



C



**JUSTIFICATION ET PRESENTATION  
DU PROJET URBAIN**



## SOMMAIRE

<b>1 - Contexte de l'opération et enjeux du site .....</b>	<b>3</b>	<b>3 - Présentation du projet et de la programmation d'aménagement du projet urbain .....</b>	<b>14</b>
1.1 - Une succession de réflexions sur l'avenir du territoire Sevransais.....	3	3.1 - Présentation de la programmation de construction du projet urbain.....	14
1.1.1 - Une intense évolution de l'urbanisation sevransaise .....	3	3.1.1 - La programmation générale .....	14
1.1.2 - Sevrans, au cœur de la métropole du Grand Paris.....	3	3.1.2 - Les équipements et espaces publics .....	15
1.2 - Un tissu urbain en plein renouvellement .....	5	3.1.3 - Répartition spatiale de la programmation .....	15
1.2.1 - La politique de l'ANRU.....	5	3.2 - Projet terre d'eaux .....	16
1.2.2 - Le réseau et les gares du Grand Paris Express.....	5	3.3 - Principes d'aménagements et d'insertion urbaine .....	17
1.3 - Etudes préalables : cadre de l'ambition territoriale .....	6	3.3.1 - Les lots constructibles .....	17
1.3.1 - Le Schéma Directeur .....	6	3.3.2 - Les espaces publics .....	17
1.3.2 - La révision du Plan Local d'Urbanisme .....	7	3.3.3 - Le parc urbain .....	18
1.3.3 - L'ambition territoriale : un développement intégré mixant urbanisme, transports et milieux naturels .....	8	3.3.4 - Les bassins .....	18
<b>2 - Définition de l'opération .....</b>	<b>10</b>	3.3.5 - L'équipement nautique.....	20
2.1 - Enjeux de l'opération .....	10	3.4 - Principes de dessertes .....	21
2.2 - Objectifs spécifiques du projet.....	10	3.4.1 - A grande échelle : la connexion au réseau routier magistral et au réseau ferré métropolitain..	21
2.3 - Justification de la solution retenue.....	10	3.4.2 - A l'échelle locale : une desserte hiérarchisée.....	21
2.3.1 - L'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » .....	11	3.5 - Principes de développement durable et d'insertion environnementale.....	23
2.3.2 - La concertation .....	10	3.5.1 - Une conception encadrée par un programme de management du développement durable ....	23
2.3.3 - Les choix environnementaux.....	12	3.5.2 - Biodiversité et changement climatique.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.3.4 - La cohérence avec les documents d'orientation et de programmation.....	10	3.5.3 - Une gestion de l'eau plus naturelle .....	25
2.3.5 - Les études urbaines .....	12	3.5.4 - Une démarche vertueuse d'utilisation des matériaux .....	26
2.4 - Justification des périmètres et procédures.....	13	3.5.5 - Efficacité énergétique et territoriale.....	26
2.4.1 - La ZAC.....	13	3.6 - Caractéristiques physiques du projet .....	26
2.4.2 - Justification de la procédure retenue pour l'aménagement et la gestion de l'équipement nautique .....	14	3.7 - Phasage .....	27
		3.8 - Modalités opératoires .....	27

# 1 - CONTEXTE DE L'OPERATION ET ENJEUX DU SITE

## 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 communications 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 autour des usines ;
- 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'ensembles 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 « Territorialisation 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 2023 Noisy-Champs à Saint-Denis Pleyel, 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, modifié 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 est défini au contact du parc départemental de la Poudrerie et des terrains agricoles de la plaine de Montceuleux et 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, « Ecocité » proche du centre-ville et de la gare de Sevrans-Livry, qui prévoit l'accueil 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'envergures supra territoriales 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 », qui 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 les 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 cependant pas été retenue lauréat de l'appel à projet, mais cette étude a permis de révéler le potentiel du site



## 1.2 - UN TISSU URBAIN EN PLEIN RENOUVELLEMENT

Le contexte actuel est marqué par la concrétisation du nouveau 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, notamment le réseau du grand Paris Express.

### 1.2.1 - La politique de l'ANRU

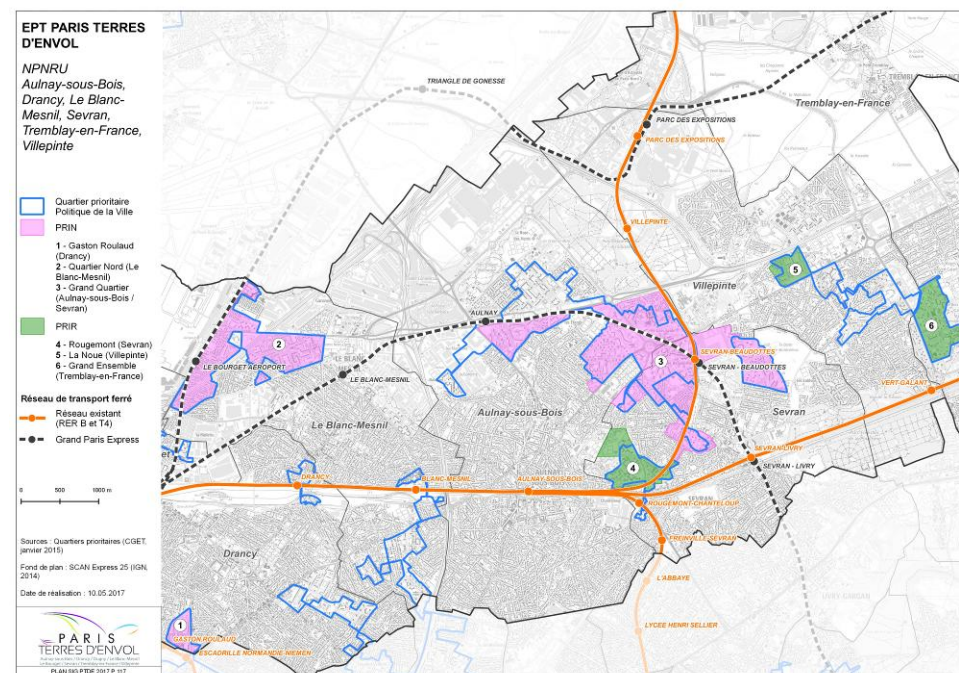
Bien que la politique de la ville ait débuté, sur la ville de Sevrans, une dizaine d'années auparavant, par l'inscription de 3 quartiers en tant que quartiers prioritaires au sein d'un premier contrat de ville, c'est l'inscription de ces 3 premiers quartiers au sein des programmes de l'ANRU qui a marqué 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 Montceuleux-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 signé le 16 novembre 2018, élargit le cadre du renouvellement urbain en intégrant les 3 quartiers prioritaires du PRU1, 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.

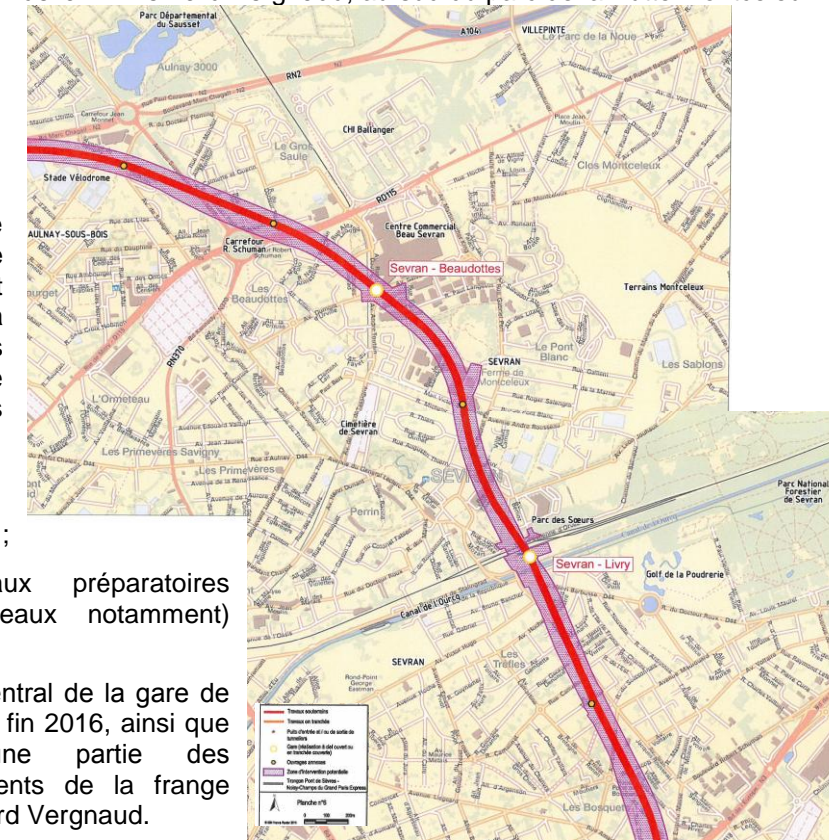


### 1.2.2 - Le réseau et les gares du Grand Paris Express

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 Montceuleux.



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

### 1.3 - ETUDES PRÉALABLES : CADRE DE L'AMBITION TERRITORIALE

Après près d'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 de l'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 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.

#### 1.3.1 - 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.

C'est cette étude urbaine, qui a accompagné à la fois l'élaboration du CDT et la révision du PLU, qui a donné lieu, en septembre 2016, à l'approbation d'un schéma directeur sur le secteur « Sevrans Terre d'Avenir », préfigurant ainsi le devenir de celui-ci.

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, et à la réalisation de la présente étude d'impact.



Illustration axonométrique du schéma directeur « Sevrans Terre d'Avenir »

### 1.3.2 - La révision du Plan Local d'Urbanisme

#### *Cadre de la révision du PLU de Sevrans de 2015*

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 en cours d'élaboration 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 ;
- Améliorer la mixité à travers l'implantation de nouvelles activités économiques ;
- 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 ;
- Donner une priorité aux transports en commun et modes doux, et notamment en favorisant le rabattement vers les gares et l'intermodalité ;
- Offrir des performances énergétiques élevées, notamment par la connexion au réseau de chaleur ;
- 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 Beaudottes**, la création de la nouvelle centralité du fait de l'arrivée de la future gare permet de répondre aux besoins :
  - A la densification des secteurs offrant des possibilités de mutations, afin de renforcer la centralité et renouveler la qualité urbaine ;
  - A la transformation du parc de la butte Montceuleux en un parc urbain de centre-ville ;
  - A la transformation et la modernisation de la ZA Bernard Vergnaud ;
  - A l'intégration de la future ligne T-Zen, portée par Ile-de-France Mobilité (ex STIF), immédiatement connectée aux gares RER et du Grand Paris ;
- **Sur le secteur de la Plaine Montceuleux**, la justification de la programmation mixte entre espaces naturels et de loisirs 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 ;
  - Assure 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...)

#### Les évolutions spécifiques

Au sein de la plaine Montceuleux, le zonage du PLU a été élaboré en fonction de la volonté de préservation du caractère naturel et paysager du site en réduisant les zones « A Urbaniser » (AU) présentées dans le Plan Local d'Urbanisme précédent (2006) à travers :

- Le classement de la partie centrale en zone « Nap » pour permettre l'accueil d'activités sportives et de loisir d'intérêt collectif au sein d'un arc paysager et naturel ;
- Le classement en zone « Uv » des franges de ces terrains pour permettre la construction d'immeubles mixtes aux gabarits maîtrisés pour assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires limitrophes ;

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

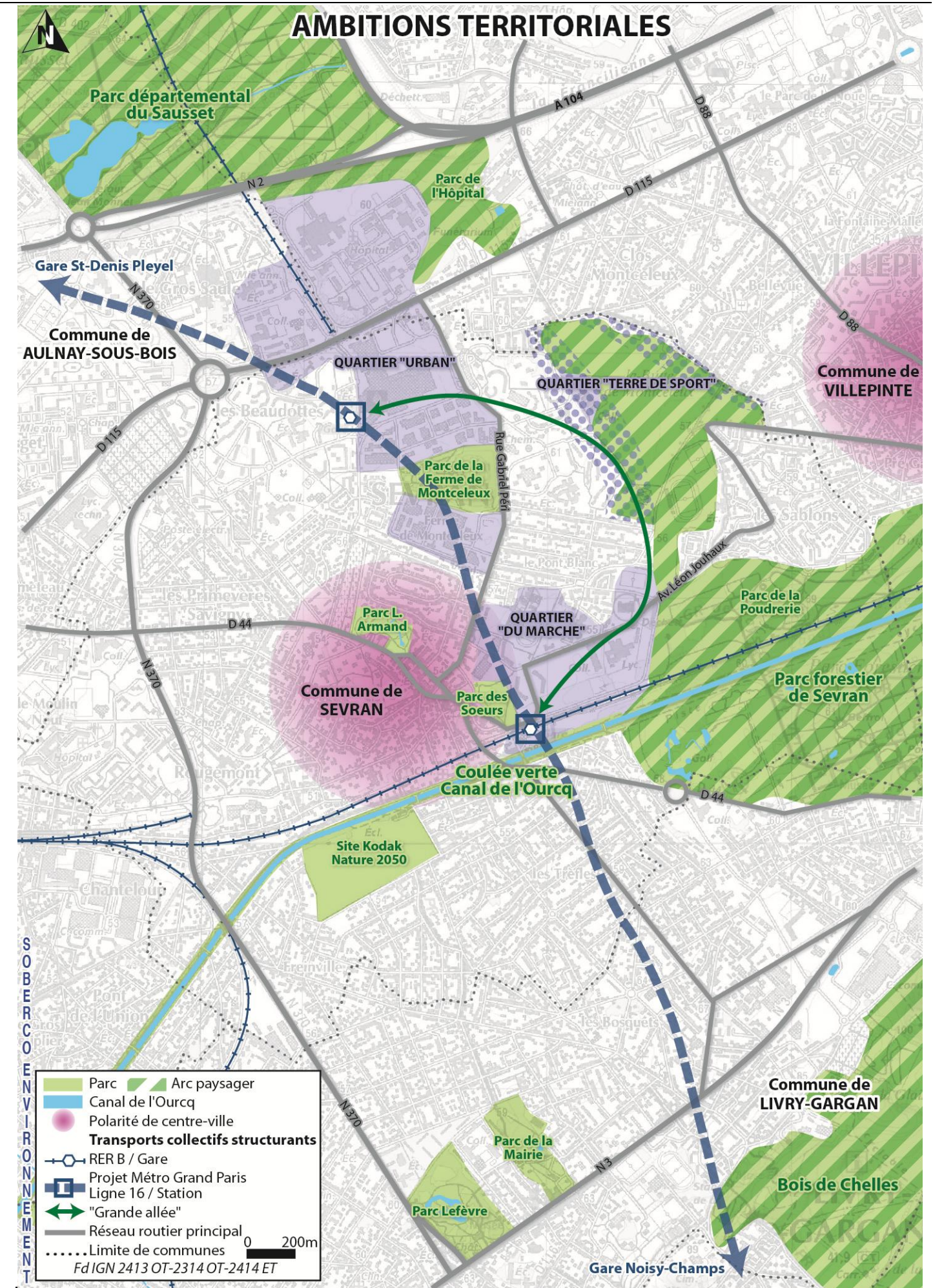
L'ambition territoriale est définie au regard de l'ensemble des orientations proposées par les études urbaines, traduites au sein des orientations du PADD et encadrées par les règles du PLU, puis affinées par le schéma directeur « Sevrans terre d'Avenir » validé en 2016.

