

PADD du PLUi

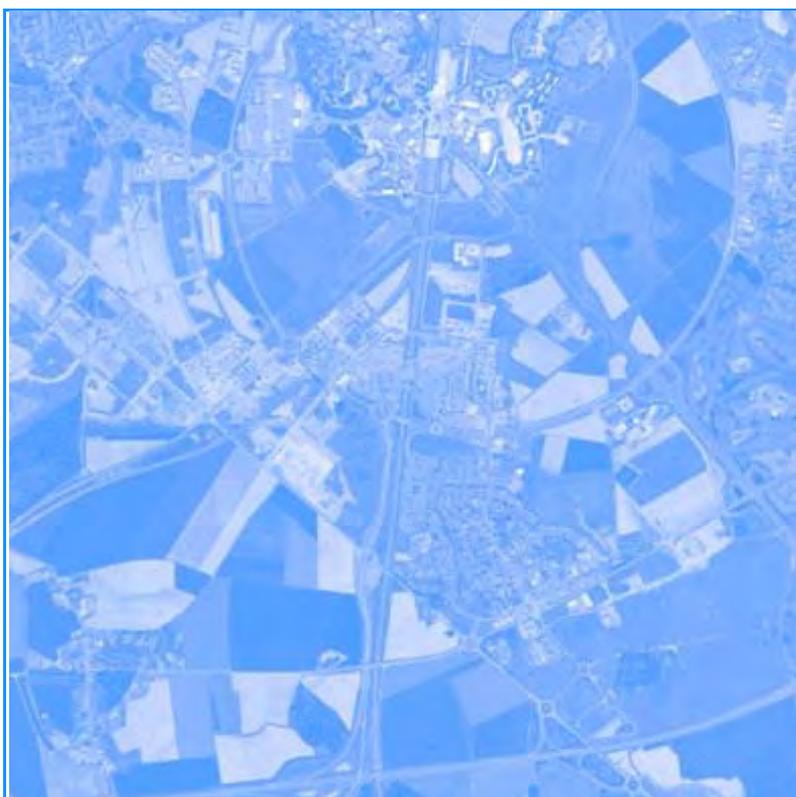
Faire du Val d'Europe une « Ville innovante » et structurante majeure de l'Est francilien pour 2030

Algoé

Kévin Salaün
kevin.salaun@algoe.fr

Odile Mazilu
odile.mazilu@algoe.fr

APPROBATION DU PROJET



L'Etat décide dans les années 1960 de créer les villes nouvelles, parmi lesquelles Marne-la-Vallée, dont le Val d'Europe en constitue le 4^e secteur qui couvre 3 233 ha. En 1987, le 1^{er} Ministre signe la convention d'un partenariat public-privé qui engage l'Etat, les Collectivités territoriales, la Société TWDC et la RATP dans le développement du Val d'Europe jusqu'en 2017. Cette convention prévoit le développement combiné, sur 1 943 hectares des 3 233 hectares du Secteur IV de Marne-la-Vallée, d'une destination touristique majeure en Europe (Disneyland Paris) et d'un pôle urbain et économique destiné à rééquilibrer l'Île-de-France vers l'Est. En 1990, le territoire accueillait moins de 5 000 habitants encore, peu d'équipements et n'avait pas de centre urbain.

Depuis l'ouverture du premier parc Disney en 1992, le territoire du Val d'Europe se développe par phases successives. Ces étapes ont permis notamment la réalisation des infrastructures principales de desserte (routes, RER, gare TGV), la construction du nouveau Centre Urbain du Val d'Europe (logements, commerces, bureaux), la réalisation d'équipements publics intercommunaux (université – qui fait l'objet d'un projet de développement –, lycée, médiathèque, maison des services publics...) et la création de parcs d'activités. En 2010, un avenant à la convention partenariale prolonge la convention de 2017 à 2030 et étend le périmètre de Disney à 2 230 ha, dont **1 836 ha** sur le Val d'Europe.

La gouvernance particulière du territoire par une Opération d'intérêt national (OIN) et sa planification directrice par un Projet d'Intérêt Général (PIG), lui confèrent également une certaine spécificité. Trois partenaires contribuent au développement du territoire :

- Le **Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) du Val d'Europe**, EPCI qui regroupe les 5 communes du Val d'Europe (Baillay-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris), chargé d'assurer le développement équilibré du territoire.
- L'**EPA Marne/EPA France** en tant qu'aménageur, chargé par l'Etat de l'aménagement des terrains avant construction.
- La **Société Disneyland Paris**, qui détient une option prioritaire d'achat sur les 1 836 ha de terrains sur le Val d'Europe, en contrepartie d'un engagement à développer des quartiers de logements, de bureaux et d'activités (cas unique en France à cette échelle d'implication d'une société privée dans l'aménagement urbain). En tant que développeur, Disney impulse les phases de développement du secteur IV. Une surface de 62,25 ha est réservée à l'intérieur de l'emprise pour un périmètre d'implantation d'équipements publics de superstructure (scolaires, sociaux...).

La concertation avec EPA Marne/EPA France et Disney pour les projets d'aménagement majeurs s'avère donc indispensable.

Ce partenariat public-privé a pour objectif d'allier les investissements publics mais aussi privés (Disney) pour développer le territoire avec des infrastructures, du logement, des équipements publics, des services, des commerces et l'implantation de nouvelles entreprises, tout en préservant une certaine qualité de vie. L'ambition est partagée entre la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe et Disney d'intégrer le développement des infrastructures de tourisme dans un concept innovant de développement urbain durable au Val d'Europe.

L'agglomération du Val d'Europe intègre le parc d'attraction de renommée mondiale, Disneyland Paris qui représente 14,9 millions de visiteurs en 2013, la première destination européenne pour le tourisme et le tourisme d'affaires avec 2 centres de congrès et 1 000 événements d'Entreprise par an, et la 5^e capacité hôtelière en France avec 8 000 chambres.

Le Val d'Europe connaît depuis le début des années 90 une très forte évolution de sa population : avec près de 20 000 habitants de plus en 2008 qu'en 1990, la population a plus que doublé entre 1999 et 2008, et le territoire comptait près de 32 000 habitants¹ fin 2013 pour 14 000 logements et 22 000 emplois.

Le Val d'Europe, c'est également un **centre urbain** qui concentre et regroupe déjà de multiples fonctions. Ce pôle urbain a vocation à se développer en renforçant ses différentes fonctions : fonction culturelle, de loisirs, touristique, commerciale, fonction d'emploi, d'enseignement (secondaire et supérieur) et fonction de transport avec l'optimisation de ses connexions inter-modales.

¹ Estimation Communauté d'Agglomération du Val d'Europe. (Chiffres INSEE de 2011 : 28 500 habitants et 11 900 logements).

Face à ce constat, **4 enjeux majeurs** ressortent :

- Ancrer cet afflux de population sur le territoire communautaire,
- Répondre à leurs besoins en équipements, services, commerces, emplois,
- Affirmer le rôle structurant du pôle urbain du Val d'Europe dans la couronne de l'Est Francilien avec le futur centre de congrès, le développement de l'Université,
- Optimiser la consommation d'espace.

Au titre de l'Opération d'Intérêt National, Val d'Europe doit bien entendu s'inscrire dans l'objectif de construction des 70 000 logements par an prévue par le SDRIF sur la région Ile-de-France, tout en étant en capacité d'absorber les nouveaux développements.

Les élus ont donc opté pour un scénario ambitieux, mesuré et réaliste, qui projette le doublement de la population à l'horizon 2030 pour atteindre **55 000 à 60 000 habitants**, correspondant à un rythme de production de 650 logements livrés par an en moyenne, en référence à l'intention stratégique du PLUi valant PLH, soit de l'ordre de 800 logements commencés en moyenne par jusqu'en 2030 en considérant les objectifs du PIG ceux-ci restant assujettis aux capacités des collectivités à maintenir leurs équilibres globaux et notamment financiers

Pour cela, l'urbanisation poursuivra son expansion, et le PLUi poursuit l'objectif de l'organiser en structurant le développement résidentiel et économique autour des centralités avec une ouverture modérée de nouveaux secteurs à urbaniser et en améliorant l'offre de mobilité.

Le secteur 4 de Marne-le-Vallée dispose encore d'un potentiel important de construction neuve, mais il doit d'ores-et-déjà s'insérer dans un processus de **renouvellement urbain**, notamment sur les premiers projets qui ont vu le jour, ce qui montre que la ville nouvelle, tout en poursuivant son urbanisation, est rentrée dans le « temps n°2 » de son développement.

La politique de **mixité sociale**, traduite par un effort important pour la construction de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisés sera poursuivie dans les années à venir.

Le territoire a absorbé au cours des 10 dernières années un développement très important avec l'afflux massif de nouvelles populations, dont l'identification au Val d'Europe doit se poursuivre, ce qui passe notamment par la création de nouveaux équipements publics, notamment scolaires. La construction de ces nouveaux équipements publics devra être financée par tous les partenaires publics selon leur compétence et selon leur capacité de financement.

