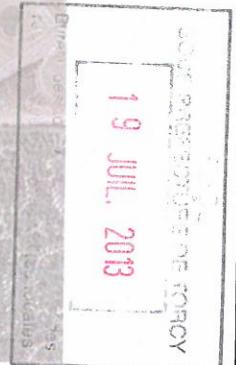




## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIÈCE N°4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :





## PRÉAMBULE

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme dispose que : «dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

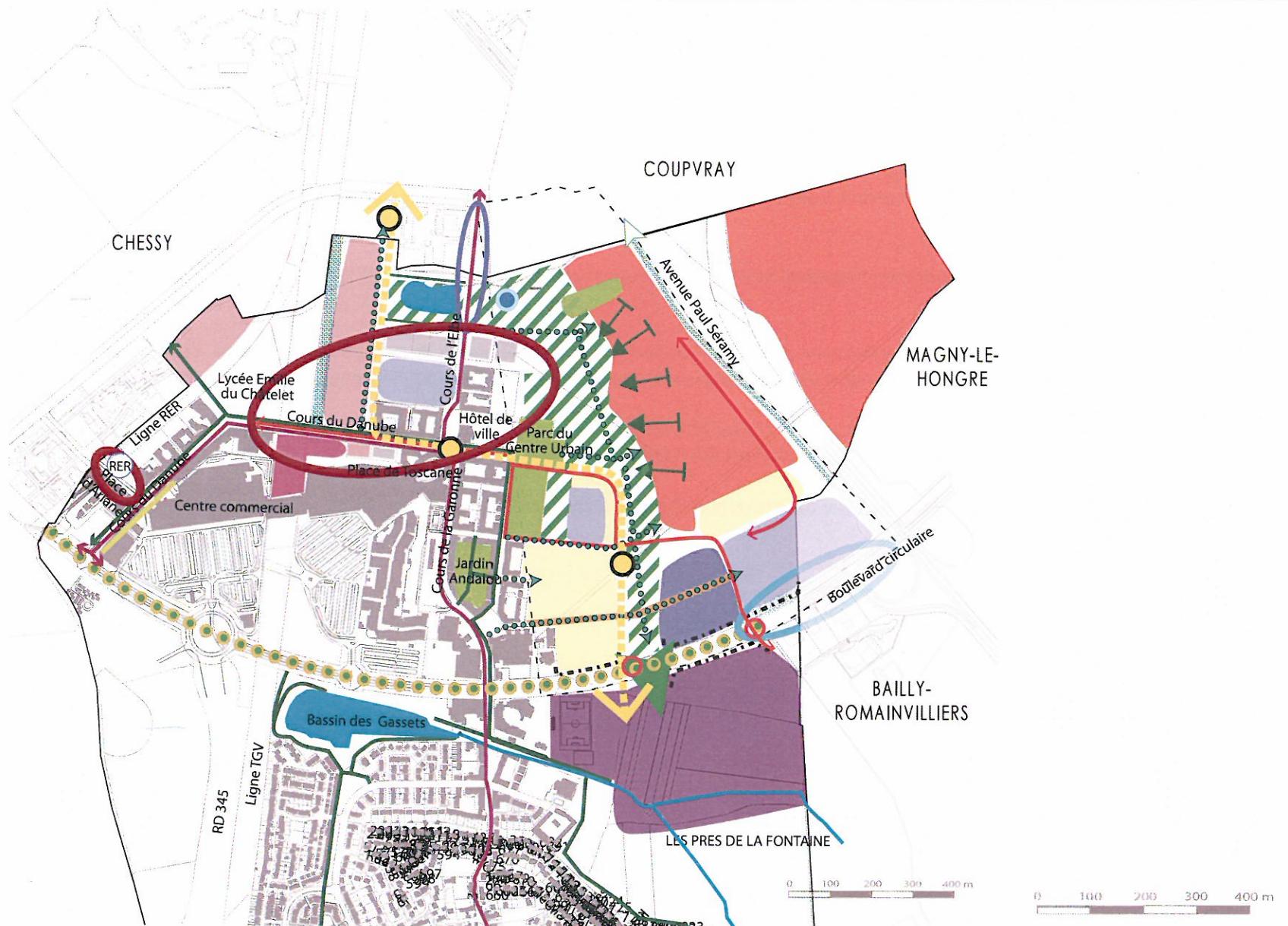
Le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de Serris.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

La notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Ces orientations d'aménagement seront mises en œuvre dans le respect des textes réglementaires sur l'accessibilité.

## ► LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE URBAIN À L'INTÉRIEUR DU BOULEVARD CIRCULAIRE



## VOCATION DOMINANTE DU FONCIER

- Centralité urbaine à renforcer à l'échelle communale et intercommunale à travers le développement de l'offre de commerces et de services autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane
- Affectation dominante d'habitat selon le principe de l'écologie urbaine (éco-quartier) intégrant un maillage d'espaces publics et privés paysagers en lien avec la trame verte et une mixité d'habitat
- Affectation dominante d'habitat
- Affectation dominante d'activités touristiques dont l'accueil d'hôtels
- Affectation mixte habitat / équipements
- Affectation dominante d'équipements
- Affectation mixte commerces, équipements avec dominante de bureaux
- Extension du centre commercial par la création d'une place couverte et d'un espace commercial pour ouvrir le centre commercial vers le Nord du centre urbain
- Secteur à développer dans le cadre d'une future ZAC
- Orientation du bâti en direction du parc urbain
- Aménagement du boulevard circulaire en boulevard urbain
- Front bâti discontinu à prolonger en cohérence avec le bâti existant le long du boulevard circulaire
- Affirmer l'entrée de ville Est de Serris par la poursuite de l'implantation d'équipements structurants accompagné par un traitement paysager
- Entrée de ville Nord à valoriser

## DEPLACEMENTS

- Projet de transport en commun en site propre (TCSP) (localisation de principe) d'intérêt local
- Arrêts du TCSP à prévoir (localisation de principe)
- Site-propre bus à conforter
- Carrefour à traiter
- Voirie principale de desserte existante ou à créer (localisation de principe)
- Continuités piétonnes à préserver
- Continuité cyclable à développer dans le cadre du PLD approuvé
- Liaison douce à créer ou à consolider (localisation de principe)

## CONTINUITE ECOLOGIQUE

- Trame verte et bleue à constituer à travers l'intégration du parc urbain et la préservation des espaces naturels (emprise indicative)
- Traitement paysager à créer (ex stationnement paysager)
- Espaces verts existants à préserver
- Espaces verts d'accompagnement intégrant les liaisons douces avec ou sans voirie interne (localisation de principe)
- Bassin à créer
- Limite du projet de la ZAC du Pré de Claye

Les formes géométriques des préconisations du schéma d'aménagement sont indicatives.

