celle de Coupvray, et de la modification de trois dossiers de création de Zac existantes.

De nouveaux quartiers à vocation résidentielle seront réalisés sur ces Zac qui contribueront, ainsi, à la politique de l'Etat visant à répondre aux besoins de logement des franciliens. En accord avec le PIG, la Zac de Coupvray est conçue de façon à pouvoir accueillir à l'échéance de 2030, 800 à 1 200 nouveaux logements. Leur construction sera échelonnée dans le temps et dans l'espace, afin d'assurer une cohérence et une continuité urbanistique au sein de la zone aménagée.

Cette plaquette de présentation, qui initie la concertation sur la création de cette Zac, vous apportera des éléments d'information sur les objectifs d'aménagement de ce périmètre. Je vous invite, également, à participer aux réunions publiques, à visiter l'exposition sur ce projet à la mairie de Coupvray, et à exprimer votre avis sur le registre tenu à votre disposition.



**Martine Dogit**  
Maire de Coupvray

Le développement qui s'impose à notre territoire nous a conduits à définir un projet ambitieux pour Coupvray. La plaquette qui vous est présentée retranscrit les points clés de ce projet au travers des objectifs des deux Zac qui regroupent les futures zones de développement.

L'enjeu est de concilier harmonieusement création de logements, desserte en transports, équipements publics et développement sur les plans économique, culturel et sportif.

Il s'agit de créer les meilleures conditions d'accueil pour nos futurs concitoyens qui viendront s'installer dans les quelques 1600 nouveaux logements programmés dont 800 sur cette Zac, que ce soit en termes d'aménagement urbain (voiries de liaison internes, circulations piétonnes, pistes cyclables, couloirs écologiques.....), d'activités de services et de commerces ou en termes d'équipements de proximité (écoles, centres de loisir, accueil de la petite enfance, terrains de sport, maisons de quartier, mairie annexe...).

Le tout s'inscrira dans un environnement de grande qualité considéré comme une véritable composante du développement dont l'objet sera de prolonger et de renforcer les aspects paysagers et naturels qui caractérisent aujourd'hui notre commune.

Enfin il est impératif que ce développement soit organisé de telle sorte qu'il garantisse une parfaite continuité urbaine à toutes les étapes de sa réalisation, et selon un rythme qui assure les équilibres sociaux et financiers.

Nous avons voulu que ce projet fasse l'objet d'une large concertation afin que chacun puisse mesurer et s'appropriier les contours d'un futur cadre de vie dont la finalité est le bien vivre ensemble.

## LA LOCALISATION

Le projet de Zone d'aménagement concerté (Zac) de Coupvray se situe à l'est de la commune.

Le périmètre de la Zac de 79 hectares est délimité comme suit :

- à l'est sur la route départementale 5d,
- au nord sur les limites communales séparant Esbly de Coupvray,
- à l'ouest sur l'urbanisation existante du bourg de Coupvray,
- au sud sur la route départementale RD 934.



## LES OBJECTIFS

- Réaliser un quartier durable dans son aménagement et son fonctionnement et veiller à la qualité environnementale des constructions.
- Développer un habitat diversifié accompagné d'activités économiques, d'équipements et de services.
- Organiser le développement du quartier afin d'assurer le lien et la cohérence entre les quartiers existants de Coupvray et le patrimoine naturel et historique du secteur.



## Assurer une accessibilité sécurisée et de grande qualité entre anciens et nouveaux quartiers

→ par la réalisation d'une liaison routière nord-sud entre la route d'Esblly et la RD 934, reliant le quartier de l'Aulnoye aux quartiers futurs de part et d'autre de la RD 934. L'objectif de cette nouvelle liaison intracommunale est la mise en relation indispensable des nouveaux quartiers de Coupvray avec les équipements existants et à venir. Elle sera aménagée de manière à ne pas créer d'alternative à la RD5d vouée à des liens intercommunaux et à éviter la traversée du centre bourg,

→ par la création d'un réseau de circulations douces (*vélos, piétons*) permettant d'accéder au bourg, aux différents équipements et au cœur du Val d'Europe,

→ par la prolongation des réseaux routiers existants en périphérie (*Montry, Bourg de Coupvray, quartier du Courtalin à Magny-le-Hongre*), contribuant à la mise en œuvre d'un réseau routier hiérarchisé,

→ par la mise en place d'un réseau de transports en commun hiérarchisé permettant d'accéder rapidement aux grands pôles multimodaux du secteur (*gare d'Esblly, gare RER/TGV de Chessy-Val d'Europe*).

