

CONCERTATION PRÉALABLE

LA ZAC DES TROIS-ORMES, UN NOUVEAU QUARTIER

et vous, quel est votre avis ?



Communes de Coupvray, Magny-le-Hongre et Montry
Zone d'aménagement concerté (Zac)

MARNE LA VALLÉE
EPAFRANCE





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 des Trois-Ormes, 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 des Trois-Ormes 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 la Zac des Trois-Ormes, 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'approprier 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) des Trois-Ormes se situe à l'est de la commune.

Le périmètre du projet de Zac, de 66 hectares, est délimité comme suit :

- à l'est par la limite communale avec Montry,
- au nord par la route départementale RD 934,
- à l'ouest par les bassins d'eaux pluviales BEP 1 et 14,
- au sud par le boulevard circulaire.

Il concerne également les communes de Magny-le-Hongre sur un périmètre de 2,9 hectares et de Montry sur 2,2 hectares.



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.



Etablir un lien urbain fort avec le village et ses développements urbains au nord de la RD 934 et avec les autres secteurs du Val d'Europe

- par la mise en place d'un projet urbain qui s'inscrit dans la continuité des tissus urbains existants sur le territoire,
- par la mise en place d'un réseau d'espaces publics (rues, places, parcs publics et équipements de proximité) engageant des pratiques croisées entre le village et les nouveaux quartiers, et valorisant le parc du château,
- par la création de commerces à proximité de la RD 934, mais aussi d'activités, services et équipements,
- 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.

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









- par la mise en place d'un dispositif de sites propres permettant la création de transports en commun efficaces en lien avec les aménagements situés sur la ZAC de Coupvray,
- par la création d'un réseau de circulations douces (vélos, piétons) permettant d'accéder au bourg, aux différents équipements et au coeur 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 oeuvre d'un réseau routier hiérarchisé,
- par la mise en place d'un réseau de transports en commun permettant d'accéder rapidement aux grands pôles multimodaux du secteur (gare d'Esbly, gare RER/TGV de Chessy-Val d'Europe),
- par la recherche des dispositions permettant d'assurer une grande perméabilité avec la future ZAC de Coupvray.

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

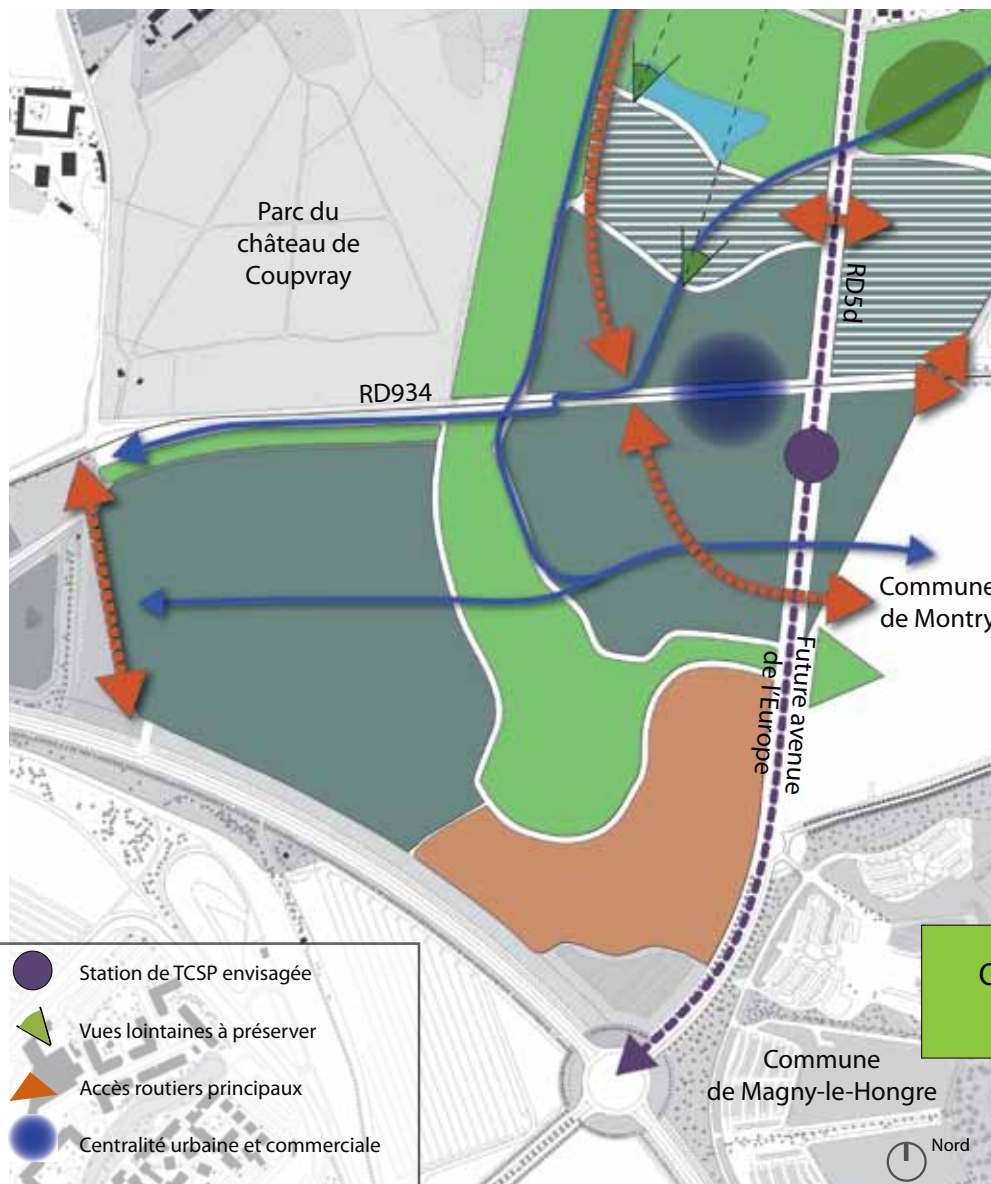
- par la création d'un quartier d'habitation assurant une mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logement,
- par la création d'un espace animé en rez-de-chaussée voué aux commerces aux abords de la RD934 en complémentarité des deux autres sites commerciaux de la commune,
- par la création d'une porte d'entrée sur le territoire du Val d'Europe,
- par une réservation de terrains destinés à accueillir des équipements publics communautaires qui s'appuient et se justifient par la centralité nouvelle,
- par la prévision à terme d'un transport en commun en site propre, en particulier sur l'avenue de l'Europe,
- par la préservation des vues remarquables depuis la rue de Montry et de la RD 934.