Les ambitions territoriales regroupent ainsi :

- La volonté d'accueillir le réseau du Grand Paris Express, et notamment les 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 sevransais 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.
  - D'offrir des destinations de loisir et nature accessibles par les transports en commun
- 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 au cœur d'un vaste parc accessible au public.
  - 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 de :
  - Harmoniser le lien entre tous les quartiers sous la forme d'un « trait d'union » présentant un caractère homogène.
  - 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
  - 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.
  - Aménageant l'espace de la plaine Montceuleux, afin de lui donner toute sa place au sein de l'arc paysager à travers de :
    - La valorisation écologique, paysagère et récréative des terrains libres de constructions pour les populations locales ;
    - Sa participation en tant que continuité écologique entre le parc de la Poudrerie au sud et le Parc Départemental du Sausset au nord ;
    - La création d'un parc urbain attractif à l'échelle métropolitaine.



## 2 - DÉFINITION DE L'OPÉRATION

L'opération présentée ci-après correspond au projet de création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) **Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville – Montceuleux** qui s'étend sur près de 53 ha, portée par Grand Paris Aménagement, et constituant une opération d'aménagement indépendante. Cette ZAC intègre le projet « Terre d'Eaux » qui s'étend sur près de 30 ha.

La présente étude d'impact est un document nécessaire dans différentes procédures liées à la création de la ZAC et à sa mise en œuvre. L'étude d'impact pourra également bénéficier aux différents projets qui la composent dont le projet « Terre d'Eaux ».

L'étude d'impact, en tant que document évolutif, sera actualisée et complétée au fur et à mesure de l'avancement des projets dans les conditions prévues par l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

### 2.1 - 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 de loisir d'intérêt régional, au niveau de la plaine Montceuleux.

### 2.2 - 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'Établissement 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-Beaudoctes 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.

### 2.3 - JUSTIFICATION DE LA SOLUTION RETENUE

La création de la ZAC constitue la première étape visant à préciser la programmation fine du projet urbain.

La définition du projet urbain, dans son état actuel, repose sur :

- Les orientations prises dans le cadre des ambitions urbaines (PLU, Schéma Directeur « Sevrans terre d'Avenir ») ;
- Des précisions quant à la programmation, apportées dans le cadre des études complémentaires en cours et de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Cette solution est définie à stade d'étude qui correspond à l'intégration de l'ensemble des éléments connus et nécessaires à la création d'une ZAC. Un stade ultérieur de réalisation de ZAC constituera un deuxième temps d'approfondissement du projet.

#### 2.3.1 - La concertation

La concertation préalable à la création de la ZAC a été organisée à partir de la délibération 2016-CA-20 de l'EPA, en date du 23 Décembre 2016, qui a fixé les modalités suivantes :

- Des réunions publiques afin de ponctuer le dispositif de concertation, d'en marquer le lancement et la clôture ;
- Des débats ateliers, organisés en fonction des grandes thématiques et des secteurs du projet ;
- Un site internet permettant à chacun de trouver toutes les informations relatives au projet et à la concertation préalable à la création de ZAC ;
- Une exposition publique avec un registre mis à disposition du public ;
- La publication d'articles dans la presse locale pour informer les habitants de la concertation.

#### 2.3.2 - La cohérence avec les documents d'orientation et de programmation

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 de 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.

### 2.3.3 - 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 importantes 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...).

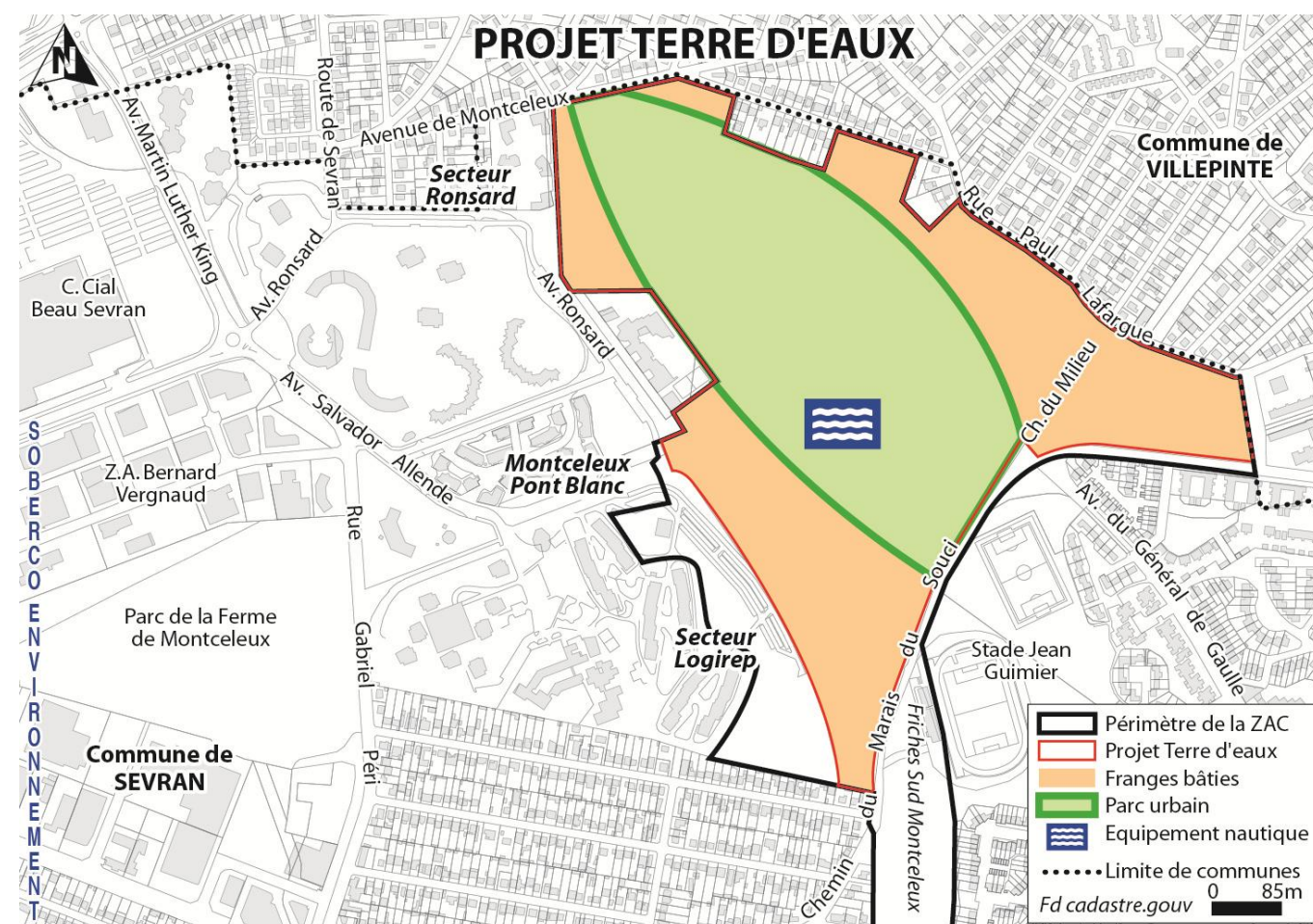
Le parti d'aménagement retenu a ainsi surtout fait l'objet de choix relatifs aux différentes contraintes du site, aux opportunités du territoire et des attentes de ce secteur pour le développement stratégique de la métropole du Grand Paris.

Il convient toutefois de noter que le parti d'aménagement retenu n'est, pour l'heure actuelle, basé que sur un schéma directeur 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 ;
- La recherche itérative de différentes solutions d'aménagements à l'échelle des espaces publics et des îlots ;
- 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 avec notamment le développement d'un parc urbain ouvert à tous (accès réglementé), et en premier lieu aux populations de Villepinte et de Sevrans, au sein duquel un équipement nautique de rayonnement métropolitain sera installé.

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.



### 2.3.4 - Les choix environnementaux

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)
  - L'augmentation de l'artificialisation des sols et du phénomène de ruissellement des eaux pluviales, nécessitant des volumes de gestion plus importants
  - 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 (diversification des 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 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 afin 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.

### 2.3.5 - Les études urbaines

La création de la ZAC ne constituant qu'une étape de l'élaboration du projet urbain, des études d'approfondissement sur le plan de l'urbanisme et de l'environnement restent à poursuivre. Ces études permettront, à leur tour, de poursuivre les choix effectués dans le cadre de la création de la ZAC, et d'en affiner certains pour améliorer l'intégration environnementale, au sens large du projet.

Une première série d'étude a d'ores et déjà été lancée, fin 2017, dans cette optique, avec notamment :

- **Un lot d'étude d'urbanisme, comprenant :**
  - La Coordination de la démarche de projet et la réalisation d'un plan d'aménagement : Cette mission vise à animer et coordonner une démarche de projet urbain et à appuyer la maîtrise d'ouvrage dans la conduite de ses partenariats ; elle doit permettre l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et multithématique, qui aura valeur de plan de référence, ainsi que d'un plan de phasage.
  - La réalisation de zooms opérationnels sur les principaux secteurs de développement immobilier du projet Ces zooms viennent préciser le plan d'aménagement par le dimensionnement des îlots à développer et du réseau viaire et d'espaces publics les desservant
  - Le suivi et coordination de la mise au point du projet du lauréat de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris.
- **Un lot d'études de programmation économique et commerciale** du projet au regard des usages et du marché : elle vise à la fois à confirmer et préciser les grands équilibres programmatiques à l'échelle de l'ensemble du projet urbain, dans le périmètre d'étude restreint, en incluant les propositions de l'opérateur lauréat IMGP, et à accompagner l'élaboration des zooms opérationnels en ancrant les développements projetés dans les pratiques et identités locales
- Un lot d'études pour les Voiries et Réseaux divers (VRD), comprenant :
  - Des diagnostics / étude de capacité-renforcement ;
  - Des dimensionnement et chiffrage des VRD et des espaces publics ;
  - Une analyse des coûts annexes.

Ces études restent toutefois à poursuivre. Elles permettront d'affiner le projet et sa programmation, de même que son insertion environnementale, et ce jusqu'au dossier de réalisation de la ZAC.

## 2.4 - JUSTIFICATION DES PERIMETRES ET PROCEDURES

On rappellera que des interventions ponctuelles hors ZAC restent possibles, pour la mise en œuvre de mesures d'accompagnement du projet, notamment dans le cadre de la programmation des équipements publics.