## **LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE URBAIN À L'INTÉRIEUR DU BOULEVARD CIRCULAIRE**

Le développement du Centre Urbain à l'intérieur du boulevard circulaire comprend le projet de ZAC du Pré de Claye, au Nord-Est de Serris, et le renforcement des pôles de centralité organisés autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane, en lien avec les communes de Chessy et Montévrain.

Le projet de ZAC du Pré de Claye et le renforcement des pôles de centralité autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane constituent un enjeu fondamental du projet communal par l'importance des constructions envisagées et par la nécessité de raccorder les développements en cours et à venir au centre urbain existant. Il s'agit également de conforter la centralité urbaine autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane par le développement de l'offre commerciale et d'équipements.

### **1) LE PROJET DE ZAC DU PRÉ DE CLAYE**

Le projet de ZAC du Pré de Claye prolonge vers l'Est les quartiers déjà réalisés du Centre Urbain. Il couvre 70 hectares environ, majoritairement situés sur la commune de Serris. Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Poursuivre le développement du Centre Urbain à Serris par phases d'aménagement successives 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.

- Assurer l'unité, la force et la diversité du Centre Urbain du Val d'Europe, à partir du pôle urbain actuellement constitué et renforcer la centralité principale du quartier de l'hôtel de ville.

- Faire jouer au parc un rôle d'animation urbaine et construire avec, au coeur des trames verte et bleue du territoire, une interface entre les quartiers d'habitation et les quartiers touristiques de la ville. Le but recherché est de réaliser une ville unie et diversifiée.

- Connecter par les routes, les voies bus, les chemins piétonniers et les voies cyclables, les quartiers du centre urbain à la destination touristique au nord de l'avenue de l'Europe. Les aménagements doivent préfigurer les liaisons avec le village de Serris et les développements programmés sur le territoire de Bailly-Romainvilliers au Sud de la Méridienne.

- Incrire les développements futurs dans une démarche d'écologie urbaine qui s'appuie sur un équilibre ville-nature, une gestion durable de l'eau et des énergies, un territoire économie en énergie et une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire.

- Avec une densité raisonnée dans la continuité des quartiers réalisés, établir une programmation porteuse d'un mode de vie solidaire et d'une urbanité diversifiée qui privilégie la mixité sociale et les échanges générationnels et assure la continuité du parcours résidentiel dans la commune de Serris.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en fonction de ces objectifs.

### **Une démarche selon le principe de l'écologie urbaine (éco-quartier)**

Dans un objectif de préservation et de valorisation de l'environnement, l'urbanisation future devra s'inscrire dans une démarche de développement durable. Il s'agira notamment de développer une relation forte entre la ville et la nature, d'intégrer la gestion durable de l'eau dans le projet urbain, d'utiliser l'énergie de façon économique et d'assurer une desserte multimodale facilitant la mobilité.

L'urbanisation de ce secteur doit également être intégrée à la trame verte et proposer un maillage d'espaces publics et privés permettant des liens avec cette trame verte. Ce secteur doit constituer un parc habité, permettant d'affirmer la place de la nature en ville. Ces intentions environnementales et paysagères caractériseront le traitement des espaces publics (plantations d'alignement, squares,...) mais aussi des espaces privés (passages privés, cours en jardins en cœur d'îlots...).

#### **La trame verte**

La trame verte, de direction Nord-Sud, se situera au cœur de l'urbanisation et se prolongera au Sud du boulevard circulaire pour former avec le ru des Gassets une trame verte et bleue. Cette trame verte et bleue sera reliée à la plaine des sports de Bailly-Romainvilliers, contribuant ainsi à renforcer la place de la nature à l'échelle de l'agglomération urbaine.

Cette trame verte se prolongera notamment le long des liaisons douces par la création d'espaces verts d'accompagnement. L'intégration du parc du Centre Urbain contribuera également à assurer sa continuité. La trame verte s'articulera avec le boulevard circulaire grâce à un traitement qualitatif spécifique de ce dernier. Il s'agira de créer une continuité paysagère de part et

d'autre du boulevard tout en assurant la sécurité de la traversée des piétons et cycles.

Au sein du projet de ZAC, la trame verte constituera une interface entre le Centre Urbain existant, les secteurs d'habitation du Sud de la ZAC et le secteur hôtelier du Nord-Ouest de la ZAC. La perception de cette trame sera confortée d'une part, grâce une échelle des îlots permettant de créer des transparences et des percées visuelles et d'autre part, grâce à une orientation du bâti en direction du parc urbain, dans la mesure du possible.

### **Le traitement des abords de l'avenue Paul Séramy et du boulevard circulaire**

La lisière Est le long de l'avenue Paul Séramy devra faire l'objet d'un traitement paysager d'une largeur minimale de 30 mètres pouvant intégrer des aménagements d'infrastructure. L'urbanisation se fera ainsi en retrait de l'avenue.

L'entrée de ville Est de Serris sera marquée par des équipements existants et futurs accompagnés d'un traitement paysager.

Les constructions situées le long du boulevard circulaire constitueront un front urbain discontinu en cohérence avec le bâti existant le long du boulevard circulaire afin de respecter le continuum urbain depuis le centre commercial, notamment en termes de volumétrie et de hauteur.

### **La mixité urbaine et la densité**

Les développements à venir doivent être porteurs d'une urbanité diversifiée, compacte et solidaire. Il s'agit de favoriser le regroupement de l'urbanisation dans des secteurs bien précis (cf. carte) en l'intégrant à la création de la trame verte.

L'offre d'habitat d'environ 1 400 logements sera diversifiée avec une offre complémentaire en résidences spécifiques (jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées...) dans le respect de la spécificité du secteur et d'un équilibre de peuplement. Il s'agit de favoriser une diversité des formes urbaines et une mixité sociale au sein des quartiers et d'assurer la continuité du parcours résidentiel dans la commune de Serris et au sein du Val d'Europe, selon les objectifs locaux en terme d'habitat. Il convient ainsi, sur la ZAC du Pré du Claye et au Sud du boulevard Circulaire, de :

- permettre la réalisation de logements sociaux au sein des opérations d'habitat dans des proportions maîtrisées,
- appliquer spatialement l'objectif de 25 % de logements sociaux à terme dont 20 % de logements familiaux et 5 % de résidences sur la commune et au niveau du quartier,
- veiller à contenir la représentation des résidences spécifiques au sein du quartier en adéquation avec le tissu urbain constitué ou en cours,
- tendre vers 15 % de logements de type PSLA sur la production nouvelle pour des réalisations en accession à prix maîtrisés et/ou sociale.

Des commerces et des services de proximité implantés en pied d'immeuble pourront accompagner le développement urbain et encourager la mixité fonctionnelle.

Des équipements structurants à l'échelle communautaire seront à prévoir en fonction de l'évolution du centre urbain.

Des équipements de proximité devront être réalisés afin de répondre aux besoins immédiats induits par une nouvelle population (équipement petite enfance, équipement scolaire et centre de loisirs).

