



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## P.L.U.I.



# édito



**Véronique Daniloff**  
Vice-présidente  
du SAN du Val d'Europe  
chargée de l'aménagement  
et du développement durable

Madame, Monsieur,  
Chers Valeuropéens,

A l'aune de l'application de la loi du 27 janvier 2014 dite loi MAPTAM (Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles), la volonté de l'Etat au sujet du regroupement des territoires s'affirme de plus en plus jusqu'à devenir incontournable.

Le SAN du Val d'Europe possède aujourd'hui parmi ses diverses compétences celle de l'aménagement.

Quelque soit notre devenir institutionnel, il devient urgent de définir une politique de l'aménagement global de notre territoire pour mieux défendre le Val d'Europe et ce, dans le respect des devoirs et des obligations que nous dicte le statut d'opération d'intérêt national.

Il nous appartient aussi de formuler notre politique de l'habitat

pour garantir la maîtrise de notre évolution permettant le respect des équilibres financiers du SAN qui doit réaliser les équipements publics,

pour garantir aussi la mixité de tous les types de logements permettant la réalisation d'un véritable parcours résidentiel sur nos cinq communes concomitamment au développement économique et aux infrastructures de transports,

pour garantir, enfin le respect d'un bien-vivre et s'assurer de la mise en application des nouvelles normes concernant le développement durable et la qualité de notre environnement.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI qui va vous être présenté permet d'écrire ces objectifs et de les rendre applicables. Ce document est le fruit d'une réflexion partagée par les élus intercommunaux et a été construit en compatibilité avec les différents PLU ou POS communaux.

Ce PLUI se veut garant et respectueux de l'avenir de votre cadre de vie.

Espérant que nous partagerons largement ce travail et son objectif.

Véronique Daniloff

# QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Issu de la loi de Solidarité et renouvellement urbain dite SRU, le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui se substitue au Plan d'occupation des sols (POS).

Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire. Il fixe et planifie les règles générales d'utilisation du sol en s'appuyant sur deux notions fondamentales : le développement durable et la gestion économe des sols.

Le PLU s'appuie sur les politiques nationales et territoriales d'aménagement et surtout sur les spécificités du territoire en question. Il est le garant des principes fondamentaux d'un aménagement maîtrisé d'un territoire et de la qualité de son urbanisation.

Le PLUI du Val d'Europe doit prendre en compte le Projet d'intérêt général (PIG) relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux développements Eurodisney et Villages Nature.

## POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?

La loi Grenelle II dote le SAN, en tant qu'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), de la compétence d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) en mars 2012.

Le PLUI intègre un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document qui fixe la stratégie politique d'aménagement d'un territoire.

Le territoire couvert par le PLUI n'est plus une commune mais bien plusieurs regroupées au sein d'une intercommunalité.

L'objectif est l'élaboration d'un projet commun à l'ensemble des cinq communes du Val d'Europe. Ce projet s'appuie sur les enjeux spécifiques des communes et de l'intercommunalité.

