

LA ZAC DU PRÉ DE CLAYE, UN NOUVEAU QUARTIER

et vous, quel est votre avis ?



Communes de Serris, de Bailly-Romainvilliers et de Coupvray
Zone d'aménagement concerté (ZAC)



Philippe Descrouet
Maire de Serris

Le projet de la ZAC du Pré de Claye proposé par l'Établissement Public d'Aménagement s'inscrit dans la continuité du Centre Urbain du Val d'Europe. La plaquette qui vous est présentée retranscrit les éléments clés de ce projet, au travers des objectifs de la future ZAC. La concertation qui s'engage vise à recueillir votre avis pour enrichir le projet, restituer votre expérience pour définir votre nouvel environnement et celui de vos futurs voisins.

Nous devons maintenir et consolider le bon niveau de service, auquel les Serrisiens sont attachés, par la réalisation de nouveaux équipements publics (groupe scolaire, équipement petite enfance, équipement communautaire) et conserver notre capacité d'action avec près de 8 hectares de réserves pour équipements.

Dans ses grands objectifs, le projet présenté par EPAFRANCE intègre les enjeux stratégiques exprimés par les élus de Serris : des logements diversifiés, un parc urbain majeur à l'échelle du Val d'Europe, l'accueil d'activités économiques pour maintenir l'équilibre emploi/habitat et des espaces publics de grande qualité, intégrant des pistes cyclables et des emprises pour les transports en commun.

Le développement à terme d'une nouvelle zone hôtelière confirme l'attractivité de la station touristique du Val d'Europe en contribuant au développement économique futur de notre ville et à son nécessaire équilibre financier.

En matière de logement, la future ZAC viendra renforcer le parcours résidentiel offert aux Serrisiens dans la commune en proposant des logements diversifiés, locatifs, à prix maîtrisés et haut de gamme.

Serris s'est engagé depuis 2009 dans une démarche ambitieuse de développement durable grâce à son Agenda 21, pour un environnement d'une grande qualité. L'Établissement Public s'inscrira dans cette démarche pour préserver et embellir notre ville. À ce titre, le parc urbain constituera un véritable trait d'union entre les différents quartiers de Serris et du Val d'Europe et sera le symbole de cette ambition partagée avec les Serrisiens.

Les élus de Serris souhaitent que ce projet fasse l'objet d'une large concertation afin que chacun puisse mesurer et s'approprier les objectifs du projet de la ZAC du Pré de Claye. Je vous invite tous à y participer dans la tradition Serrisienne vigilante et constructive.



Nicolas Ferrand
Directeur général d'EPAMARNE/EPAFRANCE

Une nouvelle impulsion au développement économique, touristique et urbain du Val d'Europe a été donnée par la signature de l'avenant n°8 à la convention de 1987 entre la société Euro Disney, l'Etat, l'aménageur public Epafrance et les collectivités territoriales.

Le développement de la ZAC du Pré de Claye constitue le prolongement du Centre Urbain du Val d'Europe à Serris et vise à permettre :

- Un développement urbain nouveau
- Un renforcement de l'accueil touristique
- Le maintien des développements économiques
- La garantie de l'accessibilité du site

La poursuite du développement du Val d'Europe se fera dans le cadre d'une démarche de développement durable préservant un équilibre ville/nature.

Afin d'engager le programme de développement urbain, le Conseil d'administration d'EPAFRANCE a délibéré, en septembre 2011 en faveur de la création de trois nouvelles zones d'aménagement concerté (ZAC) dont celle du Pré de Claye.

Ce nouveau quartier en prolongement du Centre Urbain du Val d'Europe sera constitué d'un quartier d'habitation, d'un quartier hôtelier et d'un parc urbain au cœur des trames verte et bleue du territoire.

Le quartier à vocation résidentielle est conçu de façon à pouvoir accueillir de 1700 à 1900 nouveaux logements et le quartier hôtelier est destiné à accueillir 2000 chambres à l'horizon du futur 3ème parc d'attraction. 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 relative à la création de cette ZAC, vous apportera des éléments d'information sur les objectifs d'aménagement de ce périmètre. Je vous invite, aussi, à participer aux réunions publiques et à visiter l'exposition sur ce projet à la mairie de Serris.

Vous pourrez, également, retrouver le dossier de l'exposition dans les mairies de Bailly-Romainvilliers et de Coupvray pour exprimer votre avis sur les registres tenus à votre disposition.

LA LOCALISATION

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pré de Claye se situe principalement au nord-est de la commune de Serris.

Le périmètre de la ZAC du Pré de Claye est délimité comme suit :

- A l'ouest, par l'urbanisation existante de la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe,
- Au nord, par l'avenue Robert Schuman,
- A l'est, par l'avenue Paul Séramy,
- Au sud, par la Méridienne (le boulevard circulaire).

