

COMMUNE DE COUPVRAY

ZAC DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

Février 2018

SCI PLANETPADELIMMO

ECOLED EUROPE

EpaMarne

Frédérique Dullier

Gary Abitbol

Laurent GIROMETTI

10-déc.-2025 | 12:06 CET 15-déc.-2025 | 02:41 CET 22-déc.-2025 | 09:20 CET

Signé par :

Frédérique Dullier
72742303E139475...

DocuSigned by:

Gary Abitbol
185614E85491441...

DocuSigned by:

Laurent GIROMETTI
73E2ED105C4E414...

EPAFRANCE

5 Boulevard Pierre Carle – Noisiel 77448 Marne la Vallée Cedex 2 Tél : 01.64.62.44.44 Fax : 01.64.80.58.44

COMMUNE DE COUPVRAI

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAI

SCI PLANETPADELIMMO

ECOLED EUROPE EpaMarne

Frédérique Dullier

Gary Abitbol

Laurent GIROMETTI

10-déc.-2025 | 12:06 CET 15-déc.-2025 | 02:41 CET 22-déc.-2025 | 09:20 CET

Signé par :

Frédérique Dullier
72742303E139475...

DocuSigned by :

Gary Abitbol
185614E85491441...

DocuSigned by :


73E2ED105C4E414...

Sommaire

NOTE PRELIMINAIRE

R.1 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

R.1.1 ACCORD DES MAITRES D'OUVRAGE

R.2 PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

R.3 MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

R.4 COMPLEMENTS D'ETUDE D'IMPACT

R.4.1 BILAN DU SUIVI DES ESPECES PROTEGEES

R.4.2 R.4.2 ETAT D'AVANCEMENT DES MESURES FIGURANT DANS L'ARRETE PREFECTORAL
N°2013/DRIEE/144

R.5 ANNEXES RESEAUX

R.5.1 PLANS SCHEMATIQUES DES INFRASTRUCTURES

R.5.2 SYNOPTIQUES PROPRIETE ET GESTION

Note préliminaire

La ZAC de Coupvray est créée par l'arrêté préfectoral n°2013/DDT/STN/61 le 24 décembre 2013.

Cet arrêté rappelle que la ZAC de Coupvray :

- se situe à l'intérieur de l'opération d'intérêt national formée par le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée,
- s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France et met en œuvre le Projet d'intérêt Général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée qui définit sur cette zone une urbanisation à dominante habitat, et activités,
- vise à renforcer le développement résidentiel, économique et commercial du Val d'Europe, par la construction de logements, d'activités, de commerces, d'équipements et de services.

Le dossier de création prévoit le programme global prévisionnel de constructions suivant :

- 800 à 1200 logements et des équipements de proximité.
- 10 000 m² de surface de plancher maximale de commerces.
- 80 000 m² de surface de plancher maximale d'activités, de services et de programmes pour les PME.

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation des voies et des réseaux publics internes à la zone, ainsi que des espaces verts et des aménagements des accès liés à la zone, les constructions réalisées à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté seront exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits par EPAFRANCE (établissement public d'aménagement du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée) qui a pris l'initiative de la création de la ZAC.

Le dossier de réalisation prévoit un programme de logements défini par une fourchette de 800 à 1200 logements familiaux et 200 unités de résidences spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants). Le dossier de réalisation de la ZAC de Coupvray est établi sur la base de la réceptivité maximale. Le déclenchement des constructions au-delà de 800 logements familiaux et 200 unités de résidences est conditionné par l'accord de la Commune de Coupvray et de Val d'Europe Agglomération et donc par la réceptivité allouée par le PLUI du Val d'Europe.

Le dossier de réalisation de la ZAC de Coupvray est constitué en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 12, il comprend :

(Extrait de l'article R.311-7)

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, conformément au III de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.1 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

FEVRIER 2018

COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.1.1 – Programme des équipements publics

FEVRIER 2018

R.1 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE DE LA ZAC

Equipements de superstructure de la ZAC de Coupvray	Coût prévisionnel	Financement	Emprise	Maîtrise d'ouvrage
Groupe scolaire 2 de Coupvray	9 900 000€	Val d'Europe Agglomération.	13 788 m ²	Val d'Europe Agglomération.
Centre de loisirs 2 de Coupvray	2 770 000€		Inclus dans l'emprise du groupe scolaire.	
Petite enfance – Multi accueil 2 x 15 berceaux	1 400 000€	Commune de Coupvray avec un fond de concours de Val d'Europe Agglomération.	Intégré dans une opération immobilière	Commune de Coupvray.
Gymnase	5 680 000€		5 673 m ²	
Equipement à dominante sociale ou administrative.	325 000€		1 000 m ²	
Equipement sportif de plein air	730 000€		11 200 m ² environ, inclus dans l'espace vert en bordure Est du Parc de Coupvray.	
City-park	70 000€		600 m ²	
Centre technique municipal	1 400 000€		2 500 m ²	
Mairie annexe	2 400 000€		2 000 m ²	
Grand équipement à rayonnement intercommunal (Réserve foncière pour un collège)	- (Hypothèse collège : 16 000 000€)	A préciser, (Hypothèse Collège : Conseil départemental de la Seine et Marne).	16 766 m ²	A préciser, [Hypothèse Collège : Conseil départemental de la Seine et Marne).

Eu égard à l'importance des surfaces d'espaces verts conservés dans le périmètre de la ZAC, des parties de ces emprises pourront être affectés ultérieurement à des équipements publics non bâtis qui ne sont pas à ce jour identifiés et qui pourront être programmés pour répondre aux besoins de la Commune.