Entre 2000 et 2008 deux constats sur le foncier méritent d'être rappelés. La consommation d'espace à vocation résidentielle est stable avec 19ha par an consommés pour une densité brute moyenne de 35 logements/ha. Sur la même période, 157 ha ont été consommés pour la création de 4 312 emplois soit une densité brute moyenne de 27 emplois par ha.

Dans le respect des objectifs de la loi dite Grenelle, le PLUi a l'ambition de limiter cette consommation d'espace en renforçant et densifiant le Centre Urbain et les autres centralités du territoire.

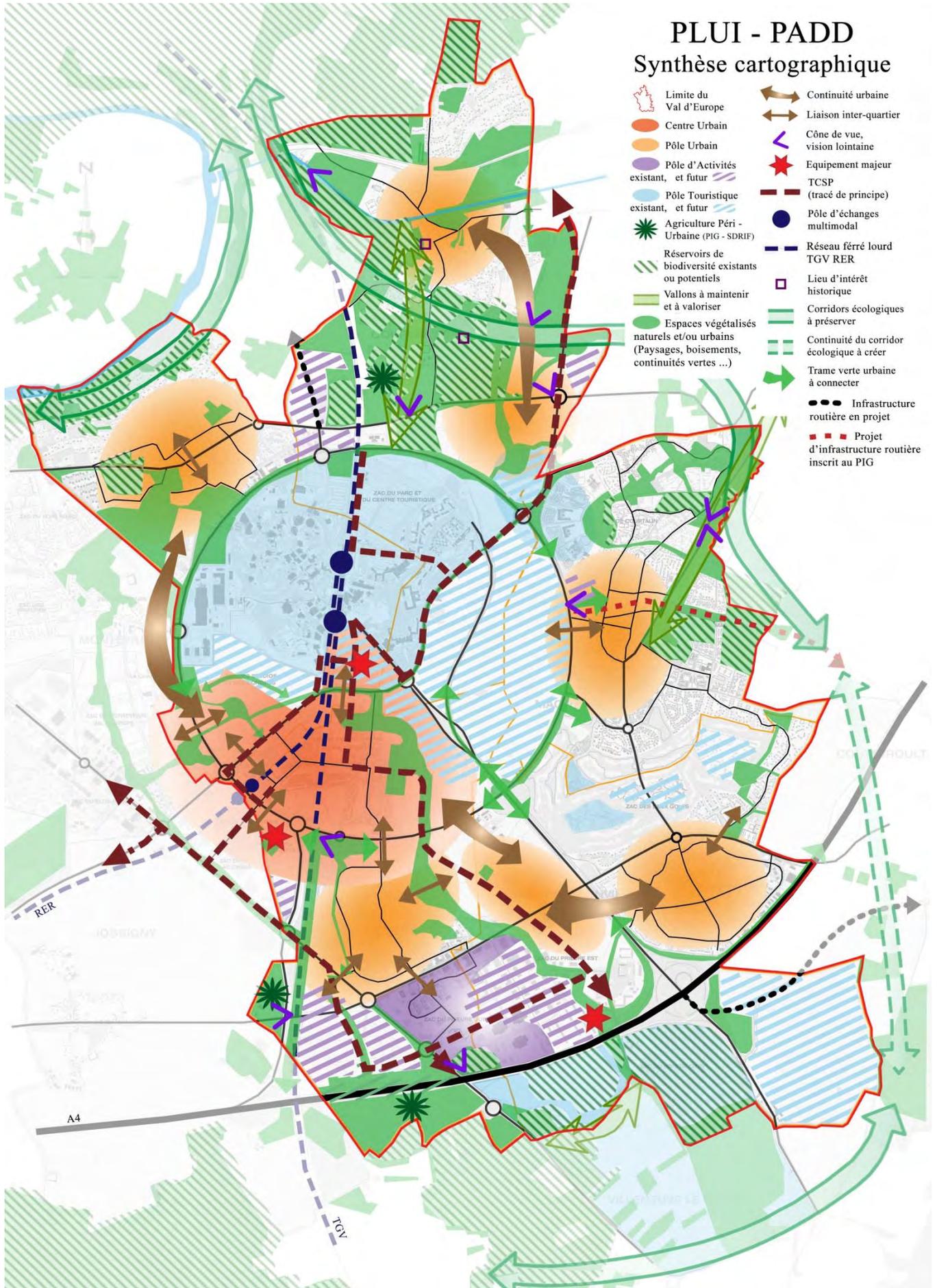
Enfin, sur le plan de la mobilité plusieurs constats peuvent également être rappelés. La gare de TGV de Marne-la-Vallée, première gare d'interconnexions TGV en France constitue un atout. En revanche, le territoire ne sera pas directement desservi par la future rocade de métro express du Grand Paris. Dès lors, se pose notamment la question du renforcement de la liaison avec la future station Noisy-Champs. Par ailleurs, le territoire souffre de la saturation du RER A et des axes routiers. Ces constats sur la mobilité représentent des problématiques que le PLUi propose de traiter en préalable au déploiement de la stratégie d'un développement ambitieux pour le Val d'Europe.

A l'échelle du Val d'Europe, certaines liaisons routières internes sont aujourd'hui également congestionnées, en particulier aux heures de pointe. De plus, les liaisons locales en transports en commun et les liaisons douces s'avèrent encore insuffisantes malgré leur développement. Le réseau global de l'ensemble des liaisons internes méritera d'être structuré hiérarchisé et complété, avec notamment de nouvelles liaisons TC et de nouvelles connexions inter-modales.

Le présent PADD traduit ces ambitions pour le PLUi en 5 axes stratégiques :

Axe stratégique 1 : L'innovation urbaine : Structurer le développement urbain autour de ses polarités en visant la mixité des fonctions	6
Axe stratégique 2 : L'innovation sociale : Accroître l'attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs et viser une plus grande cohésion sociale	9
Axe stratégique 3 : Affirmer les potentialités de développement économique du territoire par l'innovation économique	15
Axe stratégique 4 : Innover dans les mobilités, pour corrélérer le développement de l'offre modale de déplacements au développement urbain et dissuader les déplacements motorisés inutiles	19
Axe stratégique 5 : Un territoire d'innovation environnementale, à basse consommation respectueux de ses milieux naturels et avec une consommation d'espace limitée	21

La cartographie de synthèse ci-jointe illustre les grandes orientations du PADD



Axe stratégique 1 : L'innovation urbaine : Structurer le développement urbain autour de ses polarités en visant la mixité des fonctions

La première condition sine qua non de réalisation du scénario choisi par les élus est de mettre en place une organisation urbaine multipolaire structurée autour du Centre Urbain permettant une consommation de l'espace modérée.

Quatre des cinq communes du territoire ont connu un développement important. L'urbanisation du Val d'Europe s'est faite très rapidement entraînant un déséquilibre du tissu urbain, du tissu social et donc une redistribution des pratiques urbaines au sein des communes. Les élus du territoire à travers le PADD souhaitent renforcer le rôle des centres-bourgs dans l'organisation et les pratiques urbaines afin de valoriser leur potentiel de convivialité et de dynamisme.

Les communes vont devoir, et ce depuis la loi Grenelle, limiter leur consommation de l'espace tout en continuant à urbaniser pour construire des logements et développer l'emploi sur le territoire. L'objectif visant à optimiser le tissu urbain et densifier les secteurs les plus appropriés devient ainsi prioritaire.

Le PADD, planifie l'échelonnement des zones à urbaniser en fonction du rythme de construction et de la réceptivité des communes notamment en renouvellement urbain, nouvel axe du « temps n°2 » de la ville nouvelle. De plus, des formes plus compactes devront être privilégiées au sein des nouveaux programmes de constructions.

Au même titre que la mixité sociale, la mixité urbaine est également un objectif fort du Grenelle de l'environnement. Mis à part l'obligation légale, elle est source de dynamisme au sein du tissu urbain. L'accueil de commerces, de services, d'activités, d'équipements et de logements dans une même zone favorise la vie de quartier et la convivialité. Le PADD reprend à son compte cette loi.

Articuler le développement urbain sur une hiérarchie de centralités

- Affirmer comme **centralité principale** le Centre Urbain c'est-à-dire l'espace qui s'étend du triangle de « Bellesmes » à l'hôpital de Jossigny, en passant par la place d'Ariane et la ZAC des Gassets. Le triangle de « Bellesmes » fait partie du centre urbain. Ce rattachement issu de la volonté des élus a été traduit dans le PIG. L'objectif est que la gare TGV soit ouverte sur la ville et donc ses habitants. Le centre d'exposition et de congrès doit également participer à la ville.
- Affirmer les cinq bourgs comme **centralités complémentaires** :
 - Serris,
 - Bailly-Romainvilliers,
 - Chessy,
 - Coupvray,
 - Magny le Hongre.
- Renforcer également les **centralités particulières** :
 - Le hameau de Bailly-Romainvilliers.
 - Les centralités de Coupvray : l'« Aulnoy » et la nouvelle centralité aux abords de la RD 934.
 - La Motte Bailly Serris.
- Construire et aménager une **ville de demain** (innovations numériques, mobilités, construction...) autour de ces centralités.
- **Connecter** les centralités entre elles.

Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments

- Favoriser la **mixité fonctionnelle** au niveau des centralités.
- Assurer une complémentarité et un **équilibre entre les fonctions** économiques, touristiques et urbaines à l'échelle du Val d'Europe.
- Privilégier des **formes urbaines** mixtes et **compactes**.
- Concevoir des formes urbaines permettant de créer des **espaces publics** et de leur assurer un **usage**.
- Adapter la **densité** aux fonctions dominantes des centralités.
- Renforcer le **centre urbain** pour qu'il devienne un véritable **quartier animé le jour comme le soir**.
- Construire des bâtiments et aménager des quartiers fonctionnellement de qualité (qui permettent un **développement immobilier intégré** de différentes fonctions urbaines : logements, activités – artisanat... -, commerces, équipements publics...).
- Eviter les quartiers denses monofonctionnels d'habitat, en privilégiant la mixité fonctionnelle des quartiers.
- Eviter l'habitat pavillonnaire lâche.
- Valoriser le **patrimoine historique bâti** en lui donnant de nouveaux usages dans un processus renouvellement urbain (plutôt que de le muséifier).
- « L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'extension du centre urbain doit être échelonnée et les développements principaux doivent être organisés préférentiellement sur les **espaces à faible valeur écologique** ».
- Préserver des espaces et des corridors naturels et des **espaces pour l'agriculture urbaine et péri urbaine** (ex : Jardins familiaux) et au travers la mise en place de **circuits courts** (ex : AMAP).

Construire en adéquation avec les contraintes du territoire

- Prendre en compte les prescriptions liées aux risques, notamment les **risques d'inondation** (PPRI) et les risques de mouvement de terrain, qui concernent les cinq communes et en particulier la commune de Coupvray.
- Le territoire compte plusieurs voies classées « **routes à grande circulation** », à proximité desquelles des nuisances peuvent être ressenties. L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés sera particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Axe stratégique 2 : L'innovation sociale : Accroître l'attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs et viser une plus grande cohésion sociale

La seconde condition sine qua non de réalisation du scénario choisi par les élus est de définir une stratégie de développement de l'offre de logement afin qu'elle satisfasse toutes les catégories de population (catégories sociale et générationnelle), en référence au volet PLH du PLUi, le PLUI du Val d'Europe tenant lieu de PLH.

En parallèle, il s'agit de développer l'attractivité du territoire en renforçant son identité. Le Val d'Europe dispose des atouts et des potentialités pour devenir une véritable ville de demain innovante et remarquable. C'est sur cette ambition que le PADD propose de développer l'identité du territoire.

L'objectif du PADD au sujet de l'offre de logement est de dessiner une offre diversifiée non pas seulement à l'échelle du territoire, mais dans chaque commune du PLUi ainsi que dans le Centre Urbain.

Le parc de logement s'est diversifié depuis 15 ans mais il existe de grande disparité entre les communes du territoire. En effet Serris dispose d'une grande majorité de petits logements alors que plus des deux tiers du parc de Coupvray est constituée de 5 pièces et plus. La question du rééquilibrage est donc importante pour que chaque commune dispose de l'ensemble des typologies de logements.

La question du logement social est également importante. Le Val d'Europe dispose d'une part de logement social inférieure à celle du département et de la région.

Outre le logement social, le territoire s'implique dans le développement d'une offre de logement, hébergement et/ou d'accueil pour les publics spécifiques (personnes défavorisées, jeunes, les étudiants, logements adaptés pour les seniors ou les personnes handicapées, gens du voyage...).

Le développement maîtrisé permet d'assurer une bonne intégration de toutes les populations par la définition d'un parc de logement diversifié, équilibré et structuré.

Avec un taux d'hébergement en **résidences sociales** de 38 places pour 1 000 habitants, le territoire du Val d'Europe est très largement doté en structures d'accueil, sociales ou non. Cette spécificité est notamment à relier au travail saisonnier et spécifique de l'activité touristique de l'entreprise Disney, pour partie contractuellement réservataire d'une partie de ces logements².

Les prix de commercialisation élevés (normes, charges foncières, ...) et la faiblesse de l'offre locative abordable et stable ne facilitent pas l'ancrage sur le territoire des catégories socio-professionnelles intermédiaires, des salariés du territoire, des jeunes ménages, des familles séparées. Le développement d'une offre diversifiée à coût maîtrisé, sociale ou non, apparaît indispensable³.

Si les statistiques de l'Insee font apparaître un volant significatif de petits logements, ceux-ci correspondent dans les faits aux résidences sociales fréquemment comptabilisées au titre des résidences principales, mais correspondant à une offre très spécifique adressée aux travailleurs saisonniers ou jeunes actifs en mobilité⁴.

Hors résidences spécifiques, le marché se caractérise aujourd'hui par une part dominante de grands logements : 33% de l'offre actuelle de logements familiaux en T5 et plus⁵.

² Constat relevant du PLH. (Source : ARTHEMIS)

³ Constat et orientation relevant du PLH.

⁴ Constat relevant du PLH.

⁵ Constat relevant du PLH.

Concernant les résidences sociales des jeunes actifs, souvent employés saisonniers du secteur tourisme : fortement concentrée sur le centre urbain, le marquage social et générationnel de ces résidences est important. Leur durabilité et apport réel en termes d'insertion sur le territoire peuvent également interroger⁶.

Concernant les publics plus fragiles nécessitant un accompagnement, les résidences sociales présentent l'avantage d'un encadrement et suivi rapprochés. Mais la question des sorties de ces structures en logement banalisé est une réelle problématique. Une étape intermédiaire au logement autonome est souvent nécessaire⁷.

Certains collectifs privés montrent des signes de fragilité, avec des façades vieillissantes, des problèmes d'entretien dans les cages d'escaliers, espaces communs ... Les impayés se développent sur d'autres secteurs et les données de la CAF montrent le rôle d'accueil de ménages modestes dans le locatif privé. Les CCAS des villes traitent de plus en plus de situations qui ressortent du parc privé, souvent prises en charge tardivement⁸.

La thématique des équipements publics est également importante, car elle est directement impactée par le développement démographique ambitionné par les élus. Le territoire dispose dans l'ensemble d'une très bonne offre d'équipements sur son territoire. Ses équipements vont devoir être adaptés aux évolutions des besoins et compléter pour affirmer son rayonnement dans l'est francilien. Les élus souhaitent travailler au maximum à l'échelle communautaire pour développer une offre adaptée et cohérente sur l'ensemble du territoire.

⁶ *Constat relevant du PLH.*

⁷ *Constat relevant du PLH.*

⁸ *Constat relevant du PLH.*

Faire émerger une véritable identité du territoire en coexistence avec la station touristique

- Renforcer l'**identité du territoire du Val d'Europe** en développant une « marque » du territoire (marketing territorial) pour renforcer son image - auprès de futurs habitants potentiels, investisseurs, entreprises qui souhaiteraient s'y implanter, touristes... - , traduite dans les formes urbaines, l'événementiel, la communication... Cette « marque » doit à la fois se distinguer et coexister avec l'identité développée par Disney sur son périmètre (partiellement superposé au périmètre de la Communauté d'Agglomération) et avec les orientations du PIG.
- Conforter de concert **les identités propres aux composantes majeures du Val d'Europe**, à savoir :
 - Les cinq bourgs et leurs extensions.
 - Le Centre Urbain.
 - La station touristique.
- Mettre en exergue les différentes **fonctions** du territoire Ville, Tourisme / Loisirs, Commerce, Activité économique, Université, Agriculture..., pour renforcer son identité.

Construire des logements pour un territoire attractif auprès des habitants

Assurer un développement maîtrisé de la **population : 55 000 à 60 000 habitants en 2030** avec un **rythme de livraison annuel de 650 logements neufs** entre 2014 et 2019 correspondant aux 6 premières années du PLH et permettant ainsi de garantir un territoire cohérent et attractif et de poursuivre le développement du territoire dans des conditions adaptées aux objectifs définis par les élus.

- Rendre possible les **parcours résidentiels** sur le territoire avec un habitat diversifié et adapté : permettre aux jeunes de s'installer durablement et aux personnes vieillissantes de se maintenir dans les 5 bourgs ; équilibrer logement familial et résidences sociales et prévoir une répartition équilibrée du logement social dans chaque commune et dans chaque quartier.
- Assurer la stabilité de la population : permettre aux jeunes de s'installer durablement et aux personnes vieillissantes de se maintenir au sein des **centralités** Pour cela, développer une offre intégrée logement – transport – enseignement – loisirs – commerces.
- Encourager la **mixité sociale** à l'échelle des bâtiments et à celle des quartiers.