Il couvre près de 70 hectares, dont 62 ha sont situés sur la commune de Serris, 5 ha sur la commune de Coupvray et 3 ha sur la commune de Bailly-Romainvilliers.



LES OBJECTIFS

La ZAC du Pré de Claye constitue le prolongement Est du centre urbain existant. Elle est dotée de cinq objectifs :

- ➔ Poursuivre le développement du Centre Urbain par phases d'aménagement successives,
- ➔ Affirmer l'unité du centre urbain,
- ➔ Poursuivre la desserte du territoire avec une mobilité responsable et en lien avec les quartiers existants,
- ➔ Poursuivre une démarche d'écologie urbaine et de gestion durable,
- ➔ Etablir une programmation solidaire diversifiée et en continuité des quartiers réalisés.

Dans ce contexte le parc urbain pourra jouer un rôle de lien culturel, social et intergénérationnel.



Un développement maîtrisé dans l'espace et dans le temps

Le développement du Centre Urbain du Val d'Europe se poursuivra par phases d'aménagement maîtrisées dans le temps, en veillant à l'équilibre emploi/population, à la qualité des équipements d'accompagnement et à la maîtrise des dépenses publiques :

- en cohérence avec les quartiers réalisés,
- avec des quartiers d'habitation animés et à taille humaine,
- avec un quartier hôtelier,
- avec un parc urbain à l'échelle du territoire du Val d'Europe,
- avec des équipements structurants

Une économie d'espace porteuse d'un cadre social solidaire

Ce nouveau quartier sera porteur d'un mode de vie solidaire et d'une urbanité diversifiée, avec une densité maîtrisée permettant de :

- définir les termes du volet social du développement durable, en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI),
- privilégier la mixité sociale et les échanges intergénérationnels,
- assurer la continuité du parcours résidentiel dans la commune de Serris.

Un projet urbain inscrit dans le développement du territoire

Le projet urbain devra :

- assurer l'unité, la force et la diversité du Centre Urbain du Val d'Europe à partir du pôle urbain actuellement constitué. Il participera au rôle central du quartier de l'hôtel de ville et amorcera les nouveaux liens en direction du bourg de Serris.

- faire jouer au parc un rôle d'animation urbaine en liaison avec les autres espaces plantés et bassins de la ville. Le parc assurera l'interface entre les quartiers d'habitation et les quartiers touristiques de la ville.

Le quartier intégrera les équipements publics nécessaires à son fonctionnement (groupes scolaires, équipements de proximité et communautaires).

Le projet pourra introduire un pôle commercial secondaire.

Une mobilité durable, plurielle et fédératrice

Un réseau efficace d'infrastructures (piétons, cycles, transports en commun et voirie) fédérera les quartiers du centre urbain entre eux, les reliant au bourg de Serris et aux pôles touristiques.

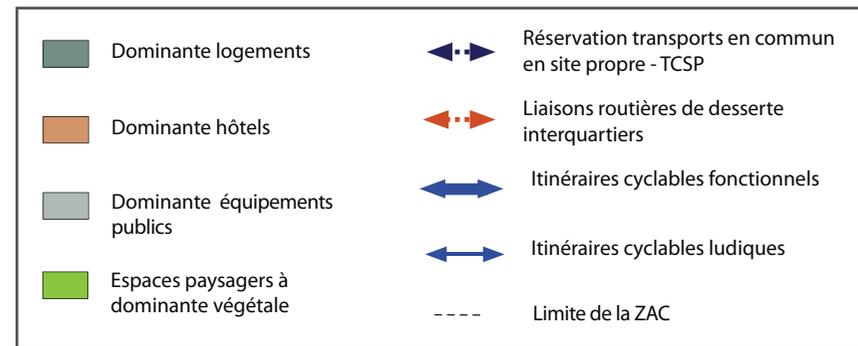
Les aménagements préfigureront les liaisons avec les futurs développements sur Bailly-Romainvilliers.

L'organisation du programme doit prévoir les mesures conservatoires pour le passage d'une voie dédiée aux transports en commun.

Une démarche d'écologie urbaine à toutes les échelles du territoire

Les développements futurs s'inscriront dans une démarche d'écologie urbaine qui s'appuiera sur un équilibre ville/nature, une gestion durable de l'eau, un territoire économe en énergie et une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire.

Le projet développe une attention particulière sur les thématiques de la gestion des déchets et du déploiement d'un réseau numérique d'avenir.





Un parc urbain pour le Val d'Europe, lieu de vie entre ville et nature

Dans la ZAC du Pré de Claye, le futur parc permettra d'accéder à des parcours inédits, de trouver des aires de jeux pour les enfants de tous les âges, de se détendre à proximité de chez soi dans un lieu de nature au bord de l'eau, de profiter du paysage du Val d'Europe.