Par analogie aux règles inhérentes à la Convention de 1987, et par souci de cohérence globale sur le territoire du Val d'Europe, ces emprises pour équipements sont cédées à leurs maîtres d'ouvrages respectifs à l'Euro symbolique, leur valeur est consignée dans le bilan de la ZAC au titre des contributions.

B EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les plans schématiques des infrastructures (R.5) reprennent les équipements qui auront vocation à être rétrocédés aux collectivités.

C EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE A LA CHARGE DE VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

Les plans schématiques des infrastructures (R.5) reprennent les équipements qui auront vocation à être rétrocédés aux collectivités.



COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.1.2 – Accords des maîtres d’ouvrage

FEVRIER 2018

R.1.1 Accords des maîtres d'ouvrage

Pour le Conseil Départemental de Seine et Marne : accord de principe concernant :

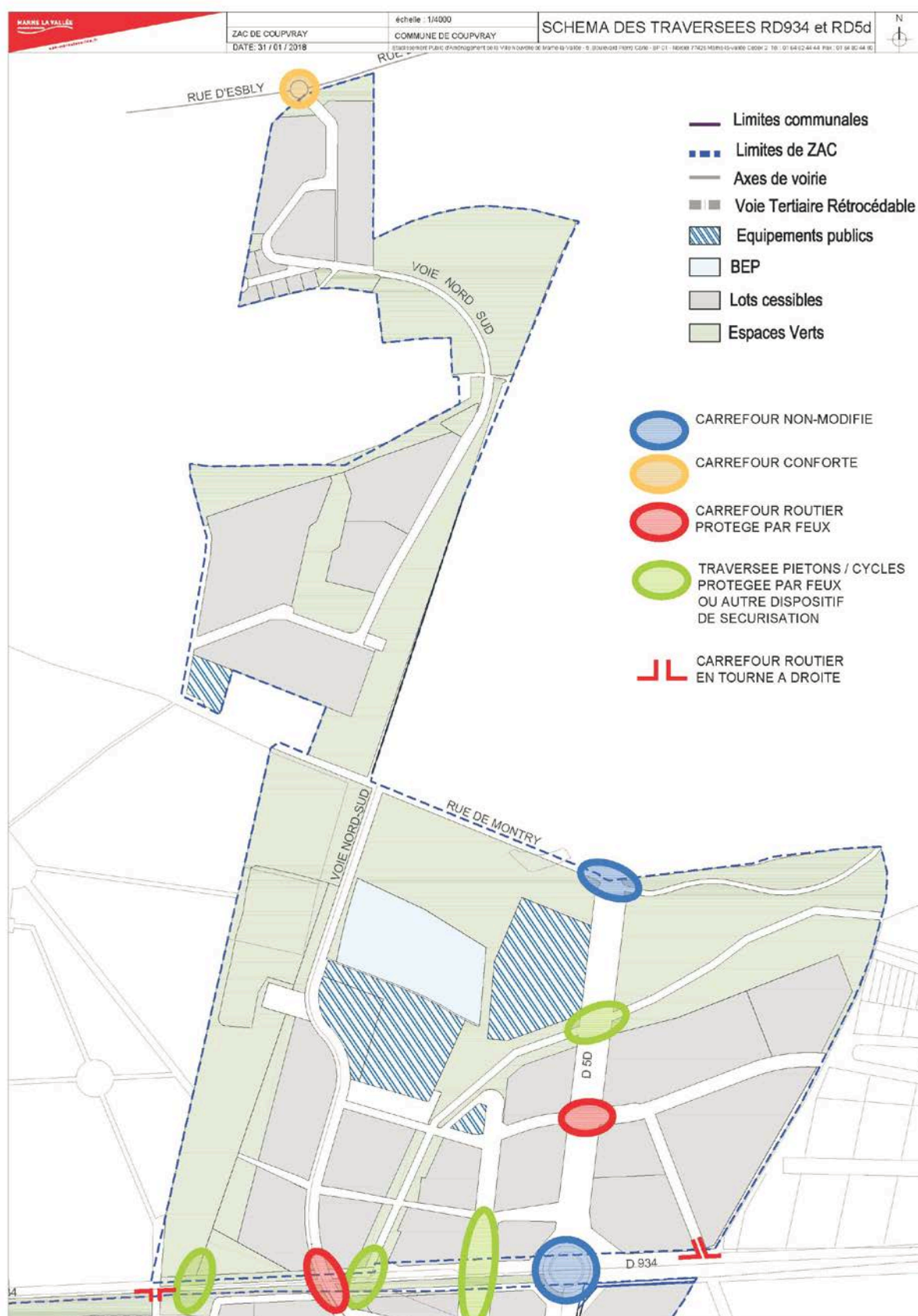
- Les aménagements urbains, fonctionnels et qualitatifs, prévus au droit des routes départementales RD934 et RD5d, notamment les carrefours nouveaux et les traversées piétonnières. Ces travaux seront réalisés et pris en charge dans le cadre des ouvrages secondaires de la ZAC. Les études seront poursuivies en concertation avec les services du Département pour définir ces ouvrages sur la base du schéma de principe ci-dessous. Les traversées piétonnières devront être protégées prioritairement par des feux tricolores. Néanmoins, d'autres dispositifs de protection pourront être étudiés dès lors qu'ils sont satisfaisants en termes de sécurité.

Pour Val d'Europe Agglomération : accord de principe concernant :

- Un fond de concours aux équipements de superstructure.
- L'assainissement primaire eaux pluviales.
- L'assainissement primaire eaux usées.
- La reprise en propriété et en gestion des ouvrages relevant de sa compétence.

Pour la Commune de Coupvray : accord de principe concernant :

- La maîtrise d'ouvrage des équipements de superstructure de proximité.
- La reprise en propriété et en gestion des ouvrages relevant de sa compétence.



COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.2 – PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

FEVRIER 2018

R.2 PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

A SITUATION ET COMPOSITION

La ZAC de Coupvray d'une surface totale de 60 ha environ est située sur le territoire de la commune de Coupvray :

- 46 ha environ à l'Ouest de la RD 5d : Cette partie regroupe deux unités urbaines, la première située au nord de la route de Montry (secteurs de Fosse-Saint-Etienne et des Bonshommes) constitue un prolongement du tissu historique de la Commune, la deuxième au Sud de la route de Montry (secteur des Cent Arpents), plus dense, conçue en cohérence avec la ZAC des Trois Ormes pour que l'ensemble constitue le nouveau pôle urbain de la Commune de Coupvray.
- 14 ha environ à l'Est de la RD 5d : Support d'un nouveau quartier d'activités diversifiées.

Les lots cessibles totalisent 20,67 ha environ, soit 34,46% de l'emprise totale de la ZAC.

Les emprises d'équipements publics 5,35 ha environ, soit 8,92%.

Les espaces verts 25.20 ha environ, soit 42,01%.

Secteur	Emprises cessibles	Emprises d'équipements publics	Espaces verts
Fosse Saint Etienne	2,53		4,11
Bonshommes	5,29	0,16	4,30
Cent Arpents	6,22	4,94	11,94
Coulommière	6,64	0,25	4,86
Total	20,67	5,35	25,20
Ratios	34,46%	8,92%	42,01%
Total infrastructures dont BEP 26a	8,77		
Emprise totale de la ZAC	60,00		

B RECEPTIVITE

- Secteurs de la Fosse Saint-Etienne, des Bonshommes et des Cents Arpents

A dominante de logements, ces secteurs sont situés au Nord de la RD 934 et à l'Ouest de la RD 5d sont affectés à une vocation multifonctionnelle et comprendront notamment l'implantation :

- de logements,
- de commerces, d'activités, d'artisanat, de services, de bureaux, d'hôtels...,
- d'équipements collectifs.

Pour le développement de l'Ouest de la RD5d, la réceptivité globale maximale des constructions dans ce périmètre de la ZAC sera de 111 000 m² de surface de plancher, dont :

- 107 000 m² pour les logements, dont 7 000 m² pour des extensions et dont 6 400 m² pour les résidences spécifiques,
- 4 000 m² pour les commerces,

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée.

- **Secteur de la Coulommière**

A dominante d'activités, ce secteur situé à l'Est de la RD5d est affecté à une vocation principale d'activités diversifiées et de commerces, de nature à favoriser le développement économique de la commune de Coupvray.

Cette zone comprendra des activités, des services, des commerces et des équipements collectifs. La réceptivité globale maximale à construire dans ce périmètre de la ZAC sera de 55 250m² de surface de plancher.

La surface de plancher relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée.

COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.3 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

FEVRIER 2018

R.3 MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

A RYTHME DE DEVELOPPEMENT

Un objectif politique consensuel établi pour respecter un rythme cumulé de 250 logements familiaux par an pour les deux ZAC de Coupvray et des Trois Ormes. Cet objectif s'entend en termes de moyenne annuelle avec un engagement de meilleurs efforts pour éviter des écarts conséquents d'une année à l'autre.

Dans le respect de ce cadre général, et tant que l'orientation politique reste est maintenue, les logements familiaux de la ZAC de Coupvray seront réalisés sur une période de 9 à 10 ans.

B LES DEPENSES D'AMENAGEMENT

<i>Valeurs en K€ HT</i>	Prévisions à fin de l'opération
Foncier	-10 682
Etudes	-1 449
Participations	-3 339
Travaux Infrastructures	-18 078
Dépenses non Stockables totales	-5 535
Frais généraux d'aménagement (~9%)	-3 500
Total des dépenses	-42 583

Les participations d'un montant de 3 339 K€ HT se répartissent comme suit :

2 839 K€ HT pour les équipements de superstructure.
500 K€ HT pour les équipements hydrauliques primaires.

C LES RECETTES D'AMENAGEMENT

<i>Valeurs en K€ HT</i>	Prévisions à fin de l'opération
Ventes Logements (dont résidences)	37 058
Ventes Activités	5 526
Total des recettes	42 583

D SYNTHESE ET ECHEANCIER PREVISIONNEL (en K€)

	Prévisions à fin de l'opération	à fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Valeurs en K€ HT</i>												
Ventes Logements	37 058	343	560	3 539	6 776	6 905	7 166	368	3 818	4 889	2 695	0
Ventes Activités	5 526	0	0	0	0	0	129	1 582	3 815	0	0	0
Total des recettes	42 583	343	560	3 539	6 776	6 905	7 294	1 950	7 632	4 889	2 695	0
<i>Valeurs en K€ HT</i>												
Foncier	-10 682	-8 335	-1 179	-1 161	0	0	0	0	0	0	-8	0
Etudes	-1 449	-826	-438	-99	-39	-5	-5	-5	-5	-5	-10	-12
Participations	-3 339	0	-1 420	-1 420	0	-500	0	0	0	0	0	0
Travaux Infrastructures	-18 078	-880	-525	-1 805	-759	-3 523	-2 123	-5 160	-1 012	-857	-1 138	-296
Dépenses non Stockables totales	-5 535	-1 050	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448	-448
Frais généraux d'aménagement (~9%)	-3 500	-850	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265
Total des dépenses	-42 583	-11 940	-4 275	-5 198	-1 511	-4 741	-2 842	-5 879	-1 730	-1 576	-1 869	-1 022
Trésorerie annuelle propre à l'opération		-11 598	-3 714	-1 659	5 265	2 164	4 452	-3 929	5 902	3 314	825	-1 022
Trésorerie cumulée propre à l'opération		-11 598	-15 312	-16 971	-11 707	-9 543	-5 090	-9 019	-3 117	197	1 022	0

COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.4 – COMPLEMENT D'ETUDE D'IMPACT

FEVRIER 2018

COMPLEMENT D'ETUDE D'IMPACT

Dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création, l'étude d'impact a été menée à l'échelle des emprises couvertes par les deux ZAC de Coupvray et des Trois Ormes. Le suivi de l'application des préconisations et des prescriptions de l'étude d'impact est réalisé à la même échelle.

