



**DOSSIER DE CREATION :**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**



## SOMMAIRE

<b>1 - Contexte, historique et justification de l'opération .....</b>	<b>3</b>
1.1 - Une succession de réflexions sur l'avenir du territoire Sevransais.....	3
1.1.1 - Une intense évolution de l'urbanisation sevransaise .....	3
1.1.2 - Sevrans, au cœur de la métropole du Grand Paris.....	3
1.2 - l'ambition territoriale .....	5
1.2.1 - Le Schéma Directeur .....	5
1.2.2 - L'ambition territoriale : un développement intégré mixant urbanisme, transports et milieux naturels .....	6
1.2.3 - L'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » .....	7
<b>2 - La zone d'aménagement concertée .....</b>	<b>8</b>
2.1 - Enjeux et objectifs .....	8
2.1.1 - Enjeux de l'opération .....	8
2.1.2 - Objectifs spécifiques du projet.....	8
2.2 - Le périmètre .....	8
<b>3 - Le site et son environnement. ....</b>	<b>10</b>
3.1 - La situation foncière .....	10
3.1.1 - Propriétés.....	10
3.1.2 - Occupation des sols .....	10
3.2 - Le territoire urbain et son évolution.....	10
3.2.1 - Sevrans, une ville de transition .....	10
3.2.2 - Les évolutions récentes et à venir .....	13
3.3 - L'environnement physique et naturel .....	14
3.3.1 - Environnement physique .....	14
3.3.2 - Environnement naturel.....	14
<b>4 - Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la Zone d'Aménagement Concertée .....</b>	<b>15</b>
4.1.1 - La programmation générale.....	15
4.1.2 - Les équipements et espaces publics.....	15
4.1.3 - Répartition spatiale de la programmation.....	17
<b>5 - Le projet Terre d'Eaux.....</b>	<b>18</b>
<b>6 - Les motifs du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....</b>	<b>19</b>

6.1 - Conformité avec les documents d'urbanisme et de programmation en vigueur.....	19
6.1.1 - Conformité avec les plans et programmes supra-communaux.....	19
6.1.2 - Conformité avec le Plan Local d'Urbanisme de Sevrans.....	19
6.2 - Insertion du projet dans son environnement naturel, humain ou urbain .....	22
6.3 - Principes de développement durable et d'insertion environnementale .....	22
6.3.1 - Une conception encadrée par un programme de management du développement durable ....	22
6.3.2 - Biodiversité et changement climatique.....	22
6.3.3 - Une gestion de l'eau plus naturelle .....	23
6.3.4 - Une démarche vertueuse d'utilisation des matériaux .....	23
6.3.5 - Efficacité énergétique et territoriale.....	23

## **7 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.....**

7.1 - Le mode prévisionnel de réalisation de la ZAC .....	23
7.2 - Le régime au regard de la taxe d'aménagement.....	23

# 1 - CONTEXTE, HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

## 1.1 - UNE SUCCESSION DE REFLEXIONS SUR L'AVENIR DU TERRITOIRE SEVRANAIS

### 1.1.1 - Une intense évolution de l'urbanisation sevranaise

L'histoire de l'urbanisation de la ville de Sevrans au 20<sup>ème</sup> siècle montre que le tissu urbain de la commune a connu de très grands bouleversements, qui ont profondément modifié la morphologie de la ville, mais également introduit des conditions économiques et démographiques spécifiques.

Les principales évolutions du tissu urbain sevranaise sont ainsi liées à plusieurs périodes successives, chacune ayant vu la réalisation d'aménagements spécifiques :

- Le **développement des voies de communication à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle**, et notamment le développement du chemin de fer permettant de relier la commune à la capitale, puis la création d'une nouvelle ligne souterraine et d'une gare dans les années 1980, sur l'axe entre Paris et Roissy
- Le **développement industriel et pavillonnaire**, au Sud de la commune, **au début du 20<sup>ème</sup> siècle**, par le biais de lotissements principalement ouvriers
- La mise en œuvre, après la deuxième guerre mondiale, de **grands programmes d'aménagements** à l'échelle de la zone d'étude, sur Sevrans et les communes voisines, avec la **création de la ZUP**, la création des grands ensembles et l'**intention d'une liaison autoroutière** qui traverse le site d'étude du Nord au Sud, et dont la trace de réservation est encore perceptible sur le site
- **La transformation du projet de ZUP en projets de plus petite taille, via l'éclatement en ZAC communales**, à partir de la **moitié des années 1970**, et un rééquilibrage en lotissements plus aérés et moins hauts, accompagnant notamment la désindustrialisation.

Ainsi, le site d'étude s'inscrit dans l'héritage d'importants projets d'aménagements d'ensemble qui ont façonné le territoire, et plus particulièrement le secteur de la plaine Montceuleux qui constitue encore aujourd'hui un vaste espace non bâti, réserve foncière inédite à l'échelle de la commune et des communes voisines.

L'ensemble de ces politiques d'aménagement et de développement et les évolutions économiques ont conduit la commune de Sevrans vers une urbanisation particulière, composée à la fois de grands ensembles collectifs et de lotissements pavillonnaires imbriqués, mais résolument tournés vers le logement.

### 1.1.2 - Sevrans, au cœur de la métropole du Grand Paris

Depuis les années 2000, plusieurs projets urbains ont fait l'objet d'études afin d'offrir à la commune de Sevrans une nouvelle dynamique d'aménagement. En effet, c'est à partir de cette période que les réflexions sur le devenir du territoire métropolitain de la « grande capitale » naissent : le rapport Pommelet, en 2005, esquisse les grandes lignes de la stratégie pour la relance de la production de logements en Ile de France (et qui servira de base à la loi « Territorialisations de l'Offre de Logement » (TOL)). En 2010 est créé l'**Atelier international du Grand Paris** (AIGP), groupement d'intérêt public chargé de mener une réflexion sur le Grand Paris.

C'est dans ce cadre que Sevrans va retrouver progressivement une place plus importante au sein du territoire métropolitain. Plusieurs étapes clés ont permis ainsi de traduire la nouvelle place de Sevrans au sein du « Grand Paris », notamment par le biais d'esquisses et de programmations envisagées à l'échelle du site. C'est en effet dans le cadre de la mise en œuvre du « Grand Paris » que le territoire va réellement faire l'objet de l'étude de nouvelles alternatives à son développement, à travers une réorientation des politiques d'aménagement sur le territoire.

#### *Le réseau du « Grand Paris Express » (GPE)*

Le **Grand Paris Express** est un projet de réseau de transport public, initié par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

Porté par la Société du Grand Paris, établissement public à caractère industriel et commercial créé par la même loi spécifiquement pour cette occasion, en accord avec la Société des Transports d'Ile de France (STIF, aujourd'hui Ile de France Mobilités), le projet est un des piliers majeurs du projet du Grand Paris, qui préfigure le devenir du développement économique et social pour la région parisienne.

Le projet du GPE porte sur la création d'un nouveau réseau de métro automatique, composé de quatre lignes de métro automatique autour de Paris, et de l'extension de deux lignes existantes, pour une longueur totale de plus de 200km de nouvelles lignes.

Le réseau du Grand Paris Express est principalement organisé pour permettre la desserte des banlieues, en créant ainsi un principe de « métro périphérique ». La commune de Sevrans est ainsi traversée par la future « ligne 16 », permettant de relier la Frange Nord-est du territoire Métropolitain. Elle reliera à l'horizon 2024 Clichy-Montfermeil à Saint-Denis Pleyel, et se prolongera à terme à l'est jusqu'à Noisy-Champs, en desservant 10 gares sur 27,5 km.

#### *Le Contrat de Développement Territorial d'Est Seine-Saint-Denis*

Les contrats de développement territorial (CDT) sont définis dans la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

Ces documents contractualisent les engagements pris par les collectivités concernées par l'arrivée des gares du futur métro du Grand Paris sur leur territoire pour mettre en œuvre le développement économique, urbain et social de territoires définis comme stratégiques, et en particulier ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris.

Dans le cadre du CDT « Est Seine-Saint-Denis » auquel se rattache la commune de Sevrans, les différentes communes du territoire s'inscrivent dans une stratégie de requalification des villes, afin de les transformer en « pôles intenses » au contact des futures gares du Grand Paris. Les pôles intenses sont définis comme « des endroits où se concentrent les fortes activités, les institutions, le travail, les échanges, le loisir, le ressourcement aussi dans les forêts urbaines, sont les paradigmes classiques de l'expression urbaine. ».

Le pôle intense de Sevrans, au contact du parc départemental de la Poudrerie et des terrains agricoles de la plaine de Montceuleux, s'étend du centre-ville jusqu'au pôle commercial du Beau Sevrans. Cette aire en forme de haricot sera très bien connectée à la métropole grâce aux deux gares actuelles du RER B et aux deux gares du GPE qui leur seront associées.

Le CDT vient qualifier cette aire en tant que zone de projets, nommée « Terre d'avenir ». Affirmant la position centrale de la ville de Sevrans, au cœur du CDT, il affiche notamment :

- la naissance d'un nouveau pôle de ville grâce à la **mutation programmée du Beau Sevrans et la rénovation des cités de Pont-Blanc et des Beaudottes,**
- la **création d'un pôle de sports et de loisirs d'échelle métropolitaine autour d'un nouveau parc dans la plaine Montceuleux,**
- une nouvelle vie culturelle grâce à un théâtre dans le parc départemental de la Poudrerie, un cinéma (les 39 marches) et une maison de l'image et du signe,
- une **extension du centre-ville grâce aux disponibilités foncières et aux capacités de mutation des abords de la gare de Sevrans-Livry.**

**Bien que le CDT Est Seine-Saint-Denis n'ait pas été signé à ce jour, ses orientations restent partagées par les acteurs du territoire.**



A ce titre, le CDT décline plusieurs actions qui définissent un nouveau cadre pour le développement du site d'étude :

- Action 3 : projet de développement urbain Sevrans terre d'Avenir : Le CDT identifie un périmètre de projet correspondant à un axe de liaison entre les deux gares du Grand Paris et le centre-ville. Les premières études, lancées en 2012, ont conduit à l'élaboration d'un projet stratégique couvrant 140 hectares, où se dégagent plusieurs entités urbaines nouvelles :
  - Le quartier Urb@n à Sevrans-Beaudottes accueillera à terme un nouveau quartier mixte autour du centre commercial rénové, d'un équipement culturel en lien avec les industries créatives et l'Arc « Nature, Culture, Loisirs », d'un campus urbain et du parc de la Butte Montceuleux revalorisé
  - Le quartier « Terre de Sport » sera dédié aux équipements sportifs.
  - Le quartier mixte du Marché, « écocité » proche du centre-ville et de la gare de Sevrans-Livry, accueillera de nouveaux bâtiments proposant une offre innovante mêlant habitat, bureaux, commerces, services, et formation autour d'un nouvel espace public.

L'objectif de ce projet stratégique est de créer de 4000 à 5000 nouveaux emplois et de donner corps à une ville mixte.

Ces éléments sont également déclinés au sein de 3 actions spécifiques par quartier :

- Action 4 : terre d'avenir I : Quartier urb@n
- Action 5 : terre d'avenir II : Quartier terre de sport
- Action 6 : terre d'avenir III : Quartier du marché

En outre, le CDT précise que la réalisation du projet nécessite des connections entre la plaine de Montceuleux, la gare GPE de Sevrans-Beaudottes et la gare GPE de Sevrans-Livry.

#### Le Schéma Directeur d'Ile de France

Approuvé le 18 Octobre 2013, le nouveau Schéma Directeur d'Ile de France présente une vision globale de l'aménagement régional à l'échéance de 2030. Il vient appuyer notamment les décisions d'aménagement du métro du grand Paris Express et du réaménagement des 2 gares de Sevrans, en interconnexion avec le RER et le futur métro automatique.

Le schéma directeur d'Ile de France inscrit également, sur les terrains Montceuleux, l'orientation de la création d'un espace vert et/ou de loisir d'intérêt régional à créer : Ces espaces, d'une superficie minimale de 15ha hors agglomération, constituent des « équipements verts » destinés à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires et présentent un enjeu régional. Leur indication au SDRIF a notamment pour objectif de ne pas obérer leur réalisation. Ils n'excluent pas la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.

#### Les autres mutations à venir

Le territoire est également marqué par plusieurs mutations d'envergure supra-territoriale qui sont susceptibles d'accentuer son évolution sur les années à venir.

#### Contrat d'Intérêt National(CIN) « Portes Nord-Est de Paris »

Le Contrat d'Intérêt National(CIN) « Portes Nord-Est de Paris » a pour objectif de faire émerger des projets ambitieux, d'envergure nationale. Dans ce cadre, l'État s'engage, et favorise une gouvernance partenariale en détaillant les procédures et les modalités de mise à disposition des outils de l'État et de ses opérateurs aux partenaires signataires.

En Île-de-France, cette démarche, mise en avant, notamment, par le dernier Comité interministériel sur le Grand Paris du 15 octobre 2015, complète les contrats de développement territorial (CDT), avec lesquels ils se superposent parfois, comme c'est le cas sur le territoire de Sevrans.

Le CIN « Portes Nord-est de Paris », présidé par le préfet de la région Ile de France, porte sur un total de 70 communes. Actuellement en cours d'élaboration, ce CIN dispose d'un comité de pilotage qui a établi 4 « grands chantiers » :

- Les transports et la mobilité
- La promotion et l'attractivité du territoire
- L'emploi et la formation
- La valorisation des espaces ouverts

Dans ce cadre, le CIN identifie également huit grands secteurs de projets, et notamment le secteur « Terre d'avenir » (au cœur du périmètre d'intervention de l'Etablissement public territorial Terres d'envol). Ces secteurs ont été définis sur la base du partage d'enjeux communs en matière de desserte et de programmation, lesquels s'inscrivent dans un objectif plus large de développement de la région capitale. Ces secteurs regroupent plusieurs opérations d'aménagement et de transports, et plusieurs maîtres d'ouvrage, concourant à faire évoluer l'ensemble du secteur.

Ces secteurs sont définis car, regroupant plusieurs opérations d'aménagement et de transport et plusieurs maîtres d'ouvrage, et partageant des objectifs communs.

Il convient cependant de noter que la préfiguration du CIN n'a pas fait l'objet de comité de pilotage entre l'état et les collectivités depuis juin 2016, et que son élaboration est donc actuellement à l'arrêt.