Développer l'offre de **logement social** pour atteindre 25 % de logements sociaux sur chacune des cinq communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe.

Dans le cadre d'une programmation maîtrisée en logement social permettant le rattrapage nécessaire à la perspective de l'application de la loi SRU sur le territoire du Val d'Europe et des communes à court terme. Pour ce faire, toute programmation de logements devra respecter une proportion située entre 20 et 30 % minimum de de logements sociaux ou 20% si l'on considère uniquement les logements familiaux (hors résidences sociales).

- Préserver le **cadre de vie** agréable qui caractérise le Val d'Europe, en convergence avec les objectifs de qualité et de diversité de paysage du territoire.

Répondre aux besoins endogènes, favoriser l'ancrage de la population, améliorer l'équilibre habitat-emploi-équipements⁹

Viser un objectif moyen de 800 logements par an dont environ 650 logements familiaux par an pour répondre aux besoins endogènes et accueillir de nouveaux ménages. En particulier, viser un développement progressif autour de 550 logements familiaux livrés par an pour la période 2014-2019.

- Orienter la construction de logements afin de permettre de garantir une plus grande mixité sociale et de garantir une réponse à l'ensemble des besoins en logements identifiés :
 - Répondre aux besoins endogènes qui se traduisent par un besoin de décohabitation important compte tenu de la jeunesse de la population.
 - Poursuivre l'accueil de familles constituées issues d'autres territoires, conformément à la vocation de la ville-nouvelle.
 - Permettre aux salariés les plus modestes de résider au plus près de leur lieu de travail.
 - Répondre aux besoins liés à l'économie touristique.
 - Accompagner le vieillissement de la population.
 - Accompagner le développement des formations supérieures.
 - Accompagner les populations nécessitant un soutien temporaire spécifique.
- Atteindre les objectifs fixés dans la programmation :
 - Viser 30% de logements locatifs sociaux en production (objectifs prenant en compte ceux de la TOL).
 - 15% des logements familiaux commencés en accession à prix maîtrisé.
 - 25% de logements locatifs sociaux sur le parc total à terme.
- Une attention particulière sera portée sur la part de **logements familiaux** afin d'assurer un équilibre avec le poids des résidences sociales ou autres, rendues nécessaires par la spécificité du secteur au regard des activités économiques, touristiques et des projets universitaires.
- Mettre en correspondance la **typologie par taille** avec les rééquilibrages socio-démographiques attendus. Une réorientation de la typologie des logements familiaux vers les T 3 & 4 s'avère utile tant pour accompagner les flux migratoires attendus que pour répondre aux besoins endogènes (jeunes ménages, salariés du territoire).

Décliner spatialement les orientations du PLH conciliant les objectifs de l'OIN, du projet d'agglomération, du développement durable¹⁰

- **Territorialiser les objectifs de constructions de logement** en tenant compte des aménités urbaines, des opérations engagées, de la maîtrise foncière. Mettre en correspondance la répartition territoriale des objectifs de production de logement avec les orientations de rééquilibrage et les objectifs de renouvellement urbain.
- **Traduire les objectifs de mixité, de rééquilibrage et de répartition des typologies de logement envisagés** à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, aussi bien à l'échelle des communes qu'à l'échelle des secteurs d'aménagement.
- Prendre en compte les **spécificités du territoire du Val d'Europe** (programmation pluriannuelle dans le cadre du développement des phases d'aménagement prévu par la convention de 1987, opérations d'ores et déjà engagées dans les secteurs opérationnels d'aménagement), sans pour autant détourner les objectifs retenus pour un développement du territoire conforme aux rééquilibrages attendus.
- Traduire les objectifs dans la **gestion foncière** :
 - Renforcer la **coordination des acteurs** pour assurer un développement quantitatif et qualitatif de la production conforme aux objectifs et partager les enjeux liés à la **maîtrise des coûts du foncier**.
 - Exploiter les potentialités offertes par le **foncier mutable** sur les **secteurs déjà urbanisés**.

⁹ Orientations relevant du PLH.

¹⁰ Orientations relevant du PLH.

Répondre aux besoins des populations nécessitant un soutien spécifique en utilisant tout le spectre des produits logements ou dispositifs¹¹

- Poursuivre un développement raisonné des résidences sociales, des résidences spécifiques et du logement étudiant, à rapprocher des besoins du territoire par rapport aux grands équilibres avec le parc de logement dans sa globalité :
 - Développer le **logement étudiant** en relation avec les perspectives de développement des formations supérieures projetées sur le Val d'Europe (avec la réalisation du projet de campus urbain au Val d'Europe).
 - Répondre aux besoins des personnes âgées en logement d'hébergement en **accompagnement du vieillissement de la population**. Privilégier cependant la politique de **maintien à domicile** suivie par les communes. Développer le fléchage de logements adaptés dans le parc locatif social.
 - Poursuivre l'accueil des **jeunes actifs** de manière raisonnée, notamment pour accompagner les développements économiques attendus.
 - Réaliser le **projet d'hébergement pour familles ou personnes isolées et/ou en situation d'urgence**, qui permettra de répondre aux besoins identifiés sur le territoire. Les modalités d'accompagnement social avec les services départementaux compétents restent à définir pour le rendre opérationnel.
 - Suivre une politique globale de fléchage des **logements adaptés au handicap** pour les candidats locataires, ou d'attributions d'aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants, en complémentarité des structures existantes.
- Engager une réflexion partenariale pour un **hébergement temporaire** ou de transit dans le parc locatif social banalisé. Flécher une offre destinée aux **jeunes actifs**, souvent employés saisonniers du secteur du tourisme, et aux **publics plus fragiles**, dans le parc locatif social banalisé, pour permettre de palier aux inconvénients d'un développement très important de structures dédiées et permettre une meilleure insertion de ces publics sur le territoire.
- Maintenir la qualité de service et le niveau d'accueil des aires d'accueil des **gens du voyage**, avec une capacité d'accueil qui continue de respecter le Schéma Départemental.
- Renouveler en 2016 les **Conventions d'Utilité Sociale (CUS)** signées en 2010, dans le cadre de l'animation partenariale, au titre des actions du PLH. Dans le cadre de ces échanges rapprochés avec les bailleurs et l'Etat, étudier la pertinence d'une demande de **délégation des contingents préfectoraux**.
- Etudier l'application du **Supplément de Loyer de Solidarité à taux minoré (SLS)**, par un travail avec les bailleurs, conduit dans le cadre du suivi des CUS. En l'état de la connaissance, le SLS s'appliquera donc sur l'ensemble du territoire, mais au taux minimum, compte tenu du niveau des loyers locatifs sociaux du territoire.
- Engager un travail partenarial avec la CAF, les CCAS, les représentants des agents immobiliers pour le suivi des collectifs privés à forte composante locative, afin d'**identifier en amont les signes de fragilisation des copropriétés**, pour permettre de mobiliser rapidement acteurs et outils de façon adaptée, dans une **logique plus préventive que curative**.
- Engager un travail similaire à la convention cadre qui conditionne la garantie d'emprunt sur les opérations sociales locatives, pour fixer les conditions de soutien aux projets de résidences sociales, notamment par un travail partagé sur leur projet social.
- Etablir une **charte d'objectifs pour le développement de l'accession à coût maîtrisé réalisée** en étroite partenariat avec l'EPA et Disney, l'ADIL, les opérateurs du secteur afin de permettre de concourir à la **limitation des prix de sorties des opérations** (typologie des logements, charge foncière, ...).

¹¹ Orientations relevant du PLH.

Optimiser les équipements, les services publics et les espaces publics pour une gestion plus efficace du territoire

- Développer une **stratégie foncière** visant à une implantation optimale des **équipements publics** (rayonnants et de proximité) à un horizon temporel excédant le cadre de 2030. Un schéma directeur de déploiement des équipements permettra d'identifier les réserves foncières.
- Rechercher la multiplicité des **usages** des équipements et la rationalisation entre utilisateurs, afin de permettre des mutualisations potentielles d'équipements.
- Viser l'équilibre entre une meilleure réponse aux usages locaux contemporains et un **coût de fonctionnement** maîtrisé.
- Privilégier les **équipements intégrés** à d'autres fonctions urbaines.
- Affirmer la place et le rôle des **espaces publics** de détente à l'échelle de l'agglomération et notamment au sein des quartiers les plus denses: parcs, squares, jardins et leurs liens : promenades plantées, coulées vertes, parcours...