Dans le respect de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, aucun complément d'étude d'impact n'est requis pour le dossier de réalisation de la ZAC de Coupvray, dans la mesure où aucun élément nouveau ne vient modifier le dossier d'étude d'impact de 2012.

Néanmoins, un état du suivi des espèces protégées et de l'avancement des mesures figurant dans l'arrêté préfectoral n°2013/DRIEE/144 est dressé ci-dessous.

Le rapport de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi de la mise en œuvre de l'arrêté de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées, établi en décembre 2016, est annexé au présent dossier.

R.4.1- BILAN DU SUIVI DES ESPECES PROTEGEES

Le suivi des espèces protégées de 2016 a permis de confirmer que les cortèges initialement identifiés sont toujours présents. Les principaux éléments nouveaux à noter sont les mêmes que ceux identifiés lors du suivi de 2014 et 2015 avec :

- D'une part, la présence de 2 nouvelles espèces d'amphibiens (la grenouille agile et le triton palmé), en population importante pour la grenouille agile : Les mesures envisagées pour tenir compte de ces nouveaux enjeux sont la création de 3 mares favorables aux amphibiens au sein du bassin sec de régulation. Une amélioration des corridors écologiques, notamment sur l'axe est-ouest, est également envisagée pour permettre de faciliter la migration des amphibiens depuis les principaux boisements vers cette mare. Un dalot sera ainsi positionné sous la RD5d et des petits bosquets seront réalisés dans la prairie compensatoire, entre les futures mares et le parc de Coupvray.
- D'autre part, la présence d'un nouvel insecte protégé, le grillon d'Italie, en population importante : Les mesures envisagées dans le cadre du projet initial, notamment la création d'une friche, de milieux naturels herbacés sur plusieurs hectares, la création de haies et la mise en place d'une gestion différenciée, profiteront directement à ce nouvel enjeu écologique. Aucune mesure complémentaire n'est donc envisagée.

De façon plus générale, un ajustement des méthodologies de suivi sera apporté pour améliorer la détectabilité de certaines espèces.

R.4.2 ETAT D'AVANCEMENT DES MESURES FIGURANT DANS L'ARRETE PREFECTORAL N°2013/DRIEE/144

Mise en œuvre des mesures d'évitement et d'atténuation en phase chantier :

- « Démarrage des travaux en dehors de la période de reproduction des oiseaux (soit du 1er mars au 31 août) » : cette mesure a été intégrée dans les premiers dossiers de consultation des entreprises. Ainsi, le démarrage des travaux de viabilisation de la Fosse-Saint-Etienne est prévu en février 2018.
- « Conservation des milieux naturels ne nécessitant pas d'être détruits par le projet et balisage des zones qui ne seront pas urbanisées pendant toute la durée de chantier » : cette mesure a été intégrée dans les premiers dossiers de consultation des entreprises.
- « Préservation des zones où sont été observées les stations de conocéphale gracieux par un balisage » : cette mesure a été intégrée dans les premiers dossiers de consultation des entreprises.

- « *Optimisation du nombre d'engins sur le chantier* » : cette mesure a été intégrée dans les premiers dossiers de consultation des entreprises.
- « *Evitement de la destruction de gîtes potentiels à chiroptères en réalisant une expertise avant défrichage pour identifier les arbres à cavité* » : une expertise a été réalisée en décembre 2016 sur les secteurs Fosse-Saint-Etienne, Bois des Fours à Chaux et Bonshommes ; le tracé de la voie Nord Sud et des réseaux ont été adaptés afin de préserver les sujets favorables aux chiroptères.

Mise en œuvre des mesures compensatoires :

- « *Recréation de milieux herbacés, pour une surface légèrement supérieure à 5ha, avant le démarrage des travaux d'infrastructure* » : cette mesure a été intégrée dans l'avant-projet d'aménagement du secteur des Cent Arpents.
- « *Avant le démarrage des travaux d'infrastructure, confortement et plantation d'au moins 1000 mètres linéaires de haies, dont 450 mètres linéaires le long de la rue de Montry* » : la haie de la rue de Montry sera renforcée en février 2018, préalablement aux travaux de viabilisation du secteur de la Fosse Saint-Etienne.
- « *Aménagement écologique du bassin d'eaux pluviales dès la création de celui-ci* » : cette mesure a été intégrée dans l'avant-projet d'aménagement du bassin primaire 26a.

COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.5 – ANNEXES RESEAUX

FEVRIER 2018

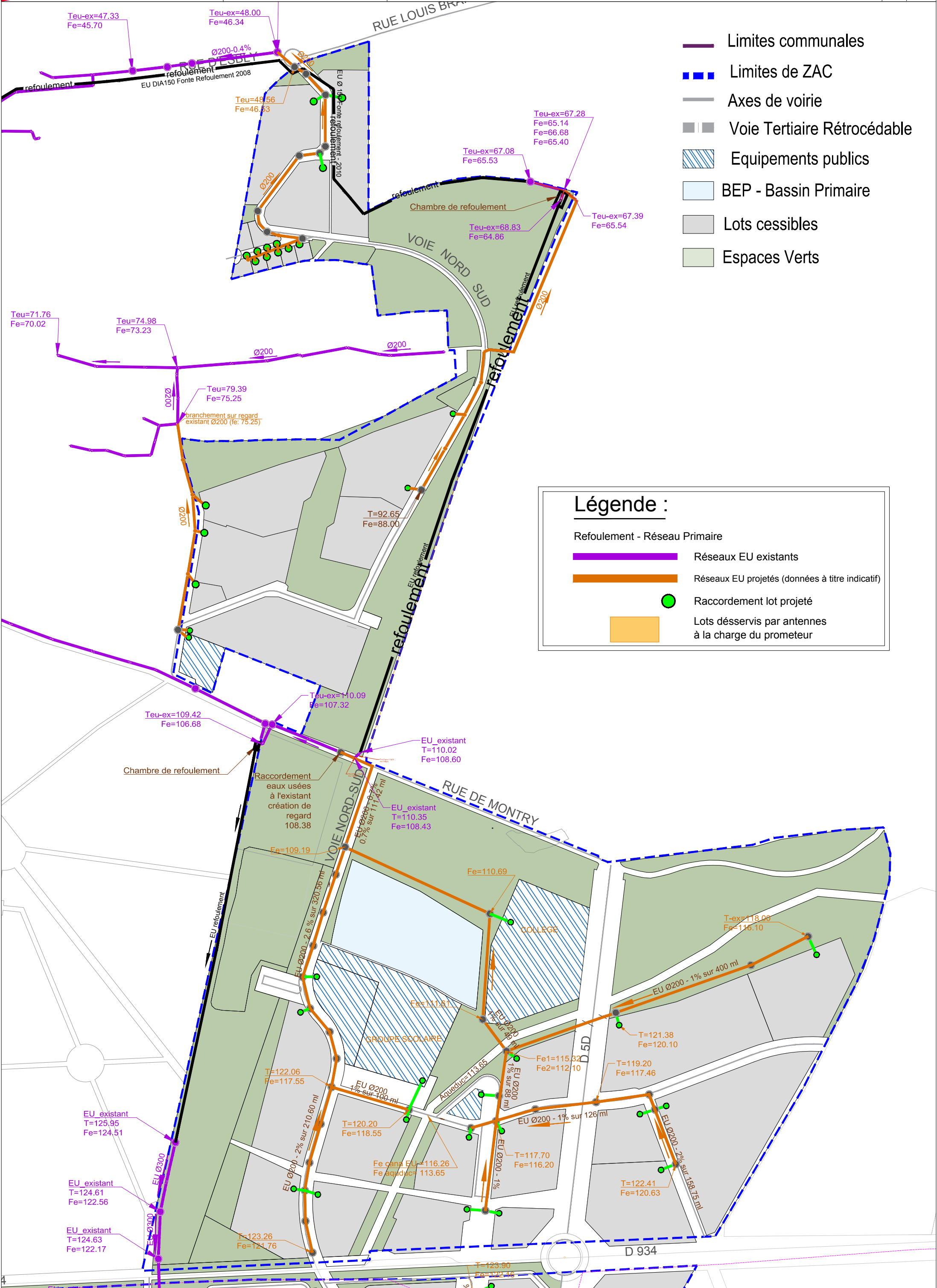