#### Les jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 JOP2024

A une autre échelle, le département de Seine-Saint-Denis s'est inscrit pleinement dans l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, dans l'optique de redynamiser l'ensemble de ses territoires, et d'irriguer ses différentes communes avec des retombées notamment en matière d'aménagement et d'équipements.

#### Nota : le projet de stade de Rugby

C'est également dans le cadre de la réorientation des politiques d'aménagement de la ville de Sevrans et sa réinscription dans le territoire métropolitain que, fin 2011, le site de la plaine Montceuleux a été imaginé pour accueillir le nouveau stade de Rugby de la Fédération Française de Rugby (FFR), le site disposant des atouts nécessaires à l'accueil d'un nouvel équipement de plus de 80 000 places.

Bien que ce projet ait été imaginé dans l'esprit des orientations, en cours d'élaboration à l'époque, du futur SDRIF 2030, le projet sera finalement abandonné en 2016. La ville de Sevrans n'avait pas été lauréate de l'appel à projet, mais cette étude a permis de révéler le potentiel du site





## 1.2 - L'AMBITION TERRITORIALE

Après une quinzaine d'années de réflexions portées sur le périmètre de la plaine de Montceuleux, de la commune de Sevrans et du territoire intercommunal dans lequel il s'inscrit, c'est par le biais de l'évolution du document d'urbanisme de la commune que les véritables objectifs de l'ambition territoriale ont commencé à être cristallisés en un cadre cohérent.

L'ambition territoriale a ainsi été définie à partir de l'articulation entre 2 processus majeurs :

- Un processus d'étude urbaine et programmatique, permettant de définir les orientations opérationnelles nécessaires à la réalisation des objectifs de l'ambition territoriale.
- Un processus d'évolution du document d'urbanisme, permettant de donner un cadre stratégique et réglementaire à la mise en œuvre de l'ambition.

En réalité, ces deux processus ont fait l'objet d'une imbrication par le biais d'une démarche itérative, chaque processus ayant permis d'alimenter les réflexions et les décisions de l'autre.

### 1.2.1 - Le Schéma Directeur

En parallèle de la révision du PLU est lancée la réalisation d'une étude urbaine, au début des années 2010, pour établir la vision de ce que deviendra l'urbanisme autour des 2 gares et sur l'arc paysager qui les relie.

Cette étude urbaine, qui a accompagné à la fois l'élaboration du CDT et la révision du PLU, a donné lieu, en septembre 2016, à l'approbation d'un schéma directeur sur le secteur « Sevrans Terre d'Avenir », fixant ses objectifs d'évolution.

Le schéma directeur a ainsi permis de traduire les orientations définies dans le PLU en une programmation urbaine, en précisant la faisabilité technique de la réalisation des volumes de construction, et en affectant une première répartition en matière de mixité fonctionnelle. L'étude du schéma directeur a également permis d'établir une première esquisse d'aménagement, déclinant de façon plus opérationnelle les orientations stratégiques en un projet de territoire, intégrant de plusieurs thématiques représentées par des éléments thématiques marqueurs du projet :

- **L'arc paysager**, et plus généralement, le paysage dans le projet : la valorisation de la plaine Montceuleux, en tant qu'élément essentiel de la liaison entre le parc de la Poudrerie et le parc du Sausset, est affirmée, à travers une programmation qui conforte la réalisation d'un parc urbain qui maintient un espace de respiration dédié aux loisirs et aux activités de plein air. Il mixe ainsi différents usages (sports, agriculture urbaine, biodiversité) et offre une qualité paysagère forte, la présence de l'eau représentant un marqueur fort de l'identité du lieu avec le développement de potentielles pièces d'eau sur le site.
- **Les 3 quartiers**, offrant une diversité programmatique et typologique : du dense au léger, de l'individuel groupé au collectif...
- **La Grande allée** et les espaces publics, structurant le projet : la Grande allée relie les différents quartiers intégrés au schéma directeur, en un espace public multimodal, confortable et ludique, offrant à la fois une homogénéité sur l'ensemble de son tracé, et respectant les identités de chaque lieu.
- **Une mobilité repensée**, à l'échelle de l'ensemble du territoire, avec notamment une restructuration envisagée du réseau de bus. Les deux gares en interconnexion sont valorisées en tant que portes d'entrée du territoire, et permettent d'irriguer l'ensemble du territoire.
- **Des réseaux intégrés** dans une réflexion d'ensemble, pour anticiper l'évolution de la ville du 21<sup>ème</sup> siècle, tant en matière de réseaux énergétiques et de communication, qu'en matière de réseaux naturels (hydrographie),

Ces principes ont été validés par le Comité de Pilotage du schéma directeur, regroupant notamment la ville de Sevrans et Grand Paris Aménagement, en date du 15 Septembre 2016, ainsi que par le Conseil Municipal de la ville de Sevrans le 27 septembre 2016 qui a conduit à une transcription plus opérationnelle, à travers le lancement du processus de création de la ZAC, dans lequel s'inscrit la réalisation de la présente étude d'impact.



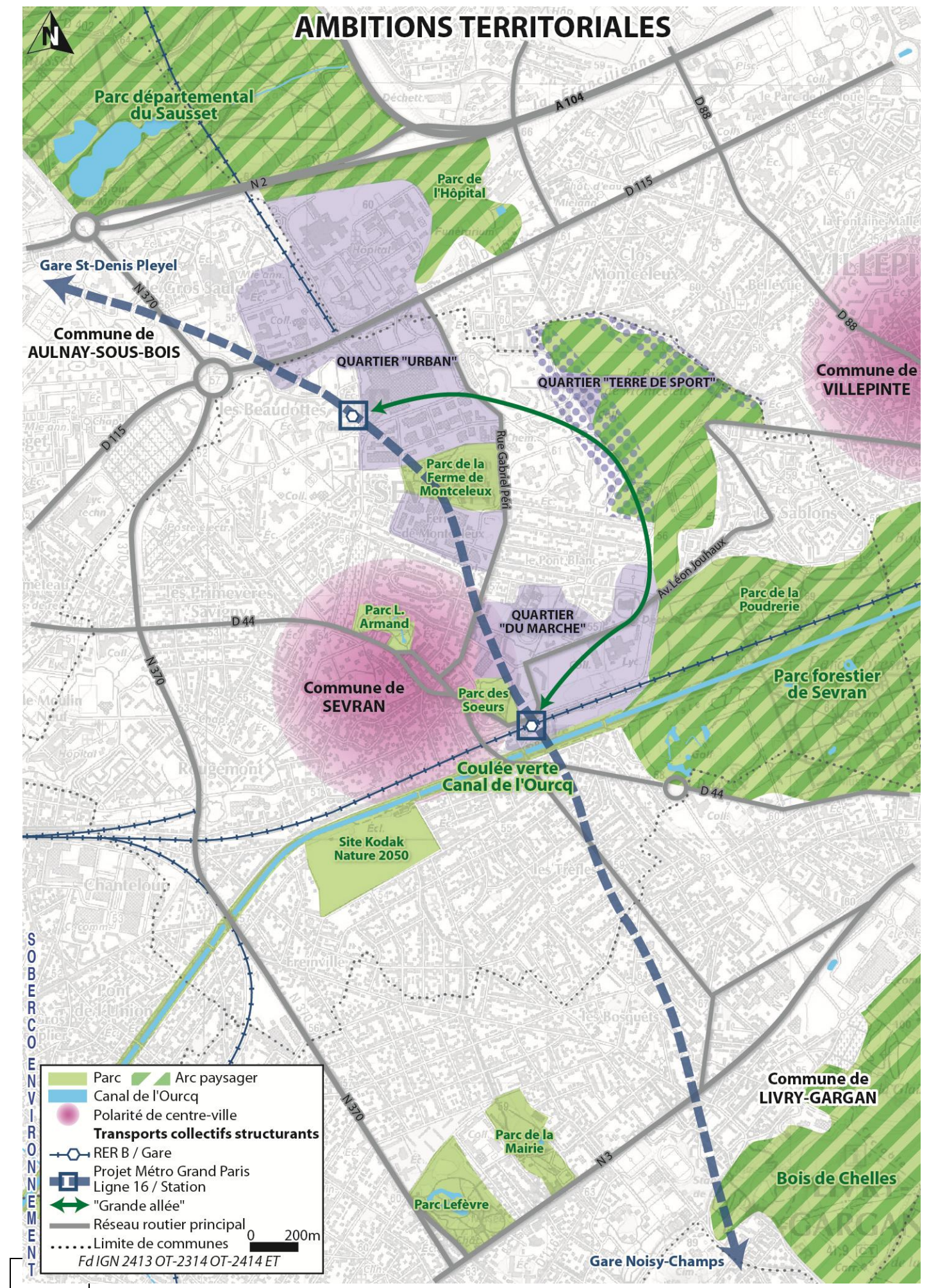


## 1.2.2 - L'ambition territoriale : un développement intégré mixant urbanisme, transports et milieux naturels

L'ambition territoriale est ainsi définie au regard de l'ensemble des orientations proposées par les études urbaines, traduites au sein des orientations du PADD et encadrées par les règles du PLU, puis affinées par le schéma directeur validé en 2016.

Les ambitions territoriales regroupent ainsi :

- La volonté d'accueillir le réseau du Grand Paris Express, et notamment des 2 gares en interconnexion avec le réseau de RER de Sevrans-Livry au Sud et Sevrans-Beaudottes au Nord :
  - En tirant parti de cette opportunité pour redynamiser le tissu urbain sevrans et en améliorant la mixité fonctionnelle des espaces proches des gares ;
  - En permettant la densification maîtrisée, notamment en matière de logements, des quartiers de gare, afin de traduire opérationnellement les orientations définies par les lois relatives au Grand Paris.
- Le développement de 3 quartiers distincts, regroupés par « l'arc paysager », et offrant chacun à la fois mixité des programmations et une identité propre :
  - Le quartier « Urb@n », à proximité de la gare de Sevrans Beaudottes, confortant l'offre commerciale majeure existante, et développant une offre nouvelle de logements et d'activités complémentaires ;
  - Le quartier « Terre de Sport », sur la plaine Montceuleux et ses abords, orientée vers la nature et les loisirs, en développant une offre d'habitation cohérente avec une insertion paysagère en frange d'espace naturel. Il intègre le projet « Terre d'Eaux » qui comprend un projet urbain et de loisir avec la réalisation de plans d'eau et d'équipements nautiques ;
  - Le quartier « du Marché », à proximité de la gare de Sevrans Livry et du centre-ville, permettant une densification maîtrisée de l'habitat en centre-ville et offrant une nouvelle attractivité en matière économique sur Sevrans par le développement d'une offre de bureaux, aujourd'hui peu présente.
- La création d'une liaison structurante entre ces 3 quartiers et les gares du Grand Paris, développée sur le principe d'une « Grande allée », permettant à la fois :
  - D'harmoniser le lien entre tous les quartiers sous la forme d'un « trait d'union » présentant un caractère homogène.
  - De favoriser l'identification des quartiers et de leurs vocations, en donnant à voir des séquences mettant en avant les particularités de chaque quartier, notamment au droit de « places » agissant comme un lien entre l'existant et le futur
  - De permettre les déplacements de l'ensemble des modes de façon sécurisée.
- La préservation et la valorisation des espaces verts et des espaces naturels :
  - En préservant et en mettant en avant les parcs existants, en particulier les parcs situés au contact des futures gares (Parc de la butte Montceuleux et Parc des Sœurs) qui deviennent ainsi de véritables parcs urbains
  - En aménageant l'espace réservoir de la plaine Montceuleux, afin de lui donner toute sa place au sein de l'arc paysager au travers de :
    - La valorisation de terrains d'opportunités foncières pour les populations locales ;
    - Sa participation en tant que continuité écologique majeure entre le parc de la Poudrerie au Sud et le Parc Départemental du Sausset au Nord ;





### 1.2.3 - L'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Le parti d'aménagement a été affiné, sur le secteur « terre de sports », à travers l'inscription du projet dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Cet appel à projet vise à valoriser plus de 60 sites d'ampleur au sein de la métropole du Grand Paris, à travers un appel à projet d'aménagement permettant de dessiner l'urbanisation de demain. Cet appel à projet constitue à la fois un cadre pour la structuration de la maîtrise d'œuvre programmatique, mais également un cadre pour l'innovation urbaine.

Au sein de la plaine Montceuleux, les 32,8 hectares non aménagés ont ainsi été désignés comme l'un des 60 sites. Ainsi, en cinq mois (mars 2017-juillet 2017), une première phase d'esquisses d'aménagement et de programmation, organisée sous la forme d'un appel à projet, a permis de décliner les orientations d'aménagement du schéma directeur sur le secteur de la plaine Montceuleux. Trois équipes ont répondu à ce concours et leurs offres ont été classées, en septembre 2017, ouvrant une période de négociation de 18 mois entre porteurs de site et opérateurs.

La définition du projet d'aménagement urbain a donc été élaborée sur la base d'une démarche itérative d'amélioration et d'intégration environnementale, après avoir écarté des solutions mettant en avant des solutions d'urbanisation plus importante et plus impactantes sur le plan environnemental. En effet, la réalisation des études urbaines préalables, et ce depuis l'élaboration du PLU, a contribué à mettre en œuvre des principes d'aménagements intégrant les enjeux territoriaux définis notamment au sein des documents cadres (SDRIF, SRCE, CDT...).

