

ANNEXE 1

AFFECTATION DES SOLS ET PROGRAMMES D'URBANISATION

Trois objectifs sont poursuivis :

- Le développement de la station touristique.
- La construction d'un centre urbain
- Une urbanisation harmonieuse autour des bourgs historiques.

le quartier ludique Ouest comportant :

Sur **277** hectares environ :

- Deux parcs à thème dont la réceptivité globale est de l'ordre de 750 000 m² h.o.n. pour réaliser des attractions ludiques, commerces et restauration intégrés, bureaux support et services d'exploitation, activités annexes, industrielles et logistiques intégrés.
- Un programme hôtelier de 1000 chambres.

le quartier ludique Est :

Sur 141 hectares environ :

Il complète les quartiers ludique Ouest et touristique, il a vocation à accroître la capacité d'accueil des parcs à thème du Val d'Europe par l'adjonction de :

- Une troisième attraction majeure susceptible d'accueillir des millions de visiteurs par an. La réceptivité globale de l'ordre de 350 000 m² h.o.n. permettra de réaliser des attractions ludiques, commerces et restauration intégrés, bureaux support et services d'exploitation, activités annexes, industrielles et logistiques.
- Un programme hôtelier de 2 700 chambres.
- Un ensemble de commerces et de services tournés vers la clientèle touristique de 30 000 m² h.o.n.

le quartier touristique central devant accueillir notamment :

Sur 142 hectares environ :

- Un important programme hôtelier de 9 000 chambres toutes catégories confondues.
- Un ensemble de commerces et de services tournés vers la clientèle touristique de 115.000 m² h.o.n.

Le quartier hôtelier Nord regroupant notamment :

Sur 57 hectares environ :

- Un important programme hôtelier de 3 700 chambres toutes catégories confondues, à titre indicatif :
- 2 200 chambres d'hôtel sur le territoire de la Commune de Magny-le-Hongre,
- 1 500 chambres d'hôtel et de résidences hôtelières sur le territoire de la Commune de Coupvray.

Le quartier hôtelier Est regroupant notamment :

Sur une emprise de 131 hectares environ :

- Un programme d'hôtels et de résidences hôtelières de 1 200 unités toutes catégories confondues, dont 150 pourraient être des résidences spécialisées.
- Un parcours de golf et des équipements privés et services.

Les Villages Nature

Ce projet d'hébergement touristique pourrait couvrir à terme une emprise de 508 hectares environ. Il pourrait ainsi accueillir 7 900 unités de résidences de tourisme ou chambres d'hôtel et des équipements annexes ; il faut distinguer deux secteurs :

1 Le projet Villages Nature sur une emprise de 316 hectares comporte :

- Le quartier du Bois : sur les 57 hectares environ du bois de Citry : Ce quartier a vocation à accueillir 700 unités d'hébergement ainsi que 10 000 m² HO d'équipements de loisirs et de commerces tournés vers la clientèle touristique,
- Le village 'Lacustre' : environ 2 300 unités de résidences de tourisme et 41 000 m² d'équipements de loisirs,
- Le village 'Forestier' du bois de Jariel : 700 unités de résidences de tourisme et 23 000 m² d'équipements de loisirs,
- Le village du 'Forestier' du bois de Grains' : 600 unités de résidences de tourisme.

2 Une extension optionnelle est envisagée sur une emprise de 193 hectares qui restera en espace naturel en attendant l'éventuelle poursuite d'un projet éco touristique.

Le quartier Est du centre urbain du Val d'Europe à Serris :

Il se développe sur une emprise de 233 hectares environ avec quelques hectares sur la commune de Coupvray.

Ce quartier comprend notamment :