COMMUNE DE COUPVRAY

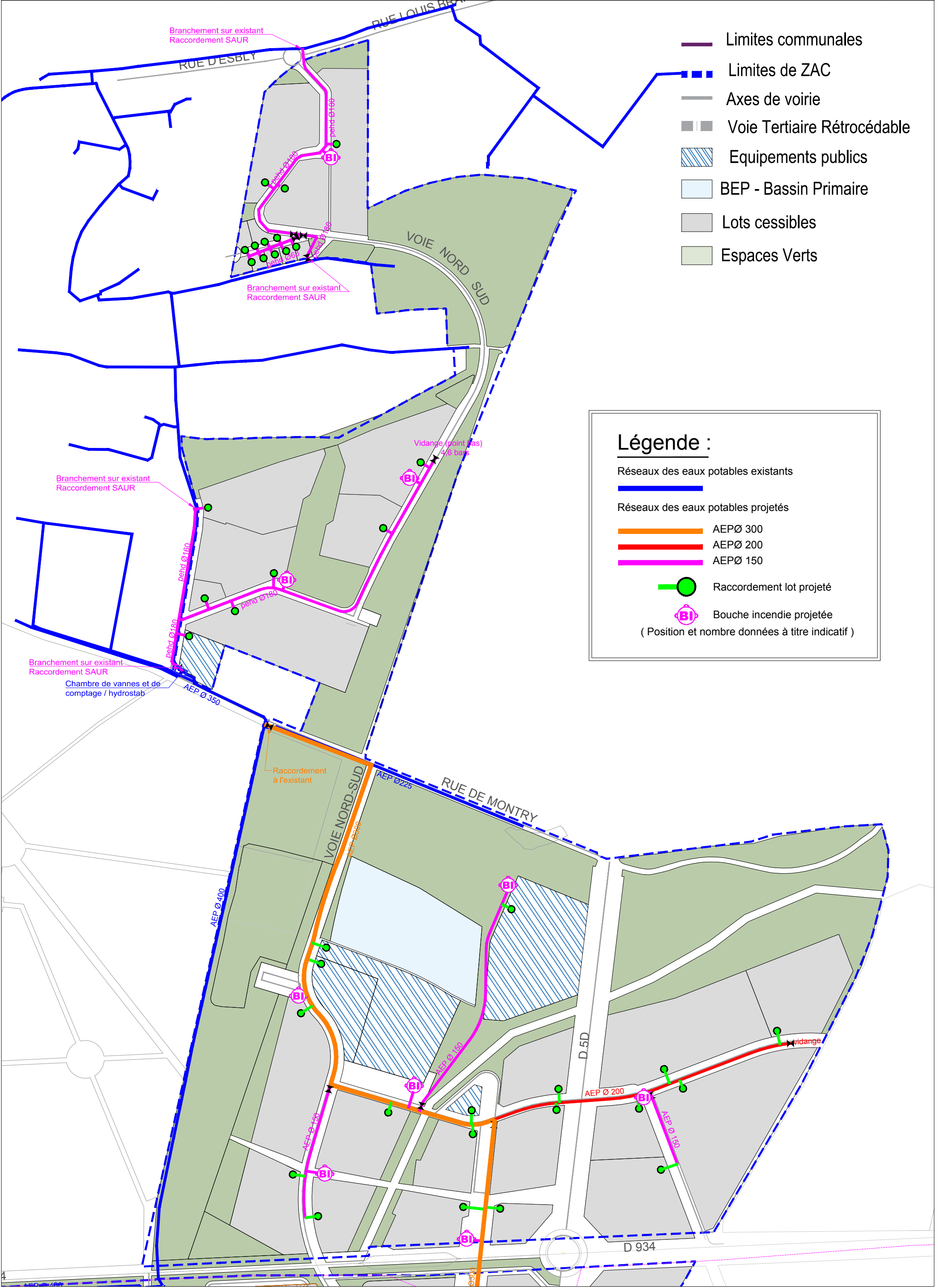
DOSSIER DE REALISATION

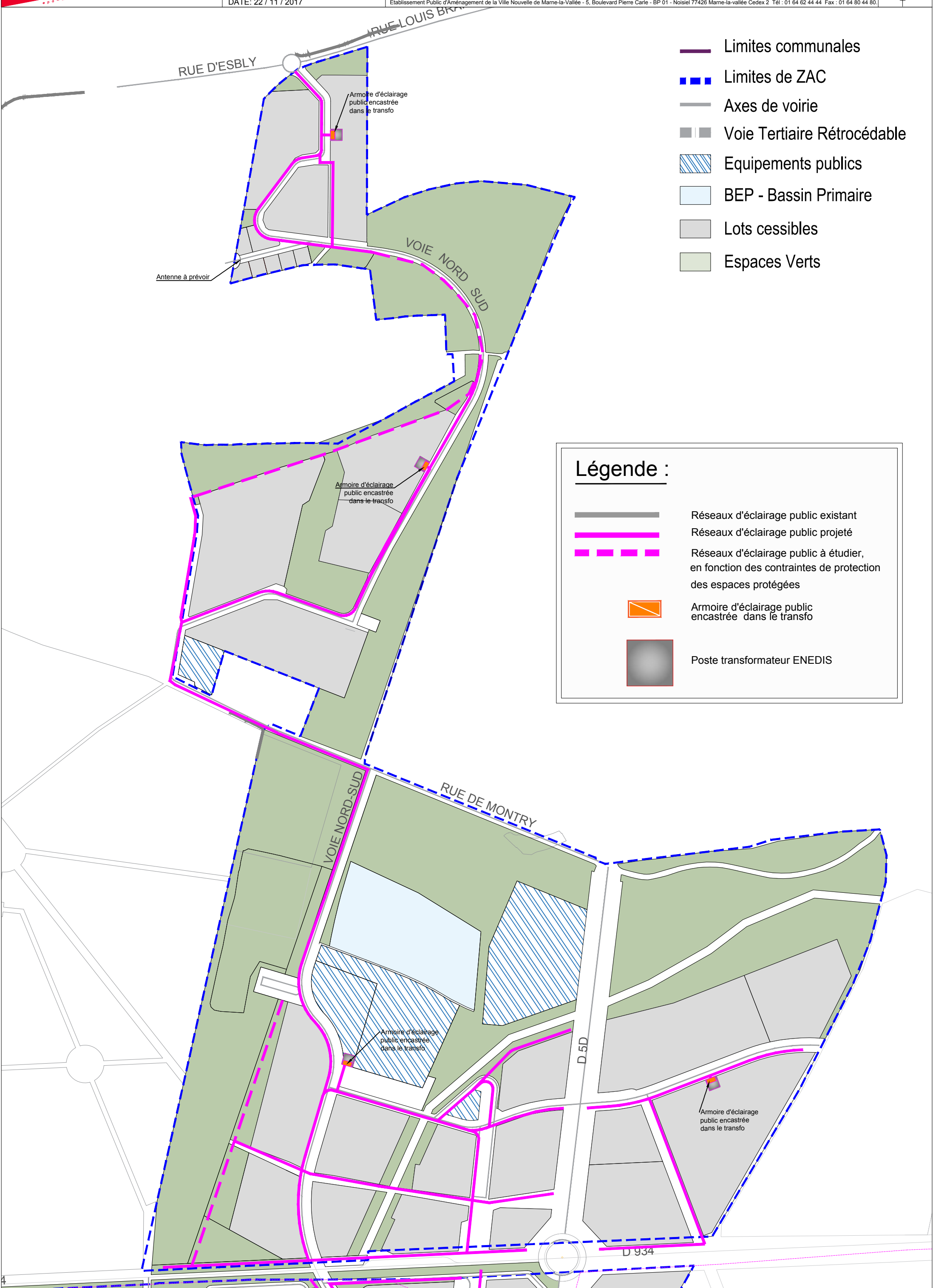