### 2.4.1 - La ZAC

#### Définition du périmètre de la ZAC

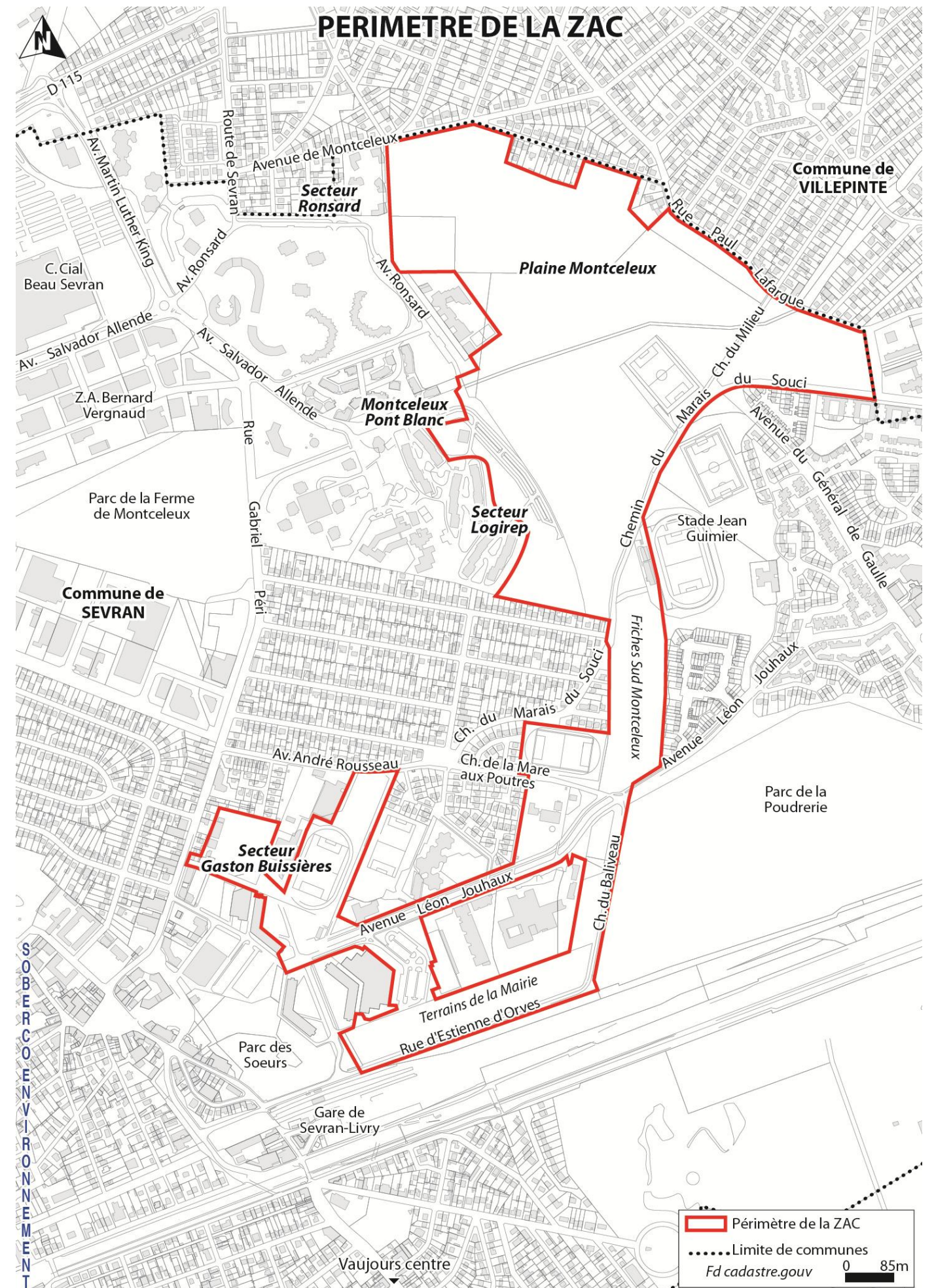
Le périmètre de la ZAC a été défini afin d'assurer la maîtrise des principaux aménagements du projet urbain et d'appuyer la cohérence du parti urbain élaboré au regard des objectifs fixés pour le projet. Le périmètre s'appuie donc sur les éléments suivants :

- 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'ilot « 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 Bussièrès pour la création d'un nouveau quartier mixte.

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 exclue la prise en compte des zones d'activités économiques situées à proximité de la gare de Sevrans Beaudotte. Le choix de ne pas retenir ces secteurs au sein de la ZAC est justifié par les éléments suivants :

- 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 engagés 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 majeurs. 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 Bussière, 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.
- Le collège Georges Brassens et le lycée polyvalent Blaise Cendrars ne sont pas inclus dans le périmètre.

**La superficie totale de la ZAC est de 51.5ha**

### 2.4.2 - Justification de la procédure retenue pour l'aménagement et la gestion de l'équipement nautique

Le projet urbain Sevrans, Terre d'Avenir s'appuie sur deux éléments paysagers attractifs du territoire : le canal de l'Ourcq et le parc de la Poudrerie.

Le canal de l'Ourcq est marqué par une tendance forte de pratique du loisir, notamment des balades à pied ou à vélo.

Le parc de la Poudrerie a quant à lui fait l'objet d'un plan de financement, réunissant l'État et la Région Île de France, pour la réhabilitation de son patrimoine. Ce parc accueille annuellement plus d'un million de visiteurs.

Le CDT Est-Seine-Saint-Denis positionne le parc de la Poudrerie mais également la plaine Montceuleux dans l'Arc Nature Loisirs, projet de développement qui s'appuie sur les atouts paysagers du territoire et qui a pour but de créer un cluster Sport – Nature – Loisirs. Parmi les orientations stratégiques du projet, on compte la mise en avant du réseau des parcs et le développement d'activités de loisirs à rayonnement métropolitain pour rendre visible le territoire et contribuer au changement d'image.

Le projet d'un programme de loisirs inscrit dans la ZAC est donc légitimé, à la fois par l'attractivité du réseau d'espaces naturels dans lequel il s'inscrit et par les orientations stratégiques territoriales. Pour confirmer cet intérêt, Grand Paris Aménagement a inscrit la plaine Montceuleux dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris.

Trois candidats d'envergure nationale ont remis des offres incluant chacune un projet de loisirs avec plan d'investissement et de gestion sur quinze ans. Ces offres nécessitent des mises au point techniques et financières mais confirment l'existence d'une opportunité du marché pour le développement d'un programme de loisirs à Sevrans, et posent les principes d'un projet de loisirs viable à long terme en gestion privée.

Terre d'Eaux, lauréat de l'appel à projet, prévoit un projet de loisirs et confirme la capacité de développer un tel programme à Sevrans.

Ainsi, le projet Terre d'Eaux incluant le parc urbain et l'équipement nautique privé, sera développé dans le cadre de la ZAC. Les dossiers de permis de construire de Terre d'Eaux seront déposés à l'issue de la création de la ZAC et intégreront la présente étude d'impact.

## 3 - PRÉSENTATION DU PROJET ET DE LA PROGRAMMATION D'AMÉNAGEMENT DU PROJET URBAIN

### 3.1 - PRÉSENTATION DE LA PROGRAMMATION DE CONSTRUCTION DU PROJET URBAIN

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.

#### 3.1.1 - 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 270 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 :
  - L'extension urbaine sur des terrains non bâtis ou en densification
  - Le 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)

La répartition des constructions porte ainsi sur :

- Environ 225 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SdP) de logements
- Environ 30 000m<sup>2</sup> de SdP pour les d'activités, réparties entre, commerces, principalement en :
  - 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).

L'estimation des potentialités de développements générées par cette programmation présente les caractéristiques suivantes :

- 3 200 logements
- 8 000 nouveaux habitants
- 500 nouveaux emplois

### 3.1.2 - 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.
- 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.

### 3.1.3 - Répartition spatiale de la programmation

Le projet de ZAC prévoit concrètement l'aménagement de plusieurs secteurs, complétés par le parc urbain au cœur de la plaine de Montceuleux.

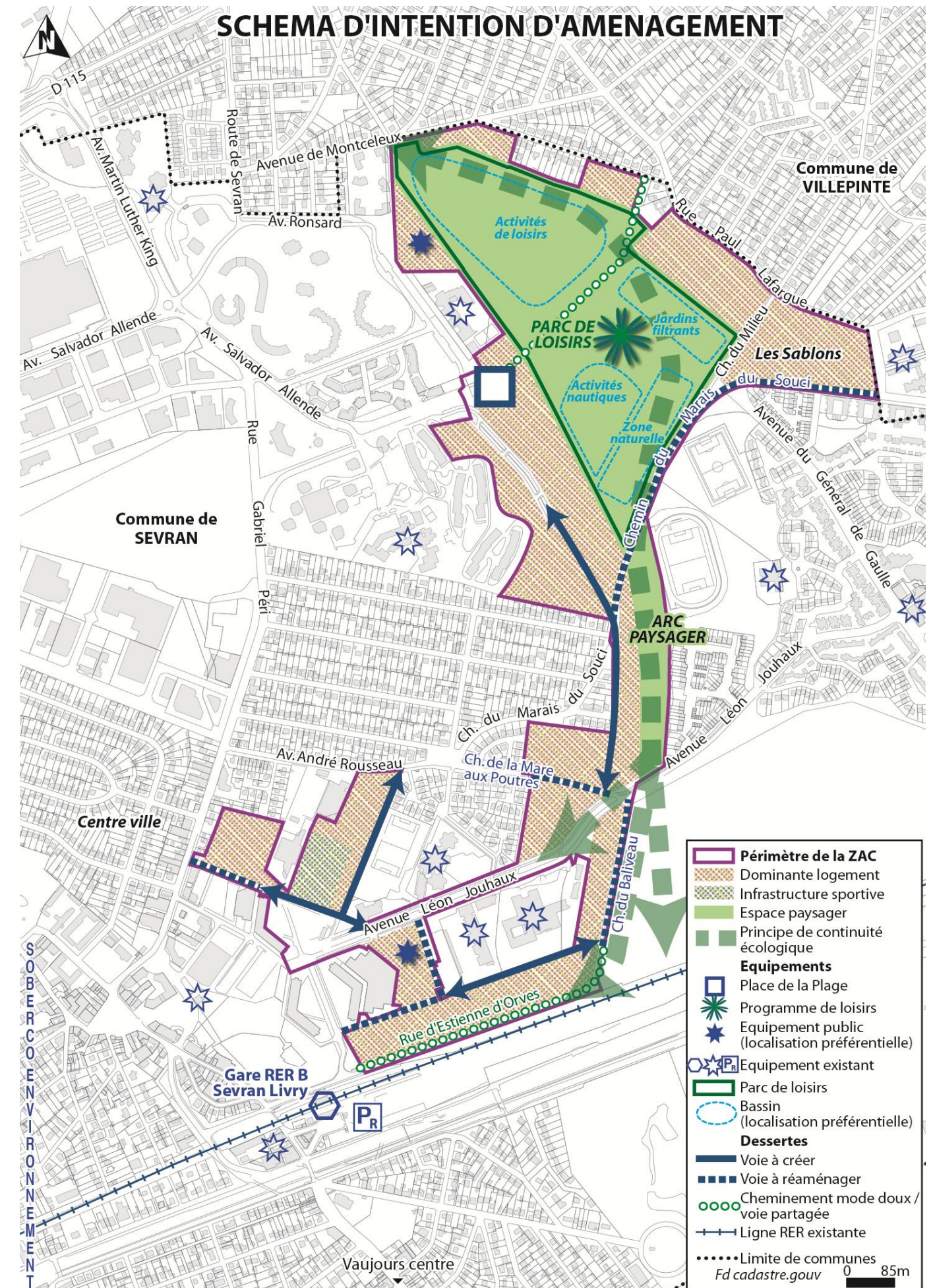
Cet aménagement en secteurs permet d'établir une répartition spatiale des différents programmes, en apportant un équilibre des fonctions au sein de la ZAC. Il s'appuie sur 2 polarités :

- 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. Ce quartier comprendra également la création de nouveaux logements sur le secteur Pont Blanc à l'Ouest de la voie nouvelle non dénommée avec la mobilisation des terrains agricoles et des espaces de stationnement.
- Un quartier nommé « le quartier du Marché », à proximité de la gare de Sevrans Livry. Ce quartier se décompose en 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, l'actuel secteur de la déchetterie, et le Parking d'Intérêt Régional (PIR) qui donne sur l'avenue Léon Jouhaux, pour développer des îlots mixtes d'activités et de logements ;
  - 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 joutent, pour accueillir de nouveaux logements de centre-ville, en accompagnement de commerces et activités ;
  - Le secteur de la piscine (stade et piscine à l'ouest de la friche), sur lequel seront accueillis de nouveaux logements principalement.