- Un programme hôtelier situé à la limite du quartier touristique, 2 800 unités de résidences de tourisme ou chambres d'hôtel.
- Un programme de bureaux de 150 000 m² h.o.n. :
 - 60 000 à l'Est du TGV.
 - 90 000 à l'Ouest du TGV.
- Un centre commercial régional d'une surface de 126 000 m² h.o.n. à laquelle s'ajoutent deux extensions pour un total de 71.000 m², une au nord de 21.000 m² majoritairement localisé dans des droits de volume au dessus des lignes TGV et une au sud, dans le quartier 'des Gassets', de 50.000 m².
- Un ensemble de commerces de proximité ou spécialisé d'une surface maximale de 20 000 m² h.o.n.
- Un programme d'habitation à dominante collective d'un maximum de 4 800 logements avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants, sans préjuger du nombre de logement sur le quartier de la Motte. Sur ce quartier une réflexion spécifique sera menée pour définir les caractéristiques urbaines du développement futur en termes de densité, d'image urbaine et en relation avec le bourg historique de Serris.
- Des résidences sociales et spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs) totalisant 1.500 unités dont 700 liés à la réalisation des établissements d'enseignement supérieur visés ci dessous.
- Des réserves pour équipements publics communautaires et pour des grands équipements publics liés à l'attractivité régionale et nationale du Val d'Europe, 8,5 hectares dont 5 ha. pour des établissements d'enseignement supérieur.
- Un parc urbain d'au moins 11 hectares de superficie.

Le développement des emprises situées à l'intérieur du boulevard circulaire est largement avancé. Les programmes nouveaux à l'intérieur de cette emprise s'inscrivent dans la continuité de l'image urbaine des quartiers réalisés.

Le quartier Ouest du centre urbain du Val d'Europe à Chessy :

Le Quartier Ouest du Centre urbain est situé sur le territoire de la Commune de Chessy. D'une emprise de 102 hectares environ dont quelques hectares sur le territoire de la commune de Coupvray, ce quartier comprend notamment :

- Un programme hôtelier de 1900 chambres situé au contact du quartier ludique ouest.

- Un programme de bureaux de 450 000 m² h.o.n. dont 60.000 m² shon dans le Triangle de Bellesmes, ce programme pourrait se développer pour partie dans des droits de volumes au dessus des emprises ferroviaires.
- Un centre de congrès de 40.000 m² H.O.
- Un programme d'habitation à dominante collective d'un maximum de 2 500 logements avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants.
- Des résidences sociales et spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs) pour 625 unités.
- Les commerces de proximité d'une surface maximale de 11 000 m² h.o.n.
- Un programme d'équipements privés de 20.000 m² shon.
- Une réserve de 1 hectare pour de grands équipements publics soit communautaires soit liés à l'attractivité régionale du Val d'Europe.

Chessy Bourg :

Sur une emprise de 244 hectares environ :

- Un parc résidentiel de 1 800 logements dont 650 logements correspondant au bourg historique et ses développements futurs, ainsi que l'ensemble des équipements de proximité correspondants,
- Des résidences sociales et spécifiques (étudiants et personnes âgées) dans la ZAC de Chessy de 100 unités.
- Un secteur d'activités et services permettant une réceptivité de 50 000 m² h.o.n.,
- Des réserves sur les emprises du château de Chessy et des fermes du Château, d'Orsonville et des Tournelles qui ont vocation à accueillir des équipements publics et privés.
- Un hôtel de 100 chambres dans la ferme du Château et sur les emprises contigües.

Serris Bourg :

Sur une emprise de 120 hectares environ :

- Un parc résidentiel de 1.600 logements dont 650 logements correspondant au bourg historique et ses développements futurs, ainsi que l'ensemble des équipements de proximité correspondants.
- Des résidences sociales et spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées) de 560 unités.
- Un secteur d'activités, de services et de programmes adaptés aux PME au nord de la RD406 d'une réceptivités de 80 000 m² h.o.n..

Deux secteurs de 30 hectares situés au sud de l'autoroute A4 et 8 hectares à l'Ouest des emprises ferroviaires destinés au développement d'une agriculture urbaine.

Bailly-Romainvilliers Ville :

Sur 281 hectares environ un développement urbain comportant trois secteurs :

1. A l'est de l'avenue Paul Séramy :

Déjà aménagé, ce territoire comprend :

- Un parc résidentiel de 2 700 logements dont 400 logements correspondant au bourg historique et ses développements futurs, ainsi que l'ensemble des équipements de proximité correspondants,
- des résidences sociales et spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs) totalisant 450 unités.
- des commerces de proximité d'une surface maximale de 7 000 m² h.o.n.,
- Un parc d'activités destiné aux PME le long de l'autoroute A4 d'une réceptivité d'environ 25 000 m² h.o.n.