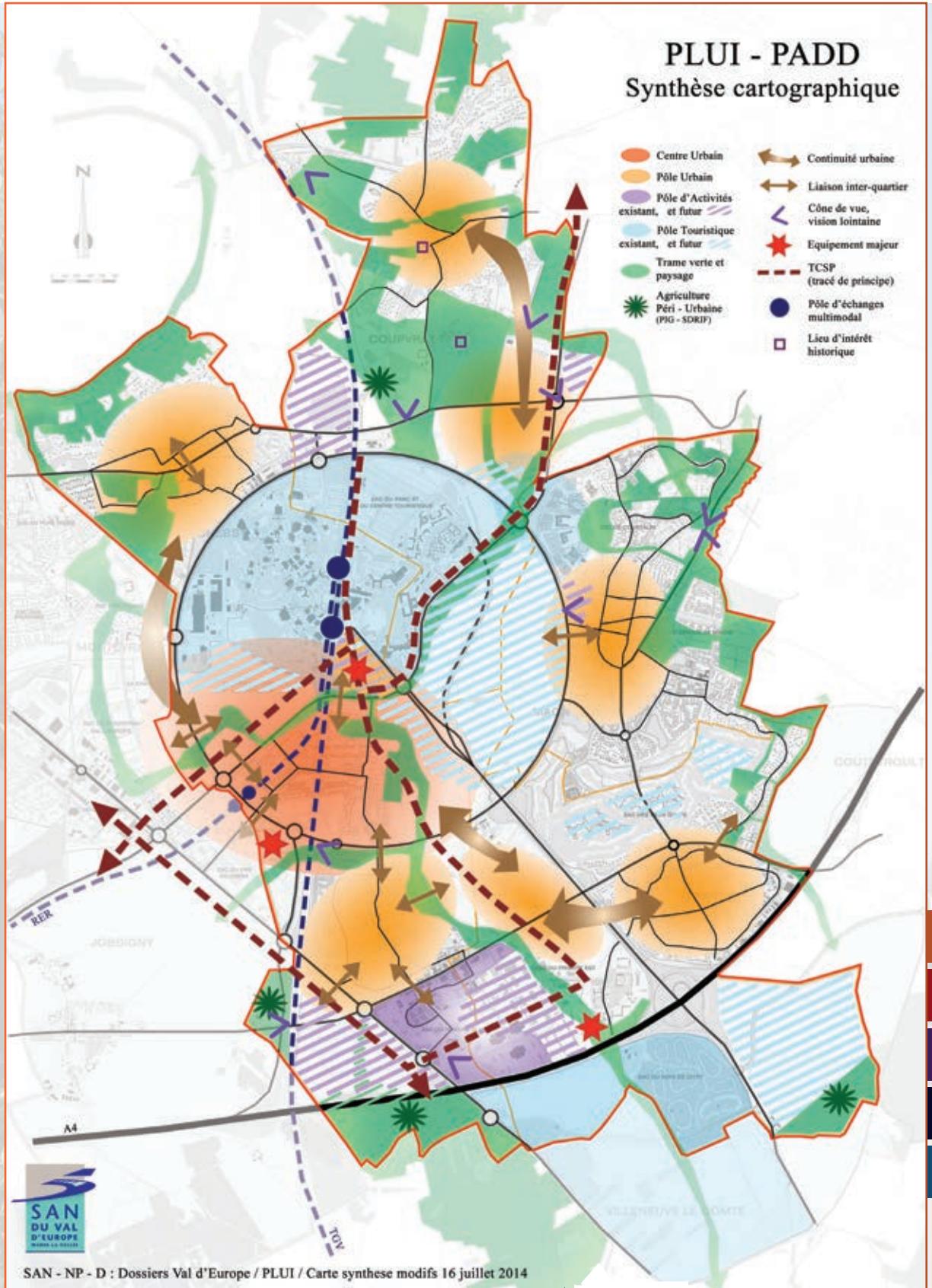
## LES AMBITIONS DU TERRITOIRE DU VAL D'EUROPE

- Le PLUI du Val d'Europe a pour objectif de fixer une organisation de l'urbanisation dans le respect du développement durable. Cette organisation permet la structuration du développement résidentiel et économique en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale.
- Le PLUI du Val d'Europe a l'ambition de limiter la consommation d'espace en renforçant les centralités du territoire tout en préservant l'environnement.



# PLUI - PADD

## Synthèse cartographique



SAN - NP - D : Dossiers Val d'Europe / PLUI / Carte synthèse modifs 16 juillet 2014

# UNE AMBITION TERRITORIALE :

## 5 AXES STRATÉGIQUES POUR Y PARVENIR.

Fort d'un développement de plus de 20 ans, le Val d'Europe a connu plusieurs phases de développement qui aujourd'hui mettent en scène une agglomération de

> près de 32 000 habitants > 14 000 logements > 22 000 emplois

(Estimations SAN du Val d'Europe à fin 2013)

A l'horizon 2030, le scénario envisage une agglomération de 55 000 à 60 000 habitants correspondant à un rythme de livraison de 600 logements neufs par an en moyenne ainsi que la création de 10 000 emplois.