La déclinaison de la programmation, au sein de ces deux 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 possibilité de création du nouveau parc urbain en assurant la viabilité de ses fonctionnalités de loisirs et de corridor écologique ;

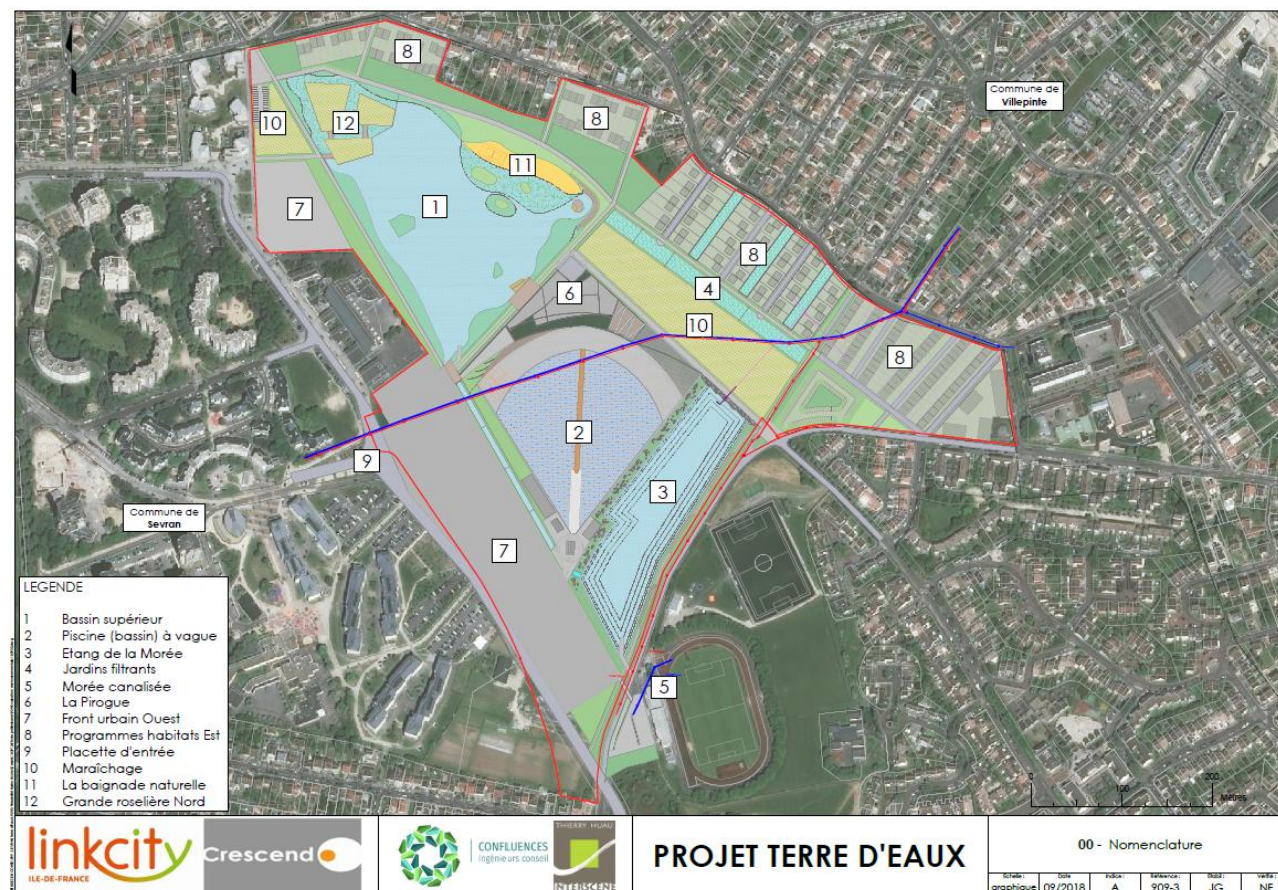
La création d'une offre de loisirs nouvelle d'envergure métropolitaine.



### 3.2 - PROJET TERRE D'EAUX

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 28ha 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 la suite de 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.





### 3.3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS ET D'INSERTION URBAINE

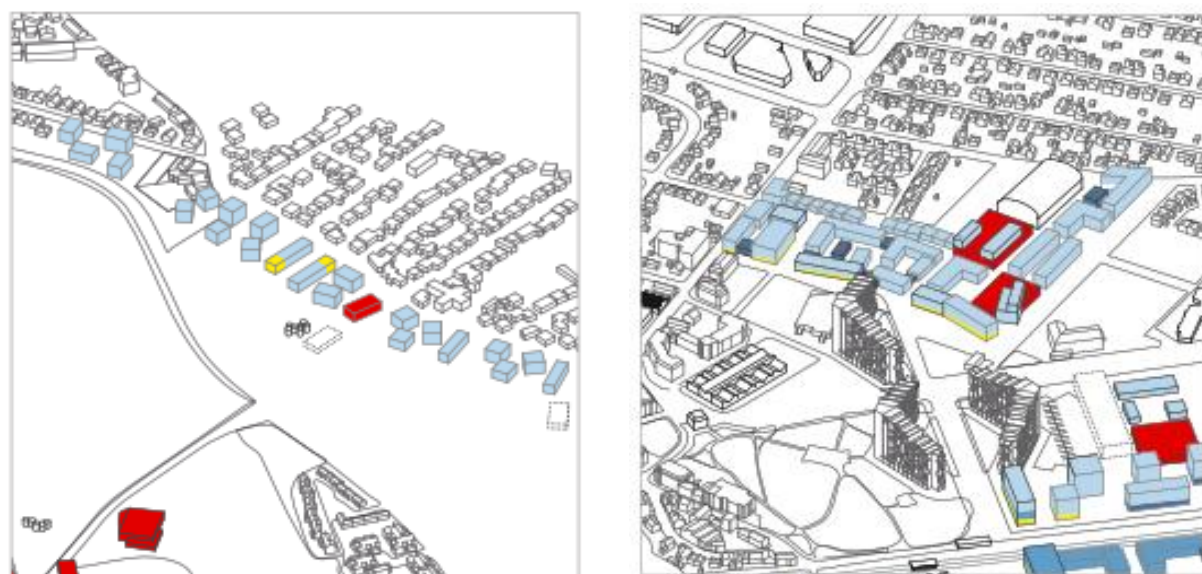
Au contact de tissus urbains déjà constitués, le projet de ZAC doit réussir la transition entre les quartiers existants, et les futures constructions.

Pour assurer cette transition urbaine, 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.

#### 3.3.1 - Les lots constructibles

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. 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 6 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 ;
  - D'intégration environnementale en faveur de la biodiversité sur certains secteurs.



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

#### 3.3.2 - Les espaces publics

##### Les voiries

La réalisation des voiries de la ZAC s'inscrit dans une logique d'intervention d'aménagement « a minima », afin de limiter les coûts environnementaux et économiques de l'extension des réseaux (principe d'efficacité), dans l'optique d'assurer :

- Le bouclage du réseau structurant via un nouvel axe nord-sud à l'est du centre-ville, reliant les 2 gares du RER, dans la continuité des Avenue Allende, de la voie nouvelle de la plaine Montceaux et de l'avenue Jouhaux ;
- La desserte des futurs îlots constructibles en assurant un maillage cohérent avec le réseau existant
- Un réemploi sans modification des voiries actuelles parcourant le site, ou une requalification pour une partie des voies existantes.

##### Les voiries à créer

Le projet de ZAC prévoit la création de voiries nouvelles principalement sur 4 secteurs :

- **Une voie de désenclavement, selon un axe nord/sud au droit de la parcelle en friche au sud de la plaine Montceaux**, entre la voie nouvelle non dénommée à l'ouest de la plaine Montceaux et l'avenue Léon Jouhaux, au droit du débouché du chemin de la mare aux poutres.

**Cette nouvelle voie permettra de renforcer le maillage urbain de desserte, en prolongement de la voie sans nom, actuellement en impasse et qui participe ainsi à l'enclavement des quartiers. Cette problématique de désenclavement est d'ailleurs identifiée dans les diagnostics de l'ANRU.**

Cette nouvelle voirie intersectera donc le chemin du marais du Soucis, et bordera la partie sud-ouest de la plaine Montceaux, ainsi que la friche située au sud de celle-ci.

La future voie sera accompagnée de trottoirs et d'une piste cyclable. Toutefois, le parti d'aménagement des voiries s'inscrit dans une logique de préservation du futur, avec notamment un principe de réservation foncière (surlargeurs) afin de conserver des possibilités d'évolutions le long des voies créées pour l'ajout ou la reconfiguration des fonctions (déplacements, liaisons écologiques...).

- **Au sein de l'îlot restructuré du centre sportif Gaston Bussière** : Sur ce grand tènement, un jeu de voies nouvelles permettra la desserte interne des îlots à construire, ainsi que leurs connexions aux voies environnantes.

Il est ainsi prévu la création de 2 voies dont les tracés suivent ceux de la voie d'accès au stade et du cheminement piéton existant à l'Est du stade, se connectant :

- À la rue Gabriel Péri à l'ouest,
- A l'Avenues Berlioz via l'actuelle voie de desserte à accès limité de l'immeuble collectif,
- A l'Avenue Jouhaux au sud-est,
- A l'Avenue André Rousseau au nord.

En outre, ce nouvel ensemble de voie permettra une connexion à la rue Guy Cam, au niveau de son angle nord-est.

Le profil envisagé pour ces voies nouvelles n'est pas défini encore à ce jour, mais sera établi en fonction des objectifs de « desserte urbaine de quartier ».

- **Au sein des îlots de la Marine**, Avec la création de 2 nouvelles voiries se croisant perpendiculairement, pour permettre la desserte des futurs lots à construire :
  - Une voirie principale dans le sens Est/Ouest, en connexion avec le chemin du baliveau à l'Est, et l'avenue Berlioz à l'ouest (via une section en voie d'accès aux espaces de stationnements existants)
  - Une voirie secondaire dans le sens nord/sud, connectant la voie nouvelle à l'avenue Jouhaux.

Des voiries de desserte fine des îlots seront également créées, selon les besoins mis en avant par les études urbaines à venir. Le profil envisagé pour ces voies nouvelles n'est pas défini encore à ce jour.

### Les voiries à réaménager

En complément des voiries existantes et de celles à créer, le projet prévoit le réaménagement de 6 voies existantes, afin d'adapter leur profil pour améliorer la qualité de circulation et de desserte du futur quartier, ou afin d'attribuer de nouvelles fonctions à ces axes :

- Le chemin du Marais du Soucis sera réaménagé afin d'améliorer notamment son insertion paysagère en frange du programme de loisirs, et lui permettre d'offrir des continuités douces sécurisées
- La section Est du chemin de la mare aux poutres sera requalifiée pour garantir la bonne desserte des nouveaux îlots constructibles qui prendront place de part et d'autre
- La voie d'accès réglementée au nord de l'avenue Berlioz, reconfigurée en voie publique pour permettre la desserte de l'îlot « Marché Bussières »
- La rue Estienne d'Orves, requalifiée en voie plus urbaine afin d'assurer à la fois la desserte des îlots constructibles sur les terrains de l'actuelle déchetterie, ainsi que pour permettre le développement d'axes modes doux aujourd'hui inexistantes et de valoriser l'accès au parc de la Poudrerie.
- Le chemin du Baliveau afin d'assurer la desserte des îlots constructibles et de permettre le développement des modes doux
- La traversée de l'actuel parking relais Jouhaux, pour améliorer l'irrigation des îlots constructibles environnants et l'optimisation des places de stationnement
- La voie d'accès à l'ouest de ce parking, afin d'assurer la continuité avec la voie nouvelle permettant la desserte des futurs îlots constructibles sur les actuels terrains dits « de la Marine ».

Ces réaménagements sont étudiés en lien avec les études d'intermodalités portant sur les secteurs des futures gares RER/GPE de Sevrans-Livry et Sevrans-Beaudottes.

### Les places

Le projet comprend la réalisation de plusieurs « places urbaines », développées à la jonction des principales voiries. La « place de la plage », au droit du carrefour entre la voie nouvelle et l'avenue Ronsard (section sud) : cette place marque notamment l'entrée principale du futur programme de loisirs, offrant ainsi des vues sur cet espace ouvert et naturel.

Cette place matérialise donc un espace « repère » au sein de l'aménagement d'ensemble, donnant à voir les fonctions qui l'entourent. Elles sont également matérialisées par le jeu des matériaux, déclinant des « familles » d'espaces, ainsi que par le jeu des palettes de plantations et du mobilier urbain qui y prend place.

Au-delà de cette place principale, l'espace public de la rue pourra ponctuellement donner lieu à un élargissement (de l'ordre de quelques dizaines de mètres), afin d'offrir des fonctions plus urbaines à cet espace public : aires de jeux, placettes équipées de mobiliers urbains...

### Les continuités douces

Le projet prévoit la réalisation de nouvelles continuités douces, dans le sens :

- Nord-sud pour assurer les grandes traversées, notamment dans la plaine Montceuleux.
- Est-Ouest, pour améliorer les porosités du tissu existant, faciliter la connexion des quartiers périphériques avec le centre-ville, mais également pour améliorer le rabattement vers les 2 gares RER/GPE.

Bien que non détaillées à ce jour, les continuités douces prendront forme à travers :

- L'aménagement des voiries, par le biais de la création de nouvelles pistes ou bandes cyclables, ainsi que l'aménagement de trottoirs sur les nouveaux axes créés ou les axes réaménagés. A ce titre, on notera principalement que la rue Estienne d'Orves (partie sud) sera réaménagée en axe de type « zone de rencontre » afin d'offrir une nouvelle liaison forte entre la gare de Sevrans Livry et l'entrée du parc de la Poudrerie.
- La création de cheminements doux spécifiques, notamment à travers le projet Terre d'Eaux.
- La création de cheminements au sein des îlots à bâtir.

### 3.3.3 - Le parc urbain

Au cœur de Terre d'Eaux, au sein de la plaine Montceuleux, le projet développe un parc urbain fonctionnant sur le principe d'un espace délimité offrant :

- Des plans d'eau et des espaces paysagers participant à la trame verte et bleue et à la continuité écologique,
- Des espaces de détente et de loisirs,
- un équipement nautique (animation phare de Terre d'Eaux) pour générer des vagues et animer des activités aquatiques (sports de glisse sur l'eau et surf) ;
- Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine,
- Des espaces de stationnement et des cheminements pour desservir le parc urbain

Le parc urbain sera un espace privé avec un accès au parc et à un espace de baignade, pour un prix modique et réglementé, en fonction, notamment, des horaires d'ouverture au public. Les activités nautiques seront payantes.

### 3.3.4 - Les bassins

Le projet Terre d'Eaux intègre des surfaces en eau qui assureront plusieurs fonctions : hydraulique, écologique, urbaine, ludique, sociétale, sportive et pédagogique, ...

Le dispositif hydraulique proposé dans le projet Linkcity est constitué de 3 entités en interactions directes et indirectes. Il s'agit d'aval en amont de :

- L'Etang de la Morée,
- Les Jardins Filtrants,
- Le plan d'eau ou Bassin Supérieur.

Cet ensemble hydraulique sera déployé du nord-ouest vers le sud-est, entre les niveaux du terrain naturel 61 et 57 NGF, soit un dénivelé de 4 m.