ZAC DE COUPVRAY

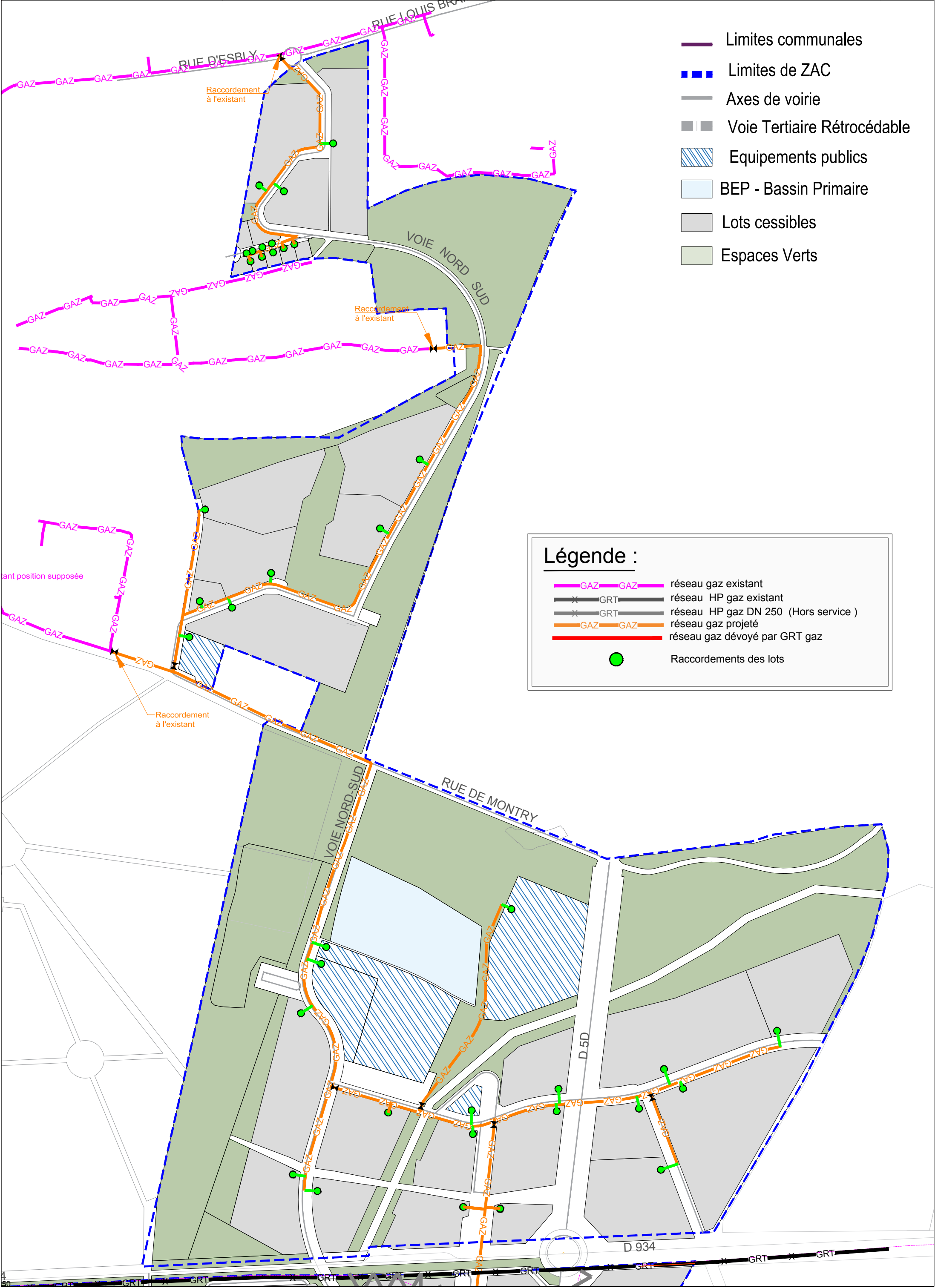
R.5.1 – Plans schématiques des infrastructures