Adapter la ville aux jeunes, aux séniors et aux personnes handicapées

- Accompagner par des équipements adaptés les politiques éducatives et travailler à leur mise en cohérence avec les besoins.
- Développer une stratégie de déploiement des équipements publics éducatifs à l'échelle du territoire afin de proposer un réseau d'équipements bien adapté, véritable outil de soutien aux politiques éducatives destinées aux jeunes.
- Développer et diversifier l'offre culturelle, de services et d'animation répondant aux besoins des différentes catégories de population et notamment les plus isolés (jeunes – séniors – personnes handicapées – personnes précaires...).
- Mettre en œuvre le plan de mise en accessibilité du domaine public et des équipements, pour les équipements et les espaces publics existants et pour toute nouvelle construction d'équipement public et tout nouvel aménagement d'espace public (respect de la réglementation d'accessibilité PHMR : loi du 11 février 2005 et circulaire du 30 novembre 2007).

Fournir des services et des informations adaptés aux demandes contemporaines

- Créer la ville du numérique pour développer les informations aux usagers (**informations publiques** et **informations privées**).
- Anticiper les **nouveaux usages** afin d'optimiser les services proposés (mobilités, tiers lieux entre le domicile et le travail, des activités à d'autres horaires...).
- Poursuivre le développement des infrastructures numériques et permettre l'équipement de l'ensemble des quartiers en **Très Haut Débit** (FTTH : Très Haut Débit sur fibre optique jusqu'au bâtiment).

Axe stratégique 3 : Affirmer les potentialités de développement économique du territoire par l'innovation économique

Le territoire du Val d'Europe est un territoire dynamique sur le plan économique. Le diagnostic a révélé un taux d'emplois supérieur à 1, deux fois plus important que celui de la Seine et Marne. Le territoire profite indéniablement de l'apport de Disneyland qui emploie près de 14 500 personnes – et plus en emploi indirect –, bien que ce ne soit pas la totalité des emplois du territoire.

Les élus ont retenu un objectif démographique ambitieux de 55 000 à 60 000 habitants en 2030, qui doit être accompagné du **maintien d'un taux d'emploi au-dessus de 1**. En corolaire, les élus traduisent dans le PLUi l'objectif de **permettre la création de plus de 12 500 emplois nouveaux d'ici 2030 dans les espaces à développer**. Pour ce faire les acteurs du territoire doivent :

- maintenir les activités déjà présentes sur le territoire et leur permettre de se développer,
- accueillir de nouvelles activités économiques,
- développer le tourisme autour de Disney,
- exploiter les filières d'innovation.

L'économie du Val d'Europe est dominée par le tertiaire qui est du notamment à l'entreprise Disney, mais ne dispose pas d'un pôle tertiaire d'envergure régionale. Disposant d'une gare TGV, le territoire du PLUi dispose d'arguments pour développer ce type d'offre au cœur du centre urbain. De plus, comme cela a déjà été évoqué, les élus sont persuadés que la mixité urbaine est un facteur d'attractivité et que le développement tertiaire au cœur des quartiers d'habitat est à conforter. Enfin, la réalisation du **projet de campus universitaire urbain** contribuera à diversifier l'économie locale et à renforcer la mixité urbaine du Centre Urbain.

Le territoire du Val d'Europe dispose d'un réseau de zones d'activités et artisanales qui complète l'offre de bureau. Ces zones doivent, bien entendu, être confortées soit en terminant leur développement, soit en optimisant leur foncier, soit en permettant des extensions mesurées et intégrées. L'objectif étant de diversifier l'offre sur le territoire en ouvrant la voie à des programmes mixtes (PME/PMI ; compte propre, tertiaire, centre de formation, unités logistiques...).

L'implantation de nouvelles activités est un combat permanent car il convient de créer les conditions d'accueil nécessaires pour répondre au besoin des entreprises. Seule une offre foncière de qualité peut permettre au territoire de tenir ces objectifs. Les élus de la Communauté d'Agglomération souhaitent développer une offre diversifiée et de qualité et disposant de services aux entreprises et aux salariés (pépinières d'entreprises, incubateurs, hôtels d'entreprises tertiaire ou d'artisanat, crèches d'entreprises, restaurant d'entreprises, conciergeries mutualisées...) afin de rendre le territoire attractif.

Disneyland Paris est le plus gros employeur du territoire et il a également une incidence sur la création de structures qui gravitent autour de l'activité touristique générée par le parc d'attraction. Le développement de Disney n'est pas encore terminé. En effet, le secteur localisé à l'Ouest du boulevard circulaire constitue un terrain d'accueil du projet Disneyland et dans ce cadre il a été prévu, au travers du Projet d'Intérêt Général (PIG) du secteur IV de Marne La Vallée. Le PIG prévoit à ce titre la création d'une troisième attraction majeure susceptible, d'accueillir des millions de visiteurs par an, qui sera accompagné d'un projet hôtelier et d'un ensemble de commerces. Ce projet est intégré au projet de PLUi sur les espaces situés dans le prolongement direct de la station touristique existante. L'extension de la station touristique implique inévitablement des travaux d'infrastructures et d'équipements liés.

Par ailleurs, tout en bénéficiant d'une attractivité internationale, le territoire du Val d'Europe présente également une singularité du fait de la présence d'un certain nombre d'équipements commerciaux de grande envergure et pourvoyeurs d'emplois (centre commercial régional du Val d'Europe, la Vallée Shopping, Disney Village et développements futurs...). Il constitue l'une des polarités commerciales majeures à l'échelle du département de la Seine-et-Marne et participe également au maillage commercial régional. Une offre de proximité au sein des centre-bourg vient compléter également cette armature. L'ensemble de ces polarités permet de satisfaire les besoins des habitants et des actifs et de leur faciliter l'accessibilité à une offre commerciale diversifiée. A ce titre, le

développement de la filière commerciale dans son intégralité constitue un enjeu primordial pour le territoire qu'il convient de planifier et d'encadrer.

Diversifier le tourisme : loisir, affaire, agrotourisme - patrimonial

- Développer les **loisirs** avec la création d'une Aréna.
- Développer le **tourisme d'affaire** en attirant les entreprises au le Val d'Europe pour leurs évènements (conventions, congrès, séminaires clients...) grâce au développement d'une offre d'accueil pour ces évènements (Centre de Congrès, hôtellerie, restauration, conciergerie...).
- Développer d'autres formes de tourisme sur le territoire (Villages nature, découverte du **patrimoine vernaculaire local**...).
- S'appuyer sur les trois objectifs du **Cluster Tourisme** : créer un pôle de formation de référence internationale de tourisme de haut niveau ; développer la recherche universitaire sur le tourisme ; renforcer le territoire comme une destination touristique internationale.

Diversifier les autres filières d'activités économiques

- Rééquilibrer le **poids économique de Disney** sur le territoire pour préserver l'équilibre socio-économique.
- Diversifier l'**activité économique** notamment dans le champ de l'innovation : Innovation sociale (nouvelles organisations du travail, relations interentreprises, inclusion sociale), économie sociale et solidaire –ESS-, ville intelligente, innovation du tourisme...) en élaborant une stratégie partenariale afin de développer un écosystème d'innovation.
- Attirer des **grandes entreprises** en développant une offre immobilière de qualité, de grands équipements structurants (ex. Centre de Congrès...) et les infrastructures support (réseau de sous traitants, fibre optique THD, hôtellerie, restauration, conciergerie...).
- Favoriser le développement d'**emplois de proximité**, diversifiés et adaptés aux résidents.
- Faire émerger un véritable **pôle d'enseignement supérieur** en s'appuyant notamment sur le Cluster Tourisme et en lien avec l'hôpital.
- Valoriser le **tissu économique local** (tourisme, entreprises, commerces, filières de production agricoles courtes...) et l'**économie résidentielle** (services « présentsiels »...).
- S'appuyer sur la proximité avec le Cluster « **la Ville Durable** » de la **Cité Descartes** pour devenir un territoire innovant pour la construction de bâtiments « propres » et précurseurs sur le plan des innovations technologiques en aménagement et construction écologique, en lien avec l'application de la charte de développement durable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe.
- S'appuyer sur le **Cluster de Descartes « la Ville Durable »** pour s'affirmer en leader de la construction
- Attirer les **TPE**, les **PME** et les **ETI** en améliorant leurs conditions d'implantation (coût du foncier...).