L'implantation et le calage altimétrique de cet ensemble ont été définis pour tenir compte des enjeux, urbains, paysagers et écologiques. Ils ont également été fixés pour tenir compte du contexte hydrogéologique et pour une meilleure intégration dans la topographie naturelle ainsi qu'un équilibre des déblais et remblais.

La plus grande partie du linéaire des berges sera traitée en pentes douces hors d'eau et sous eaux pour permettre l'installation et le développement d'hélophytes et d'hydrophytes sur des largeurs de plusieurs mètres. Des hauts fonds seront également créés pour diversifier les profondeurs en eau et les habitats hydro-écologiques.

Les berges soumises aux risques d'érosion (berges soumises aux vents ou à risque d'érosion en raison d'une pratique aquatique, ...) seront soutenues par des dispositifs anti batillage en privilégiant les techniques issues du génie végétal.

#### Etang de la Morée

L'Etang sera installé dans la vallée alluviale de la Morée à un niveau moyen du terrain naturel de 57 NGF. Il sera créé par déblai dans la nappe. Il bénéficiera également de l'apport des eaux de ruissellement.

L'Etang aura un rôle stratégique dans l'hydrosystème et sera le récepteur final de toutes les eaux du projet. Les rejets régulés du projet et les surverses des retenues amont seront donc interceptés par l'Etang. Celui-ci recevra aussi le réseau de drainage qui équipera les infrastructures et les ouvrages du projet Terre d'Eaux.

Le fond, les berges et les talus de l'Etang de la Morée ne seront pas imperméabilisés, pour assurer l'apport de la nappe.

Le niveau nominal (NN ou niveau permanent) de l'Etang de la Morée sera calé sur le niveau d'étiage de la nappe superficielle tel qu'il a été défini dans les études bibliographiques :

- niveau nominal de 55 NGF
- fond moyen proposé à 2.50 m en dessous, soit 52.50 NGF.

Ce choix est confirmé par les résultats du suivi de la nappe superficielle réalisé par Fondasol entre octobre 2015 et juillet 2016 (Cerema juillet 2017). En effet, si l'on se réfère au piézomètre le plus représentatif du lieu d'implantation de l'Étang de la Morée (PZ6), le niveau de la nappe superficielle y fluctue entre 55 NGF en période de basses eaux et 56.20 NGF en périodes de moyennes et hautes eaux. Fondasol concluant que la période 2015-2016 ayant été particulièrement hydro-déficitaire, le niveau de la nappe peut être plus haut en période normale, ce qui va dans le sens de la sécurité pour le choix du NN à 55 NGF.

Sur ces bases, le schéma suivant peut être dressé pour expliciter la relation entre l'étang de la Morée et sa nappe d'alimentation.



Les talus nord et est de l'Étang de la Morée seront traités par des soutènements et par des empierrements pour tenir les terres et pour délimiter l'espace entre l'Étang et l'équipement de la vague de surf. Aux pieds de ces soutènements, la berge sera également prolongée à faible pente pour permettre le développement de végétaux de zones humides.

Ce bassin possède une surface de près de 2ha ce qui lui confère un linéaire de berge de 700m favorable à la continuité écologique du site. De même, les dimensions conséquentes du bassin permettent également la mise en place de larges étendues couvrant 4 000m<sup>2</sup> sous et hors d'eau pour constituer une véritable mosaïque de milieux favorables aux héliophytes et aux hydrophytes.

#### Le bassin supérieur et sa baignade naturelle

Ce bassin est le plus grand de l'ensemble des bassins du projet « Terre d'Eaux » avec ses 3,50ha et ses 1 000m de berge. Tout comme sur l'étang de la Morée, des milieux favorables aux héliophytes et aux hydrophytes seront aménagés sur près de 6 000m<sup>2</sup>.

Le niveau nominal du plan d'eau supérieur a été calé à 60 NGF, soit plus de 3 m au-dessus du niveau de la nappe superficielle (56.50 NGF).

Le maintien en eau du Bassin Supérieur n'est pas assuré naturellement. Il sera obtenu par déploiement d'un complexe étanche qui sera remonté sur les berges et le talus du bassin jusqu'au niveau minimum de 60.20 NGF.

Le suivi piézométrique de la nappe superficielle fourni par Fondasol et repris dans le rapport du Cerema de juillet 2017 confirme cette conclusion. En effet, d'après ce suivi, le niveau de la nappe superficielle varierait entre 56 et 57.50 NGF, c'est-à-dire 2 à 4 m sous le niveau souhaité pour le plan d'eau supérieur.

#### Baignade naturelle

Le Bassin Supérieur accueillera, sur sa berge sud-est, un espace dédié à une baignade naturelle. Elle sera constituée d'une zone sécurisée dans le prolongement d'une plage accessible depuis les chemins piétons périphériques.

La zone baignée est implantée de manière à bénéficier de toutes les dispositions prévues pour le traitement physique et biologique de l'eau et pour la régénération des masses d'eau :

- Elle est implantée à l'aval hydraulique du dispositif et en amont immédiat du point de rejet dans les Jardins Filtrants pour bénéficier du mouvement de l'eau - Elle est éloignée des sources de pollution et mise à l'écart des rejets
- Elle est protégée par une épaisse roselière, véritable filtre physique et biologique
- Elle bénéficie du dispositif de recirculation et d'aération des eaux

La baignade naturelle comprendra les principaux aménagements suivants :

- Une plage de sable,
- Une zone de pelouse,
- Une aire baignable
- Des jardins filtrants pour garantir une eau de bonne qualité,
- Des équipements pour la sécurité et le confort des utilisateurs

L'aménagement de l'aire de baignade est prévu sur le principe d'une baignade en eau douce, dont l'accès à l'eau se fait en pente légère ensablée. L'aire de baignade est délimitée par des lignes flottantes. La profondeur variera entre 0 mètre et 1,50 mètres.

Son positionnement dans le système hydraulique et la filtration passive par les plantes seront les éléments essentiels au bon fonctionnement de la baignade.

La plage ensablée et en pente douce est une entité ouverte sur le reste de « Terre d'Eaux », qui fonctionne toute l'année. Elle peut donc être fréquentée toute l'année mais l'activité de baignade n'est ouverte que durant la période estivale, définie par arrêté municipal chaque année. Elle commence lors de l'ouverture de la baignade au public, après autorisation de l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Pour des raisons climatiques et de confort de baignade, la période d'ouverture pourra être : du 15 mai au 15 septembre, tous les jours de la semaine.

Pendant cette période, l'activité de baignade est surveillée, entretenue et conforme au POSS (Plan d'Organisation de la Surveillance et des Secours) délivré à la préfecture.

Le nombre d'usagers limite n'est pas réglementé, mais une forte fréquentation impacte fortement la qualité de l'eau, qui est susceptible d'être sanctionnée par l'ARS. La place disponible sur la plage et dans la zone de baignade permet de définir une fréquentation Maximum Instantanée (FMI).

#### Les jardins filtrants

Les Jardins Filtrants sont des aménagements spécifiques conçus, réalisés et entretenus pour assurer le traitement de l'eau.

Les niveaux des jardins filtrants seront calés entre le niveau du Bassin Supérieur (60 NGF) et celui de l'Étang de la Morée (55 NGF). Ils seront organisés sous la forme d'une succession de biefs rythmés par des seuils.

Ces milieux présenteront des faciès très diversifiés pour assurer la fonction de phytoremédiation nécessaire à la régénération de la qualité des eaux. Il s'agira de véritables « jardins d'eau » sur des substrats reconstitués pour cibler les espèces végétales les plus performantes en traitement des eaux. Les berges d'une longueur de 500 m seront également valorisées par des aménagements écologiques. De même, près de 5000m<sup>2</sup> d'espaces sous eaux et hors d'eau seront aménagés afin de produire des milieux favorables aux héliophytes et aux hydrophytes.

### Fonctionnement hydraulique

Les bassins ayant une fonction hydraulique seront alimentés par les précipitations directes et les eaux de ruissellement qui seront acheminées par le réseau d'eau pluviales qui desservira le projet urbain Terre d'Eaux.

L'Etang de la Morée recueillera les trop-pleins des bassins supérieurs, les écoulements hypodermiques et les restitutions de la nappe qui le domine. L'Etang, ouvert sur la nappe, est calé au niveau de ses basses eaux (55 NGF), ce qui permet d'assurer son maintien en eau sans étanchéité artificielle.

Il constitue la dernière marche de cet escalier hydraulique avant rejet dans la Morée Canalisée. Lorsque le niveau de la nappe est au-dessus de 55 NGF, l'Etang de la Morée rabat le niveau à son NN et restitue un débit via l'ouvrage de régulation vers la Morée canalisée.

Le projet hydraulique de Terre d'Eaux s'appuie sur la situation hydrologique et hydrogéologique favorable de l'Etang de la Morée pour garantir l'alimentation moins favorable des autres pièces d'eau (le Bassin Supérieur notamment). En cas de besoin (périodes de basses eaux, nécessité de renouvellement des masses d'eau, besoins de circulation et d'oxygénation des miroirs d'eau, ...), des prélèvements d'eau seront effectués dans l'Etang de la Morée pour alimenter les plans d'eau étanches supérieurs. Ces prélèvements seront limités au strict besoin pour maîtriser le coût énergétique et réduire les prélèvements indirects en nappes superficielles.

Les eaux prélevées dans l'Etang transiteront par les Jardins Filtrants pour s'y régénérer avant d'alimenter les plans d'eau amont.

### 3.3.5 - L'équipement nautique

Au cœur de « Terre d'Eaux » et du parc urbain, à l'articulation avec la place de la plage au sein d'un lot constructible, le projet « Terre d'Eaux » prévoit la réalisation d'un équipement nautique privé, élément phare de la base de loisirs. L'équipement nautique proposera la vente de diverses activités situées à l'intérieur de l'équipement nautique ou au sein du parc urbain. A titre provisoire, on peut citer les activités ci-dessous :

- A l'intérieur de l'équipement nautique : piscine ; surf ; espace remise en forme.
- Des équipements annexes : petits commerces associés, restaurations, loisirs...

Le bassin, construit en génie civil accueillera une vague de surf reproduite par un mécanisme hydromécanique ; grâce à la fréquence et à l'amplitude des battements du mécanisme, les vagues seront plus ou moins rapprochées et plus ou moins hautes. L'étanchéité intégrale de cet ouvrage sera équivalente à celle d'une piscine « habituelle ».

Son fonctionnement nécessitera :

- Un remplissage initial,
- Des apports d'eau pour le maintien du niveau, la compensation des pertes et pour la régénération de la qualité des eaux,
- Les remplissages après les opérations de vidanges qui auront lieu à minima deux fois par an,
- La circulation de la masse d'eau et son passage par le dispositif de traitement.

A ce stade des études, les remplissages et compensations des pertes ont prévues d'être assurés par l'eau pluviale recueillie dans l'Etang de la Morée. Cette eau recevra un traitement physique et biologique spécifique pour permettre son utilisation dans la vague (transparence de l'eau, qualité physico chimique, biologique, organoleptique, ...).

L'hypothèse d'utilisation des eaux pluviales est conditionnée pour les résultats des études techniques en cours et surtout par le retour de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé sur la faisabilité réglementaire.

En cas d'impossibilité de ce réemploi, les remplissages du bassin de la vague seront assurés par le réseau AEP.

Les trop-pleins et surverses du bassin de la vague seront recueillis par l'Etang de la Morée situé en contre-bas.

## ACCESSIBILITE METROPOLITAINE DU PROJET

## 3.4 - PRINCIPES DE DESSERTES

Les principes de dessertes de la ZAC « Terre d'Avenir » permettent à la fois d'assurer l'insertion du projet dans le grand territoire métropolitain, tant en matière de déplacements individuels que collectifs, et également de faciliter les déplacements à l'échelle de la ville de Sevrans et du site.

## 3.4.1 - A grande échelle : la connexion au réseau routier magistral et au réseau ferré métropolitain

A l'échelle métropolitaine, le projet bénéficiera à la fois de la bonne desserte actuelle du site, mais également des projets de transports collectifs actuellement en cours de développement ou de réalisation.