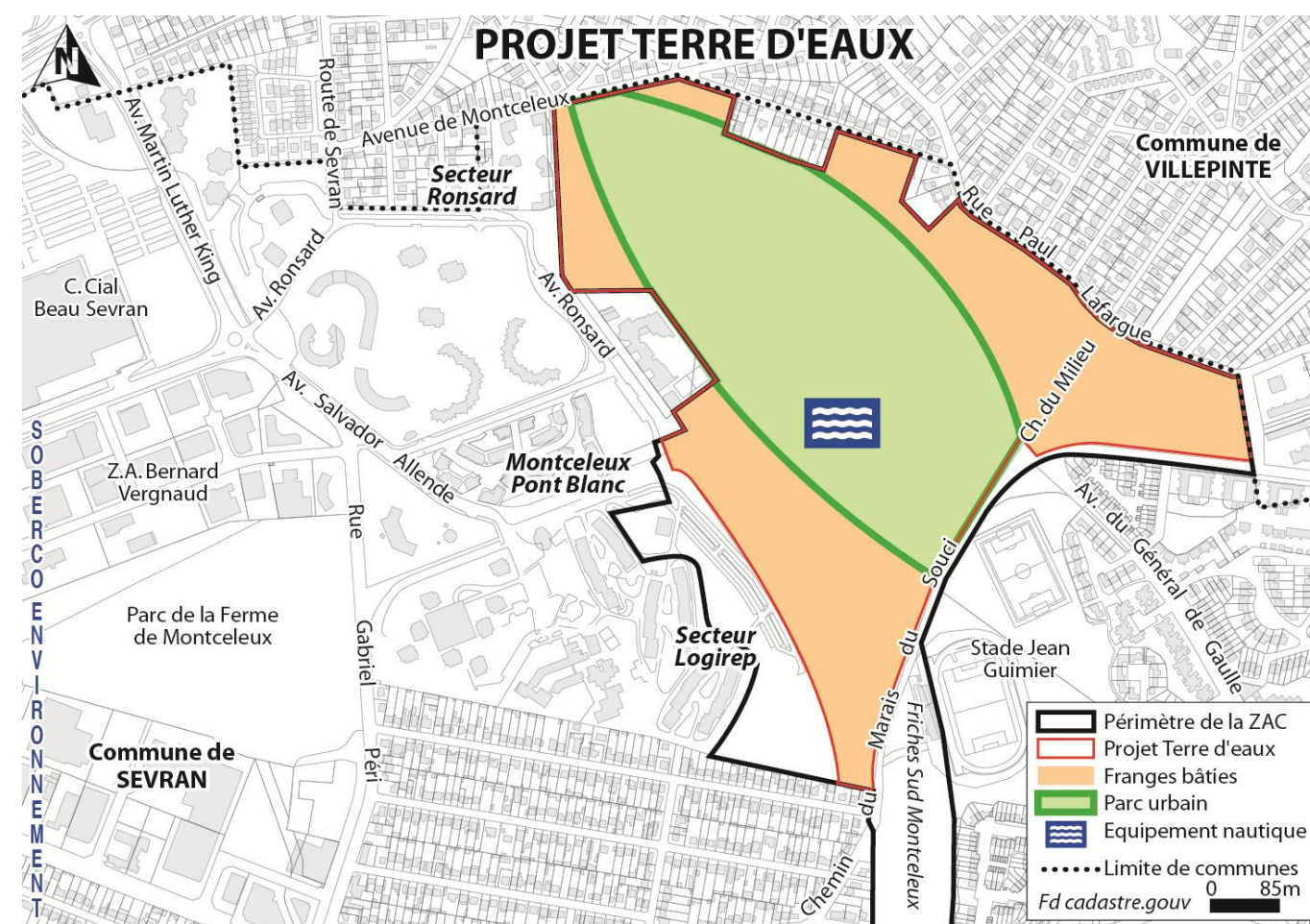
Le parti d'aménagement retenu a ainsi surtout fait l'objet de choix relatifs aux différentes contraintes du site, aux opportunités du territoire et des attentes de ce secteur pour le développement stratégique de la métropole du Grand Paris.

Il convient toutefois de noter que le parti d'aménagement retenu n'est, pour l'heure actuelle, basé que sur une esquisse urbaine qui permet de traduire des principes d'aménagement. Il s'agit donc d'une première étape, visant à faire rentrer le projet dans une phase plus opérationnelle qui permettra d'affiner le parti d'aménagement au regard :

- De la réalisation d'études techniques et de l'intégration de leurs résultats ;
- De la recherche itérative de différentes solutions d'aménagements à l'échelle des espaces publics et des îlots ;
- Des différents partis architecturaux retenus pour les îlots bâtis.

Le projet urbain Terre d'Eaux porté par Linkcity a été désigné lauréat de l'appel à projet. Comme indiqué ci-dessus, le projet Terre d'eaux est développé conformément aux orientations d'aménagement du schéma directeur sur le secteur de la plaine Montceuleux.

Conçu pour conforter un pôle de vie, Terre d'Eaux se déploie sur deux lisières avec deux franges bâties qui permettent de libérer un espace de respiration pour le parc urbain et la base de loisirs situés au cœur du site. C'est dans ces deux franges que les différents programmes immobiliers sont développés de manière cohérente avec l'environnement urbain : frange Ouest en interface avec le projet de nouvelle grande allée et les quartiers plus denses de Sevrans ; frange Est permettant d'opérer une transition avec le tissu pavillonnaire de Villepinte. Ces programmes immobiliers sont principalement des programmes de logements de natures diverses : villas à logements collectifs (logements en accession, logements sociaux et logements locatifs intermédiaires). Pour accompagner l'offre en logement et conforter la qualité résidentielle s'ajoute une programmation de commerces et d'équipements, qui animeront et dynamiseront la vie du quartier. Placé au cœur du site, Terre d'Eaux prévoit le développement d'un équipement nautique qui sera la pierre angulaire du parc urbain et de la base de loisirs.





## 2 - LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

### 2.1 - ENJEUX ET OBJECTIFS

#### 2.1.1 - Enjeux de l'opération

L'opération s'inscrit donc dans le cadre d'un territoire en forte mutation, tant à l'échelle de la ville de Sevrans qu'au regard des villes alentours, et même du territoire métropolitain. Ainsi, en prenant en compte l'ensemble de ces échelles, l'opération d'aménagement porte des enjeux vis-à-vis :

- De l'arrivée sur le territoire communal du Grand Paris Express et de la définition d'un contrat de développement territorial (CDT) « Est-Seine-Saint-Denis », à la mise en œuvre duquel le projet doit participer. Vis-à-vis du CDT, les enjeux de l'opération sont notamment axés vers la redynamisation économique et résidentielle de grande ampleur, elle-même tirée par un projet sportif, culturel et de loisirs ambitieux ;
- De la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL), définie à l'échelle du territoire du CDT à un volume global d'environ 1565 logements en moyenne annuelle à l'échelle de l'Est Seine-Saint-Denis, durant les 15 ans de validité du contrat. Cette prévision porte ainsi, initialement, la réalisation d'un total de 23 475 logements d'ici à l'horizon 2028 ;
- De la volonté d'améliorer l'attractivité et l'image de la commune de Sevrans afin d'offrir à l'échelle communale une plus grande diversité des fonctions urbaines, principalement dans le but de rééquilibrer l'offre de logement avec une offre élargie en matière d'attractivité économique, culturelle, sportive, naturelle et de loisirs ;
- De l'inscription au SDRIF de secteurs à fort potentiel de densification à proximité des gares, d'espaces urbanisés à optimiser, ainsi que de la création d'un espace naturel et/ou de loisir d'intérêt régional, au niveau de la plaine Montceuleux.

#### 2.1.2 - Objectifs spécifiques du projet

Au regard de ces enjeux, la création de la ZAC répond à des objectifs opérationnels spécifiques (délibération 2016-CVA-20 de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine de France), qui sont :

- L'intensification et l'accroissement des mixités des fonctions résidentielles, d'immobilier d'entreprise et de commerce en relation avec la mise en service des deux gares en interconnexion Grand Paris Express / RER de Sevrans-Beaudottes et de Sevrans Livry et avec le développement de l'Est de la ville ;
- Contribuer à la protection et à la valorisation des espèces animales et végétales existantes entre les deux zones Natura 2000, le parc forestier de la poudrerie et le parc du Sausset ;
- Développer une offre sportive et de loisir à l'Est de la Ville ;
- Renforcer ou créer des liaisons entre les deux quartiers de gare et l'Est de la ville.

En outre, la ZAC permettra de désenclaver les quartiers ANRU situés à l'Ouest de la plaine Montceuleux ;

### 2.2 - LE PERIMETRE

#### Définition du périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC a été défini afin d'assurer la maîtrise des principaux aménagements du projet urbain et d'appuyer la cohérence du parti urbain élaboré au regard des objectifs fixés pour le projet. Le périmètre s'appuie donc sur les éléments suivants :

- L'intégration des terrains de la plaine de Montceuleux, correspondant aux 32.8 hectares définis pour l'appel à projet IMGP ;
- L'intégration des terrains de l'îlot « Logirep », situé entre les ensembles collectifs et pavillonnaires du quartier Pont-Blanc, afin de prolonger l'effet de transition urbaine entre les terrains Montceuleux et le centre-ville
- L'intégration du terrain non bâti entre les secteurs pavillonnaires du Pont blanc (Ouest) et des Sablons (Est), au Sud de la plaine Montceuleux, pour permettre la création d'une voie de désenclavement, ainsi que le développement de la trame verte Nord/Sud ;
- L'intégration des terrains du stade André Dupré et de la piscine communale, pour la réalisation d'un ensemble bâti ;
- La mobilisation des terrains de la Marine et de la déchetterie, du parking relais Léon Jouhaux pour permettre la densification sur des terrains non bâtis situés à proximité immédiate de la future gare du grand Paris de Sevrans Livry ;
- La mobilisation des terrains du centre Sportif Gaston Bussière pour la création d'un nouveau quartier mixte.

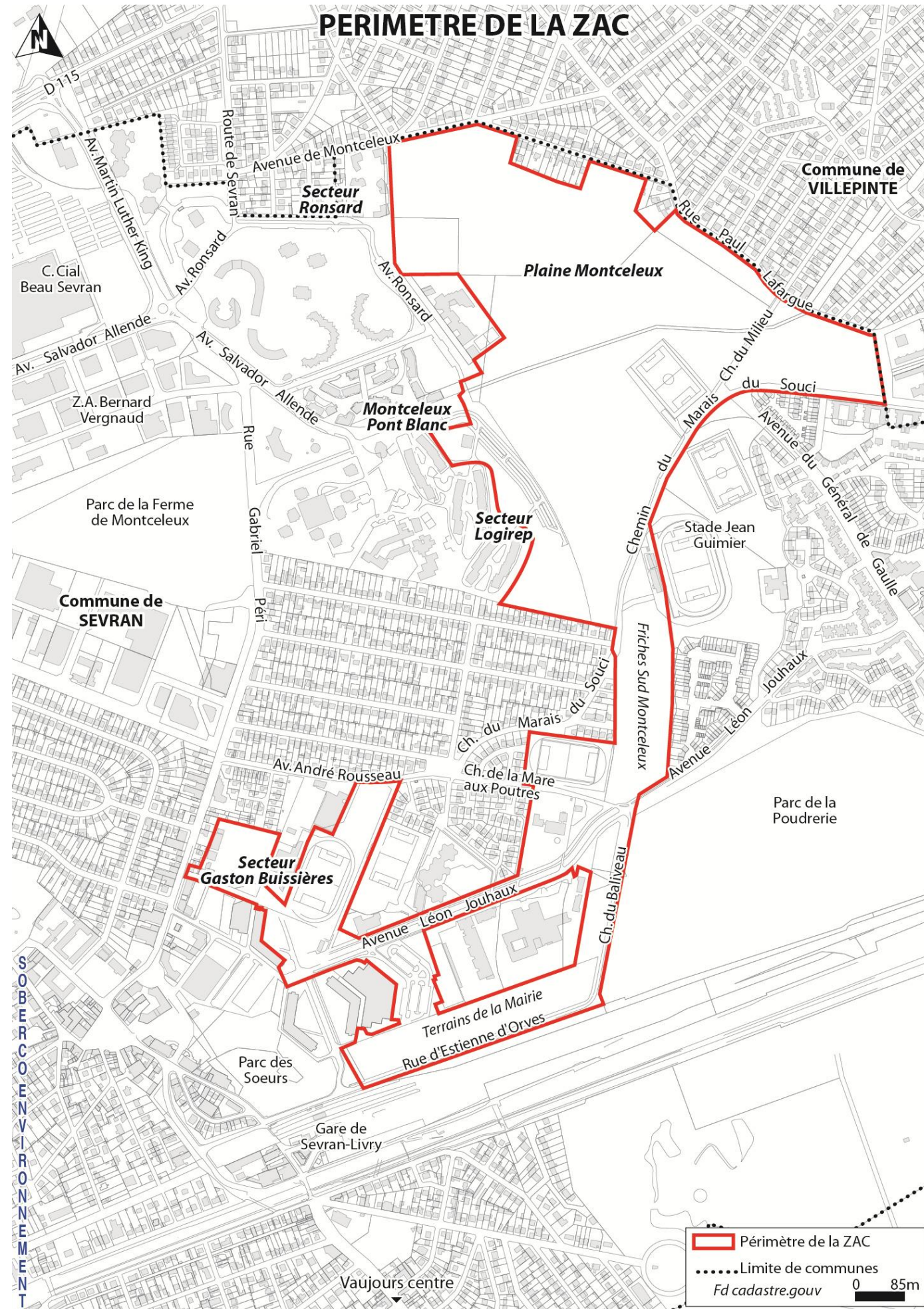
Le collège Georges Brassens et le lycée polyvalent Blaise Cendrars ne sont pas inclus dans le périmètre.

La réalisation du programme de la ZAC, tant en matière de développement immobilier et d'équipement que de création de voiries et d'espaces publics constitue une opération propre qui ne dépend d'aucune autre opération pour être fonctionnelle : elle est viable et cohérente, tant dans sa phase de réalisation que dans sa phase d'exploitation sur le long terme.

Il est à noter que le périmètre de la ZAC n'inclut pas les zones d'activités économiques situées à proximité de la gare de Sevrans Beaudottes. le fait que ces secteurs ne soient pas inscrits dans le périmètre de la ZAC est justifié par :

- Sur le secteur du centre commercial Beau-Sevrans, une échelle temporelle du développement de ce secteur, sous maîtrise d'importants opérateurs privés (notamment en matière d'emprises foncières), qui ne correspond pas au calendrier de développement de la ZAC. La ville de Sevrans et les propriétaires du centre commercial se sont engagées dans un processus de discussion devant mener à un partenariat. Toutefois, l'évolution de cette zone répond à une mutation classique du tissu urbain, en lien notamment avec une densification attendue et spontanée des secteurs situés à proximité des réseaux de transports métropolitains.
- Sur la Zone d'activité Bernard Vergnaud : Cette zone d'activité accueille aujourd'hui 900 emplois. Elle ne comporte pas de friche importante ni de dysfonctionnements majeur. L'objectif urbain de mixité fonctionnelle pourrait être atteint, à terme, par une évolution endogène de la zone notamment grâce à l'arrivée de la gare du GPE. Cette évolution, non caractérisée, n'implique pas une inclusion de la zone dans le projet urbain.