Développer l'armature commerciale au regard des spécificités du Val d'Europe

- Répondre aux besoins de **l'ensemble des usagers** du Val d'Europe (habitants, actifs, étudiants, touristes...).
- Poursuivre et encadrer le développement de l'activité commerciale, qui constitue l'un des **moteurs économiques** spécifique du territoire du Val d'Europe.
- Assurer la mise en œuvre de la **charte relative au commerce de proximité** du Val d'Europe, en considérant que le commerce de proximité joue à la fois un rôle essentiel dans **l'économie présentielle** et dans **l'équilibre commercial du territoire**.
- Proposer une **offre polarisée**, cohérente et adaptée au contexte territorial et urbain autour d'une hiérarchisation à 3 niveaux (pôle majeur, polarité et s'intégrant au contexte commercial local, départemental et régional).
- **Qualifier la dynamique** pour chacune des polarités : sa dynamique (à créer / à maintenir / à limiter ou réorienter), sa vocation (commerciale, mixte à dominante commerciale, mixte à dominante tertiaire...).
- Définir la **localisation préférentielle** de l'activité commerciale (implantation préférentielle, possible ou impossible).
- Assurer une **programmation temporelle** du développement commercial en harmonie avec le développement urbain du territoire du Val d'Europe.
- Intégrer les critères du **développement durable**, permettant de définir une identité et de singulariser les polarités commerciales.
- Les cartes ci-jointes illustrent les orientations en faveur de la recherche d'une hiérarchisation et d'une armature économique et commerciale future équilibrée.

Appuyer le développement économique sur les flux

- Rechercher une **cohérence urbaine**, une complémentarité de développement économique avec les territoires limitrophes.
- Relier le **centre urbain**, desservi par le RER, au **pôle gare TGV-RER de Chessy**, afin de tirer partie des pôles de transport, en particulier pour le développement économique. Ces deux polarités représentent les deux pôles d'attractivité du territoire et concentrent l'essentiel des flux d'usagers (habitants, touristes, salariés, usagers des transports) : attractivité du centre commercial au niveau du centre urbain ; attractivité du parc d'attraction et de la gare TGV au niveau du pôle gare TGV de Chessy). Tirer parti des flux générés par le parc d'attraction et Village nature ; équilibrer et relier ces deux polarités (tissu urbain, maillage déplacements...) : raccrocher la gare de Chessy TGV au centre urbain.
- Développer autour du **pôle gare TGV-RER de Chessy** une offre immobilière adaptée qui permette aux entreprises de disposer de locaux pour réunir leurs collaborateurs à proximité de la gare de TGV.
- Développer des **montages immobiliers innovants** de développement économique (offre aux jeunes entreprises : incubateurs, pépinières ; nouvelles organisation de travail : espaces de « coworking », « fablabs », télé centres ; télétravail...).

Axe stratégique 4 : Innover dans les mobilités, pour corrélérer le développement de l'offre modale de déplacements au développement urbain et dissuader les déplacements motorisés inutiles

Le réseau viaire doit être structuré, hiérarchisé, complété de manière à fluidifier les déplacements tous modes confondus, en cohérence avec celui des **territoires limitrophes**. A ce titre, le raccordement de la RN36 à l'échangeur de Bailly-Romainvilliers sur l'A4 est une priorité, pour limiter les effets négatifs liés à la présence du péage de Coutevroult (utilisation d'itinéraires de contournement qui provoque une saturation des voiries locales), et pour mieux desservir le territoire et les projets voisins.

Le grenelle de l'environnement met la question des transports au centre des projets de planification urbaine, au même titre que la limitation de la consommation d'espaces.

Quatre grands objectifs sont affirmés en matière de transports :

- Assurer l'**accessibilité au territoire** et **interne au territoire**, tous modes confondus, condition nécessaire au développement et au rayonnement du territoire.
- **Réduire la part modale de la voiture individuelle**, par la valorisation et le renforcement des transports alternatif, en accord avec le PDUIF.
- Organiser les **réseaux viaires** et la gestion des **stationnements** à l'échelle intercommunale.
- Assurer les **liens vers les pôles régionaux** de Paris, Roissy, Orly, la Cité Descartes,..., mais aussi vers les **pôles départementaux** : la vallée du Grand Morin, Meaux, Coulommiers, Melun...

Le PDUIF table sur une diminution de la part des déplacements en voiture en faveur de déplacements en transports collectifs ou en modes doux. Le territoire du Val d'Europe s'inscrit totalement dans cet objectif. Le diagnostic a montré notamment le besoin d'améliorer la desserte du RER A aujourd'hui saturé et de réaménager également le pôle gare de Chessy pour en faire un pôle multimodal ouvert sur la ville.

Le Val d'Europe représente un « **HUB** » de l'**Est francilien** en termes de mobilités. Il draine une grande part d'usagers de l'Est de l'Île de France et au-delà, qui viennent au Val d'Europe pour emprunter le RER A ou le TGV.

Les gares RER du Val d'Europe drainent chacune plus de 10 000 personnes/jours. Le pôle gare de Chessy est déjà à saturation et doit muter pour répondre aux besoins des usagers. Le pôle gare de Serris arrive à saturation aujourd'hui. De plus pour réguler la ligne A du RER, il conviendrait de s'appuyer sur la ligne SNCF Paris Meaux qui passe au Nord du territoire du Val d'Europe.

Le développement du réseau de transports en commun du Val d'Europe, notamment la création de lignes de bus complémentaires, devra être anticipé par rapport à l'arrivée des nouveaux habitants, préalablement à la programmation du TCSP.

Le PADD affiche comme objectif la volonté de renforcer l'utilisation des modes doux en rendant continues les trames cyclables et piétonnières, et en articulant les liaisons futures avec les liaisons existantes.

Planifier les réseaux de mobilités

- Elaborer un **schéma directeur des mobilités** à l'échelle du territoire à l'horizon 2030 et ultérieurement. Ce schéma permettra de définir des réserves foncières, de prévoir des franchissements des infrastructures de transport, afin de réduire les effets de coupures qu'elles engendrent, de préserver les sentes existantes et en créer de nouvelles afin de mailler le territoire d'un réseau complet et pratique, en articulant les liaisons futures avec les liaisons existantes. Il devra également proposer des pistes d'amélioration des conditions de transports individuels.
- Développer et hiérarchiser le **maillage** des transports publics : axe Nord-Sud, axe Est-Ouest.
- Développer des aménagements et des **sites propres** pour les bus, pour assurer la fluidité des déplacements, notamment entre les centralités et vers les gares.
- Développer les **liaisons** inter-quartiers et inter-bourgs.
- Développer la **ville des courtes distances (la ville à pied)**, en corrélation avec les flux et le maillage TC.
- Créer des **espaces sans voitures**, favorisant la vie urbaine et les transports alternatifs.
- Favoriser la **mutualisation** des lignes de transports en commun : habitants, employés, touristes, étudiants pour les grandes liaisons majeures.
- Aménager les espaces de circulation en prenant en considération l'ensemble des modes et des usages (déplacements internes, transit, circulation d'engins agricoles, transport exceptionnel,...).

Diversifier l'offre modale

- Favoriser le développement de **mobilités alternatives** (covoiturage, voiture partagée, parkings relais, vélo partagé et transports public individuel, modes actifs...).
- Développer des **lieux d'échange de mobilité** pour favoriser l'intermodalité vélo-voiture-bus-marche-RER.
- Au sein des opérations, le **stationnement** des voitures particulières et des deux-roues motorisés devra être assuré et géré, de manière à libérer le stationnement sur voirie pour la qualité des espaces publics, les commerces, les visiteurs... Le PLUi affirme très clairement une politique de stationnement sur l'ensemble du territoire et notamment autour des gares RER, afin d'éviter toute interférence avec le fonctionnement de l'agglomération.
- Envisager la création de **nouveaux types de transports innovants** et efficaces, vecteurs d'image et d'identité / d'image du territoire : **TCSP innovant**.

Axe stratégique 5 : Un territoire d'innovation environnementale, à basse consommation respectueux de ses milieux naturels et avec une consommation d'espace limitée

Conscient du défi environnemental que constitue le développement urbain soutenu du Val d'Europe, les élus ont intégré dans cet axe stratégique dans l'ensemble des principes devant guider les projets pour s'inscrire dans une réelle durabilité.

Le territoire veut s'engager dans un processus durable d'optimisation des dépenses énergétiques. Il se traduira lors de la construction de tout bâtiment et en particulier lors de la construction et de la gestion des équipements publics. Ce processus sera également appliqué aux mobilités.

Bien que le territoire présente une biodiversité qualifiée d'ordinaire, il est nécessaire de se saisir de l'outil d'aménagement du territoire que constitue la Trame Verte et Bleue afin d'éviter une érosion plus marquée de la biodiversité. Au travers de cet objectif, la Communauté d'Agglomération répond également aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Le réseau écologique est constitué de réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques les reliant les uns aux autres. Les réservoirs de biodiversité sont composés d'espaces remarquables, le plus souvent identifiés par des périmètres d'inventaire (ZNIEFF...), de protection ou de gestion (Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope...). Le PADD affiche donc la volonté de « *Protéger de toute urbanisation les espaces naturels remarquables tels que les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou les autres milieux à forte valeur écologique ou forte potentialité* ».

La trame bleue du Val d'Europe est constituée de plusieurs entités différentes : la Marne, plusieurs rus, des bassins de gestion des eaux pluviales intégrés dans le réseau hydrographique, des mares et autres zones humides. Ces espaces subissent également la pression de l'urbanisation. C'est pourquoi le PADD s'engage en faveur de leur préservation, de leur restauration et du maintien de leur vocation naturelle, conformément aux orientations du SDAGE.