### **Les déplacements urbains et les transports**

Une voirie principale assurera la desserte de la ZAC depuis le réseau existant.

Une voie réservée au TCSP traversera le secteur depuis l'hôtel de ville en direction du boulevard circulaire et accompagnera la trame verte. L'arrêt de TCSP situé au sein de la trame verte contribuera à la desserte du site.

Un réseau de liaisons douces complétera les liens entre le Centre Urbain existant et la ZAC du Pré de Claye. Les axes de liaisons douces longeant le bassin paysager, le Cours du Danube et traversant le Jardin Andalou seront ainsi prolongés vers le cœur du secteur. Les déplacements en vélo seront favorisés au sein de la ZAC.

La complémentarité de ces différentes voies permettra d'assurer une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire.

Des dispositifs d'attache vélos devront être prévus par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement des voiries. Leur nombre devra être adapté à la surface de plancher réalisée et répondre aux besoins des usagers de ces constructions.

## 2) LE RENFORCEMENT DES PÔLES DE CENTRALITÉ

Les pôles de centralité autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane, doivent être confortés afin qu'ils deviennent des pôles fédérateurs à l'échelle communale et intercommunale. Les orientations d'aménagement répondant à cet objectif sont les suivantes.

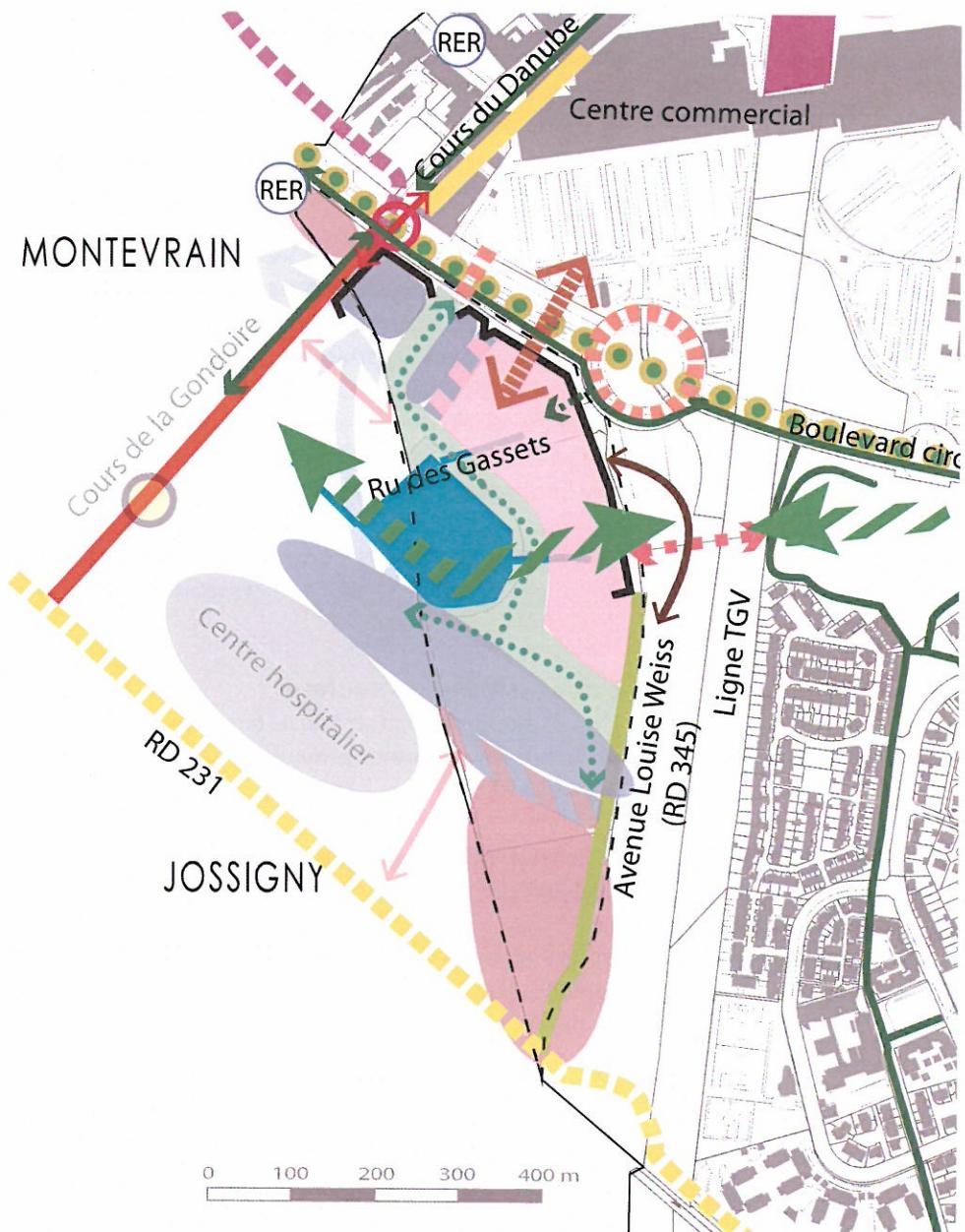
### L'extension du centre commercial

Le centre commercial est aujourd'hui essentiellement tourné vers le boulevard circulaire et donc relativement déconnecté du Nord du Centre Urbain. Son extension permettra de l'ouvrir vers le Nord du Centre Urbain et favorisera la consolidation urbaine. Cette extension consiste en :

- La réalisation d'une place couverte sur les voies ferrées. Elle permettra de créer un accès du centre commercial au Nord. Cette place sera non seulement un espace de commerces marquant la centralité de l'établissement commercial mais elle constituera aussi une place urbaine et un lieu de rencontre.
- Un espace commercial partiellement en R+1 prolongeant la place couverte à l'Est. Il reprendra l'alignement et la mitoyenneté des bâtiments voisins afin d'assurer la continuité du front bâti.
- L'extension de Vallée Village.

### Le développement d'une mixité fonctionnelle autour de l'hôtel de ville

Afin de conforter la centralité urbaine, des commerces, activités et équipements seront développés à proximité de l'hôtel de ville, dans le prolongement du centre commercial et de la place de Toscane. Ce développement contribuera à dynamiser le centre urbain et permettra d'assurer une continuité avec l'espace commercial et la place couverte.