### Le Val d'Europe

### En 2013

- > 32 000 habitants, 14 000 logements et 22 000 emplois
- > 3 233 hectares dont 1 836 hectares sur lesquels la société Disneyland Paris détient une option prioritaire d'achat
- > 14,9 millions de visiteurs en 2013
- > 1<sup>ère</sup> destination européenne pour le tourisme et le tourisme d'affaires avec 2 centres de congrès et 1 000 évènements d'entreprise par an
- > 5<sup>e</sup> capacité hôtelière de France
- > 28 places en résidences sociales (jeunes actifs, étudiants...) pour 1 000 habitants
- > Taux d'emploi au-dessus de 1
- > Plus de 10 000 personnes/jour fréquentant les gares RER du Val d'Europe
- > Près de 62 hectares réservés aux équipements publics de superstructures

### HORIZON 2030

- > 55 000 à 60 000 habitants
- > 600 logements neufs livrés par an en moyenne soit :
  - 5 666 logements sur la période 2014-2021 représentant une consommation de 70 hectares
  - 7 341 logements sur la période 2022-2030 représentant une consommation de 35 hectares
- > Création d'emplois hypothèse haute :
  - 46 000 emplois entre 2014 et 2030 pour un besoin foncier à vocation économique de 638 hectares
- > Création d'emplois hypothèse basse :
  - 30 500 emplois entre 2014 et 2030 pour un besoin foncier à vocation économique de 638 hectares

### CE SCÉNARIO AMBITIEUX NÉCESSITE UNE STRUCTURATION EN AMONT FAISANT ÉTAT DE 5 AXES DE STRATÉGIQUES

page 06

#### Axe 1 > L'INNOVATION URBAINE MULTIPOLAIRE :

construire une organisation urbaine autour de centralités principales et complémentaires

page 08

#### Axe 2 > L'INNOVATION SOCIALE :

développer une offre de logement diversifiée et une mixité sociale et générationnelle

page 10

#### Axe 3 > L'INNOVATION ÉCONOMIQUE :

diversifier l'activité et accroître les potentialités du territoire

page 12

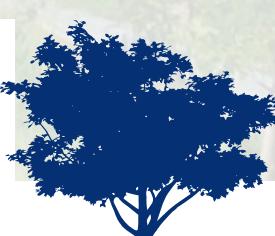
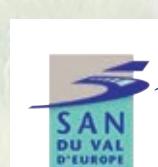
#### Axe 4 > L'INNOVATION DANS LES MOBILITÉS :

développer l'offre de transport et réduire les déplacements motorisés inutiles

page 14

#### Axe 5 > L'INNOVATION ENVIRONNEMENTALE :

optimiser les dépenses énergétiques et modérer la consommation d'espace



## > Construire pour demain

à travers une organisation urbaine multipolaire structurée autour du Centre urbain

## > Optimiser la consommation de l'espace

## > Densifier les espaces les plus appropriés

Cet axe de réflexion se base sur une volonté d'asseoir le dynamisme du Centre urbain et de développer le potentiel des cinq communes.

Le tout en effaçant les disparités actuelles de développement observées dans les communes.



## HIERARCHISER LES CENTRALITÉS URBAINES

- > **Affirmer** le Centre urbain comme centralité principale :
  - en ouvrant la gare TGV sur la ville et ses habitants,
  - en intégrant le centre d'exposition et de congrès à la ville,
- > **Affirmer** les cinq bourgs comme centralités complémentaires,
- > **Renforcer** les centralités particulières :
  - le Hameau de Bailly-Romainvilliers,
  - «L'Aulnoye» et les abords de la RD 934 à Coupvray,
  - la Motte Bailly à Serris.

## FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DES QUARTIERS ET DES BÂTIMENTS

- > **Assurer** une complémentarité et un équilibre entre les fonctions économiques, touristiques et urbaines :
  - favoriser les formes urbaines compactes
  - mixer les différentes fonctions urbaines dans un même quartier (habitat, artisanat, équipements publics, commerces...),
- > **Valoriser** le patrimoine bâti en lui donnant de nouveaux usages,
- > **Préserver** des espaces naturels pour l'agriculture urbaine et péri-urbaine.

## PRENDRE EN COMPTE

- > **Les risques naturels** (inondation et mouvement de terrain),
- > **Les routes** à grande circulation.



#### > Construire la ville de demain

autour d'un habitat répondant aux attentes générationnelles et sociales du plus grand nombre

#### > Répondre aux besoins

des habitants actuels et futurs au niveau des équipements publics, des espaces publics et des services

S'appuyer sur le Programme local de l'habitat (PLH) qui inclut de :

- diversifier, équilibrer et structurer l'offre en logements sur l'ensemble du territoire,
- rééquilibrer l'offre pour que chaque commune dispose de l'ensemble des typologies de logements,
- satisfaire toutes les catégories de population.