## Etablir un lien urbain fort avec le village de Coupvray

→ par la création de quartiers d'habitation, d'activités et de services ainsi que d'équipements animés et à taille humaine,

→ par la mise en place d'un réseau d'espaces publics (rues, places, parcs publics et équipements de proximité) entre le village et les nouveaux quartiers, et valorisant le parc du château,

→ par la création de commerces au sein des quartiers,

→ par un aménagement maîtrisé dans le temps, en phases successives, assurant une cohérence et une continuité urbanistique à chacun des stades de sa réalisation. Ces aménagements seront dimensionnés en adéquation avec l'équilibre financier des collectivités locales.

## Engager la création d'un pôle de vie aux abords du carrefour RD 934 / avenue de l'Europe / RD5d

→ en lien étroit avec le quartier des Trois-Ormes,

→ par la création d'une porte d'entrée sur le territoire du Val d'Europe,

→ par une réservation de terrains destinés à accueillir des équipements publics qui s'appuient et se justifient par la centralité nouvelle,

→ par la réservation d'emprises suffisantes permettant la mise en place d'un transport en commun en site propre. Les différentes hypothèses connues à ce jour seront rendues possibles, notamment la connexion avec le réseau ferré Esbly-Crécy,

→ en lien avec la restructuration urbaine du « *fond de l'Aulnoye* » si ce projet est engagé concomitamment par la commune.

## Faire du paysage un élément fort du projet urbain

→ par le rôle d'animation urbaine et d'interface entre les quartiers anciens et nouveaux donné au parc du Château,

→ par la valorisation des accès au parc de Coupvray et la requalification de la rue de Montry,













→ par la mise en valeur du parc de Coupvray et de son patrimoine végétal,

→ par la mise en valeur des trames végétales existantes dont celle de l'allée des Bonshommes et du chemin de Magny,

→ par le maintien d'espaces agricoles permettant la mise en place d'une agriculture de proximité,

→ par la valorisation des espaces publics avec une forte présence du végétal à proximité des habitations afin de créer des espaces de détente, d'intimité et de convivialité au sein des quartiers,

→ par la préservation des vues remarquables depuis la rue de Montry et la RD 934.

	Zone urbanisable		Zone urbanisable mixte avec une majorité d'équipements publics ou d'activités		Station de TCSP envisagée
	Zone hôtelière		Principe de transport en commun en site propre - TCSP		Vues lointaines à préserver
	Espaces agricoles préservés		Liaisons routières de desserte interquartiers		Accès routiers principaux
	Espaces paysagers à dominante végétale		Principes de structuration des circulations douces		Centralité urbaine et commerciale

« Développer un quartier durable dans son aménagement et respectueux du territoire. »



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ZAC DE COUPVRA Y

#### Concevoir un quartier porteur d'une urbanité diversifiée et solidaire

- qui définit les termes du volet social du développement durable sur le territoire en cohérence avec le PLH en cours d'élaboration et selon une répartition équilibrée dans l'espace et dans le temps,
- qui privilégie la mixité sociale et les échanges générationnels,
- qui assure la continuité du parcours résidentiel dans la commune de Coupvray,
- qui participe à la stabilisation de la population et renforce le sentiment d'appartenance à la commune et au territoire du Val d'Europe,
- qui contribue à l'échelle du Val d'Europe au maintien de l'équilibre habitat-emploi.

#### Une composition urbaine fondée sur le développement durable

- par le choix d'une typologie urbaine qui prend en compte la composition du village de Coupvray et qui affirme l'appartenance à la commune et au territoire, et qui génère une transition harmonieuse entre les quartiers existants et futurs,
- par une réflexion sur la qualité des constructions en s'appuyant sur la réglementation actuelle, en anticipant les réglementations à venir et en développant des démarches innovantes qui répondent en particulier aux nouveaux défis énergétiques et à une gestion durable de l'eau,
- par une optimisation des modes de déplacements en favorisant les modes doux (piétons, cycles) et en assurant une connexion de ces modes sur le réseau intercommunal du Val d'Europe,
- en mettant en place une trame verte et bleue qui s'appuie sur les structures existantes du site, partie intégrante de la trame verte et bleue du Val d'Europe et connectée au territoire.



Nord

0 250 m

NB : les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.



## QU'EST CE QU'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) ?

Une Zac est un périmètre au sein duquel une collectivité territoriale ou un établissement public décide d'intervenir pour y réaliser un nouveau quartier ou une zone d'activités. Les actions principales sont les études préalables, la viabilisation des terrains (*réseaux, voiries*), la réalisation des espaces publics (*rues, places, espaces verts*). Ces actions sont menées par l'aménageur public qui en assume le financement grâce à la cession des droits à bâtir aux promoteurs pour la réalisation de logements, de commerces ou d'activités.

L'ensemble des dépenses et recettes de l'opération de Zac est retracé dans un bilan prévisionnel qui est intégré au dossier de Zac à l'issue de la concertation. Le programme des équipements publics y est également défini. Le bilan peut en partie participer aux coûts des équipements publics réalisés par la collectivité.