*Transports en commune*

Ainsi, l'accessibilité du projet depuis le grand territoire métropolitain jouira d'une desserte en transport en commun assurée :

- Par la présence **du RER B et de ses 2 gares** au sein du territoire, et qui bénéficieront notamment d'une reconfiguration en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express, qui permettra d'accroître leur attractivité
- Par la présence des **2 futures gares de la ligne 16 du Grand Paris Express**, dès 2023, qui offriront au territoire une desserte facilitée des territoires périphériques et des grands pôles de la Métropole
- Par la présence à plus long terme, d'une amélioration de la desserte avec les communes voisines d'Aulnay-Sous-Bois et de Villepinte le long de la RD 115 dans le cadre des **intentions de la création d'une ligne de transport Collectif en Site Propre (TCSP) sur le trajet de l'actuelle ligne 15**

*Desserte routière*

Sur le plan de la desserte routière, le projet sera connecté au réseau magistral par le biais des voies existantes depuis :

- Le nord-ouest via l'autoroute A1 puis la RD44 en traversée de Sevrans jusqu'à la gare de Sevrans-Livry
- Le nord-est, à partir de l'A104 puis de la RD 115 et de l'avenue Salvator Allende
- Le sud, via la nationale 3 puis les voies remontant vers le nord (Rue Lucie Aubrac à Livry puis RD44, ou éventuellement N370 puis RD44 plus à l'ouest)

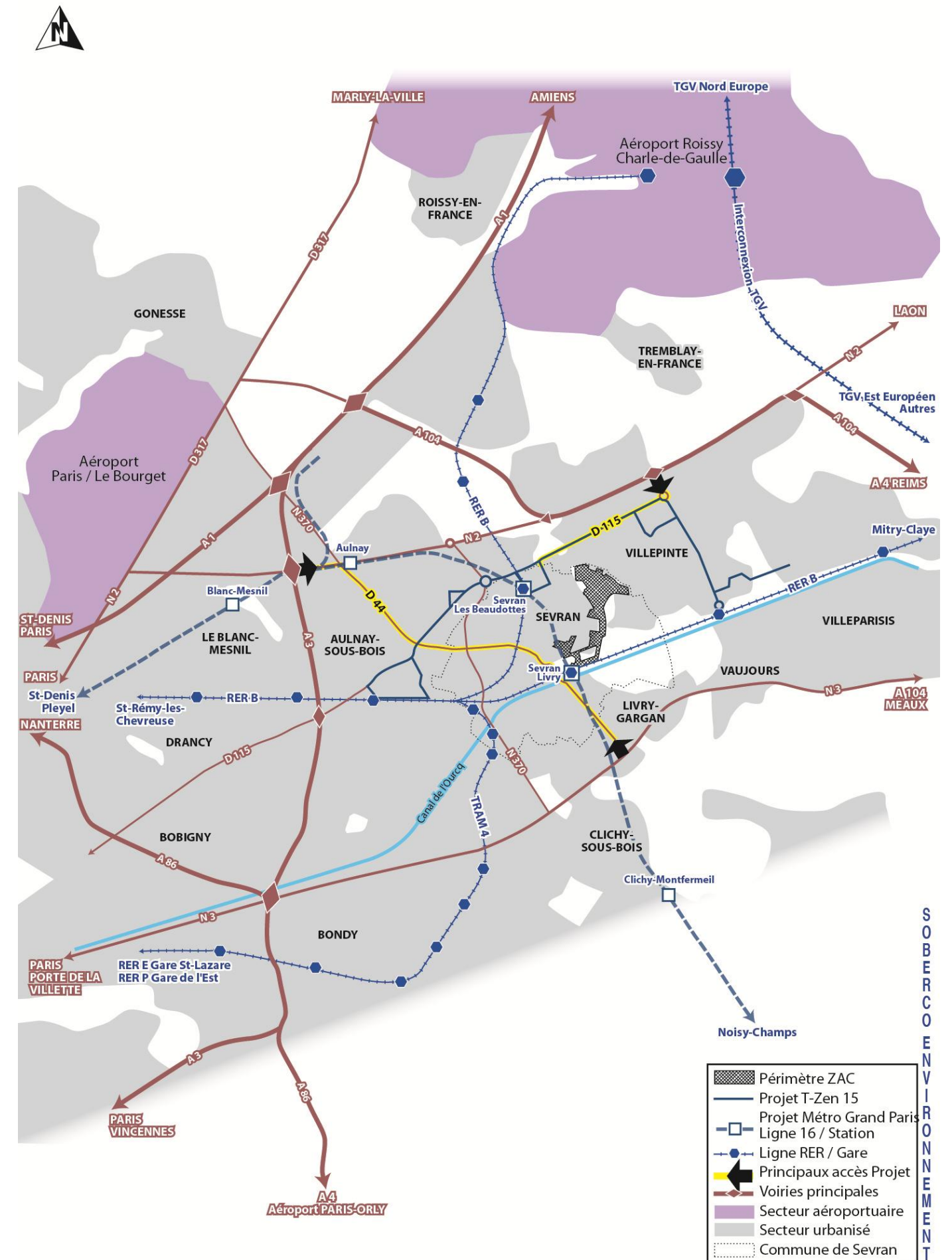
Les échanges depuis le nord entre la RN2 et l'A104 ne restent que partiels (en direction ou en provenance de l'Est, du fait de la présence d'un demi-échangeur).

La création de la voie nouvelle de désenclavement, au sein de la ZAC, favorisera en outre la continuité des déplacements au sein du quartier, ce qui permettra d'éviter les reports de trafics liés à la desserte du quartier dans le centre-ville, tout en ne provoquant pas de trafic de transit, par le biais d'aménagement adaptés pour éviter les effets de shunt nord/sud.

## 3.4.2 - A l'échelle locale : une desserte hiérarchisée

A l'échelle du projet, les déplacements sont globalement organisés autour d'un axe central qui reprend le principe d'une « grande allée » telle qu'imaginée, à plus grande échelle, dans le schéma directeur.

Ainsi, la desserte du site est hiérarchisée autour d'un axe continu permettant la liaison des deux gares, et rendu possible par l'aménagement, au sein de la ZAC, du barreau de liaison au sud de la Plaine Montceaux.



### Multiplicité des modes

Ce principe de desserte est ainsi assuré par le biais d'un axe de circulation principal « tous modes » (véhicules, transports collectifs, modes actifs). Composé d'une voie principale à double sens et continue de l'origine à sa destination à travers la ZAC, accompagnée de trottoirs larges. Cet axe s'inscrit dans un espace public d'une largeur suffisante (jusqu'à plus de 20 mètres) pour permettre la mise en place, à long terme, de différentes voies séparatives des différents modes :

- Circulations automobiles ;
- Circulations piétonnes ;
- Pistes cyclables ;
- Transport collectif en site propre ;
- Usages annexes éventuels.

La continuité ainsi créée permet d'envisager une réorganisation de la desserte en bus sur cet axe, offrant si besoin la possibilité d'une évolution vers un site propre pour optimiser la desserte du futur quartier.

### Desserte routière

Au-delà de ce principe d'axe continu, le principe de desserte du projet s'appuie sur les opportunités offertes par le cadre urbain du site, lequel présente déjà un grand nombre de voiries préexistantes (Avenue Jouhaux, Avenue Ronsard, Chemin du marais du Soucis...), tant pour le transit interquartier que pour la desserte du tissu bâti actuel.

Dans le cadre des programmes de renouvellement urbain récemment mis en œuvre, un certain nombre de voies ont été restructurées ou créées, afin d'offrir plus d'urbanité au sein des quartiers, ainsi que pour permettre de donner plus de place aux modes actifs et transports collectifs, ce qui offre une opportunité sur laquelle s'appuie le projet pour conforter sa desserte locale.

A partir de l'axe principal et des voiries préexistantes, les nouvelles voies de desserte, dimensionnées à cet usage, permettent d'irriguer les futurs îlots bâtis. L'accès au cœur des îlots se fait ainsi au plus proche des rues existantes, afin de préserver des cœurs d'îlots sécurisés pour les modes doux et pour d'autres activités (loisirs, récréation, détente, espaces verts, biodiversité).

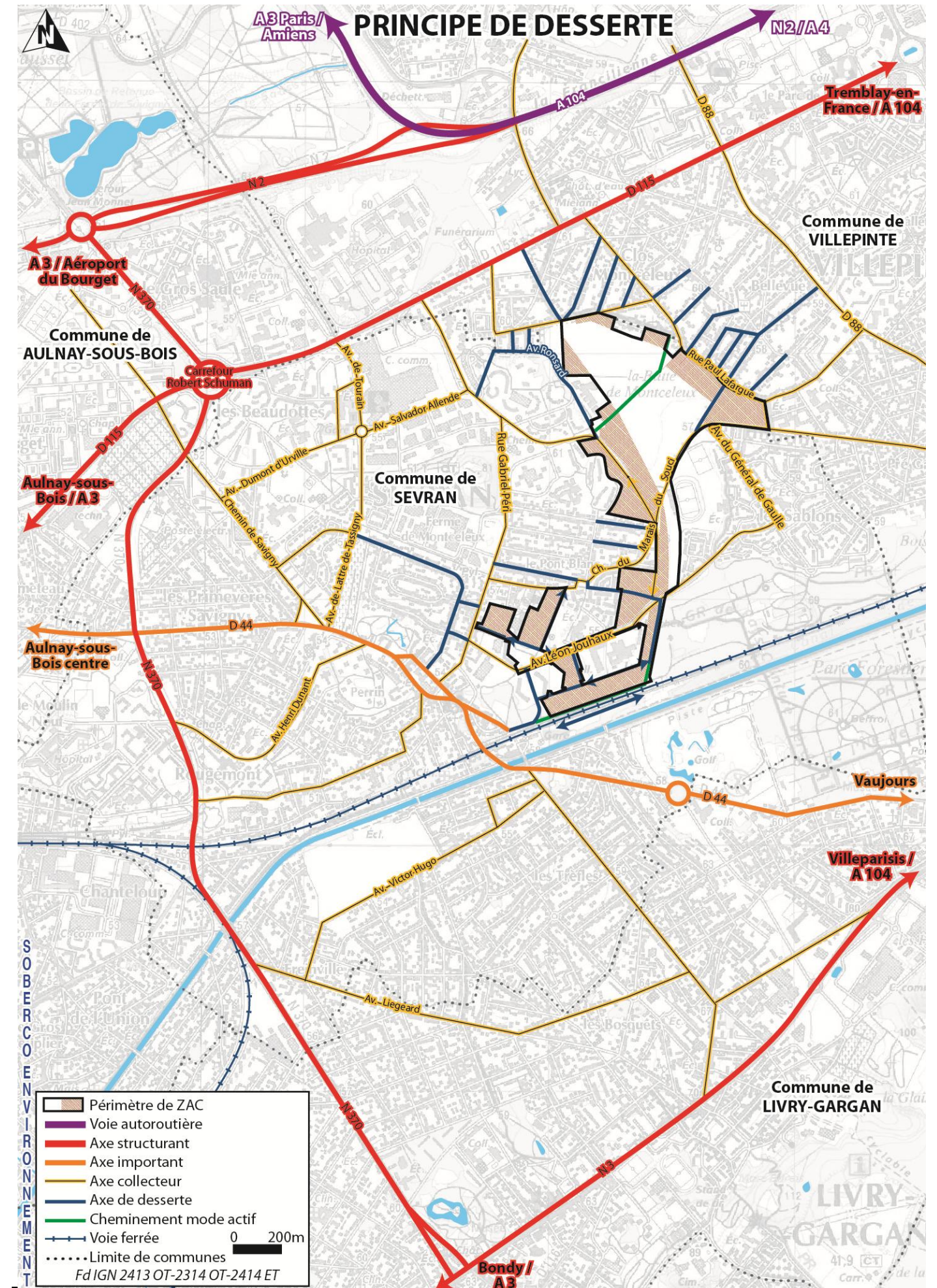
### Modes doux

En matière de modes doux, les axes de circulations principaux de la ZAC s'accompagnent de la création de déambulations sécurisées (trottoirs partagés, voies distinctes séparatives...). Mais de nombreux cheminements transversaux créés spécifiquement permettent également de raccourcir les distances entre les espaces habités de la ZAC et les pôles d'attractivité du centre-ville. On notera, à ce titre plus spécifiquement :

- La création d'une voie modes doux en traversée de la plaine Montceaux, au sein du futur parc urbain. Cette traversée permettra d'améliorer l'accroche des quartiers périphériques de la ville, et de Villepinte, avec le centre-ville de Sevrans ;
- La transformation de la rue Estienne d'Orves, le long de la voie ferrée, en axe de type « zone de rencontre », pour requalifier cet axe en véritable liaison et allée d'accès au parc de la Poudrerie depuis la Gare de Sevrans Livry ;
- La création de cheminements doux au sein du quartier du marché, pour désenclaver le quartier pavillonnaire du Pont Blanc et améliorer l'accessibilité à la gare.

### Transports collectifs

C'est à partir de ces axes de déplacements que se construit en outre le rabattement vers les transports collectifs et l'intermodalité, en particulier vers les futures gares RER/GPE. Le réaménagement des parkings relais à proximité des gares s'accompagnera de la création, en tout point de la ZAC, de nombreux parkings à vélos, pour favoriser ce mode de déplacement et assurer la forte utilisation des réseaux de transports collectifs et leur irrigation du territoire.



### Stationnement

Le projet mettra en œuvre des espaces de stationnement réalisés selon plusieurs formalités :

- Pour les besoins liés aux projets de construction, la création de places de stationnement s'inscrit dans les règles du PLU : le nombre de places de stationnement créé sera dépendant de la programmation, îlot par îlot. Les places de stationnement seront traitées à cette échelle, selon des principes qui seront définis dans les projets architecturaux : places intégrées au bâtiment, en sous-sols, en surface sur les espaces extérieurs au sein de l'îlot, bâtiments silos... Toutefois, le projet Terre d'Eaux s'appuiera sur de nouvelles pratiques de mobilité et des principes de foisonnement entre les différents usages. Selon les résultats des études de mobilité engagées spécifiquement, des adaptations à ces principes généraux pourraient être nécessaires avec, pour cela une adaptation du document d'urbanisme dans le respect du PDUIF et PLD. Le projet présentera néanmoins une offre pour le public de la base de loisir (estimée aujourd'hui à 240 places mais dont la capacité sera affinée selon les besoins réels).
- Sur les espaces publics, la création ou le réaménagement des voiries pourra être accompagné de la création de places de stationnement en bord de voies (places longitudinales, en épi ou en bataille selon les profils).

## 3.5 - 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.

### 3.5.1 - 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 d'aménagement et de développement durable 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.