## ► LA ZAC DES GASSETS

### VOCATION DOMINANTE DU FONCIER

- Affectation mixte équipements collectifs en lien avec la vocation d'enseignement supérieur, commerces et bureaux
- Pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire et activités liées
- Continuum du pôle d'enseignement supérieur et universitaire sur la ZAC de Montévrain Université et sur la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny (localisation indicative)
- Affectation à dominante d'activités

Implantation majoritairement en façade urbaine pour marquer l'espace depuis le boulevard circulaire et la RD 345 et conforter le caractère urbain

● Traitements du boulevard circulaire à envisager en boulevard urbain

### DEPLACEMENTS

- Site propre bus à conforter
- Site propre bus existant
- Voirie structurante incluant un projet de transport TCSP (localisation de principe) d'intérêt local
- Voirie structurante incluant un projet de transport TCSP (localisation de principe) d'intérêt régional
- Arrêt de TCSP à prévoir (localisation de principe)
- ↔ Piquage de voirie de desserte à double sens à créer (localisation de principe)
- ↔ Lien direct à créer entre la RD 345 et le centre commercial
- Carrefour à traiter
- Traversée piétonne sécurisée à créer entre les deux quartiers
- Carrefour giratoire à sécuriser
- ↔ Lien piéton à affirmer de part et d'autre du boulevard circulaire
- ↔ Ouvrage de franchissement pour les déplacements doux à créer (localisation indicative)
- Principe de liaison douce à caractère paysager à créer
- Continuités douces à préserver ou à renforcer
- Continuités douces à créer

### CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

- Espace public paysager à créer
- Talus paysager existant à préserver
- Liaison verte et bleue à conforter (emprise indicative)

[-] Limite de la ZAC des Gasset

Les formes géométriques des préconisations du schéma d'aménagement sont indicatives.

## LA ZAC DES GASSETS

Le secteur est localisé à l'Ouest du territoire communal, en bordure des communes de Montévrain et de Jossigny. Cette ZAC constitue le prolongement vers le Sud du Centre Urbain existant. Elle couvre une surface de 19 hectares environ entre les voies ferrées et le boulevard circulaire. La ZAC est contiguë à deux opérations : la ZAC de Montévrain Université à Montévrain et la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny. Le développement du secteur des Gassets devra donc se faire en cohérence avec ces ZAC.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Poursuivre le développement du Centre Urbain avec l'accueil d'un pôle significatif d'enseignement supérieur :

- par l'accueil de différents modules de l'Université de Marne-la-Vallée complétant la première tranche en pied de gare, d'équipements et de résidences spécifiques d'accompagnement,
- par la réalisation d'un programme à dominante commerciale avec du tertiaire et de l'enseignement d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- par la réalisation d'équipements collectifs,
- dans le cadre d'un schéma d'urbanisme cohérent englobant les terrains limitrophes de Montévrain, Jossigny et de Serris.

- Mise en place d'un maillage viaire assurant l'accessibilité de qualité de ce quartier :

- par de bonnes liaisons automobiles et piétons-cycles de part et d'autre du boulevard circulaire et vers les équipements majeurs du Centre Urbain,
- par la réservation d'une liaison entre le bourg de Serris et le nouveau quartier passant au-dessus du TGV et de la Pénétrante Ouest en continuité de celle prévue sur le bourg et de même nature que celle-ci.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur imposent :

### **Le développement d'une nouvelle destination commerciale au sud du boulevard circulaire**

Il s'agit de compléter les fonctions du Centre Urbain en développant une destination commerciale au Sud du boulevard circulaire. L'accessibilité devra être assurée par les routes, les voies bus et les liaisons douces. Ces infrastructures de transport contribueront également à affirmer un lien de part et d'autre du boulevard circulaire.

L'implantation des commerces ne devra pas occuper toute la façade urbaine de la méridienne au risque de refermer l'espace et d'enfermer son image et son identité dans une vocation unique alors que son aménagement repose sur une notion de quartier, de morceau de ville avec des principes de mixité d'usages et de diversité de fonction.

Les espaces publics et privés de la ZAC des Gassets devront être organisés autour d'un bassin d'eau pluviale selon une répartition compatible avec les différents usages et usagers du quartier.

### **La création d'un espace public autour du bassin de rétention d'eau pluviale**

Cet espace public aura d'une part un rôle d'animation urbaine. Il constituera une interface entre les locaux universitaires, les équipements sportifs, les activités, les commerces et les quartiers urbains de Jossigny, Montévrain et Serris. Cet espace public sera ainsi le support de liaisons douces. Les chemins piétons seront articulés avec les sentes existant à l'Est de la RD 345 grâce à un ouvrage de franchissement de la RD 345 et de la ligne TGV pour piétons et cycles.

D'autre part, l'espace public entourant le bassin participera à la liaison verte et bleue communale et intercommunale grâce à un traitement urbain et paysager de qualité et à une mise en valeur du ru du Gassets et du bassin de rétention.

### **L'implantation du pôle d'enseignement supérieur et de résidences pour étudiants**

Un pôle universitaire et d'enseignement supérieur se développera dans le prolongement du Centre Urbain sur la ZAC des Gassets. 700 unités de résidences pour étudiants et des équipements sportifs seront notamment intégrés au programme de développement de l'université au sein d'un campus urbain.

Ce pôle universitaire et d'enseignement supérieur sera prolongé sur la ZAC de Montévrain Université et la ZAC du Pré au Chêne.

### **L'accessibilité du secteur**

L'accès automobile au secteur se fera depuis le boulevard circulaire dans le prolongement du Cours du Danube et depuis la RD 231 et la RD 345.

L'accès au secteur sera également facilité par la proximité d'un arrêt de TCSP (cf. carte).

Un lien direct avec le centre commercial devra être créé depuis la RD 345 afin d'éviter la saturation du carrefour giratoire.

La desserte multimodale du site sera renforcée par la création et la préservation de liaisons douces :

- Un accès piéton pourra être créé depuis le carrefour giratoire du boulevard circulaire.



- Il s'agit également de préserver le cheminement piéton du Cours du Danube et la liaison douce empruntant le Cours de la Gondoire. Le traitement du carrefour entre le cours du Danube et le boulevard circulaire permettra de sécuriser la traversée des piétons et de connecter ces deux liaisons douces.

- Le cheminement piéton existant sur le boulevard circulaire côté centre commercial devra être préservé. La liaison piétonne du boulevard côté ZAC des Gasset sera à matérialiser entre le carrefour giratoire et le cours du Danube.