Le secteur IV est un secteur de ville nouvelle dans un contexte urbain francilien dense, présentant des objectifs de construction de logements importants pour les années à venir. Dans un processus d'intensification urbaine, la présence d'espaces verts est essentielle pour réduire l'effet fragmentant des zones urbaines au regard de la trame verte et bleue, mais également pour un cadre de vie de qualité offrant des espaces de respiration. Dans ce but, le projet affirme le souhait de développer l'offre en espaces verts dans le tissu urbain et la réhabilitation des espaces verts existants.

Par ailleurs, le réseau écologique est impacté par différentes fragmentations linéaires représentées notamment par les infrastructures de transport importantes (A4, RER A...). Dans le but de constituer une trame verte et bleue aussi continue et fonctionnelle que possible, le PADD s'engage dans l'atténuation de ces coupures urbaines.

Afin de pérenniser ces espaces il est nécessaire d'y maintenir une activité. C'est pour cela que le document contient un objectif de promotion de l'agriculture urbaine et péri-urbaine au travers de la mise en place de circuits-courts.

Enfin, un développement urbain mixte et intégré sera privilégié au Val d'Europe, avec notamment la recherche de solutions de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle (logement – emploi) à l'échelle du bâtiment et de l'îlot, afin de **modérer la consommation d'espace**.

D'une part, le PLUi fixe un objectif de production de **l'ordre de 800 logements neufs par an**, afin d'atteindre 55000 à 60 000 habitants d'ici 2030. D'autre part, le PLUi poursuit l'objectif de permettre la création de plus de 12 500 emplois nouveaux d'ici 2030 dans les espaces à développer.

L'objectif d'accueil des nouveaux ménages défini par le scénario choisi y compris les objectifs PLH nécessite la production d'environ :

- **6100 logements sur la période 2014-2021 dont 4000 seront prévus en livraison entre 2014 et 2019 au titre des 6 années du PLH**
- **6600 sur la période 2022-2030.**

La consommation d'espace pour l'habitat représente donc :

- **106 ha entre 2014 et 2021** (assiette foncière résidentielle dans les programmes de ZAC en extension urbaine)
- **115 ha entre 2022 et 2030** : (assiette foncière résidentielle dans les programmes de ZAC en extension urbaine)

Les besoins fonciers pour le développement économique :

Il est visé un taux d'emploi à 1 % soit un taux en baisse (le taux actuel est de 1.34 %) ce qui donne pour objectif la création de plus de 12 500 emplois dans les espaces à développer. Pour ce faire, les ZAC à vocation économique ont été planifiées sur environ 465 ha (sans tenir compte des zones 2AU).

Pour permettre le développement souhaité par les élus, le besoin foncier qui devrait être ouvert à l'urbanisation sera donc d'environ 675 ha à l'horizon 2030 pour les besoins résidentiels et économiques. Ce résultat démontre un réel effort de limitation de la consommation d'espace et de recherche de densité comme en atteste par ailleurs l'augmentation de la densité humaine et de la densité résidentielle du territoire, calculée au regard du SDRIF (cf rapport de présentation).

Le territoire du Val d'Europe porte deux projets d'Eco Quartiers :

Eco Quartier du Centre Urbain

- L'Eco Quartier Centre Urbain du Val d'Europe couvre 300 hectares. Il est situé majoritairement sur les Communes de Chessy et Serris. Il réunit quatre ZAC limitrophes qui constituent une unité urbaine et programmatique cohérente :
 - la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe (au centre),
 - la ZAC du Pré de Claye (à l'est),
 - la ZAC des Gassets (au sud),
 - la ZAC des Studios et des Congrès (à l'ouest).

L'Eco Quartier est développé avec des objectifs de composition urbaine et de densité qui en font le centre ville de l'agglomération des 5 communes et un pôle d'attraction conséquent de l'Est francilien. Il en porte l'identité communautaire et ses ambitions. Il est le support de la plus forte concentration démographique du territoire, de son potentiel économique dominant et se place au contact direct de la destination touristique internationale.

Il comprendra à terme :

- 6 500 logements et 2000 unités de résidences spécifiques environ, dont 25% de logements sociaux et 15% pour les logements en accession à prix maîtrisés,
- 6000 chambres d'hôtel, de résidences touristiques ou d'affaires,
- 700 000 m² de bureaux,
- 200 000 m² pour un centre commercial,
- 30 000 m² de commerces et services de proximité,
- 100 000 m² d'équipements privés dont un centre de conventions,
- 55 000 m² d'équipements universitaires,
- 30 ha pour des parcs urbains dont 5 environ pour des plans d'eau,
- 35 ha d'équipements publics,
- une gare TGV, deux gares RER A, deux gares routières.

L'Eco Quartier Centre Urbain constitue le cœur du développement du territoire du Val d'Europe.

Eco Quartier de Coupvray

- Le projet d'Eco Quartier de Coupvray, sur une surface d'environ 126.5 hectares, se situe au Nord du territoire du secteur opérationnel du Val d'Europe. L'Eco Quartier est constitué de deux ZAC :
 - la ZAC des Trois Ormes, au Sud, incluse dans le périmètre de convention Disney.
 - la ZAC de Coupvray, implantée hors de ce périmètre, au Nord.

Actuellement, des éléments forts et originaux caractérisent ce futur Eco Quartier :

- le site dispose d'un fort relief (70m de dénivelé), offrant une vue panoramique vers la vallée de la Marne située au nord du site. La dimension paysagère et patrimoniale est donc un enjeu fort de l'Eco Quartier.
- le site est contigu à un espace de 37 hectares entièrement dédié à l'agriculture urbaine et dont le projet de développement de la ville nouvelle prévoit la conservation.
- les études amont ont identifié deux corridors écologiques majeurs qui traversent le site, l'un selon un axe Est-Ouest et l'autre selon un axe Nord-Sud, faisant de la biodiversité un enjeu fort à valoriser.
- les études préalables ont fait apparaître la quasi impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, ce qui a soulevé l'importance de la mise en place de dispositifs de rétention.

Sa programmation, diversifiée, prévoit la création de :

- 2400 logements et environ 400 unités de résidences dont au minimum 25% de logements sociaux et 10% de logements en accession à prix maîtrisés,
- 1500 chambres d'hôtel,
- 20 000 m² de commerces et services de proximité,
- 7 hectares d'activités,
- 2 groupes scolaires (un collège et un lycée),
- des équipements de la petite enfance,
- 1 gymnase,
- des espaces naturels aménagés pour une superficie de 35 hectares.

L'Eco Quartier de Coupvray permettra de reconnecter les tissus urbains du Val d'Europe avec ceux plus anciens de la ville d'Esbly et du centre-bourg de Coupvray.

Il permettra d'urbaniser autour de la future ligne de TCSP, qui permettra de relier les gares d'Esbly et de Chessy-Marne-la-Vallée, le long de la route RD5d.

Le paysage naturel et agricole constituera un élément fort du projet urbain.

L'Eco Quartier concourra à compléter le parc hôtelier existant et à créer des activités économiques, tout en créant un pôle de vie au centre du quartier, au niveau de la jonction routière centrale.

Enfin, il s'insérera pleinement et en complémentarité avec le tissu urbain environnant.

Optimiser les dépenses énergétiques dans la perspective d'une réelle transition énergétique et d'une amélioration de la qualité de l'air

L'objectif d'une forte réduction des rejets de gaz à effet de serre s'inscrit en termes de construction et de déplacements au travers des mesures suivantes :

Construction

- Engager la transition énergétique dès 2014 :
 - La construction de **bâtiments passifs**, de haute technicité sur toutes constructions publiques et privées devra tendre dès à présent vers la prise en compte de la RT 2020.
 - Développer sur le territoire un **réseau de chaleur** : géothermie, énergie fatale (ex. Data Center).
- S'appuyer sur la proximité avec le Cluster « **la Ville Durable** » de la **Cité Descartes** pour devenir un territoire innovant pour la construction de bâtiments « propres » et précurseurs sur le plan des innovations technologiques en aménagement et construction écologique, en lien avec l'application de la charte de développement durable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe.
- Etudier l'opportunité de développer des « **Smart grid** », réseaux d'énergie intelligents et communicants sur certains secteurs.

Mobilités

- Privilégier le développement d'un réseau de transports en commun propres et économes en énergie.
- Développer l'utilisation des **modes actifs / modes doux** (modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine, 100% non motorisés et non polluants, comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers, le skateboard...), notamment pour les déplacements de courtes distances et dans les centres urbains à vitesse apaisée (mise en place de zones 30). Pour cela, développer la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.
- Favoriser les modes actifs / modes doux en lien étroit avec les transports collectifs (bus, RER, train, TGV), le covoiturage, l'autopartage, l'utilisation du taxi.