### Délimitation du périmètre

Le périmètre de la ZAC est globalement délimité comme suit :

- Au Nord Est par la limite communale avec la commune de Villepinte, en dehors des îlots pavillonnaires préexistants au sein de la plaine Montceuleux ;
- A l'Est, par le chemin du Marais du Soucis, puis plus au Sud, par la limite avec le stade Jean Guimier puis le lotissement des Sablons (non inclus)
- Au Sud par le chemin du baliveau, puis par les voies ferrées jusqu'à la RD44.
- Au Sud-ouest, le périmètre est délimité par l'avenue Berlioz (incluse), puis par l'enceinte du centre sportif Gaston Buisière, ainsi que par l'inclusion d'une parcelle construite avec une maison individuelle le long de l'avenue Gabriel Péri
- L'avenue Léon Jouhaux est comprise dans le périmètre en intégralité, entre l'avenue Berlioz et le carrefour avec le chemin du Baliveau
- A l'Ouest, par la voie nouvelle puis par le tronçon Nord/Sud de l'avenue Ronsard, ainsi que par l'intégration de l'îlot « Logirep », actuellement occupé par l'association Aurore.

**La superficie totale de la ZAC est d'environ 53 ha**



## 3 - LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT.

### 3.1 - LA SITUATION FONCIERE

#### 3.1.1 - Propriétés

Les différentes parcelles cadastrales comprises au sein de la ZAC sont principalement portées par les collectivités ou établissements publics, présentés comme suit :

Propriétaire public	Superficie des parcelles cadastrales incluses dans la ZAC en ha
GRAND PARIS AMÉNAGEMENT	31.67
COMMUNE DE SEVRAN	14.35
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS	1.86
SYNDICAT D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DES PAYS DE FRANCE ET DE L'AULNOYE	0.28
<b>Total parcelles publiques</b>	<b>48.16 ha</b>

Propriétaires privés	Superficie des parcelles cadastrales incluses dans la ZAC en ha
<b>Total parcelles privées</b>	<b>4.65 ha</b>

On notera que les superficies mentionnées ci-avant diffèrent du périmètre total de la ZAC (**53 ha**), car certaines des parcelles cadastrales ne sont que partiellement comprises au sein de la ZAC et certains espaces publics inclus dans le périmètre ne sont pas enregistrés au cadastre.

#### 3.1.2 - Occupation des sols

Au sein du périmètre de la ZAC, l'occupation actuelle des sols est principalement répartie entre :

- La plaine agricole Montceuleux, pour environ 30 Ha, sur la frange Nord-est de la ZAC ;
- Des îlots actuellement urbanisés : la piscine le long de l'avenue Jouhau, les parkings à l'ouest de la plaine Montceuleux, le PIR ;
- Des milieux de jeunes boisements, principalement au Sud, le long de la voie ferrée et du parc de la Poudrerie. Ces boisements restent jeunes, du fait que les terrains accueillent ou ont accueilli encore récemment des activités ;
- Les équipements de la Cité Sportive Gaston Bussière et le stade André Dupré.

### 3.2 - LE TERRITOIRE URBAIN ET SON EVOLUTION

#### 3.2.1 - Sevrans, une ville de transition

##### *Historique de l'urbanisation du site d'étude*

L'urbanisation sevranaise est marquée par 3 grandes étapes clés : Une première étape « pré-urbaine », jusqu'aux années 1860, une étape transitoire d'industrialisation à partir de 1870, puis, après la deuxième guerre mondiale, une période de développement intense de développement de l'habitat.

De sa fondation de la ville, répertoriée vers les années 700, jusqu'à à 1860 : la ville de Sevrans est principalement un territoire agricole et compte des fermes importantes : Rougemont, Montceuleux, la Fossée, les Beaudottes. Après la révolution, le canal est ouvert à la navigation (en 1822), et la population de Sevrans s'accroît progressivement 318 habitants en 1837)

La poussée industrielle de la ville de Sevrans est, comme pour beaucoup d'autres communes à cette époque, liée à l'arrivée des voies de chemin de fer au travers du territoire, vers 1880. Cette industrialisation s'accompagne du passage au millier d'habitant, et à la création de lotissements, à l'écart des voies ferrées.

Sur le plan industriel, les usines vont également s'implanter le long de la voie ferrée et du canal de l'Ourcq. Plusieurs grandes industries marquent le territoire : les usines de la poudrerie et des freins Westinghouse, ainsi que l'usine Kodak.

Durant cette période, et jusqu'aux années 1950, l'agriculture est cependant toujours fortement présente sur la commune, avec plus de 50% des superficies encore cultivées.

Ainsi, dans cette période, Sevrans est « un lieu de contact entre la poussée urbaine et industrielle de la vie rurale ».

Après-guerre, la commune de Sevrans, comme dans le reste des grandes banlieues, constitue un territoire propice à la construction de logements sociaux dont la France a besoin. A partir des années 1960, la création de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) entraîne la vraie transformation de la commune par l'Etat. Le plan d'ensemble de la ZUP comprend par ailleurs, outre la création des logements, la réalisation d'un nouveau barreau autoroutier, l'A87 (3<sup>ème</sup> rocade autoroutière parisienne), notamment pour relier l'autoroute A104 au Nord à la Nationale 3 au Sud. A ce titre, les terrains seront réservés pour plus de 40 ans.

On voit ainsi apparaître Plusieurs quartiers de grands ensembles collectifs, le centre commercial des Beaudottes, ainsi qu'un grand nombre d'équipements publics.

Cet emballement est freiné par le choc pétrolier de 1973. La ZUP est alors éclatée en plusieurs ZAC communales, notamment la ZAC de SEVRAN, créée le 12 Juillet 1976. les terrains réservés pour la réalisation du barreau autoroutier sont préservés, mais à destination d'une voie de moindre importance, qui ne sera jamais aménagée.

Sur le plan industriel, la période est également marquée par la crise, et voit se fermer progressivement les principales industries. En parallèle, l'agricultureériclité également du fait de la consommation foncière, avec la suppression de l'ensemble des fermes communales. Toutefois, la frange Est de la commune, la « plaine Montceuleux », non aménagée dans le cadre des projets de grands ensembles, reste exploitée par l'agriculture, via des fermes situées en dehors de la commune.



### *Tissus urbains et caractéristiques du bâti*

Du fait de son histoire, et de sa situation géographique particulière, le développement et le tissu urbain de Sevrans ne s'inscrit dans aucun modèle classique de développement (en dépit d'une initiation via le développement des axes de communications), en dehors du développement concentrique de Paris vers sa banlieue.

Ainsi, le tissu urbain de Sevrans est composé d'une forte mixité des typologies bâties, mais également des espaces publics et des secteurs non urbanisés :

- Le centre-ville est globalement peu marqué, et notamment organisé autour de 2 polarités que sont les gares du RER, au centre et au Nord de la ville
- Les quartiers d'habitations offrent, à l'échelle de la commune, une grande hétérogénéité, avec des secteurs de lotissements pavillonnaires qui côtoient les secteurs de grands ensembles collectifs ;
- Quelques zones d'activités commerciales ou artisanales et industrielles sont présentes, mais elles s'intègrent également dans le reste du tissu urbain de la commune : au contact de parcs urbains, ou en bordure immédiates de zones pavillonnaires...
- Au cœur du tissu d'habitat, la présence d'une grande poche d'espace agricole résiduel, non bâti, constitue un élément singulier du tissu urbain de la ville.

### *Socio-démographie*

La ville de Sevrans, avec ses 50 770 habitants connaît une mobilité et un renouvellement de sa population, à l'image de l'ensemble de l'Île de France. La population sevranaise est globalement très jeune, avec un taux de 45% des habitants en dessous de 30 ans, et, à contrario, une population âgée faible (16% de plus de 60 ans), bien qu'en augmentation

Aujourd'hui, la commune de Sevrans gagne environ 250 habitants par an en moyenne, tandis que les territoires d'Aulnay et de Villepinte gagnent légèrement moins, autour de 150 habitants par an. Les études montrent une part majoritaire, dans les emménagements récents, des ménages de 30 à 49 ans (57%), ce qui traduit les capacités de la ville à attirer les populations plus jeunes, et notamment les jeunes couples.

La taille des ménages est assez élevée sur le site d'étude, avec une répartition de familles plus petites (entre 2.4 et 2.8 personnes par ménages) dans le centre, et jusqu'à plus de 3.2 personnes par ménage en moyenne quand on s'éloigne du centre, notamment sur le quartier des Beaudottes.

Avec 71.8% d'actifs, la commune de Sevrans compte un taux de chômage élevé (14% en 2014) et en hausse. L'emploi sur Sevrans concerne principalement les employés divers et professions intermédiaires, qui représentent respectivement 38.1 et 28.3% des emplois sur Sevrans.

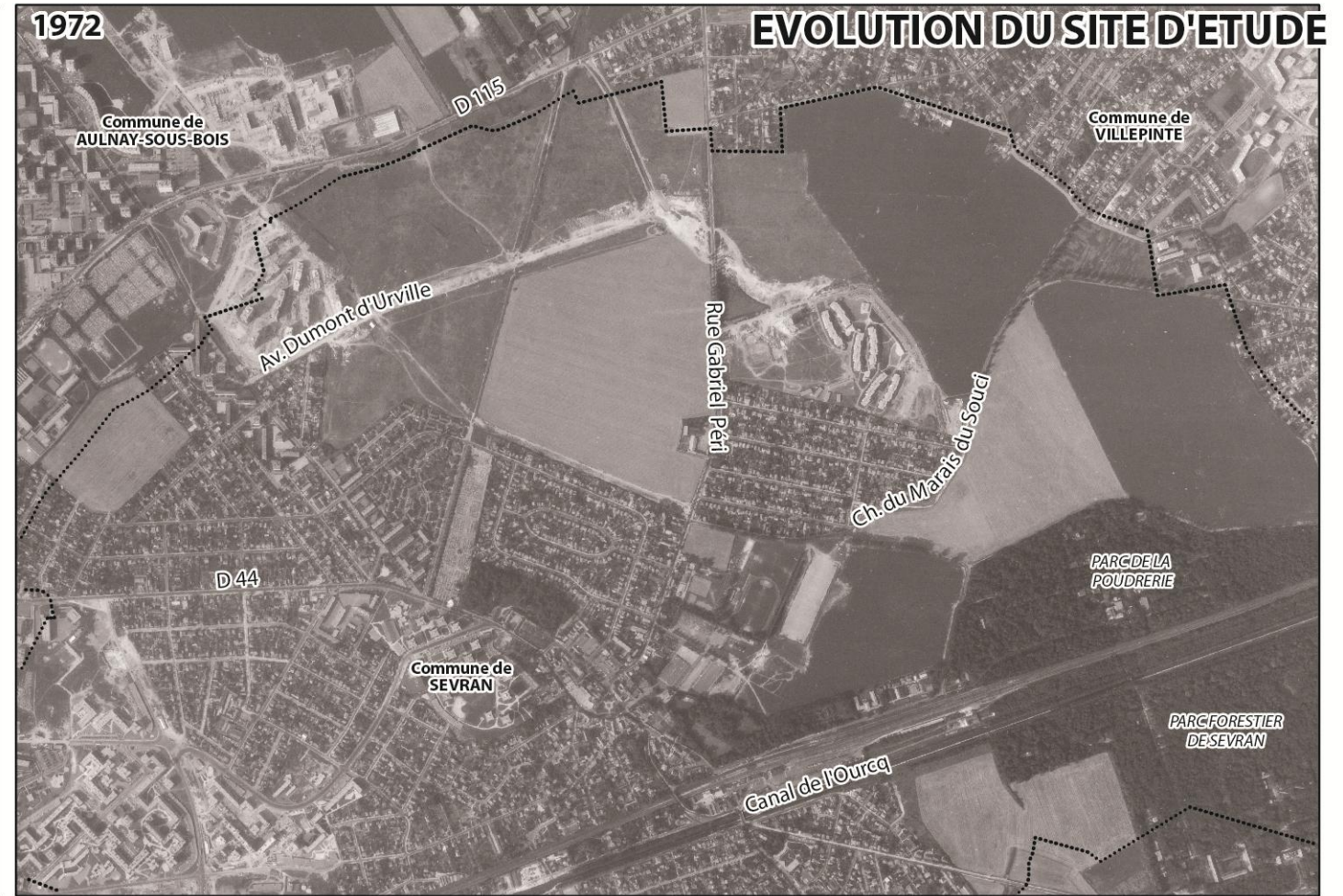
### *Urbanisme et programmation*

Déjà encadré par un grand nombre de documents de programmation supra-communaux, tels que le SDRIF, le SRCAE ou encore le PDUIF et le SRCE, la ville de Sevrans s'est également dotée d'un Plan Local d'Urbanisme renouvelé en 2015, afin de faire face aux défis du développement territorial à venir.

A ce titre, le site d'étude est marqué, dans la stratégie spatiale décline notamment un outil stratégique majeur pour l'ambition métropolitaine de la ville : le projet Sevrans terre d'Avenir. Ce projet est découpé en 3 sites présentant des caractéristiques et identités propres :

- **Le pôle urb@n**, pôle d'activité à proximité du secteur des Beaudottes à transformer progressivement en nouveau centre-ville multifonctionnel;
- **Le nouveau quartier du marché**, espace du centre-ville historique à intensifier dans le respect des formes architecturales et de l'environnement proche ;
- **La terre de sports**, sur la plaine Montceaux, qui constituera un trait d'union proposant de multiples opportunités pour le développement d'activités de sports et de loisirs.





Fd'aérien GEOPORTAIL <http://remonterletemps.ign.fr>



### 3.2.2 - Les évolutions récentes et à venir

Le contexte actuel est marqué par la concrétisation du renouveau urbain de la commune de Sevrans, d'une part du fait de la mise en œuvre, à partir des années 2010, des projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, mais également du fait de l'arrivée, sur le territoire sevrans, de grands projets d'aménagements s'inscrivant dans le cadre plus général du développement de la métropole parisienne.