### 3.5.2 - Stratégie écosystémique du projet « Sevrans Terre d'Avenir »

L'aménagement vise à réduire les consommations énergétiques, réduire les coûts de déplacement, augmenter la production d'énergie, lutter contre les îlots de chaleur urbains, améliorer la gestion du pluvial, la qualité de l'eau et des sols et préserver et valoriser la biodiversité du territoire.

Pour répondre à ces enjeux, deux grands principes ressortent du projet :

- La densification à proximité des gares : cette densification favorise les déplacements en transport en commune et réduit les surfaces urbanisées dans le cadre du projet, permettant ainsi la création d'un espace vert conséquent au cœur des terrains Montceuleux.
- L'intégration des terrains Montceuleux à l'Arc Nature Loisirs : la programmation du quartier « Terre de Sport » répond à différents objectifs dont la création d'un espace sportif et de loisirs visant à modifier l'image de Sevrans, mais également la préservation de la biodiversité et le renforcement des continuités écologiques locales en lien avec les espaces Natura 2000 à proximité.

Plus spécifiquement, le projet des espaces verts et de nature de Sevrans Terre d'Avenir s'organise autour de trois axes :

- **L'axe Nord-Sud** reliant le Parc de la Poudrerie au Parc du Sausset en passant par la « Terre de Sport ». **Cet axe est multifonctionnel.**

Il participe en effet à la définition d'une **continuité écologique** entre les deux espaces Natura 2000 du Parc de la Poudrerie et du Sausset. Certains espaces présents sur cet axe sont d'ailleurs **spécifiquement dédiés à la préservation et à la valorisation de la biodiversité**. Il s'agit d'une partie de la friche sud reliant le Parc de la Poudrerie au quartier « Terre de Sport », de la portion sud du plan d'eau dans laquelle les activités sportives et de loisirs sont proscrites et du cordon boisé situé à l'est de la « Terre de Sport » qui est planté et géré pour répondre aux besoins de la faune locale.

Par ailleurs, une **continuité piétonne et paysagère** accompagne et complète cette continuité écologique.

Les **services socio-culturels sont particulièrement développés** le long de cet axe. En complément des voies de circulation piétonnes, proches de la nature et favorisant le **cadre de vie** sur la rapidité du déplacement, les **activités sportives et récréatives** de la « Terre de Sport » incarnées aujourd'hui dans le projet Terre d'Eaux, ainsi que les **aménagements pédagogiques** présents sur la friche sud et la portion sud du plan d'eau apportent aux visiteurs un large choix d'activités de nature.

Enfin, le plan d'eau joue un rôle majeur à l'échelle du territoire en ce qui concerne la **régulation des îlots de chaleur urbain** et éventuellement la **gestion du pluvial** en fonction du type d'alimentation prévu pour les bassins. Ce rôle est complété, plus au sud du projet par la zone humide du Parc Buisnière qui constitue localement un îlot de fraîcheur urbain.

- **L'axe de la gare Sevrans Beaudotte** reliant la gare à la « Terre de Sport » en passant par le Parc de la Butte Montceuleux (hors ZAC).

Cet axe répond à deux objectifs principaux. Le premier est de **valoriser et donner du sens au Parc de la Butte Montceuleux**. Ce parc est en effet sous-fréquenté au vu de son potentiel. Son intégration dans le projet ainsi que sa **connexion aux éléments majeurs de « Sevrans Terre d'Avenir »** (gare RER et « Terre de Sport ») semble nécessaire. La définition d'usages spécifiques autour des arts et de la culture permet également de **différencier le parc des autres espaces verts de la commune**.

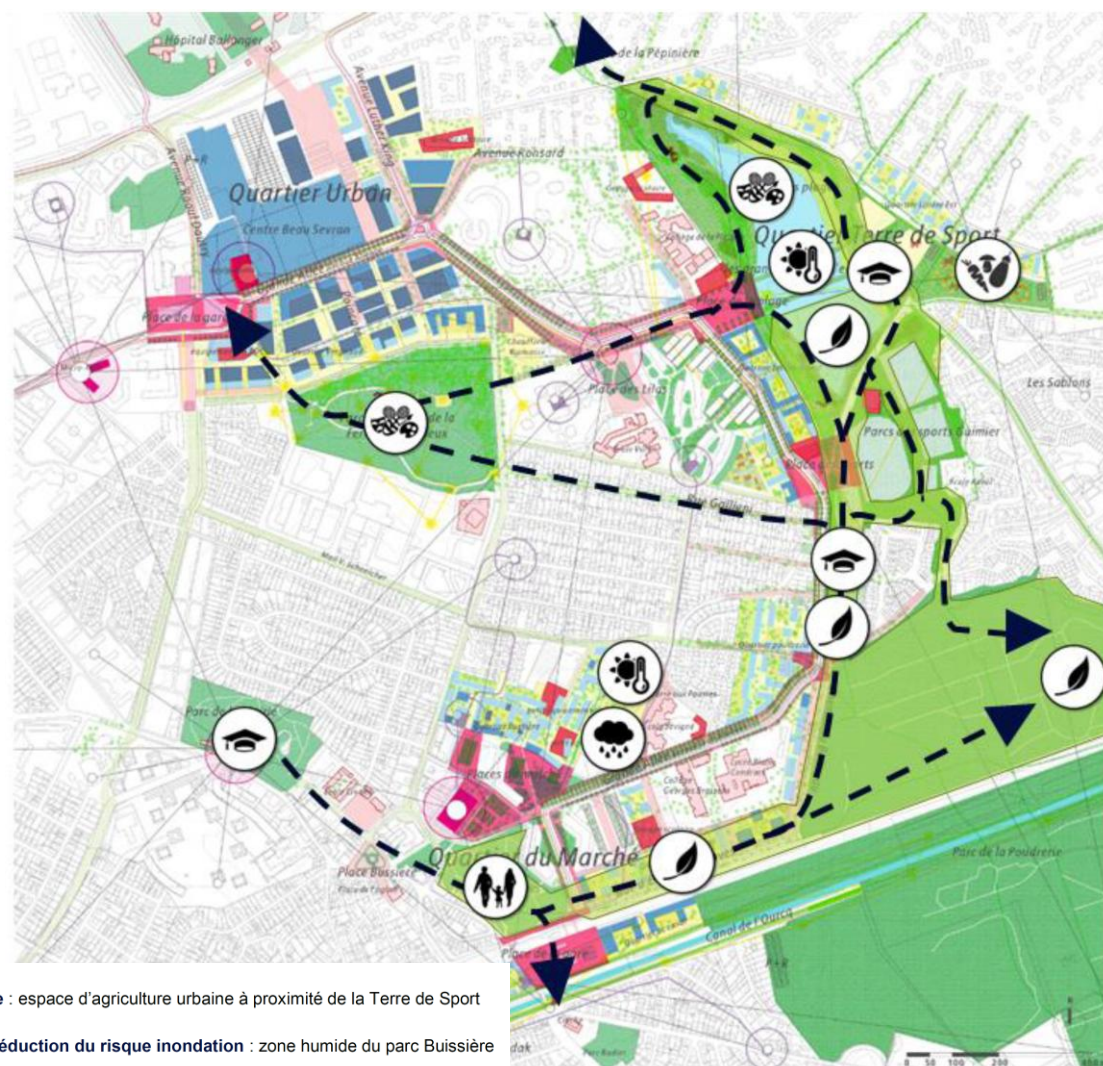
Le deuxième objectif est d'offrir un **cheminement alternatif à la « Grande Allée »** pour rejoindre la « Terre de Sport » ou le Parc de la Poudrerie de puis la gare Sevrans Beaudotte. Il s'agit, dans la continuité des cheminements piétons et paysagers mis en œuvre sur l'axe Nord-Sud, de donner la possibilité aux habitants et visiteurs d'emprunter des voies de circulation plus douces, plus lentes et plus paisibles en se différenciant du caractère animé et dynamique de la « Grande Allée ».







- **L'axe de la gare Sevrans Livry** reliant le Parc de la Mairie à la « Terre de Sport » en passant par la gare de RER Sevrans Livry.

Cet axe correspond à un **axe de passage et est une « vitrine »** du projet « biodiversité » de « Sevrans Terre d'Avenir ».

Le Parc existant de la Mairie, tout d'abord, met en avant et **valorise auprès du public la gestion écologique et différenciée déployée par la commune**. Le quartier de la Marine, quant à lui, est **quartier exemplaire en matière de biodiversité**. Il est innovant et structurant à l'échelle de « Sevrans, Terre d'Avenir » par le niveau d'intégration des enjeux écologiques dans le projet d'aménagement et de construction du site.

Le Parc existant des Sœurs crée un lien végétalisé et arboré entre ces deux espaces « vitrine » et la gare de Sevrans Livry. Il représente **une entrée dans le projet « biodiversité » de « Sevrans, Terre d'Avenir »** en invitant les visiteurs à se diriger vers le Parc de la Mairie ou le Parc de la Poudrerie et la « Terre de Sport ».



-  **Production alimentaire** : espace d'agriculture urbaine à proximité de la Terre de Sport
-  **Gestion du pluvial et réduction du risque inondation** : zone humide du parc Buisnière
-  **Maintien de la biodiversité et pollinisation** : la continuité écologique dans son ensemble et plus particulièrement, les zones de quiétudes du plan d'eau de la Terre de Sport, la friche sud, le quartier Marine et le tout en lien avec le réservoir de biodiversité du Parc de la Poudrerie
-  **Réduction des effets des îlots de chaleur urbains (ICU)** : les plans d'eau de la Terre de Sport et les espaces en eau du parc Buisnière
-  **Cadre de vie, santé, bien-être** : l'ensemble des espaces verts du projet participe à ce service, cependant le Parc des Sœurs, compte tenu de ses usages, y est plus spécifiquement dédié
-  **Sports et loisirs** : la Terre de Sport en ce qui concerne les activités sportives et le parc de la Butte Montceuleux pour les activités culturelles
-  **Education et sensibilisation** : le Parc de la Mairie, la friche sud et les zones de quiétude de la Terre de Sport

**Synthèse des services écosystémiques produits par les espaces verts et de nature du projet « Sevrans, Terre d'Avenir » (SAFEGE / OGE, 2017)**

### 3.5.3 - Valorisation de la biodiversité par la restauration de continuités écologiques

Le projet met en œuvre :

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

Le parc urbain aménagé au sein de la plaine Montceuleux représente une pièce majeure pour la biodiversité locale, et les continuités écologiques. De même, la grande allée est un support d'une trame arborée dans le tissu urbain. La qualité des paysages de ce territoire est mise en évidence par l'étude d'UrbanEco (2015) avec une analyse à l'échelle du 1 : 5 000 qui fait apparaître une mosaïque de parcelles boisées, prairiales et de cultures quasiment continue entre les réservoirs de biodiversité et la Plaine agricole de Tremblay en France. Les tissus sont plutôt perméables et donc favorables à la circulation des espèces des trames herbacées et forestières

#### Dimension écologique à l'échelle de la ZAC

La prise en compte de la biodiversité se traduit, plus finement, par l'attention portée au choix des espèces végétales envisagées pour les plantations. En outre, la mise en œuvre d'un préverdissement favorisera une appropriation plus rapide du futur projet par les espèces, avant même l'arrivée des habitants. La palette végétale sera adaptée au changement climatique et à leur bénéfice dans la lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

#### Identification des potentialités écologiques (d'après l'étude d'UrbanEco 2015)

Bien qu'il ne soit pas retenu d'objectifs particulier dans le SRCE (Schéma du Réseau Cohérence Ecologique) le terrain de la plaine de Montceuleux présente un rôle dans le réseau écologique avec notamment des continuités identifiées à différentes échelles (SRCE, SDRIF, EPA Plaine de France, Territoire de Sevrans...) Le terrain de la plaine Montceuleux est ainsi identifié comme un secteur d'enveloppe potentielle de corridor multifonctionnel en milieu urbain, sous-tendu par des espaces relais à renforcer, qui met clairement en évidence une connexion entre le parc de la Poudrerie et le parc départemental du Sausset (site Natura 2000).

Le Site Natura2000 du Parc de la Poudrerie est un site à dominante forestière, avec des boisements de feuillus de différentes maturités, des milieux ouverts de pelouse et culture et le canal en eau stagnante. Les boisements sont assez denses et compacts, proposant une véritable valeur forestière. Les habitats ouverts sont peu nombreux et plutôt dégradés. Les espèces ayant permis la désignation du site Natura2000 pouvant emprunter le corridor Nord-Sud sont potentiellement :

- Le Martin pêcheur, inféodé aux milieux aquatiques, de berges d'eaux courantes
- Le Pic noir et Pic mar, oiseaux forestiers pouvant parcourir de longues distances mais supportant peu les dérangements et espaces ouverts.



Le Site Natura2000 du Parc du Saussaie présente une mosaïque d'habitats plus complexe et plus diversifiée, avec une dominante de milieux boisés jeunes et matures, de vastes zones humides et des milieux ouverts de friches et pelouses de parc. Il propose des habitats pour partie en cohérence avec la poudrerie, mais aussi des milieux plus ouverts et humides. Les espèces du Parc du Saussaie qui sont susceptibles d'emprunter le corridor Nord-Sud vers la Poudrerie, sont a priori les espèces forestières ou de milieux de friches prairiales. Il s'agirait donc du Pic noir, de la Bondrée apivore et de la Pie-grièche écorcheur. Cette dernière pourrait éventuellement utiliser le terrain Montceuleux si des habitats de prairies piquetées étaient développés.