Faire du paysage un élément fort du projet urbain

- par la mise en place d'une trame d'espaces ouverts et naturels connectés avec le reste du territoire, dans la perspective de préserver les écosystèmes et le patrimoine écologique existant,
- par le rôle d'animation urbaine et d'interface entre les différents quartiers anciens et nouveaux donné au parc du Château,
- par la mise en valeur du parc de Coupvray et de son patrimoine végétal,
- par la valorisation des accès au parc de Coupvray et par la requalification des infrastructures routières existantes,
- 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.

	Zones urbanisables		Zone urbanisable mixte avec une majorité d'équipements publics ou d'activités
	Zone hôtelière		Principe de transport en commun en site propre - TCSP
	Espaces naturels agricoles		Liaisons routières de desserte interquartiers
	Espaces paysagers à dominante végétale		Principes de structuration des circulations douces

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



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ZAC DES TROIS-ORMES**

Une composition urbaine fondée sur le développement durable

- par le choix d'une typologie urbaine s'appuyant sur l'existant dans la définition de la conception et de la composition en vue de rendre réelle pour les nouveaux quartiers la volonté d'appartenance à la commune et au territoire,
- par une réflexion sur la qualité des constructions s'appuyant sur la réglementation et en développant des démarches innovantes répondant 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 assurant une connexion de ces modes sur le réseau intercommunal du Val d'Europe,
- en menant une démarche active sur les modes d'assainissement alternatifs des eaux pluviales,
- 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.

Un quartier relié aux quartiers historiques de la commune, porteur d'une urbanité diversifiée et solidaire

- qui définisse les termes du volet social du développement durable sur le territoire, en cohérence avec le PLH 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, participe à la stabilisation de la population et renforce le sentiment d'appartenance à la commune.

Compléter le parc hôtelier existant et créer des activités économiques

- par la création de nouveaux hôtels au sud de l'emprise de la future Zac,
- pour pérenniser et affirmer la vocation touristique du secteur,
- par une intégration urbaine optimisée des futurs complexes hôteliers,
- par une répartition judicieuse des zones d'activités économiques en vue de contribuer à l'équilibre habitat/emploi.



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.

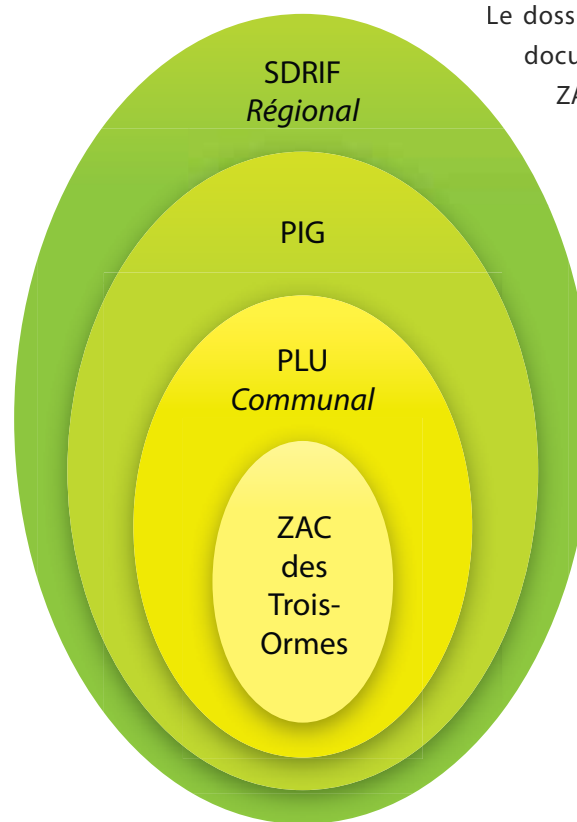
Le dossier définitif du projet de Zac est alors arrêté par l'aménageur public. Il fait ensuite l'objet d'une approbation par le préfet, après avis de la commune, et est tenu à la disposition du public.



L'ARTICULATION ENTRE LE DOSSIER DE LA ZAC DES TROIS-ORMES 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 des Trois-Ormes doit être compatible avec les documents de planification régionaux et communaux. Ainsi, la ZAC des Trois-Ormes 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 des Trois-Ormes 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.

→ 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. »