#### La politique de l'ANRU

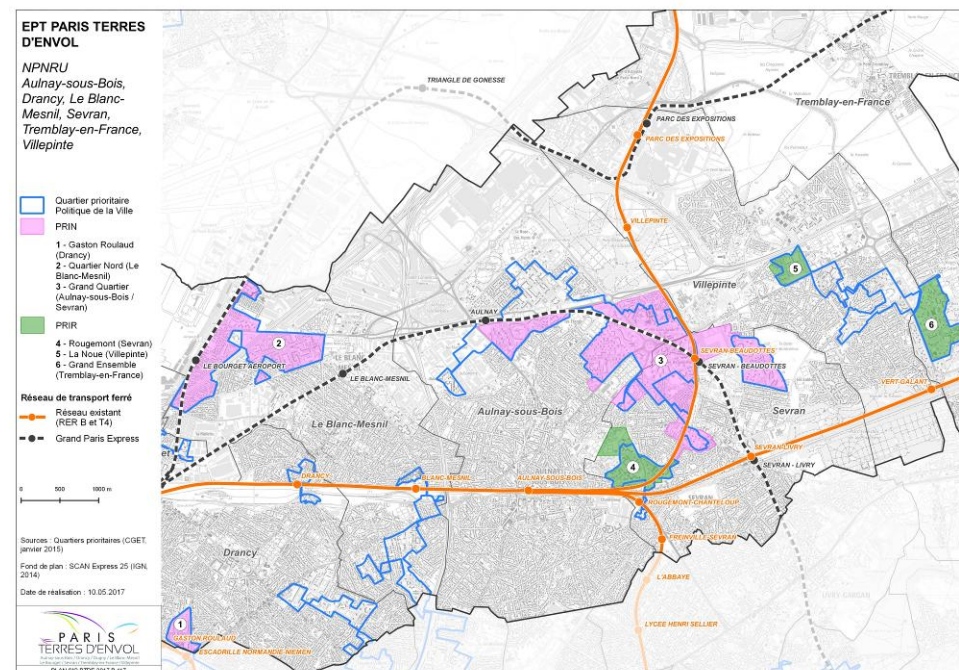
Bien que la politique de la ville ait débuté, sur la ville de Sevrans, une dizaine d'années auparavant, par l'inscription de 3 quartiers en tant que quartiers prioritaires au sein d'un premier contrat de ville, c'est l'inscription de ces 3 premiers quartiers au sein des programmes de l'ANRU qui a marqué le début du véritable renouvellement urbain.

Ce renouvellement, initié en 2005 par la signature d'une première convention ANRU pour le quartier Rougemont, s'est surtout poursuivi, en 2010, par la signature de 2 autres conventions en Mai 2010 :

- Sur le quartier des Beaudottes,
- Sur le quartier Montceaux-pont-blanc,

Ces deux projets urbains ont été mis en œuvre et sont encore à l'heure actuelle en cours de réalisation, par le biais à la fois d'intervention sur les espaces publics (création de places et voiries, réaménagements des espaces existants...) et sur les îlots bâtis, à travers la déconstruction/reconstruction de certains ensembles immobiliers, mais également la résidentialisation et la rénovation énergétique du reste des logements collectifs.

Depuis l'engagement du premier Programme de Renouvellement Urbain (PRU1), un Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPNRU) a été lancé, en 2014, conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ce NPNRU, dont le protocole de préfiguration a été engagé, mais n'est pas encore signé, élargit le cadre du renouvellement urbain en intégrant les 3 quartiers prioritaires du PRU1 PRU, ainsi que du Projet de Rénovation d'Intérêt Régional du quartier Rougemont, et en l'ouvrant à la dimension intercommunale avec Aulnay-sous-Bois. Ce nouveau « grand Quartier » est l'un des 200 « Projets d'Intérêt National » de la politique nationale du NPNRU.

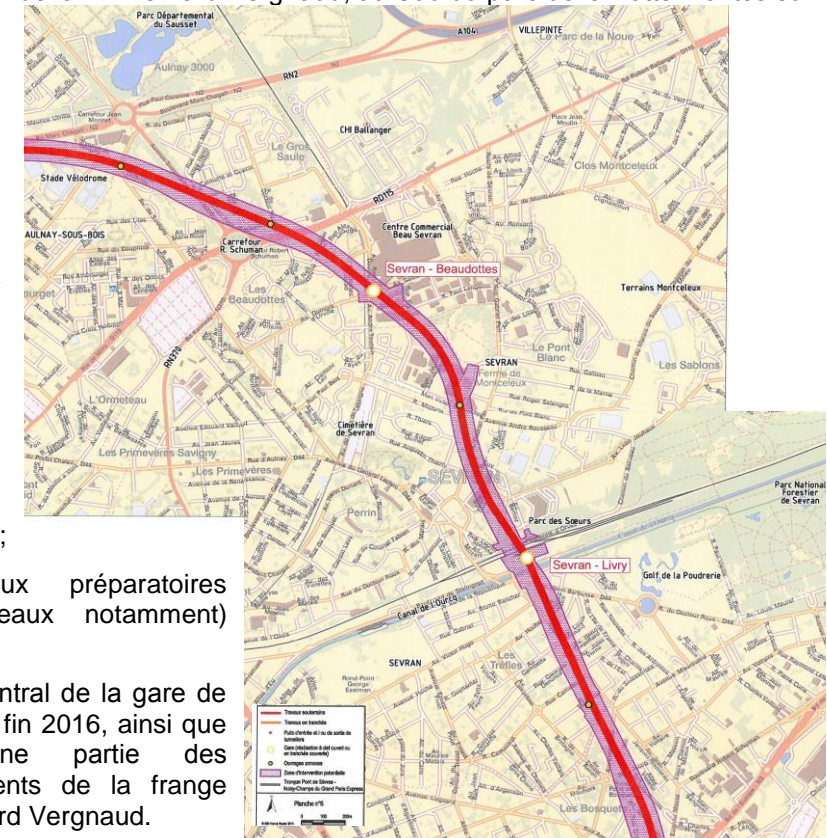


#### Le réseau et les gares du Grand Paris Express

Dans le même temps, Le protocole d'accord entre L'État et la Région relatif au futur réseau de transports du Grand Paris a acté la création de 2 stations du futur métro automatique sur le territoire de Sevrans, ce qui en fait l'une des rares communes à accueillir plusieurs des gares du futur réseau du GPE.

En effet, À **Sevrans**, deux stations sont prévues sur la ligne 16 du Grand Paris Express, une aux **Beaudottes** et une à la **gare RER de Sevrans-Livry**. Ces 2 gares sont prévues au niveau des actuelles gares de RER, avec lesquelles elles seront en connexion directe par le réseau souterrain notamment.

Le projet de création de la ligne 16 de Métro Automatique du Grand Paris Express a été déclaré d'utilité Publique (DUP) par le Décret n°2015-1791 du 28 décembre 2015. Sur le site d'étude, le périmètre de la zone d'intervention potentielle présentée dans le Plan Général des Travaux (annexe n°1 du décret) est principalement composé d'un fuseau le long de l'axe de la future ligne, et de quelques élargissements au droit des gares de Sevrans Livry- et Sevrans-Beaudottes, ainsi qu'au sein de la ZA Bernard Vergnaud, au Sud du parc de la Butte Montceaux.



Prévue pour une mise en service en 2023, ce ne sont pas moins de 8 ans de travaux qui seront nécessaires à la réalisation de la nouvelle infrastructure et de ses gares. Ainsi, c'est depuis 2015 que le territoire est le témoin des mutations à venir, avec :

- Les études de sol en 2015 ;
- Le début des travaux préparatoires (déplacements des réseaux notamment) depuis 2016 ;
- La suppression de l'îlot central de la gare de Sevrans-Livry à partir de la fin 2016, ainsi que la déconstruction d'une partie des aménagements et bâtiments de la frange Nord-ouest de la ZA Bernard Vergnaud.

Extrait du plan général des travaux de la Déclaration d'utilité publique de la ligne 16 du GPE

Les travaux de génie civil, et notamment les travaux du tunnelier, sont quant à eux prévus à partir de 2018. Il est notamment prévu, dans les premières phases du chantier et notamment pour ses propres besoins, la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement séparatif, ainsi que la création d'un nouveau pont sur le canal, qui constitueront des marqueurs visibles des évolutions du tissu urbain.

En parallèle ont été lancées, fin 2016, des études d'intermodalité des pôles d'échanges de Sevrans Beaudottes et Sevrans Livry. Ces études visent à développer des grands principes d'aménagement et outils opérationnels afin de garantir une qualité de service et une cohérence de traitement des pôles à l'ensemble du GPE. Elles visent à définir :

- Un plan et une organisation interne adaptée au contexte urbain et au fonctionnement de la gare ;
- les actions à mener pour assurer la cohérence intermodale et urbaine du pôle, en identifiant les maîtrises d'ouvrage et en fléchant un financement pour chacune de ces actions.
- Des situations urbaines et des vocations stratégiques différentes, à valoriser dans le cadre de la composition du pôle d'échanges



### 3.3 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL

#### 3.3.1 - Environnement physique

Le site jouit de caractéristiques physiques globalement favorables à l'urbanisation : situé sur des terrains globalement plats (entre 60 et 80m d'altitude), dans un climat de type tempéré océanique. Bien que le tissu urbain du centre-ville et des quartiers actuels soit propice au développement de l'îlot de chaleur, la présence de grandes masses végétalisées sur le site et à proximité favorisent la régulation thermique de celui-ci.

Le site d'étude est assis sur les différentes strates géologiques caractéristiques de la plaine de France. Cette succession de couches (remblais, puis alluvions déposées sur un socle marno-calcaire) comprend également plusieurs nappes majeures de l'île de France, dont l'utilisation (alimentation en eau potable, géothermie) reste limitée sur le site d'étude à l'heure actuelle. Les nappes superficielles (nappe alluviale et nappe de Saint-Ouen) sont toutefois affleurante sur le site d'étude, ce qui peut entraîner des phénomènes de remontées de nappes. Par ailleurs, cette proximité des nappes est à l'origine de sols présentant des caractéristiques de zones humides, bien qu'une seule zone humide caractérisée (par les sols et par la flore) ait été identifiée, au droit des terrains de la mare au poutre, qui servent de bassin de rétention des eaux pluviales.

En l'absence de cours d'eaux sur le site (la rivière historique de la Morée, traversant le Site du Nord-est au sud-ouest ayant été enterrée et intégrée au réseau d'assainissement), le site d'étude n'est cependant pas soumis aux risques d'inondation par débordement.

La principale caractéristique géologique du site d'étude est la présence de poches de gypse non dissout dans les sous-sols. La présence de ce gypse conduit donc à une sensibilité particulière au risque de mouvement de terrain, par dissolution du gypse. Ce risque, qui fait déjà l'objet de mesures de protection, est en cours de caractérisation fine sur le territoire, en vue d'une actualisation du Plan de Prévention des Risques.

En dehors de cette sensibilité au gypse, le site ne présente globalement pas de sensibilité vis-à-vis des mouvements de terrains rapides, notamment du fait de son relief globalement plat, et aucune cavité n'est recensée.

Le site présente des réseaux d'assainissement développés, globalement de type séparatif. L'assainissement des eaux usées est en outre de bonne qualité, puisque les eaux de la ville de Sevrans sont traitées à la station d'épuration « Seine-Morée », mise en service en 2014.

La commune a délégué la compétence de production et de distribution d'eau potable au Syndicat des Eaux d'Île-De-France (SEDIF). La distribution est assurée par Veolia Eau. L'eau provient de la Marne et est produite à l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Le réseau d'alimentation en eau potable est globalement organisé en lien avec la hiérarchie des voies routières qui desservent le site.

#### 3.3.2 - Environnement naturel

Le site d'étude est avant tout un territoire urbain : situé en proche couronne parisienne, il présente une forte densité et diversité des aménagements urbains. Il s'agit cependant également d'un territoire d'interface et de transition, entre les espaces agro-naturels de la plaine de France, parmi les plus proches de la capitale, avec des tissus péri-urbains laissant la place à une nature anthropisée insérée dans le tissu artificialisé. En outre, le territoire accueille également un certain nombre d'espaces semi-naturels, préservés au sein du tissu urbain :

- De grands parcs insérés dans le tissu urbain : Parc du Sausset au Nord, Parc forestier de Sevrans en bordure sud du site d'étude, Golf de Sevrans..., constitutifs de l'arc paysager défini dans le cadre du CDT de l'Est Seine-Saint-Denis
- Des forêts naturelles, à travers la présence du massif de l'Aulnoye, des carrières de Vaujours et Livry-Gargan au Sud, la naissance de la forêt de Bondy ainsi que l'est du Val d'Oise, Mitry-Mory et Coubron
- Des espaces agricoles : extrémité sud des terres agricoles de la plaine de France qui s'étendent sur la commune de Tremblay-en-France au Nord de la zone d'étude, parcelles résiduelles de la plaine Montceuleux à Sevrans au cœur du site d'étude...
- Des milieux aquatiques (canal de l'Ourcq)

Les différents parcs et boisements remarquables sont par ailleurs identifiés au titre des inventaires des Zones naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistiques (ZNIEFF). Notamment le Parc forestier de Sevrans, Bois de la Tussion et Bois des sablons.

Par ailleurs, ce parc fait partie du site Natura 2000 « multisites » dénommé « Sites de Seine Saint-Denis ». Il présente en effet une **valeur patrimoniale forte du fait de la présence de ses milieux boisés**. En effet, ces milieux, fortement représentés dans cette enveloppe, accueillent 2 espèces patrimoniales : le Pic noir et le Pic mar, dont les enjeux de conservation et d'évolution sont jugés forts. De même, on retrouve sur ces secteurs la Bondrée apivore, dont le potentiel d'évolution future et l'enjeu de conservation sont jugés moyens.

Ainsi, bien que le site soit avant tout un site urbain, sa frange Est est constituée d'un espace agricole qui s'articule comme une liaison d'intérêt écologique de la sous-trame herbacée, entre le parc de la Poudrerie au Sud et le parc du Sausset au Nord, lesquels sont des réservoirs de biodiversité (identifiés au SRCE et dans les Trames vertes et Bleues locales).