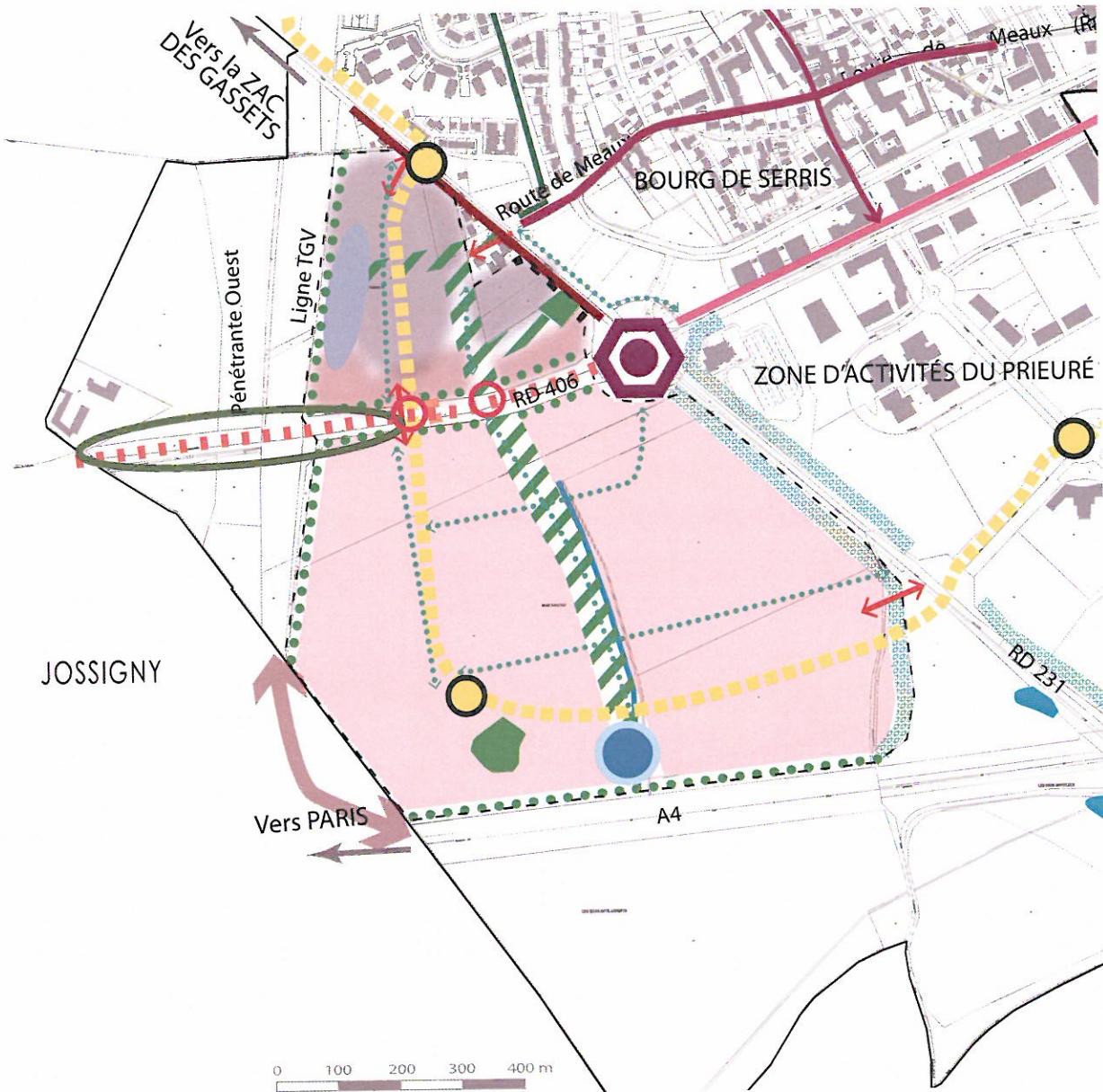
- Une traversée piétonne sécurisée devra être créée sur le boulevard circulaire entre le centre commercial existant et l'espace public de la ZAC des Gasset.

- L'ouvrage de franchissement de la RD 345 et de la ligne TGV pour les déplacements doux permettra de mieux relier le bourg et la ZAC.

- Des dispositifs d'attache vélos devront être prévus par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement des voiries. Leur nombre devra être adapté à la surface de plancher réalisée et répondre aux besoins des usagers de ces constructions.

Une réflexion devra également être menée sur la cohérence des liaisons entre les ZAC des Gasset, de Montévrain Université et du Pré au Chêne. Ces trois opérations devront être connectées.

## ► LE PROJET DE ZAC DU COUTERNOIS



### VOCATION DOMINANTE DU FONCIER

- Affectation mixte (habitat, bureaux, services et équipements) en lien avec le bourg de Serris
- Affectation dominante d'activités
- Activités à développer en continuité et en synergie avec le Parc du Prieuré
- Equipement (localisation de principe)
- Ordonnancement du bâti en retrait de la RD 231

### DEPLACEMENTS

- Piquage de voirie de desserte à double sens à créer (localisation de principe)
- Principe de lien à prévoir entre l'A4 et la pénétrante Ouest
- Voirie incluant un projet de transport TCSP (localisation de principe) d'intérêt local
- Arrêts du TCSP à prévoir (localisation de principe)
- Traversées à traiter
- Continuités piétonnes à préserver
- Traitements de la RD 406 à réaliser
- Schéma cyclable du Val d'Europe
- Schéma cyclable prioritaire
- Continuités cyclables dans le cadre du PLD
- Piste cyclable à réaliser
- Principe de liaisons douces à créer

### CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

- Boisements à préserver et à mettre en valeur
- Coulée verte à constituer
- Frange boisée à créer afin de réaliser une continuité depuis les massifs du Sud A4
- Traitements paysagers à créer le long de la ligne TGV, de la RD 406 et l'autoroute A4
- Bassin à créer
- Entrée d'agglomération du Val d'Europe et de Serris à valoriser sur le plan paysager
- Entrée d'agglomération du Val d'Europe et de Serris à valoriser par un traitement paysager

Les formes géométriques des préconisations du schéma d'aménagement sont indicatives.

## LE PROJET DE ZAC DU COUTERNOIS

Le secteur est localisé au Sud-Ouest du territoire communal de Serris. Le périmètre couvre environ 67 hectares et est délimité à l'Ouest par les voies ferrées de la ligne TGV, au Nord par le chemin rural de Jossigny à Serris, à l'Est par la RD 231 et la bretelle d'entrée sur l'A4 et au Sud par l'autoroute A4.

L'objectif principal de la ZAC vise à améliorer l'équilibre socio-économique de la commune par l'implantation d'activités, de logements et d'équipements, tout en préservant le cadre actuel par un développement durable et harmonieux.

Les orientations d'aménagement sur le secteur sont les suivantes :

### **La distinction de deux secteurs de part et d'autre de la RD 406**

**Au Nord de la RD 406**, la continuité avec le bourg de Serris doit être privilégiée avec :

- Une affectation du sol, multi fonctionnelle pouvant comporter 30 à 50 logements nouveaux. L'implantation de logements principalement individuels autour de la brocante existante et dans la continuité du tissu urbain du bourg permettra de constituer une accroche urbaine.

- Un développement de l'artisanat et services nouveaux,

- Des activités le long du TGV et partiellement le long de la RD 406, en continuité avec les activités du bourg,

- Une réserve pour un espace vert étroitement intégré à l'urbanisation résidentielle,

- Le long du TGV, une réserve foncière d'au moins 3 ha pour équipement construit ou de plein air (cimetière, jardins familiaux, équipement sportif...),

- Le chemin rural de Jossigny à Serris, intégré dans le périmètre de la ZAC.