## QU'EST CE QU'UNE CONCERTATION PRÉALABLE ?

La procédure fixée par le Code de l'urbanisme (*article L.300-2*) prévoit une concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de Zac.

La concertation définie par EPAFRANCE et Coupvray repose sur trois éléments :

- La sensibilisation de la population par une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale ;
- L'organisation d'une exposition publique en mairie de Coupvray, de février à mai 2012, pendant les heures d'ouverture au public, destinée à expliquer le projet ;
- Le dépôt d'un registre en mairie de Coupvray mis à la disposition des citoyens aux heures d'ouverture et sollicitant leurs avis. Ceux-ci seront pris en compte au moment du bilan de la concertation réalisé par EPAFRANCE.

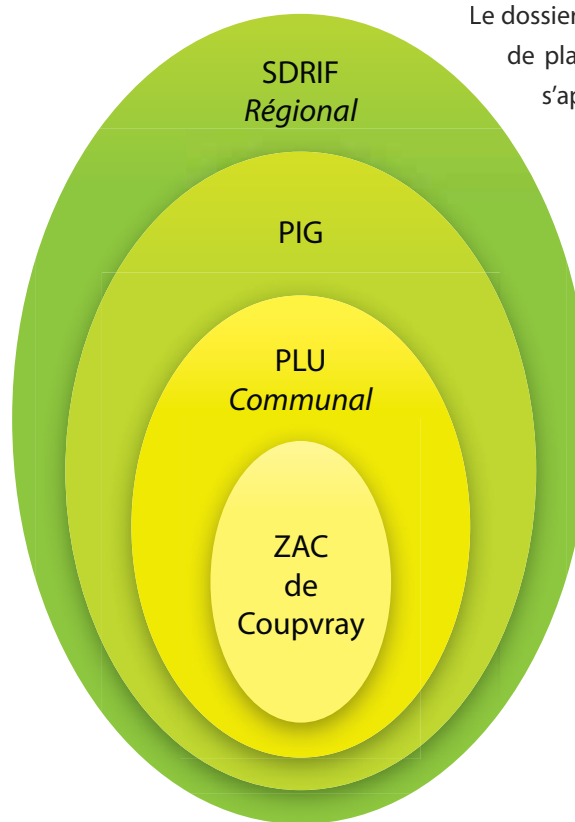
Le dossier définitif du projet de Zac est alors arrêté par l'aménageur public. Il fait ensuite l'objet d'une approbation par le préfet, après avis de la commune, et est tenu à la disposition du public.



## L'ARTICULATION ENTRE LE DOSSIER DE LA ZAC DE COUPVRAY ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### LE RÔLE DE L'EPA

EPAFRANCE est chargé par l'Etat d'une opération d'intérêt national consistant à faciliter l'aménagement et impulser le développement de Marne-la-Vallée. Ses interventions prennent des formes multiples : promotion du territoire, marketing et prospection d'entreprises, innovation urbaine, conception et réalisation de quartiers nouveaux et restructuration de quartiers anciens, valorisation des espaces naturels et agricoles, accompagnement des collectivités locales dans la réalisation d'équipements, commercialisation des terrains et accompagnement des promoteurs et entreprises dans la réalisation de leurs projets immobiliers.



Le dossier de la Zac de Coupvray doit être compatible avec les documents de planification régionaux et communaux. Ainsi, la Zac de Coupvray s'appuie sur les trois documents d'urbanisme suivants :

- Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (*Sdrif*) de 1994, en cours de révision (*le projet de Sdrif a été arrêté en 2008 mais n'est pas encore approuvé*) ;
- Le Projet d'Intérêt Général (PIG) du Val d'Europe ;
- Le Plan local d'urbanisme (*PLU*) de la commune de Coupvray, en cours d'établissement.

La définition du dossier de la Zac de Coupvray étant concomitante à l'élaboration du Scot et à la révision du PLU, les projets peuvent s'impacter et s'enrichir mutuellement.



## INFORMEZ-VOUS

→ Lors de l'exposition publique qui se tiendra de février à mai 2012, en mairie de Coupvray.

## EXPRIMEZ-VOUS

→ Sur le registre ouvert au public à la mairie de Coupvray durant la même période.

→ Sur le site internet de la commune.

### Mairie de Coupvray

Place de la mairie

77700 Coupvray

Tél. : 01 64 63 43 00

Les services sont ouverts au public :

- lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h,
- jeudi de 8h30 à 12h.,
- samedi de 9h à 12h.



« Avertissement : les photos d'opérations incluses dans cette brochure visent à illustrer, à titre indicatif, les programmes et types de projets qui pourraient être accueillis dans cette Zac. Elles ne doivent être, en aucun cas, interprétées comme une image exacte de ce qui pourra être réalisé. »