De ce fait, un certain nombre d'espèces présentent sur le site disposent de statuts de protections nationales ou régionales, ou sont des espèces patrimoniales à enjeux. Au total, **33 espèces présentes sur le site sont protégées**,

A l'échelle du site, on peut distinguer plusieurs secteurs à enjeux plus ou moins élevés, avec notamment :

- **1 secteur à enjeux fort, au sein de la plaine Montceuleux** : La prairie mésophile située sur un ancien terrain de sport et entourée de haies arbustives. Il convient cependant de noter que cet espace est une zone de friche très récente, et en forte évolution.
- **2 secteurs à enjeux assez fort, également au sein de la plaine Montceuleux** :
  - Les espaces en friche, constitués d'une mosaïque de prairies et de taillis en cours de boisement, et les prairies de fauche de plaine.
  - La prairie de fauche de plaine en bordure du canal de l'Ourcq, qui marque la limite Ouest du Golf au sud du site d'étude

## 4 - LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Au sein du site, les milieux naturels sont principalement représentés par le secteur dit de la « plaine Montceuleux » qui constitue un espace agricole résiduel de 27ha, exploitée par 2 exploitants agricoles. Les deux exploitations, de type céréalières, disposent toutefois d'un siège et de terres situés en dehors de la commune.

Outre ces exploitations, la plaine Montceuleux accueille également une antenne de l'association d'insertion sociale Aurore, qui cultive en maraichage un terrain de 2ha dans le cadre de ses activités sociales. Le jardin de l'association compte environ 18 personnes en insertion en permanence pour 36 embauches de personnes au cours de l'année 2010, encadrées par 6 salariés de l'association implantés à Sevrans.

Les exploitations, ainsi que l'association Aurore, disposent d'une convention d'occupation précaire du site, pour une durée d'un an renouvelable, auprès du propriétaire foncier (Grand Paris Aménagement)

Enfin, quelques milieux forestiers de plus ou moins grande taille structurent les paysages :

- Les grands parcs forestiers, notamment le parc forestier de Sevrans
- Des boisements jeunes et anciens : parc de la ferme de Montceuleux, Parc de la Mairie, Parc des Sœurs ;
- Les friches et bosquets résiduels : terrains de la Marine, jeune friche entre le parc de la Poudrerie et la plaine Montceuleux; Les terrains de la Marine accueille un boisement de vieux arbres mûres. C'est un des derniers espaces de la commune à en bénéficier. Il entre en connexion entre le Parc de la Poudrerie et le Parc des Sœurs malgré la présence d'une zone de stockage à l'est.

Ces milieux sont complétés par le jeu des jardins privés et parcs attenants aux immeubles collectifs insérés dans les tissus bâtis.

L'opération d'aménagement s'inscrit dans un périmètre de réflexion d'un projet urbain d'environ 120ha, visant à valoriser la frange Est non bâtie du territoire de la commune de Sevrans, en intégrant la présence des 2 gares de transport collectif du territoire.

### 4.1.1 - La programmation générale

La programmation du projet de ZAC « Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville – Montceuleux » vise à la réalisation d'une opération urbaine mixte, comprenant de l'habitat et des activités économiques, de l'ordre de 265 000m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SdP), ainsi que des équipements publics, les surfaces étant réparties avec environ :

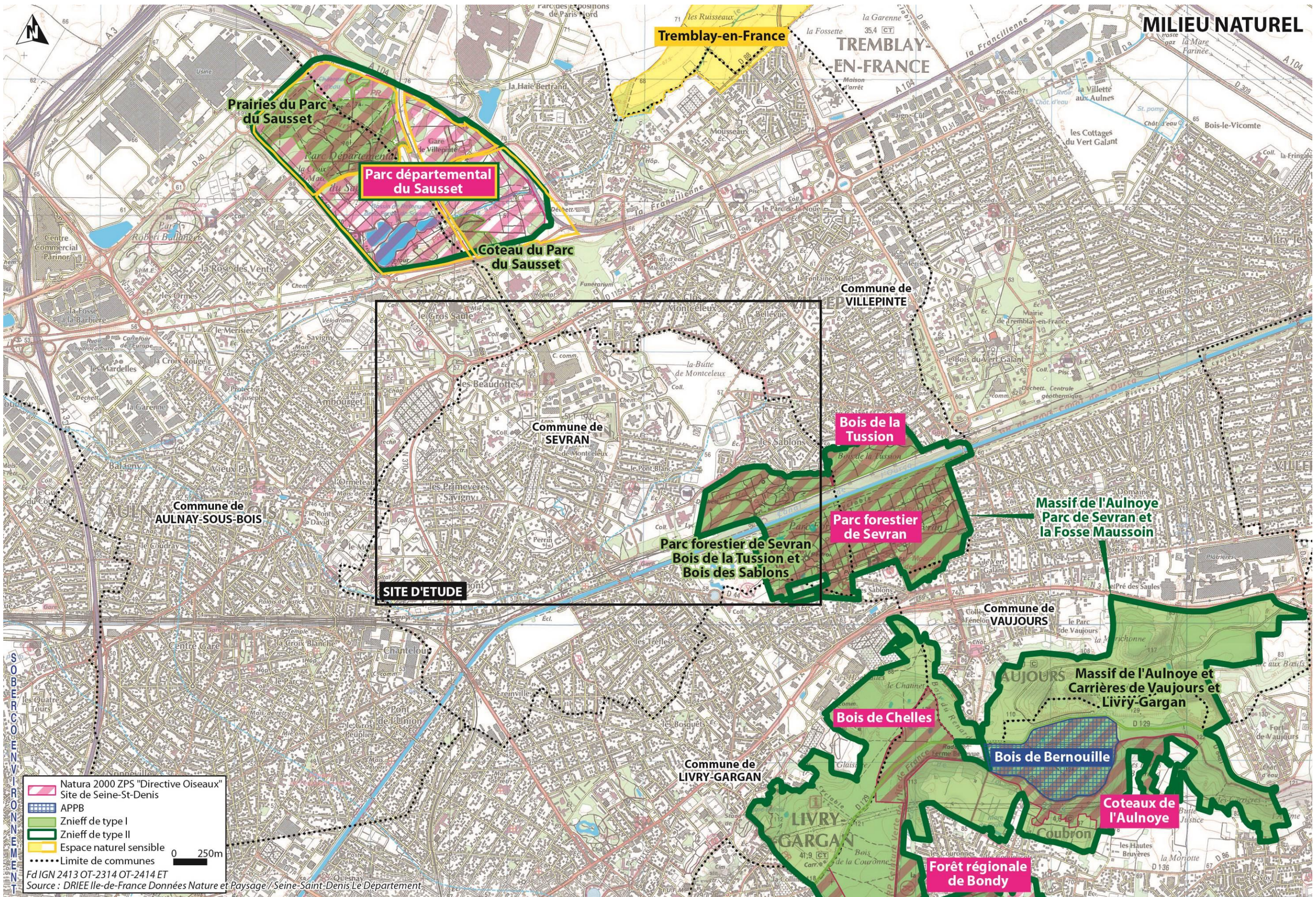
- une vingtaine d'hectares de superficies constructibles, réparties globalement entre :
  - de l'extension urbaine sur des terrains non bâtis ou en densification
  - du renouvellement urbain
- Un parc urbain avec accès réglementé comprenant :
  - Des espaces naturels à vocation écologique
  - Un programme de loisirs (faisabilité d'un équipement nautique à l'étude)
- Environ 225 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SdP) de logements
- Environ 30 000m<sup>2</sup> de SdP d'activités, réparties principalement entre :
  - Commerces de proximité (10 000m<sup>2</sup>)
  - Activités artisanales et de petite industrie (de l'ordre de 10 000m<sup>2</sup>)
  - Activités tertiaires (10 000m<sup>2</sup>)
- Un programme de loisirs de 10 000m<sup>2</sup>
- La réalisation d'équipements en restructuration de l'offre actuelle ou en création pour accompagner les besoins futurs des nouveaux habitants et usagers (équipements publics divers et équipements sportifs extérieurs et/ou intérieurs, hors programme de loisirs).

### 4.1.2 - Les équipements et espaces publics

En matière d'équipements publics, le projet intègre :

- Une programmation d'équipements scolaires, à travers :
  - Une réserve foncière en vue de la création d'un nouveau groupe scolaire, sur la partie Sud de la ZAC, à proximité de la gare de Sevrans-Livry ;
  - Une réserve foncière en vue de la création d'un nouveau groupe scolaire, en frange des terrains Montceuleux ;







- une programmation d'équipements sportifs, par la reconfiguration d'équipements de proximité. Cette offre se verra en outre complétée par la création du programme de loisirs de la plaine Montceuleux
- Des espaces publics :
  - La création d'un axe Nord/Sud au droit de la parcelle en friche au sud de la plaine Montceuleux, qui fera la part belle aux modes doux, lieu de rencontre des différents usages.
  - Des places publiques en connexion avec cet axe Nord/Sud, les principales avenues (notamment Léon Jouhaux) et les quartiers existants
  - Des cheminements doux

#### 4.1.3 - Répartition spatiale de la programmation

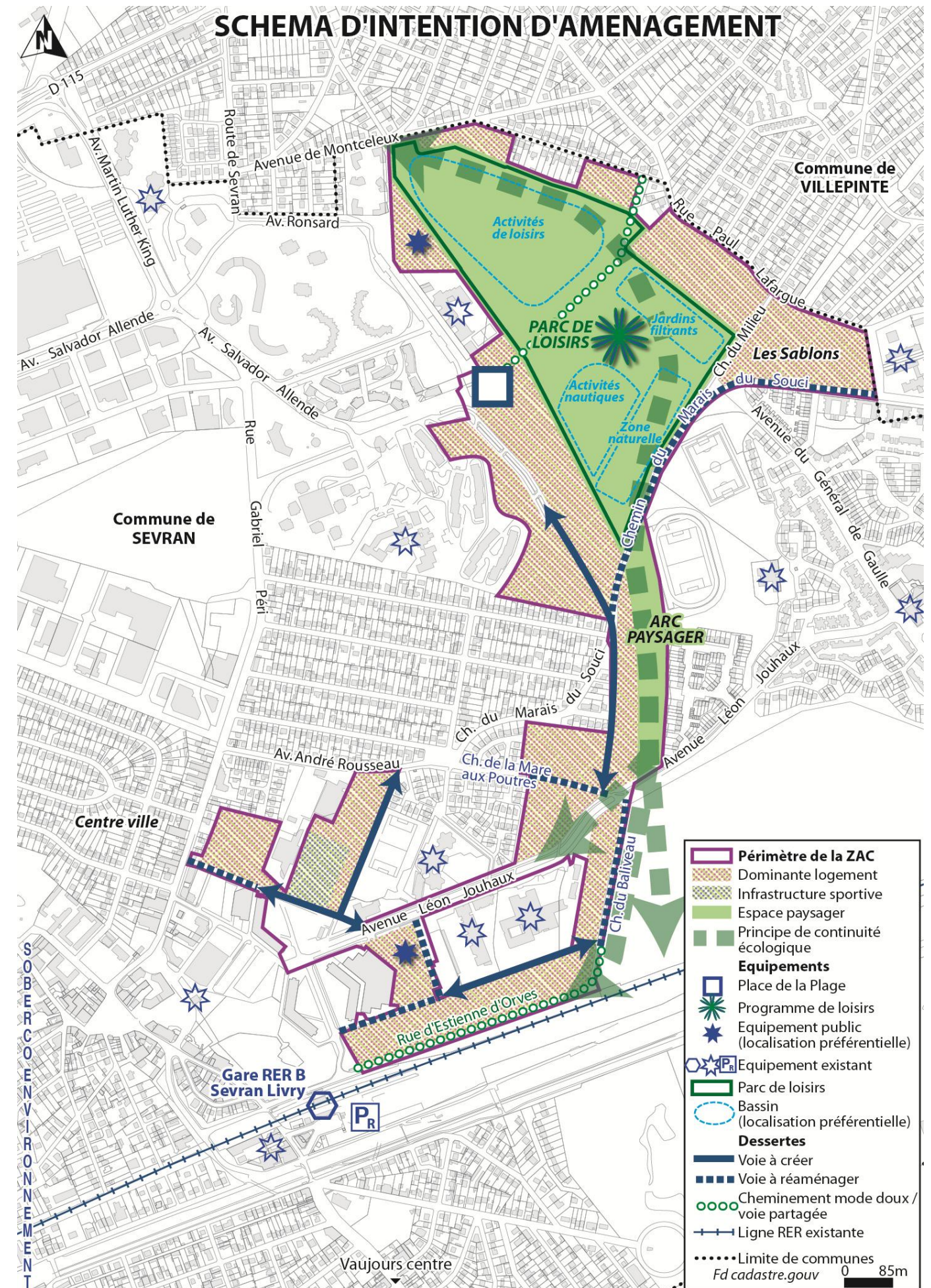
En dépit de cette programmation générale, et de l'étendue globale de la zone d'aménagement, le projet de ZAC prévoit concrètement l'aménagement de plusieurs secteurs, complétés par le parc urbain, au cœur de la plaine de Montceuleux.

Cet aménagement en secteurs permet d'établir une répartition spatiale des différents programmes, en apportant un équilibre des fonctions au sein de la ZAC, en s'appuyant sur 2 polarités :

- Un quartier nommé « terre de Sport », sur les 35 ha que forme la plaine Montceuleux. Le projet urbain « Terre d'Eaux » est l'une des principales composantes de ce quartier avec un parc urbain, ainsi qu'un équipement nautique, au centre et deux quartiers à vocation d'habitat en franges Ouest et Est. Au cœur des terrains, au contact à la fois des tissus bâtis et du parc urbain, s'inscrit le programme de loisirs. La frange Ouest déborde sur le secteur Guimier à l'Ouest de la voie nouvelle, par la création de nouveaux logements entre le quartier de collectif de la Cité Basse et le quartier pavillonnaire du Pont-Blanc.
- Un quartier nommé « le quartier du Marché », à proximité de la gare de Sevrans Livry. Ce quartier est en réalité composé de plusieurs sous-quartiers :
  - le secteur de la Marine, correspondant à la Frange longeant le parc de la Poudrerie et le Nord des voies du RER B. Ce secteur intègre, outre les anciens terrains de la Marine, une déchetterie et un PIR avec les espaces en gestion publique attenants. Il matérialise avec la création d'une allée forestière, le lien écologique et paysager entre le parc de la Poudrerie et le parc des Sœurs ;
  - Le secteur « Marché Gaston Bussière », correspondant au grand tènement de l'actuelle Cité des sports, ainsi que des quelques tènements d'activité résiduels qui la jouxtent, qui conservera son identité de cœur sportif et associatif du centre-ville de Sevrans, tout en voyant se développer des programmes de logements de qualité ; ;
  - Le secteur Poudrerie et le secteur de la Lisière (stade et piscine à l'ouest du Parc) qui s'appuient sur l'Arc Paysager pour créer une façade naturelle entre les secteurs pavillonnaires et les nouvelles infrastructures de transport pour les différents modes de déplacements.