**Au Sud de la RD 406**, le trapèze délimité par la RD 406, les voies TGV, l'A4 et la RD 231 sera affecté à de l'activité. Il accueillera notamment des locaux pour Très Petites Entreprises, des locaux mixtes, des laboratoires ou encore des activités industrielles en lien avec l'économie verte.

Dans ce secteur, à l'intérieur de la ZAC ou à proximité immédiate, un espace pour équipement devra permettre le transfert du circuit de mini moto.

Un aménagement durable sera mis en oeuvre, il devra répondre aux exigences économiques, sociales et environnementales de la commune et du Val d'Europe.

### **Les continuités vertes**

Le secteur d'activités, vitrine du Val d'Europe depuis l'autoroute A4, contribuera à affirmer les préoccupations environnementales de l'agglomération à travers le traitement des espaces publics et une architecture de qualité.

Le cœur de la ZAC sera traversé par une coulée verte d'orientation Nord-Sud prolongée par un maillage de promenades végétalisées. Au Nord de la RD 406, le boisement existant ainsi que l'équipement prévu le long des voies TGV seront connectés à la coulée verte. Au Sud de la RD 406, la coulée verte aboutira sur un bassin de rétention paysager.

Les abords des voies ferrées et de la RD 406 feront l'objet d'un traitement paysager afin de limiter les nuisances visuelles.

Une frange boisée sera créée de part et d'autre de la RD 231 dans le but de réaliser une continuité depuis les massifs boisés au Sud de Serris.

La qualité paysagère de l'entrée d'agglomération du Val d'Europe et de Serris sur la RD 231 sera préservée en veillant à éviter les vues directes sur le bâti de la ZAC.

Il s'agira également de réaliser un traitement spécifique le long de l'autoroute A4 ainsi que le long de la RD 406 depuis Jossigny, afin de valoriser l'entrée de ville.

### **Les déplacements et les transports**

Le site sera desservi depuis les RD 231 et 406 et relié à l'autoroute A4 par l'échangeur situé sur la RD 231.

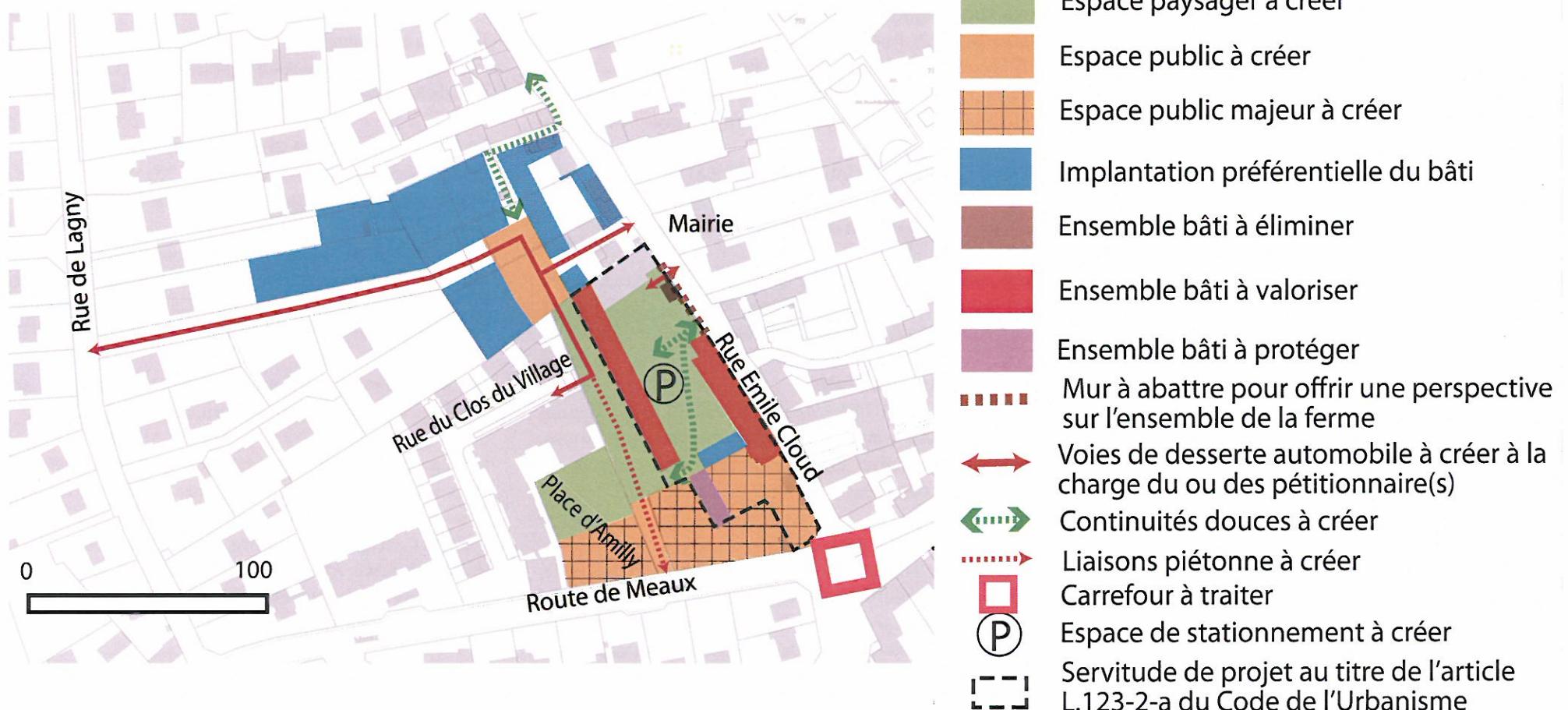
Le passage d'un transport en commun en site propre doit être favorisé dans la traversée des secteurs Nord et Sud de la ZAC. Un arrêt de TCSP devra être créé à l'interface du bourg de Serris et de la ZAC.

Les poids lourds accéderont préférentiellement au site depuis le carrefour giratoire entre la RD 231 et l'A 4.

Un réseau de liaisons douces permettra d'assurer les liens entre le bourg, les nouveaux espaces à vocation d'habitat et la nouvelle zone d'activités. Les liaisons piétonnes et cyclables existantes du bourg seront ainsi prolongées à travers la ZAC. Afin d'établir une continuité piétonne, des traversées piétonnes sécurisées des RD 406 et 231 devront être aménagées.

Des dispositifs d'attache vélos devront être prévus par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement des voiries. Leur nombre devra être adapté à la surface de plancher réalisée et répondre aux besoins des usagers de ces constructions.

## ► LA FERME D'AMILLY



Les formes géométriques des préconisations du schéma d'aménagement sont indicatives.

## LA FERME D'AMILLY

La ferme d'Amilly et ses abords possèdent un fort potentiel de reconversion pouvant permettre de conforter une polarité urbaine au sein du centre-bourg. Cet espace (bâti et espaces libres), par son emplacement et son échelle, représente un espace stratégique en terme d'organisation et de fonctionnement urbain du secteur.