## FAIRE ÉMERGER UNE VÉRITABLE IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- > **Renforcer** l'identité Val d'Europe en développant une « marque » territoriale,
- > **Conforter** ensemble les identités propres des différentes centralités du territoire.

## FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DES QUARTIERS ET DES BÂTIMENTS

- > **Maîtriser** le développement de la population,
- > **Rendre possible** les parcours résidentiels avec un habitat diversifié et adapté à toutes les générations et aux besoins spécifiques,
- > **Encourager** la mixité à l'échelle des bâtiments et des quartiers,
- > **Développer** le logement social pour atteindre 25% dans chacune des communes à terme,
- > **Préserver** la qualité du cadre de vie actuel.

## OPTIMISER LES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

- > **Implanter** les équipements au cœur d'autres fonctions urbaines,
- > **Viser** des mutualisations potentielles des équipements,
- > **Maîtriser** les coûts de fonctionnement,
- > **Affirmer** la place et le rôle des espaces publics.

## ADAPTER LA VILLE AUX JEUNES, AUX SENIORS ET AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

- > **Soutenir** les politiques éducatives destinées aux jeunes à travers des équipements adaptés,
- > **Permettre** à tous l'accès à la culture, aux services et aux animations,
- > **Mettre en oeuvre** le plan de mise en accessibilité du domaine public et des équipements.

## DÉVELOPPER L'ACCÈS À L'INFORMATION NUMÉRIQUE ET AUX SERVICES

- > **Créer** la ville numérique répondant aux nouveaux usages,
- > **Développer** le Très haut débit sur l'ensemble du territoire.

### > Construire la ville de demain

à travers une attractivité économique forte

### > Développer

les services indispensables aux besoins des entreprises

### > Diversifier

les activités économiques

### > Conforter

les entreprises existantes

L'attractivité économique du Val d'Europe, principalement tertiaire, se confirme au fil des développements.

Cependant il est indispensable de sortir de la mono activité touristique afin de confirmer la diversification économique.

L'objectif fixé est le maintien d'un taux d'emploi au-dessus de 1 rendu possible par la création de 10 000 nouveaux emplois d'ici fin 2030.



## DIVERSIFIER LE TOURISME

- > **Créer** une Aréna (équipement pour les sports et les spectacles),
- > **Développer** le tourisme d'affaires (Centre d'Expositions et de Congrès),
- > **Valoriser** les richesses patrimoniales locales,
- > **S'appuyer** sur le Cluster Tourisme Paris-Val d'Europe pour contribuer au rayonnement touristique du territoire.

## DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- > **Rééquilibrer** le poids économique de Disney :
  - en attirant les grandes entreprises par le développement d'une offre immobilière et des équipements répondant à leurs attentes,
  - au profit d'activités développées par des TPE, ETI (entreprise de taille intermédiaire) et PME,
  - en développant un écosystème d'innovation (ville intelligente),
- > **Favoriser** l'emploi de proximité et valoriser le tissu économique local,
- > **Faire émerger** un pôle d'enseignement supérieur et de recherche en lien avec le marché économique et les spécificités du territoire,
- > **S'appuyer** sur la proximité de la Cité Descartes avec le Cluster Ville Durable.

## REFORCER LA COHÉRENCE DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

- > **Répondre** aux besoins de l'ensemble des usagers (habitants, salariés, touristes, étudiants...),
- > **Assurer** une programmation liée au développement urbain,
- > **Elaborer** une charte relative au commerce de proximité :
  - > **Poursuivre** et **encadrer** le développement de l'activité commerciale,
  - > **Proposer** une offre commerciale multi-polaire hiérarchisée en fonction de la zone de chalandise.

## S'APPUYER SUR LES FLUX D'USAGERS EXISTANTS

- > **Etre garant** d'un développement économique cohérent avec les territoires limitrophes,
- > **Relier** le Centre urbain et le pôle gare TGV-RER de Chessy qui génèrent les deux principaux flux du territoire,
- > **Développer** une offre immobilière autour de la gare TGV-RER de Chessy,
- > **Développer** des montages immobiliers permettant de nouvelles organisations de travail innovantes (télé-travail, télé-centres...).