La déclinaison de la programmation, au sein de ces 2 quartiers, a toutefois été établie de façon fractionnée, îlots par îlots, afin d'assurer :

- L'intégration de nouvelles formes d'habitations, à l'interface entre le centre-ville existant, les espaces de parcs et de forêts remarquables. A ce titre, la réflexion sur la densité et les hauteurs a été l'un des moteurs de la répartition programmatique ;
- La prise en compte des enjeux sociodémographiques, notamment vis-à-vis des peuplements actuels et futurs de la ville, afin de prendre en compte les évolutions sociologiques, la mixité, mais également l'accès aux emplois et à la formation... ;
- La création du nouveau parc urbain en assurant la viabilité de ses fonctionnalités de loisirs et de corridor écologique ;
- L'intégration d'un équipement sportif/de loisirs à rayonnement régional.





## 5 - LE PROJET TERRE D'EAUX

Compte tenu de son insertion dans un tissu urbain déjà constitué, en dehors des terrains agricoles de la plaine Montceuleux au centre de la ZAC, l'insertion urbaine du projet de ZAC est essentielle afin d'assurer la transition entre les quartiers existants, et les futures constructions.

Pour ce faire, les espaces publics de la ZAC s'appuient au maximum sur les aménagements existants, et sont complétés par les éléments urbains (voiries, places) nécessaires aux nouveaux secteurs aménagés.

Les lots constructibles sont bâtis principalement selon un principe de mixité à l'échelle des îlots, voire des bâtis. Bien que les îlots ne soient pas définis dans leurs formes architecturales à l'heure actuelle, ils répondront :

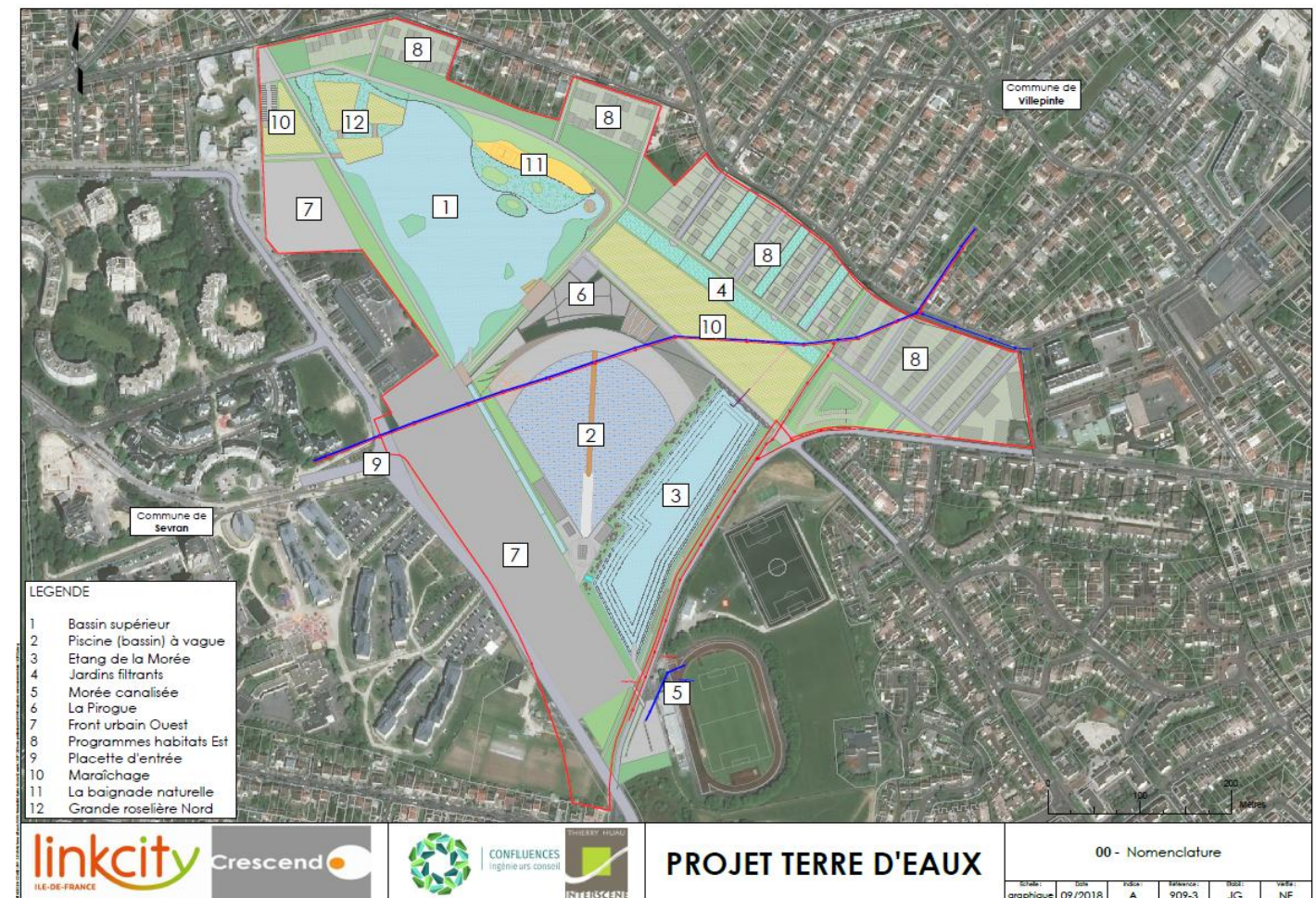
- A une exigence d'insertion urbaine et de transition, entre les quartiers préexistants, ainsi qu'avec les espaces naturels et les équipements proches, notamment aux franges du futur programme de loisirs de la Plaine Montceuleux. A ce titre, l'épannelage des différents bâtiments sera affiné pour permettre de traiter les effets de transitions, et les hauteurs resteront limitées, avec des immeubles s'étalant d'1 à plus de 5 étages.
- A une exigence paysagère, en offrant à la fois :
  - Des perméabilités entre les différents bâtiments formant l'îlot, pour préserver des vues et la lecture de l'environnement
  - Une qualité architecturale, notamment par le traitement des matériaux
  - Une qualité paysagère et écologique, par le traitement des espaces ouverts en pieds d'immeubles.



Illustrations des principes d'intégration des lots constructibles – Source : Schéma Directeur « Sevrans Terre d'Avenir »

Le projet urbain « Terre d'Eaux » s'inscrit dans la programmation de la ZAC « Sevrans Terre d'Avenir » au sein du quartier « Terre de Sport ». Le projet « Terre d'Eaux » occupe une surface de près de 30ha dont le programme comprend principalement :

- Environ 80 000 m<sup>2</sup> de SdP incluant du logement (dont une partie de logement social et de logement en location intermédiaire), des résidences, des commerces et des équipements,
- Un parc urbain privé avec des accès au public contrôlés et des pièces d'eau dont le fonctionnement est détaillé dans l'étude d'impact,
- Des emprises d'agriculture urbaine,
- Un équipement nautique privé de type base de loisirs et à accès réglementé comprenant des activités sportives et culturelles.





## 6 - LES MOTIFS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

### 6.1 - CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR

#### 6.1.1 - Conformité avec les plans et programmes supra-communaux

Le projet ainsi défini permet de répondre aux différentes orientations et prescriptions mises en avant dans les différents documents supra territoriaux :

- Le SDRIF, à travers la densification des terrains situés à proximité des gares (RER B, et futures gares du Grand Paris Express), mais également la préservation d'un espace dédié au développement d'un espace conjuguant nature et loisirs à rayonnement régional, inscrit au sein d'une continuité de liaison verte ;
- Le SRCE, à travers le maintien et la valorisation du corridor de la sous-trame herbacée de la Plaine Montceuleux, en lien avec le parc de la Poudrerie, et dans un esprit de liaison avec le parc du Sausset au Nord ;
- Le PDUIF, en articulant le lien urbanisme/transport en favorisant la densité aux abords des transports collectifs majeurs (rayon de 500m), ainsi qu'en favorisant un rabattement efficace vers les principales gares, et en permettant la réorganisation et le développement ultérieur du réseau de transport collectif pour améliorer la desserte ;
- Le SDAGE, en favorisant une gestion adaptée des eaux pluviales, dans le respect des écoulements naturels et de la préservation des ressources, ainsi qu'en n'obérant pas la possibilité de la renaturation des anciens cours d'eau, aujourd'hui enterrés.

#### 6.1.2 - Conformité avec le Plan Local d'Urbanisme de Sevrans

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sevrans, approuvée en 2015, constitue le premier acte fondateur préalable à la réalisation opérationnelle du projet. Le PLU constitue le premier document administrativement approuvé et déclinant des orientations applicables en toutes circonstances à l'aménagement des terrains au sein du périmètre du projet.

En effet, il est rappelé que le PLU de 2015 de Sevrans constitue à la fois un document de synthèse de 15 ans de politiques urbaines et de définition de projets, ainsi qu'un document de transition, dans l'optique de permettre au territoire d'accueillir les futures gares du Grand Paris. Ainsi, la révision du PLU a notamment été guidée par les objectifs :

- D'intégration dans le document de référence de l'ensemble des projets développés par la ville et ses partenaires depuis 2006, date d'approbation du PLU précédent ;
- De prise en compte de la temporalité des différents projets et de leur mise en œuvre ;
- D'inscription de la ville dans la dynamique métropolitaine en pleine réorientation.
- De la mise à jour des règlements en vigueur pour tenir compte des leçons tirées de leur mise en œuvre et introduire les prescriptions issues de l'évolution de la réglementation

Pour ce faire, le PLU a donc d'ores et déjà fixé les principales lignes directrices définissant les aménagements à réaliser sur le site retenu pour le projet, à travers :

- Des orientations affirmées au sein du PADD, reprenant notamment les objectifs et actions définis dans le CDT approuvé (et ce bien que non signé) ;
- La rédaction, entre autres, de 3 orientations d'aménagement et de programmation établies pour accompagner l'arrivée des gares et du projet « Terre d'Avenir » ;
- L'évolution du plan de zonage, pour assurer notamment l'évolution des terrains de Montceuleux.

#### *Justification des modifications apportées au document d'urbanisme de Sevrans*

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

C'est dès le PADD que les ambitions pour le territoire de la plaine Montceuleux et du quartier du marché ont ainsi été précisées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces orientations, à l'échelle de la Ville, visent principalement une programmation permettant :

- De développer des nouveaux pôles de centralité autour des futures gares du Grand Paris Express ;
- D'améliorer la mixité à travers l'implantation de nouvelles activités économiques ;
- De participer à la production des 360 logements par an (sur une période de 15 ans) contribuant à la réalisation de l'objectif de la « Territorialisation de l'Offre de Logements » (TOL) et inscrits au Programme Local de l'Habitat intercommunal ;
- De donner une priorité aux transports en commun et modes doux, et notamment en favorisant le rabattement vers les gares et l'intermodalité ;
- D'offrir des performances énergétiques élevées, notamment par la connexion au réseau de chaleur ;
- De préserver et valoriser le patrimoine naturel dans ses diverses composantes : grandes emprises naturelles, jardins privés et agriculture urbaine.



### La justification de la règle

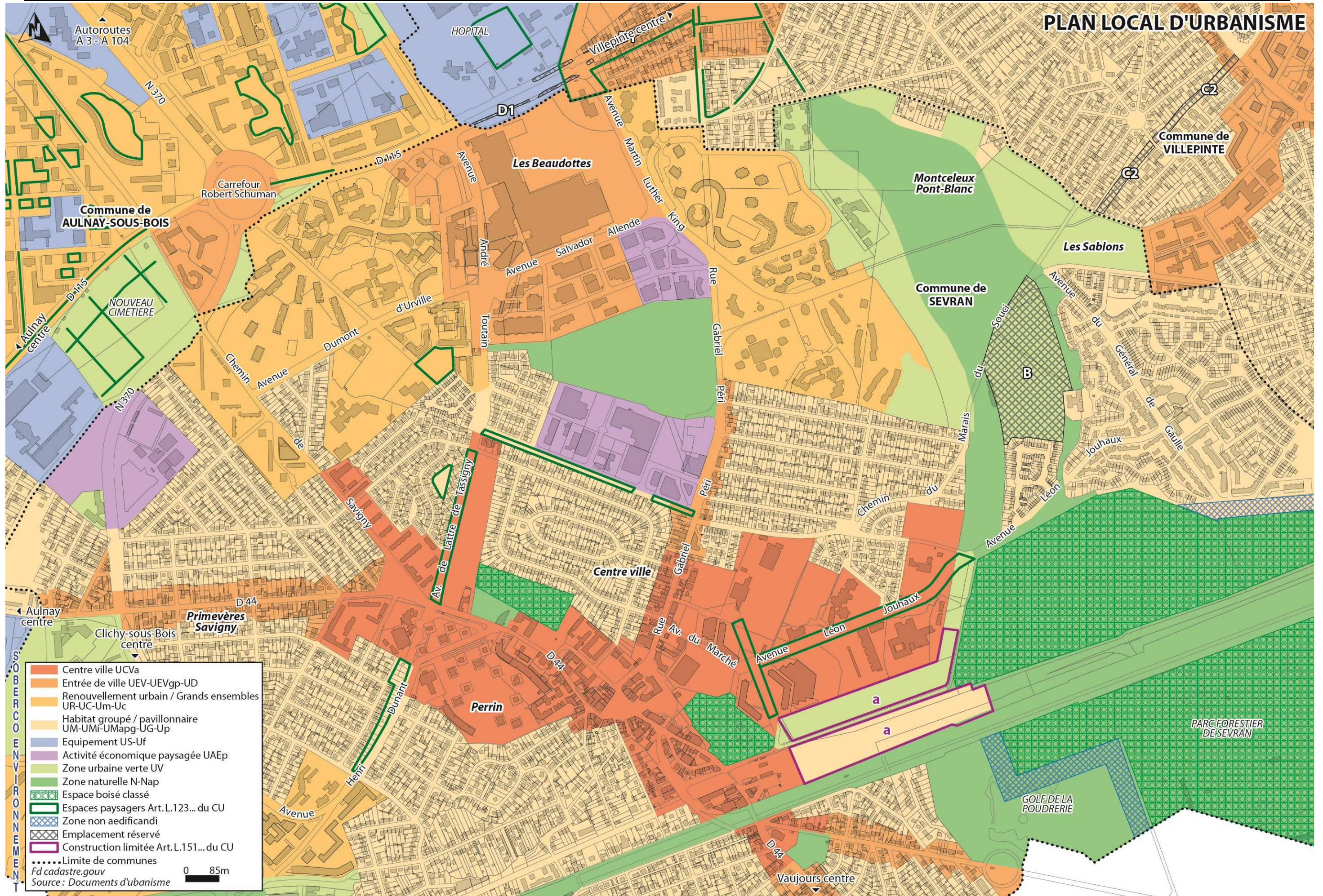
#### Orientations par secteurs

Par secteurs, les grandes orientations d'aménagement ont été définies dans le PLU comme suit :