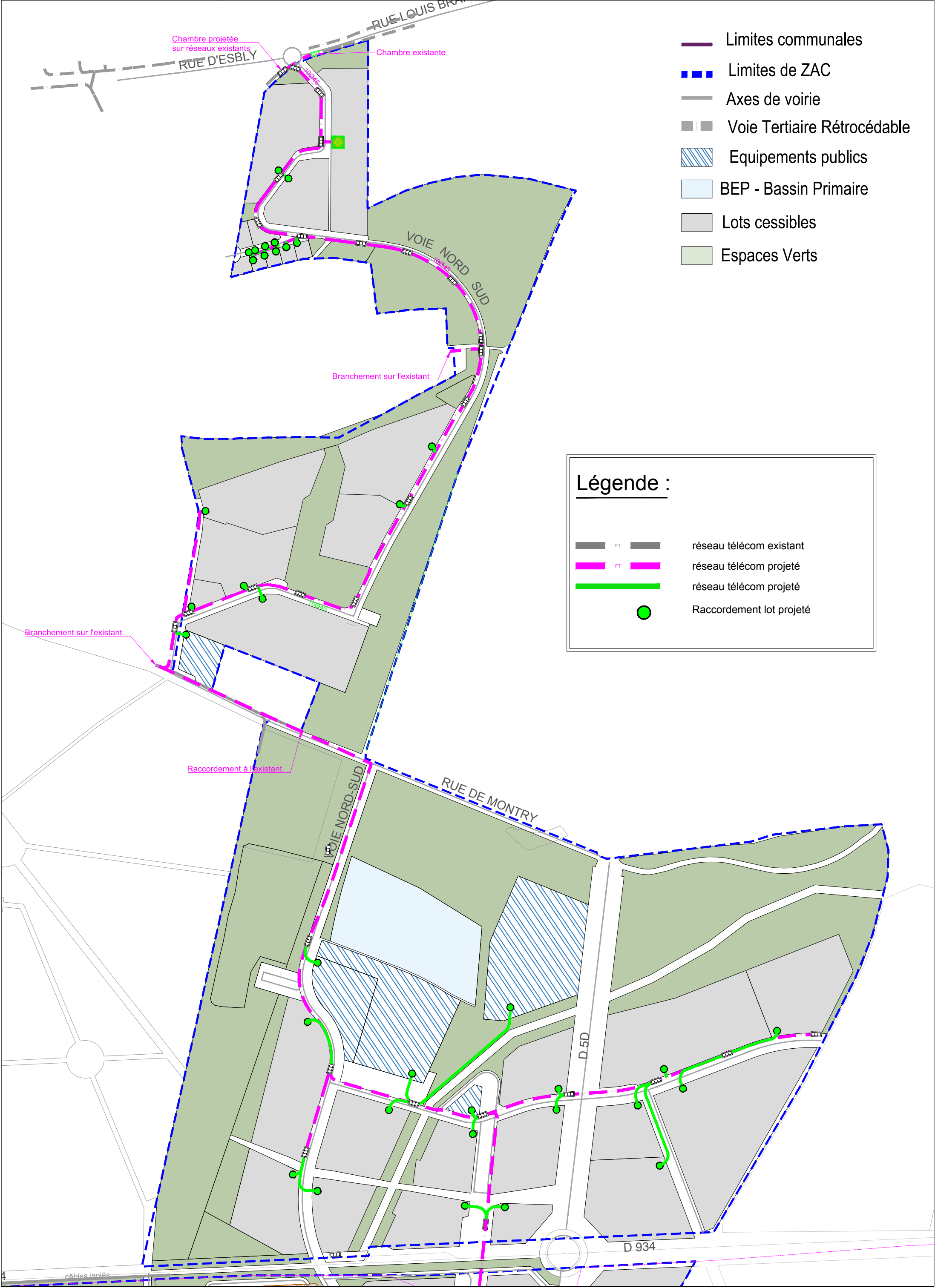
FEVRIER 2018

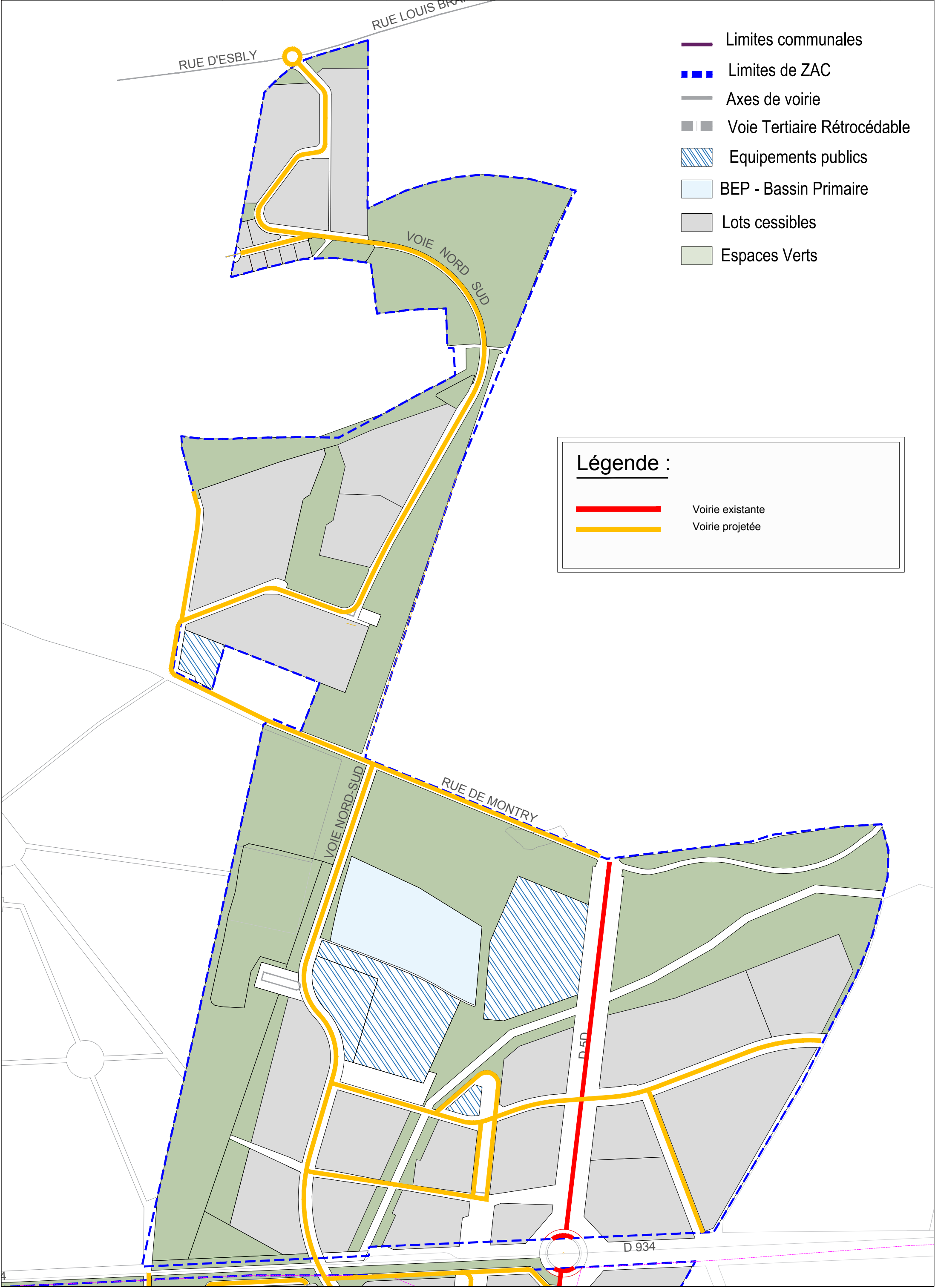












COMMUNE DE COUPVRAY

DOSSIER DE REALISATION

ZAC DE COUPVRAY

R.5.2 – Synoptiques propriété et gestion

FEVRIER 2018