La reconquête de la ferme nécessitant des études complémentaires, elle est délimitée par une servitude de projet conformément à l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme : «Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.»

Les orientations d'aménagement ont pour objet de permettre la réalisation d'un projet global de restructuration et de valorisation de la Ferme d'Amilly et de ses abords. Elles imposent :

- De prévoir aux abords de la ferme une implantation préférentielle du bâti permettant de construire une trentaine de logements. Ceux-ci seront de type individuel afin de s'intégrer dans le tissu urbain existant.
- De valoriser le bâti existant sur la ferme à des fins économiques, touristiques, d'habitat, d'équipements ...
- De protéger le bâtiment de la ferme côté Sud.

- De créer un espace paysager ouvert sur la rue Emile Cloud accompagné d'un espace de stationnement. Une voie de desserte à double sens permettra d'accéder à l'espace de stationnement. Le mur existant sur la rue Emile Cloud devra être abattu.

- De créer des liaisons douces (piétons, cycles,...) ou de renforcer les liaisons existantes en améliorant leur praticabilité. Une première liaison traversera l'espace de stationnement afin d'accéder à la place d'Amilly et à la route de Meaux depuis la rue Emile Cloud. Une seconde liaison reliera la rue Emile Cloud au futur espace public implanté au centre du bâti affecté à de l'habitat.

- De créer une voirie à la charge du ou des pétitionnaire(s) entre la rue de Lagny et la route de Meaux qui longera la ferme d'Amilly.

- De créer des espaces publics accompagnant la voirie.

- De créer un espace public majeur (grande place de Serris) donnant sur la route de Meaux. Cet espace public sera accompagné d'un espace paysager au droit de la place d'Amilly et d'un retraitement du carrefour entre la route de Meaux et la rue Emile Cloud.

## ► LE SECTEUR FACE A L'ÉGLISE

Ce secteur est localisé dans le bourg de Serris. Les orientations d'aménagement ont pour objet de permettre la structuration de l'espace afin de réaliser une petite opération dans le respect du caractère résidentiel des lieux.

Les orientations d'aménagement sur le secteur imposent :

- D'implanter le bâti de part et d'autre du cœur d'îlot et de la liaison piétonne. Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le bâti sera affecté à de l'habitat de type individuel. L'opération en cœur d'îlot sera constituée d'une dizaine de logements.

- De préserver un cœur vert d'îlot intégrant un espace de retourement.

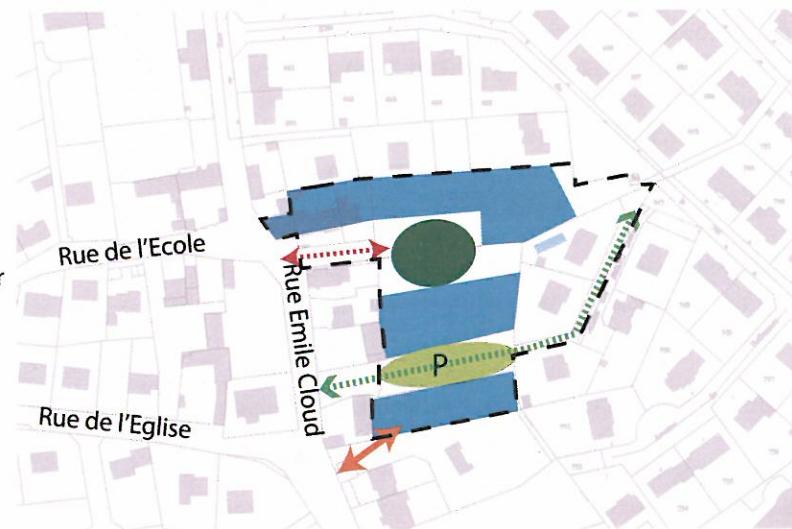
- De préserver le parking public paysager mixte auto-piéton.

- De préserver la liaison piétonne au Sud du secteur.

- De créer une voie desservant le cœur d'îlot à partir de la rue Emile Cloud ainsi qu'un accès obligatoire à la rue Emile Cloud pour le bâti au Sud du secteur.

- Coeur d'îlot à préserver intégrant un espace de retourement
- Parking public paysager mixte auto-piéton à préserver
- Implantation préférentielle du bâti
- ➡ Voie de desserte auto / piétonne à créer
- ➡ Accès obligatoire à la rue Emile Cloud à créer
- ➡ Liaison piétonne à préserver

0 100



Les formes géométriques des préconisations du schéma d'aménagement sont indicatives.

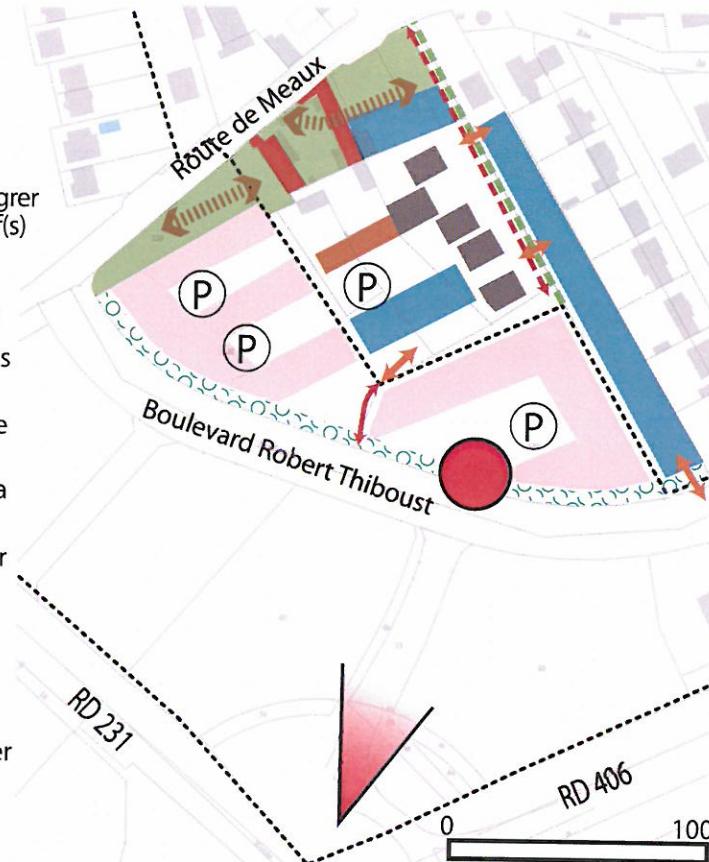
## ► LE SECTEUR DE LA FERME DES CÉLESTINS