### > Construire la ville de demain

à travers une mobilité innovante  
et des modes de déplacements dits doux

### > Veiller

à une cohérence avec les territoires limitrophes

### > Fluidifier

les déplacements tous modes  
de transports confondus

Construire une ville accessible, diminuer les déplacements individuels en voiture, hiérarchiser les réseaux viaires et les parcs de stationnement à l'échelle intercommunale, assurer des liens vers les pôles majeurs régionaux et départementaux sont les principaux enjeux en matière de transport



## PLANIFIER LES RÉSEAUX DE MOBILITÉS

> **Elaboration** d'un schéma directeur des mobilités intercommunal à l'horizon 2030 afin de :

- mailler le territoire d'un réseau complet et pratique en lien avec les liaisons existantes,
- limiter les effets de coupures en prévoyant des réserves foncières et des franchissements des infrastructures de transport.

> **Développer :**

- les axes Nord-Sud et Est-Ouest,
- les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs,
- les déplacements à pied et à vélo,
- les aménagements et les sites propres pour les bus.

> **Créer** des espaces sans voitures,

> **Favoriser** la mise en place de lignes de transports en commun répondant à tous les usagers (habitants, salariés, touristes, étudiants...).

## DIVERSIFIER L'OFFRE DE MOBILITÉS

> **Favoriser** le développement de mobilités alternatives type covoiturage, vélo partagé...

> **Développer** des lieux d'échanges entre moyens de transport,

> **Affirmer** une politique de stationnement sur l'ensemble du territoire et notamment autour des gares RER,

> **Envisager** la création de nouveaux types de transports collectifs en site propre innovants.



### > Construire la ville environnementale de demain

à travers une consommation limitée de l'espace  
et respectueuse de ses milieux naturels

### > Optimiser

les dépenses énergétiques

### > Inscrire

les projets dans une réelle durabilité

L'accent est mis sur la durabilité des futurs développements,  
la préservation de la biodiversité, la constitution d'une trame verte et bleue  
et l'intégration d'espaces verts dans les projets d'urbanisme.

Deux projets d'éco-quartiers sont en cours sur le territoire.



## OPTIMISER LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES DANS

### > La construction :

- construire des bâtiments publics et privés passifs (consommation énergétique très basse),
- développer un réseau de chaleur,
- respecter la Réglementation Thermique 2012 et tendre vers la RT 2020,
- appliquer la charte de développement durable du SAN du Val d'Europe.

### > La mobilité :

- privilégier le développement d'un réseau de transports en commun propres et économies en énergie,
- développer l'utilisation des modes doux (la marche, le vélo, les rollers...) :
  - > en créant des aménagements et des espaces dédiés,
  - > en lien étroit avec les transports collectifs.

### > Le paysage :

- préserver les espaces naturels remarquables (vergers, boisements et les haies...)
- veiller à la qualité de l'eau,
- remettre en bon état les continuités écologiques et éviter les coupures,
- préserver l'agriculture urbaine et péri-urbaine,
- continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains,
- préserver les perspectives visuelles.

## PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ ET LE PAYSAGE

- > **Préserver** les espaces naturels sensibles de toute urbanisation,
- > **Veiller** à la qualité de l'eau et reconstituer la flore des rus,
- > **Remettre** en bon état les continuités écologiques et éviter les coupures,
- > **Continuer** à intégrer le végétal dans les projets urbains (liaisons douces, trame verte...)

> **Préserver** les perspectives visuelles,

> **Généraliser** la gestion différenciée des espaces verts (adapter l'entretien des espaces verts en fonction des usages)

> **Préserver** l'agriculture urbaine et péri-urbaine,

## LIMITER LES NUISANCES

> **Protéger** les ressources en eau (gestion des eaux pluviales, assainissement des eaux usées...),

> **Améliorer** la qualité de l'air en favorisant les déplacements en mode doux,

> **Réduire** les nuisances sonores des infrastructures routières,

> **Contraindre** Euro Disney SCA à limiter les nuisances sonores et à communiquer sur les nuisances ponctuelles.

## GESTION DES DÉCHETS

> **Développer** des dispositifs performants de collecte et de traitement des déchets,

> **Favoriser** une meilleure performance du tri sélectif.



Réunion publique  
**Vendredi 17 octobre  
à 19h30**

Chessy  
SAN du Val d'Europe  
La Grange

**PRÉSENTATION DU  
Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable  
PADD du PLUI**



Château de Chessy - BP 40 Chessy - 77701 Marne-la-Vallée cedex 4  
01 60 43 80 80 - communication@valeurope-san.fr

[www.valeurope-san.fr](http://www.valeurope-san.fr)