- **Sur le secteur de la Plaine Montceaux**, la justification de la programmation mixte entre espace de loisirs et naturel et espaces construits permet de concilier les principes d'une mutation et d'une valorisation urbaine qui :
  - Réserve une large part du site à un parc urbain, offrant la possibilité de la création d'un plan d'eau, après validation de sa faisabilité technique ;
  - Favorise l'affirmation de la trame verte et bleue communale, et son inscription dans l'arc paysager entre les parcs du Sausset au nord et le parc de la Poudrerie au Sud ;
  - Développe des constructions (habitations et équipements de loisirs) aux franges de l'espace ouvert, dans l'esprit d'un « parc habité » ;
  - Permet l'intégration paysagère et urbaine en évitant une surdensification et en offrant des gabarits limités en cohérence avec les zones pavillonnaires proches ;
  - D'assurer des liaisons modes doux avec le parc de la poudrerie selon un axe Nord/Sud, mais également des porosités Est-Ouest entre le quartier des Sablons et le centre-ville, favorisant leur accroche mutuelle ;
  - Développe une liaison structurante entre le futur parc habité et le centre-ville via une avenue Léon Jouhaux valorisée sur le plan fonctionnel et paysager ;
- **Sur le secteur du quartier du marché**, la justification du projet est directement liée à l'arrivée de la gare du Grand Paris, qui participe, sur le long terme, à faire changer de statut le centre-ville, à travers :
  - La valorisation des terrains de la cité des sports Gaston Bussière, permettant via la densification des tènements, une extension du centre ancien ;
  - La réalisation d'une masse critique permettant de viabiliser une offre mixte d'habitat, d'activités et de services de centre-ville ;
  - La valorisation des terrains de la marine et du canal au travers la réalisation d'un projet qualitatif valorisant la liaison entre la gare RER et le parc de la Poudrerie. Le projet de ZAC permet ainsi de répondre aux objectifs définis pour la mise en place de périmètres de constructibilité limitée sur les terrains de la marine et les terrains RFF introduite par le PLU, ayant pour but de favoriser une réflexion d'aménagement globale, en bloquant la constructibilité de ces secteurs au-delà de 50m<sup>2</sup> pour une durée de 5 ans ;
  - En améliorant l'accessibilité modes doux au parc de la poudrerie via la requalification de la rue Estienne d'Orves ;
  - La mise en réseau des différents espaces verts inscrits dans le secteur (parc des Sœurs, parc de la Mairie...)



# PLAN LOCAL D'URBANISME



**SOBRES ENVIRONNEMENT**

- Centre ville UCv
- Entrée de ville UEV-UEVgp-UD
- Renouvellement urbain / Grands ensembles UR-UC-Um-Uc
- Habitat groupé / pavillonnaire UM-UMI-UMapg-JG-Up
- Equipement US-Uf
- Activité économique paysagée UAEp
- Zone urbaine verte UV
- Zone naturelle N-Nap
- Espace boisé classé
- Espaces paysagers Art. L.123... du CU
- Zone non aedificandi
- Emplacement réservé
- Construction limitée Art. L.151... du CU
- Limite de communes

Fd cadastre.gov 0 85m  
Source : Documents d'urbanisme



## 6.2 - INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL, HUMAIN OU URBAIN

La définition du projet présenté fait suite au rejet d'un scénario alternatif ayant longtemps été envisagé sur le site, suite au rapport « Pommelet » de 2005 et du plan de mobilisation pour le logement de la DRIEA, qui envisageaient la mise en œuvre d'un projet « tout logement » sur les espaces actuellement non bâtis de la commune de Sevrans.

Ce scénario présentait des incidences environnementales accrues par rapport au scénario retenu, vis-à-vis :

- D'une plus grande consommation foncière, notamment sur les terrains non bâtis de la plaine Montceuleux. Cette consommation foncière a été ainsi jugée susceptible d'engendrer une augmentation des incidences vis-à-vis :
  - De la réduction des milieux naturels, ainsi que des impacts indirects sur les espèces végétales et animales (perte de biodiversité, risques d'atteinte aux espèces protégées)
  - De l'augmentation de l'artificialisation des sols et du phénomène de ruissellement des eaux pluviales, générant des volumes de gestion plus importants
  - De la fragmentation des continuités écologiques, et en particulier le risque de rupture du lien entre le parc du Sausset et le parc de la Poudrière
- D'un accroissement du déséquilibre entre habitants et emplois sur le territoire, entraînant notamment une hausse des besoins en équipements et un surcoût économique pour la gestion communale
- D'une plus grande diffusion des pôles d'émissions et/ou d'attractivités des déplacements, entraînant une potentielle augmentation des déplacements plus forte, notamment dans le cadre du développement de lotissements pavillonnaires sur la plaine Montceuleux.

A contrario, le scénario retenu favorise la préservation des milieux naturels au cœur de la plaine Montceuleux, afin de :

- Favoriser la préservation de la biodiversité (milieux naturels, espèces, continuités écologiques)
- Assurer la possibilité d'offrir de nouveaux usages aux habitants actuels et futurs au sein de la commune
- Garantir un équilibre dans le développement du territoire, sur le plan :
  - Fonctionnel, avec la création de logements, mais également d'activités économiques et commerciales
  - Géographique, en densifiant plus intensément sur les espaces bâtis actuels et à proximité des pôles de transports collectifs, permettant ainsi :
    - D'améliorer l'efficacité énergétique du tissu urbain (réseaux de chaleur, déplacements)
    - De limiter le recours aux véhicules individuels en favorisant les déplacements courts en modes actifs, ou les transports collectifs. A ce titre, la participation de la ville de Sevrans aux études de pôles d'intermodalités vise à assurer le bon fonctionnement du territoire, dans son lien entre les gares et le réseau du Grand Paris et le développement urbain du projet de ZAC. En effet, l'intérêt de chaque projet, bien que ceux-ci soient indépendants, porte notamment sur la synergie du lien urbanisme/transport mis en œuvre sur le territoire dans ce contexte.

Dans cette optique, la plus grande mobilisation du foncier à proximité des gares du réseau ferré de surface a été décidée dans l'optique de permettre une diversification des fonctions à une échelle qui reste à affiner (à l'îlot, ou au bâti). Cette mixité est par ailleurs favorable à la création de formes urbaines adaptées aux niveaux sonores identifiés à proximité de la voie ferrée, pendant indissociable de l'aménité offerte par la proximité de la gare et de son offre majeure de desserte vis-à-vis du grand territoire. Un travail spécifique pour affiner l'ensemble du quartier sera mis en œuvre, tant sur la partie programmatique que sur le traitement urbanistique de ce macro-îlot.

## 6.3 - PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'INSERTION ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des éléments de programmation classiques pour une opération d'aménagement urbain, le projet a défini plusieurs éléments concourant à une plus grande intégration environnementale.

### 6.3.1 - Une conception encadrée par un programme de management du développement durable

L'ensemble du processus d'élaboration du projet, de la conception à sa réalisation, est porté par la maîtrise d'ouvrage et suivi par le biais d'un programme de management et de développement durable (PMDD) qui vise à assurer, tout au long de la vie du projet, la bonne insertion environnementale de celui-ci.

Plusieurs axes environnementaux sont définis dans le PMDD pour suivre spécifiquement le projet de création de ZAC. Chacun de ces axes correspond, par ailleurs, aux divers objectifs contenus dans les chartes d'aménagement (Écoquartiers, Haute Qualité Environnementale). Dans le PMDD, les axes et orientations ciblés sont :

- Le respect du territoire, avec 2 orientations :
  - Valoriser le paysage et la biodiversité ;
  - Mettre en valeur le patrimoine local et l'identité du quartier ;
- L'économie des ressources, avec 4 orientations :
  - Concilier densité et qualité de vie à travers une qualité architecturale et urbaine ;
  - Mettre en œuvre la transition énergétique dans les projets ;
  - Optimiser la gestion des matériaux et des déchets ;
  - Concevoir une gestion économe de la ressource en eau ;
- La maîtrise des usages, avec 3 orientations :
  - Réaliser des espaces publics de qualité et favorisant le bien vivre ensemble ;
  - Créer une mixité sociale, générationnelle et une diversité des fonctions ;
  - Penser l'accès aux mobilités douces et aux transports collectifs ;
- L'accompagnement général du projet et la gouvernance, avec 2 orientations :
  - Développer une démarche de projet partagé et une participation des habitants et usagers ;
  - Conduire des chantiers à faibles nuisances favorisant l'insertion professionnelle.

### 6.3.2 - Biodiversité et changement climatique

La réalisation d'une pièce majeure pour la biodiversité locale, et la création de continuités écologiques est l'un des éléments majeurs du projet de parc urbain aménagé au sein de la plaine Montceuleux. Ainsi, le projet met en œuvre :

- Des corridors écologiques et paysagers (boisés/herbacés) qui expriment les continuités principales de l'Arc paysager, en périphérie du parc urbain ;
- Une diffusion du végétal dans l'espace urbain qui exprime les continuités secondaires de l'Arc paysager et crée les conditions d'un développement urbain renouvelé en s'appuyant sur le caractère paysager déjà présent de la ville.



Cette prise en compte de la biodiversité se traduit, plus finement, par l'attention portée au choix des matériaux des espaces publics, et des espèces végétales envisagées pour les plantations. Outre le choix d'une palette végétale adaptée, selon les espaces choisis, les matériaux retenus pour l'espace public seront choisis notamment dans des types :

- clairs pour éviter les effets de l'îlot de chaleur urbain ;
- imperméables pour une gestion des eaux de pluie en surface.

En outre, la mise en œuvre d'un préverdissage favorisera une appropriation plus rapide du futur projet par les espèces, avant même l'arrivée des habitants.

### 6.3.3 - Une gestion de l'eau plus naturelle

Au-delà de la seule création d'une potentielle pièce d'eau à vocation écologique et récréative, le projet met en place une politique de gestion de l'eau ambitieuse, à travers :

- Une volonté d'assurer un assainissement séparatif tendant vers le « 0 rejet » en dehors du projet. Cette volonté, qui reste à affiner, doit toutefois se concrétiser tout en prenant en compte la gestion du risque de dissolution du gypse, qui nécessite de ne pas déséquilibrer les nappes souterraines
- Une alimentation en eau naturelle des bassins potentiellement créés par le projet, selon un procédé qui reste à définir
- Un principe de préservation de l'avenir, en n'obérant pas la possibilité, sur le long terme, de rouvrir le cours d'eau de la Morée, et de révéler son tracé à l'air libre.

### 6.3.4 - Une démarche vertueuse d'utilisation des matériaux

Le projet offre la possibilité d'implantation temporaire d'une plateforme technique, sur les terrains temporairement non bâtis en phase de chantier, pour la mise en œuvre du projet « cycle terre », projet retenu lauréat dans le cadre de l'appel à projets européen « actions innovatrices urbaines » (UIA),

Ce projet vise à utiliser une partie des terres extraites des chantiers du Grand Paris sur Sevrans pour les transformer en matériaux de construction à utiliser sur des chantiers du territoire. Cette exploitation est susceptible d'être valorisée, tant en matière d'utilisation des terres liées au chantier de la ZAC, que pour la construction d'une partie des bâtiments.

### 6.3.5 - Efficacité énergétique et territoriale

En matière énergétique, le projet s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de desserte énergétique mettant en avant les énergies renouvelables, et notamment en tirant parti de la présence du réseau de chaleur et de la nouvelle centrale en cours de réalisation.

Au-delà de la consommation des bâtiments et de futures activités, le projet vise également à réduire les consommations énergétiques liées aux déplacements, en favorisant la multimodalité. Ainsi, le projet cherche à assurer à la fois les rabattements vers les principaux pôles multimodaux, notamment par la création de cheminements doux. En tout lieu des projets, la création de parkings à vélo permettra également le développement de cette pratique.

Cet aspect d'efficacité énergétique est renforcé par une amélioration de l'efficacité territoriale au sens large : Le développement des smartgrids et des réseaux numériques permettra de préparer la ville du futur et l'optimisation des communications dans le but de réduire les consommations. Le travail sur les réseaux fera l'objet d'une attention particulière, permettant la mise en place d'une galerie multi-réseaux, limitant les emprises en sous-sol, et facilitant les interventions d'entretien et de développement.

## 7 - MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS.

### 7.1 - LE MODE PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION DE LA ZAC

Conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre du Traité de partenariat pour la configuration et la conduite de la phase opérationnelle du projet Sevrans Terre d'Avenir, approuvé en conseil municipal de la ville de Sevrans du 27 septembre 2016 et en conseil d'administration de l'EPA Plaine de France du 14 octobre 2016, Grand Paris Aménagement, en sa qualité d'établissement public industriel et commercial compétent en matière d'opérations foncières, d'urbanisme et d'aménagement, et en sa qualité de propriétaire majoritaire dans l'emprise du projet Sevrans Terre d'Avenir, a proposé d'intervenir comme aménageur en compte propre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement en vue de mettre en œuvre la programmation urbaine de Sevrans Terre d'Avenir.

Le conseil d'administration de l'EPA Plaine de France du 23 décembre 2016 a approuvé les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération dite « Sevrans Terre d'Avenir. »

La ZAC Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville – Montceuleux sera donc réalisée en régie directe en compte propre par Grand Paris Aménagement.

### 7.2 - LE RÉGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Le choix de réaliser l'opération en ZAC, acté par délibération n°2016/CA-20 du Conseil d'Administration de l'EPA Plaine de France, permet d'incorporer au prix de vente des terrains équipés le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers.

En application des articles R311-2 et R331-6 du code de l'urbanisme, il sera ainsi inscrit dans le dossier de création que les constructions et aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.