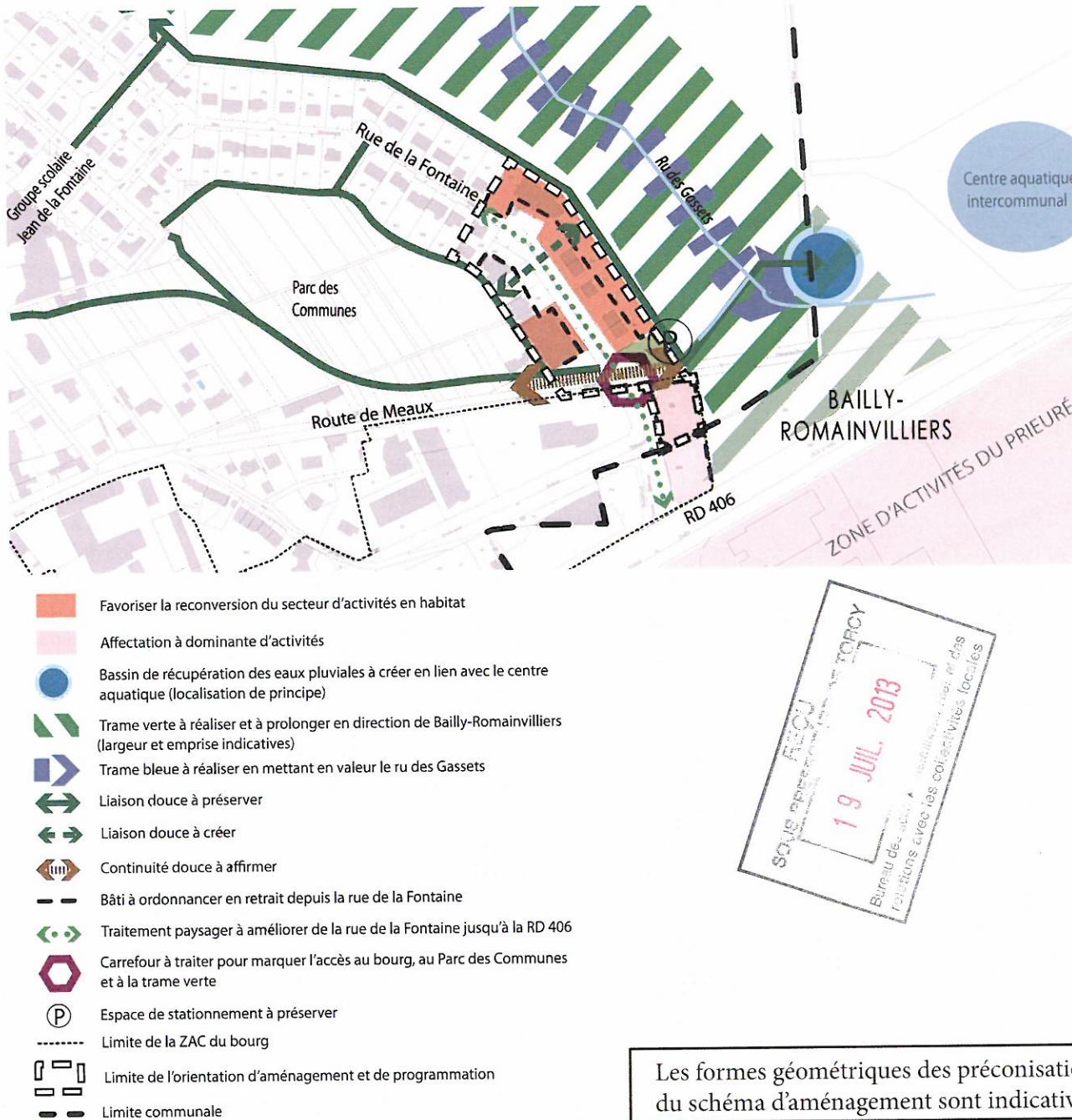
Ce secteur est localisé dans le bourg de Serris. La partie Ouest du secteur est comprise dans la ZAC du bourg de Serris tandis que la partie Est est concernée par l'opération d'aménagement de la Ferme des Célestins. Les orientations d'aménagement ont pour objet de permettre la réalisation d'un projet global de restructuration de cet espace compris entre la route de Meaux et le boulevard Robert Thiboust.

Les orientations d'aménagement sur le secteur imposent :

- De valoriser le bâti existant.
- De prévoir une implantation préférentielle du bâti et des espaces de stationnement adaptés aux besoins. La Ferme des Célestins se composera à terme d'une quarantaine de logements. La partie située dans la ZAC du bourg sera affectée à de l'activité et des services.
- De créer un espace paysager donnant sur la route de Meaux.
- De créer un piquage de voie de desserte automobile depuis le boulevard Robert Thiboust.
- De réaliser à la charge du ou des pétitionnaire(s) des piquages de voirie ou d'accès depuis les voies de desserte automobile afin de permettre l'implantation de l'habitat.
- De créer des continuités douces traversant l'espace paysager.
- De créer une coulée verte le long du boulevard Robert Thiboust.
- De traiter le point singulier situé à l'entrée du boulevard Robert Thiboust afin de préserver la perspective sur le secteur depuis l'entrée de ville.

- Espace paysager à créer
- Implantation préférentielle du bâti affecté à de l'habitat
- Implantation préférentielle du bâti affecté à de l'activité et des services
- Ensemble bâti à valoriser pouvant intégrer un ou plusieurs équipement(s) collectif(s)
- Ensemble bâti à valoriser
- Logements en cours de construction
- Voie de desserte automobile en cours de réalisation
- Piquage de voie de desserte automobile à créer
- Piquages de voirie ou d'accès à la charge du ou des pétitionnaire(s)
- Stationnement longitudinal paysager en cours de réalisation
- Coulée verte à créer
- Continuités douces à créer
- P Espaces de stationnement à créer
- Point singulier à traiter pour préserver la perspective sur le secteur depuis l'entrée de ville
- Limite de la ZAC du bourg





## ► LE SECTEUR RUE DE LA FONTAINE

Ce secteur est localisé à la limite Est de Serris.

Les orientations d'aménagement sur le secteur permettront de valoriser l'entrée de ville. Pour cela, il s'agit :

- De favoriser la reconversion du secteur d'activités situé rue de la Fontaine en habitat et d'ordonner le bâti en retrait dans cette rue.
- De prévoir un espace accueillant des activités au Sud de la route de Meaux en lien avec celles de Bailly-Romainvilliers.
- D'améliorer le traitement paysager de la rue de la Fontaine jusqu'à la RD 406.
- De traiter le carrefour entre la route de Meaux et la rue de la Fontaine afin de mieux marquer l'accès au bourg, au Parc des Communes et à la trame verte.
- De réaliser la trame verte et bleue à l'Est du territoire communal.
- D'une part, de préserver les liaisons douces existantes du Parc des Communes et de la trame verte, ainsi que la sente piétonne permettant l'accès à l'école et, d'autre part, de créer et d'affirmer des continuités douces les reliant.
- De préserver l'espace de stationnement entre la trame verte et le tissu urbain.
- De créer un bassin de récupération des eaux pluviales en lien avec le centre aquatique intercommunal.