2. A l'ouest de l'avenue Paul Séramy :

Ce territoire comprend :

- **Au Nord de la RD 406 :**
 - Environ 800 logements et les équipements de proximité correspondant, ainsi que des activités économiques dans le cadre d'une mixité fonctionnelle.
 - Des résidences spécifiques de 400 unités.
 - Des commerces de proximité de 3.000 m² shon.
 - Une réserve pour équipements public communautaire de 1 ha.
- **Au Sud de la RD 406**
 - 800 logements et des équipements de proximité correspondant
 - Un pôle d'équipements privés récréatifs et sportifs avec les bureaux et les services d'exploitation d'une réceptivité de 30.000 m² shon.
 - Un pôle d'hébergement touristique comportant 600 unités de résidences touristique ou résidences services.
 - 300 chambres d'hôtel.
 - 5.000 m² de commerces et restaurant.

Avec l'aménagement de ce territoire, l'objectif est de rétablir une continuité Est Ouest de la Commune et d'assurer les liaisons urbaines entre les quartiers et en direction du Centre Urbain.

3. Au Sud de l'autoroute A4 :

- Une réserve pour équipements d'intérêt collectif de 14 hectares environ.

Coupvray Ville :

Sur une emprise de 569 hectares environ :

- Un parc résidentiel de 2 700 à 3 500 logements avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants, dont 800 à 1200 logements dans le secteur des trois ormes et 800 à 1200 environ à l'Est du Parc du Château au nord de la RD 934.
- Des résidences sociales et spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs) totalisant 400 unités au Sud de la RD 934.
- Des commerces de proximité d'une surface maximale de 20 000 m² h.o.n.
- Trois secteurs d'activités, de services et de programmes adaptés aux PME permettant une réceptivité de 150 000 m² h.o.n.
- Un secteur de 37 hectares environ situés à l'Ouest du Parc de Coupvray pour développer l'agriculture urbaine.
- Une réserve pour le deuxième Lycée du Val d'Europe au Nord de la RD 934.
- Une réserve de 3,5 hectares pour équipements publics communautaires au nord de la RD 934.

Magny-le-Hongre Ville :

Sur une emprise de 313 hectares environ :

- Un parc résidentiel de 3400 logements dont 450 logements correspondant au bourg historique et ses développements futurs, ainsi que l'ensemble des équipements de proximité correspondants.
- Un ensemble de résidences sociales et spécifiques (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs) totalisant 500 unités.
- Un centre commercial local d'une surface maximale de 5 000 m² h.o.n.
- 3 secteurs d'activités, services et bureaux d'une réceptivité totale de 50.000 m² hon.

Les Parcs d'Entreprises du Val d'Europe :

Sur 207 hectares environ, un programme global de l'ordre 850 000 m² h.o.n. :

- Le parc du Prieuré sur les communes de Serris et Bailly-Romainvilliers, 600 000 m² h.o.n. d'activités, de bureaux et de services bordé à l'Est par une trame verte et 400 chambres d'hôtels.
- Le parc du Couvernois situé sur la commune de Serris, 250 000 m² HO d'activités, de services et de programmes adaptés aux TPE.

Le quartier de l'Epinette sur la Commune de Montry :

Sur 36 hectares environ :

- Un groupement d'hôtels et/ou résidences hôtelières de 600 unités.
- 800 logements maximum avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants.
- Une résidence spécifique de 100 unités.

Sur le territoire de Montry des études spécifiques permettront de définir les caractéristiques du développement futur en termes de densité et d'image urbaine avec notamment deux objectifs majeurs : la continuité du territoire communal et la cohérence sociale et économique de la Commune.

Le quartier de la Justice sur la Commune de Coutevroult :

Sur 72 hectares environ :

- 1000 logements maximum avec l'ensemble des équipements de proximité correspondants, ces logements s'inscrivent dans la continuité du développement de Bailly-Romainvilliers au nord de la RD406.
- Un secteur d'activités et de services de 10 hectares environ permettant une réceptivité de 50 000 m² h.o.n..
- Des commerces de proximité d'une surface maximale de 2 000 m² h.o.n.
- Des résidences spécifiques de 150 unités.

Pour ce qui concerne ce nouveau quartier, des études spécifiques permettront de définir les caractéristiques du développement futur en termes de densité et d'image urbaine, avec notamment 3 objectifs majeurs : la mise en œuvre de liaisons performantes avec le reste du territoire communal, le respect de l'identité de la Commune de Coutevroult en cohérence avec le quartier limitrophe situé à Bailly-Romainvilliers et la cohérence sociale et économique de la Commune.