Restaurer et valoriser la biodiversité du territoire, valoriser le paysage (Cf. carte enjeux paysagers du PADD à annexer)

- Préserver les **espaces naturels remarquables** (vergers, boisements, haies...) et restaurer les milieux naturels dégradés.
- Remettre en bon état des **continuités écologiques**.
- Eviter les ruptures de liens écologiques en maintenant les liaisons lors de la réalisation d'infrastructures.
- Préserver les berges et reconstituer les ripisylves des rus dans un objectif écologique et de reconquête de la **qualité de l'eau**.
- Protéger et valoriser les zones humides présentes sur le territoire. Toute atteinte au milieu humide devra être compensée par la création d'une zone humide d'une surface au moins équivalente.
- Préserver l'**agriculture** afin de constituer une transition paysagère et environnementale entre les espaces naturels et les développements urbains futurs.
- Continuer à intégrer le **végétal dans les projets urbains** (parcs, mails plantés, alignements en bordure de voirie, jardins d'agrément, étang...).
- Lutter contre les espèces exotiques, proscrire les espèces invasives pour le fleurissement et la plantation des espaces verts et jardins des particuliers et des entreprises
- Préserver les **perspectives visuelles**, notamment de la vallée de la Marne ou au niveau des vues sur le grand horizon.

- Continuer à créer de nouveaux **motifs urbains** qui contribuent à rompre la monotonie paysagère qui préexistait sur le territoire : relative platitude du relief, peu de motifs boisés, monocultures...
- Finaliser l'**image globale** du territoire du Val d'Europe, par l'aménagement des ZAC du Courtenois, des Trois Ormes et de Coupvray en procédant à l'intégration des limites urbaines et en créant de véritables **entrées de territoire**.
- Asseoir l'**identité paysagère** du Val d'Europe en généralisant la gestion différenciée des espaces verts, l'intégration des réflexions sur l'aménagement des liaisons douces, les transitions vertes entre espaces bâtis, l'accessibilité aux espaces de nature.

Appliquer les principes des Eco Quartiers aux projets urbains

Cf. présentation des Eco Quartiers du Centre Urbain et de Coupvray ci-avant.

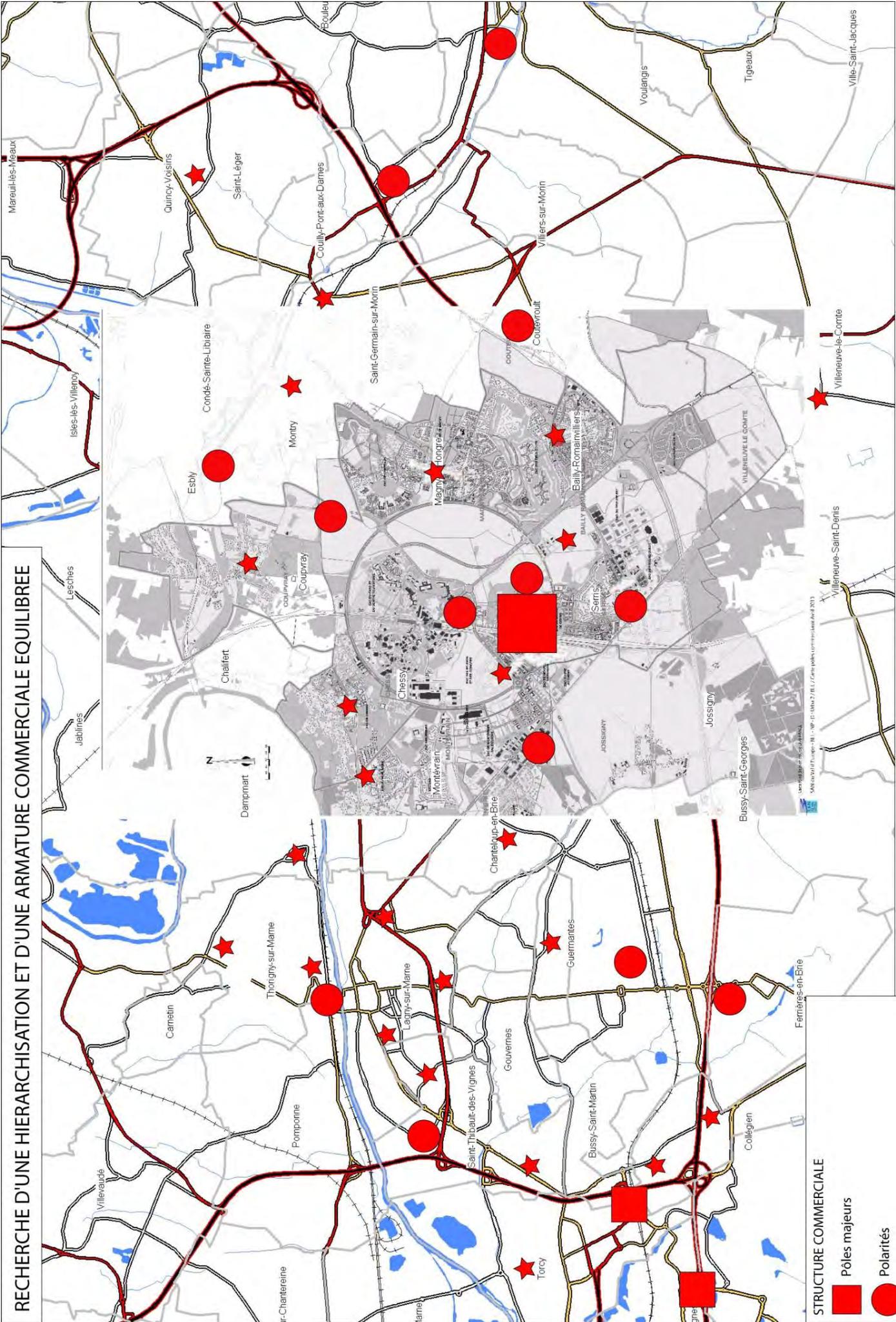
Limitier les nuisances et protéger les ressources en eau

- Protéger de manière générale les **ressources en eau**, améliorer la gestion de l'eau dans son ensemble (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales).
- Limiter le **ruissellement des eaux** : les projets doivent garantir dans leur conception ou dans les mesures compensatoires qu'ils proposent, la réduction des ruissellements.
- Protéger les **zones de forte à très forte vulnérabilité** des nappes d'eaux souterraines lors du développement de l'urbanisation.
- Rechercher l'amélioration de la **qualité de l'air** en limitant les déplacements motorisés inutiles.
- Limiter les **nuisances sonores** liées aux **infrastructures routières**.
- Limiter les **nuisances sonores** liées à la **station touristique**.
- **Inciter Disney à veiller à limiter les nuisances sonores induites par toutes les futures extensions envisagées de la station touristique**, par des dispositifs d'aménagement, constructifs et acoustiques spécifiques.
- Exiger de Disney à systématiquement communiquer une information préalable et continue aux habitants sur les nuisances ponctuelles, permettant leur meilleure acceptation.

Gestion des déchets

- Développer des dispositifs de **collecte et de traitement des déchets** performants.
- « Optimiser les différentes phases du processus (collecte, tri, valorisation, traitement) pour aboutir à un impact environnemental le plus faible possible et à un coût financier acceptable par l'usager ».
- Favoriser une meilleure performance du **tri sélectif** des déchets.

RECHERCHE D'UNE HIERARCHISATION ET D'UNE ARMATURE COMMERCIALE EQUILIBREE



STRUCTURE COMMERCIALE

- Pôles majeurs
- Polarités
- Centralités

Conception : CCI Seine-et-Marne - Direction Information Economique - Service Aménagement du Territoire
 Sources : TeleAtlas-Multinet / Observatoire des ZAE : CCI Seine-et-Marne et DDT 77 / OCLA : CCI Seine-et-Marne
 Date : 06/10/2014



DES HOMMES INSPIRÉS,
DES ORGANISATIONS VIVANTES™

Organisation • Développement Ressources Humaines • Projets

Algoé,

Société de conseil en management, aide les entreprises, les organisations, les territoires à traiter leurs grands enjeux de gouvernance, de performance, d'adaptation et de transformation.

Algoé met au service de leur projet des consultants expérimentés, partageant une même culture de l'écoute, de la coopération et de l'exigence de résultat.

Ils s'engagent avec passion pour donner tout son sens et toute sa dimension au projet, pour accompagner et animer ses acteurs, pour sécuriser son déploiement et assurer sa réussite.

www.algoe.fr

Lyon • Siège social
9 bis, route de Champagne
69134 • Écully Cedex
Tél 33 (0) 4 72 18 12 00
Fax 33 (0) 4 72 18 13 90

Paris
193, rue de Bercy • BP 10410
Tour Gamma A
75560 • Paris Cedex 12
Tél 33 (0) 1 53 02 26 00
Fax 33 (0) 1 53 02 27 40