Lieu de rencontre au centre des nouveaux quartiers, les habitants pourront y côtoyer les touristes résidents dans les futurs hôtels ou bien les employés des bureaux voisins.

Par ses dimensions généreuses (près de 15 ha), il deviendra un lieu central de la commune de Serris mais aussi du Val d'Europe. Par extension du petit parc existant, ses dimensions seront portées à terme à 20 ha de nature au cœur de la ville.

La réalisation du parc se fera en plusieurs phases pour mieux adapter les aménagements aux besoins des nouveaux habitants au fur et à mesure de leurs arrivées. Cette mise en place progressive permettrait par exemple de planter les végétaux le plus tôt possible afin de constituer un écrin vert avant la fin des autres travaux.

Il remplira également des fonctions particulières :

- ses bassins permettront de traiter les eaux pluviales du secteur jusqu'à une occurrence centennale,
- les parcours piétonniers et cyclables permettront de relier le sud du Val d'Europe et ses grandes forêts au nord et la vallée de la Marne,
- il sera un lieu privilégié de l'expression culturelle et sociale du Val d'Europe avec la possibilité d'accueillir de nombreuses activités permanentes ou temporaires.

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.

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

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 les collectivités comporte :

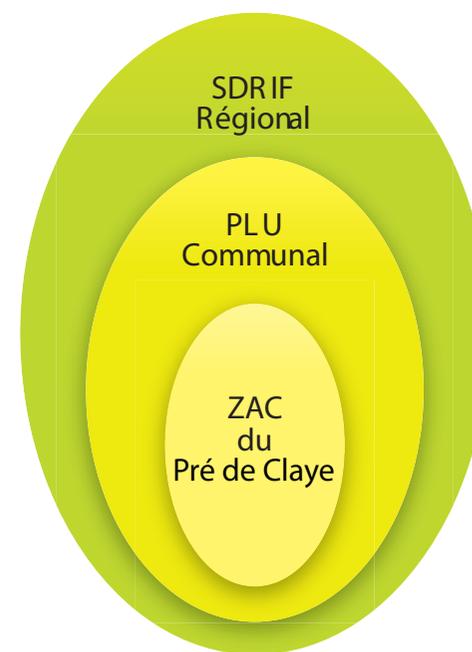
- ➔ La sensibilisation de la population au moyen d'une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale,
- ➔ L'organisation d'une exposition à l'Hôtel de Ville de Serris d'une durée de deux mois, à partir du 11 juillet 2014, pendant les heures d'ouvertures au public, destinée à expliquer le projet,
- ➔ L'organisation d'une première réunion publique d'information le 11 juillet 2014 à 20h00, à l'Hôtel de Ville de Serris,
- ➔ La mise à disposition du public, dans les mairies de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris, des registres destinés à recueillir l'avis des citoyens. Ceux-ci seront pris en compte au moment du bilan de la concertation réalisé par EPAFRANCE,
- ➔ La mise à disposition du public, dans les mairies de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris, d'un dossier comportant les éléments de l'exposition en format A3,
- ➔ L'organisation d'une seconde réunion publique d'échange à l'Hôtel de Ville de Serris avant de tirer le bilan de la concertation à l'automne 2014.



L'ARTICULATION ENTRE LE DOSSIER DE LA ZAC DU PRÉ DE CLAYE 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 du Pré de Claye doit être compatible avec les documents de planification régionaux et communaux.

Ainsi, la ZAC du Pré de Claye s'appuie sur les deux documents d'urbanisme suivants :

- ➡ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (Sdrif)
- ➡ Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Serris.

INFORMEZ-VOUS

- ➔ Lors de l'exposition publique qui se tiendra du 11 juillet au 12 septembre 2014 à l'hôtel de ville de Serris,
- ➔ En consultant le dossier des éléments de l'exposition aux hôtels de ville de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris.

EXPRIMEZ-VOUS

- ➔ Sur les registres mis à disposition du public aux hôtels de ville de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris.

Hôtel de Ville de Serris

2 place Antoine Mauny
77700 Serris
Tél. : 01 60 43 52 00
Du mardi au vendredi
9h00 - 12h00 / 14h00 - 18h00
Lundi 14-18h, samedi 9h-12h



Hôtel de Ville de Coupvray

Place de la Mairie
77700 Coupvray
Tél. : 01 64 63 43 00
Lundi, mardi, mercredi, vendredi
8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
Jeudi 8h30-12h, samedi de 9h-12h



Hôtel de Ville de Bailly-Romainvilliers

51 rue de Paris
77700 Bailly-Romainvilliers
Tél. : 01 60 43 02 51
Lundi, mercredi, jeudi, vendredi
9h-12h30 / 14h-17h30
Mardi 9h -12h30 / 15h30-17h30
Samedi de 9h-12h



Château de Chessy
BP 40 - Chessy
77 701 Marne-la-Vallée Cedex 4