S'il propose un milieu humide significatif, les espèces des milieux humides (grandes roselières) pourraient être concernées par ce corridor : Blongios nain, Butor étoilé, Martin pêcheur, Sterne pierregarin, Gorgebleue à miroir sauf

Ainsi, le développement d'une pièce écologique entre Parc de la Poudrerie et le Parc du Saussaie bénéficierait à :

- 2 cortèges d'espèces existantes et pouvant actuellement utiliser le site :
  - Oiseaux forestiers ou des friches arbustives à large aire de répartition
  - Insectes des milieux ouverts de friche herbacée
- 1 cortège d'espèces susceptible de traverser le site si les projets de réouverture de la Morée et de création de bassins écologiques sont réalisés : oiseaux et odonates des milieux humides. Il serait aussi important de préserver le réseau de fossés, bordant les champs et accueillant déjà une végétation héliophytique.

Au vu des potentiels intrinsèques du site et de sa place dans la Trame verte et bleue locale, les recommandations d'UrbanEco portaient sur les principes suivants :

- Une grande allée forestière dense dominée par le Frêne commun, le Merisier et l'Alisier torminal avec quelques Chênes pédonculés, avec une lisière étagée qualitative, comprenant des arbustes épineux (Prunellier, Eglantier, Aubépine, Berberis...).
- Une vaste prairie de fauche et/ou de pâtures extensives (à Flouve odorante, Brome mou, Houlique laineuse) ponctuée de buissons bas épineux (ronces, prunelliers, aubépines, ...) et de grands arbres isolés
- Une zone humide avec une végétation des prairies humides, régulièrement inondables, dominées par des graminées vivaces (*Hordeum secalinum*, *Lolium perenne*, *Festuca arundinacea*, *Alopecurus pratensis*...) et des grandes dicotylédones (*Silene flos-cuculi*, *Rumex sp.pl.*, *Oenanthe sp.pl.*...), complétées par des mégaphorbiaies et boisements frais de saules.

#### Dimension écologique du projet « Terre d'Eaux »

Le projet « Terre d'Eaux » veille à s'intégrer pleinement dans la continuité écologique Nord-Sud, reliant le parc de la Poudrerie au Nord du site. Ainsi, le projet retient plusieurs objectifs pour la continuité écologique qu'il tend à maintenir et à améliorer :

- La présence de 3 strates de trames, herbacée, arbustive, arborée sur tous les espaces non bâtis afin de satisfaire une continuité pour le plus grand nombre d'espèces présentes et à venir,
- Une attention particulière sur l'entrée du corridor au Sud du projet et sa sortie vers le Nord,
- Le ménagement de zones de quiétude par la mise à l'écart de la fréquentation de certains espaces.

Le projet « Terre d'Eaux » intègre une continuité de milieux pouvant servir d'habitat, d'abri et de guidage des espèces sur la partie Est du projet.

La partie Ouest est plus urbaine, plus construite avec des usages qui ne sont pas compatibles avec la tranquillité des espèces. Plutôt que de proposer des alignements d'arbres ou espaces en herbe sans réel rôle écologique, il a été préféré de ménager des emprises plus confortables à l'Est afin de développer un véritable corridor en limite du projet.

La pratique d'une gestion adaptée à la préservation des espèces pourra être appliquée dans ces milieux, en particulier la fauche tardive des herbacées favorables aux insectes, orthoptères et lépidoptères, déjà présents sur le site mais qui pourront bénéficier de cette gestion.

Les plantes indigènes seront privilégiées dans toutes les strates de végétation. La diversité sera recherchée et une réflexion sur la création des ressources alimentaires pour les frugivores avec des arbustes à baies par exemple sera engagée.

Un corridor Nord-Sud est développé selon une courbe douce en frange Est du projet urbain, ludique et paysager selon trois parties distinctes selon sa localisation et le type de milieu retrouvé :

- Le corridor Sud avec l'étang de la Morée qui constitue l'entrée du corridor sur l'emprise du projet « Terre d'Eaux ».
- La zone maraîchère Nord et les jardins filtrants : L'activité de maraîchage qui sera proposée sera sensiblement différentes d'un potager urbain classique :
  - Il s'agira d'une culture biologique respectueuse des sols et des espèces ;
  - La diversité des cultures, l'intégration de friches mellifères, de bosquets d'arbres ou de buissons sera inhérente au type de culture prévu ;

L'activité maraîchère sera bordée par une large bande de jardins filtrants végétalisés qui complètera la diversification de cette zone et participera au corridor écologique constitué.

- Le corridor Nord avec une prairie arborée (essences forestières, voire d'arbres fruitiers locaux) et une grande roselière.

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

Au-delà de la seule création d'une 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 créés par le projet
- Une qualité des eaux assurées par des techniques physique et biologique (en évitant les traitements chimiques).
- 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.

##### Détail sur les principes de traitement naturel des eaux des bassins

Afin d'assurer l'oxygénation et la régénération de la qualité des eaux des bassins, une circulation des masses d'eau en circuit fermé est mise en place via un système de pompes. Cela consiste à prélever de l'eau en un point du bassin source et à l'injecter en plusieurs points dans le bassin cible.

Une boucle principale consiste en la circulation de l'eau depuis l'étang de la Morée vers le Bassin supérieur puis vers les Jardins filtrants avant de revenir dans l'étang de la Morée. Cette boucle est essentielle car elle permettra de faire circuler la masse d'eau entre les deux entités principales de l'hydrosystème :



- La prise sera assurée par prélèvement à l'aval de l'Etang de la Morée. L'eau sera injectée dans plusieurs points du Bassin Supérieur. Dans Certains points on injectera de l'air pour augmenter l'animation et l'oxygénation des eaux.
- Le retour vers l'Etang de la Morée sera gravitaire : la prise d'eau qui sera implantée à l'extrémité sud-est du Bassin Supérieur, se déversera dans les Jardins Filtrants. Ce jardin d'eau sera constitué d'une succession de biefs délimités par des seuils. La phytoépuration qui sera assurée par les végétaux des Jardins Filtrants sera complétée par l'aération assurée par les chutes d'eau d'un bief à l'autre, soit 3.50 m de chute (entre les niveaux 60 et 56,5 NGF)
- Le retour dans l'Etang de la Morée est prévu à son extrémité est, c'est-à-dire à l'opposé de la prise d'eau. Il sera assuré par une chute à travers le mur de soutènement est pour augmenter l'effet dynamique du recyclage

Au sein de l'étang de la Morée et du bassin supérieur seront également mises en place des boucles internes injectant l'eau du fond du bassin en surface ce qui évite la stagnation de la colonne d'eau prévenant ainsi la formation de voiles bactériens. Ces systèmes, basé sur l'utilisation d'hydrolienne, ne fonctionneront que durant la saison estivale.



De plus, au sein du bassin supérieur, un système de filtration auxiliaires à filtres plantés de type jardin filtrant sera mis en place dans le but de traiter spécifiquement les eaux de baignade.

Ces jardins filtrants seront aménagés selon une succession de 3 bassins étanches, remplis de substrats et plantés. Chaque bassin sera constitué de trois couches de substrats différents, séparés par des géotextiles anti contaminants :

- Gravier fin sur 20 cm,
- Pouzzolane sur 30 cm,
- Gros Gravier sur 30 cm.

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

Le projet offre la possibilité d'implantation 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 prolongée, tant en matière de valorisation des terres liées au chantier de la ZAC, que pour la construction d'une partie des bâtiments.

### 3.5.6 - 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 de développer 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.

### 3.5.7 - Justification de la consommation d'un espace agricole

Identifiés comme « non fonctionnels » par la SAFER, les terrains agricoles de la plaine Montceuleux font l'objet d'une modification de zonage au PLU de Sevrans, pour laquelle la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) a été consulté. Celle-ci a émis un avis favorable sous réserve du maintien d'une destination de la majorité de la plaine assurant une fonctionnalité écologique entre le parc du Sausset et le parc de la Poudrerie, avec une réduction forte d'emprise au sol autorisée (règlement zone Nta) proposée dans le document examiné au taux de 35%.

En lieu et place d'une activité agricole intensive, le projet intègre l'aménagement d'un parc de loisir intégrant de vastes plans d'eau et mettant en œuvre une continuité écologique. De plus, il développe une activité agricole plus adaptée au milieu péri-urbain (maraichage biologique).

## 3.6 - CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU PROJET

La programmation du projet soumis à étude d'impact est issue d'études techniques et études urbaines préalables.

Elles aboutissent ainsi à la proposition d'un scénario unique pour la programmation au stade de création de la ZAC qui intègre l'ensemble des caractéristiques en matière de préservation de l'environnement et de santé humaine. Celles-ci feront l'objet de possibles évolutions et précisions au gré de la procédure opérationnelle (programme des équipements publics, autorisations environnementales, projets d'espaces publics, de constructions, ...). L'étude d'impact sera alors complétée si nécessaire.

En matière de **déconstructions de bâtiments**, les bâtiments susceptibles d'être affectés sont présentés dans la partie D « impacts-mesures » de l'étude d'impact. Le projet s'inscrit sur des **sols potentiellement pollués**, qui devront, pour parti, être purgés et évacués du site avant aménagement, et, pour parti, être traités sur site. La réalisation d'études de sites permettra de définir, dans le cadre du dossier de réalisation, les volumes à traiter (traitements sur site, mise en décharges spécifiques).

Le projet répondra à des **procédés de fabrication** classiques de chantier d'aménagements urbain qui respecteront les chartes de Grand Paris Aménagement.

Le projet présentera **une demande** en énergie différenciée selon 2 phases :

- La phase chantier, qui générera une demande en énergie pour le fonctionnement du matériel et des engins : cette énergie nécessitera principalement le recours à une énergie « mobile », de type carburant (mais également de branchements électriques) pour les engins de chantier. Cette utilisation en énergie n'est pas quantifiable à ce stade de l'étude.
- La phase exploitation, qui générera une demande en énergie pour le fonctionnement et l'utilisation des bâtiments (chaud, froid, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage) et les usages internes (électricité spécifique). L'utilisation de cette énergie pourra faire l'objet d'un mix énergétique (étudié en partie D « impacts-mesures »), comprenant une part notable d'électricité. Une première estimation des besoins en énergie de la ZAC a été établie à un total annuel de l'ordre de 20,13 à 20,70 GWh, dont plus de 85% pour les besoins en chaleur.

De même que pour les procédés de fabrication, le projet mettra en œuvre des **matériaux** classiques de l'aménagement urbain et de la construction, dans le respect des chartes du grand Lyon et de la réglementation en vigueur. Sur la base de ratios standards de la construction, on peut estimer à environ 285 à 480 kilotonnes les besoins de matériaux de construction liés aux logements (sur la base de ratios types obtenus dans le cadre de bilans carbone analysant des constructions « type de l'OPAC de l'Isère »). On notera qu'une recherche de la valorisation de l'installation du projet « Cycle terre », afin d'utiliser des terres locales, pourra être recherchée.

En matière de **résidus et d'émissions**, le projet entrainera, tant dans sa phase chantier que dans sa phase d'exploitation, des flux classiques du milieu de centre urbain :

- Des déchets de tous types (déchets d'activités dont chantier, déchets ménagers, déchets spécifiques :
  - En phase de construction, d'après les « Guide d'estimation des quantités de déchets produits par l'entreprise » disponibles sur la plateforme « OPTIGEDE » (plate-forme d'échanges et de diffusion d'outils et de retours d'expérience sur la prévention et la gestion des déchets) de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), la production de déchets de chantier pour les logements peut être estimée à environ 8 725 tonnes, soit entre 1.2 et 2% du poids des matériaux de construction.  
  
En outre, la déconstruction de quelques bâtiments au sein du périmètre de la ZAC pourrait générer environ 5 500 tonnes de déchets de déconstruction.
  - En phase exploitation, une première estimation a conduit à un volume d'environ 4 000 tonnes supplémentaires de déchets par an. Les détails de la répartition de ces déchets est présentée en partie D « impacts-mesures » ;
- Des émissions atmosphériques, principalement liées aux déplacements des habitants et employés et aux installations de chauffage et à certains process industriels. Une première quantification des émissions liées aux trafics routiers sur les voiries futures à l'horizon 2030 montre des émissions de l'ordre de 13 kg de CO2 par jour à l'échelle du site d'étude, soit une baisse de 61% par rapport à l'état actuel. Le détail des émissions atmosphériques est présenté en partie D « impacts-mesures » ;
- Des consommations d'eau et des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- Des émissions lumineuses diffuses à l'échelle du quartier.

C'est sur la base de ces éléments qu'est conduite l'étude des impacts propres au projet urbain.

---

### 3.7 - PHASAGE

---

Le phasage défini pour l'heure pour le projet vise une la livraison progressive du programme, entre 2020 pour le démarrage des travaux et un horizon 2030 pour l'achèvement de la ZAC dans son intégralité.

Le projet Terre d'Eaux s'inscrit dans le cadre de ce phasage avec une livraison aujourd'hui prévue en 2023 / 2024.

---

### 3.8 - MODALITES OPERATOIRES

---

La création de la Zone d'Aménagement Concertée constitue la première étape administrative du projet urbain « Terre d'Avenir Centre-ville – Montceaux », et inscrit donc celui-ci dans l'ensemble des démarches opérationnelles et administratives rendues obligatoires.

C'est donc la création de la ZAC qui est à l'origine de la présente étude d'impact. L'étude d'impact, intégrant le projet Terre d'Eaux, fera l'objet d'actualisation dans les phases administratives ultérieures, en particulier lors de la demande d'Autorisation environnementale unique.