



— Les —
Horizons

ÉVRY - COURCOURONNES

ZAC Canal Europe - Les Horizons Evry-Courcouronnes (91)

DOSSIER DE REALISATION

SOMMAIRE

1. NOTE EXPLICATIVE.....	3
1.1. Procédure	4
1.2. Contexte institutionnel.....	5
1.3. Projet d'aménagement de la ZAC Canal Europe - Les Horizons	6
1.3.1. Contexte et périmètre du projet	6
1.3.2. Objectifs du projet d'aménagement	8
1.3.3. Typologies bâties du projet	12
1.3.4. Gestion des circulations au sein du projet	14
2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	17
2.1. Principes d'aménagement des espaces publics	18
2.1.1. Les espaces publics singuliers.....	18
2.1.2. Les espaces publics du quotidien	20
2.1.3. Les voies de desserte.....	21
2.1.4. Les rives du projet	22
2.1.5. Les dispositifs techniques.....	23
2.2. Programme des équipements publics.....	24
2.2.1. Équipements publics d'infrastructures.....	24
2.2.2. Équipements publics de superstructure.....	24
2.2.3. Maîtrise d'ouvrage, coût, financement et gestion des équipements publics	25
3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	29
3.1. Programme prévisionnel des constructions.....	30
4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES	31
4.2. Présentation des principaux postes	33
4.3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.....	34

1. NOTE EXPLICATIVE

1.1. PROCEDURE

Le présent dossier de réalisation de la ZAC Canal Europe - Les Horizons constitue la dernière étape préalable à la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement.

La ZAC est un outil juridique, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, qui a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Cette procédure est garante de la maîtrise des coûts et de la bonne réalisation des constructions répondant à un plan masse détaillé et partagé par tous.

Les grandes étapes de la procédure de ZAC sont les suivantes :

- **La concertation préalable**

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 2° et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la concertation, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a délibéré le 23 juin 2014 sur les objectifs et les modalités de la concertation, dans le cadre de la procédure de la ZAC Canal Europe.

Les objectifs définis pour la démarche de concertation sont les suivants :

- Expliquer et partager le projet afin de permettre aux habitants, riverains et usagers de se l'approprier ;
- Associer les habitants et acteurs locaux au titre de leur "expertise" dans le champ de l'usage ;
- Faire connaître le projet le plus largement possible afin d'enclencher un effet de valorisation du secteur.

La concertation a été menée selon les modalités suivantes :

- Informer dans les supports de communication des communes et de la communauté d'agglomération : deux articles spécifiques dans l'Agglo Mag' à minima et un article dans les magazines municipaux ;
- Présentation du projet et échanges lors de deux réunions publiques ;
- Réalisation d'une exposition publique sur le projet ;
- Mise en place d'une boîte mail dédiée à la concertation pour recueillir les observations de la population ainsi que de deux recueils, dans chaque mairie.

Elle s'est déroulée du 1^{er} septembre 2014 au 30 juin 2015.

La communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a délibéré sur le bilan de la concertation en bureau commentaire en date du 6 octobre 2015.

- **La création de la ZAC**

Les premières études urbaines ont été menées sur le secteur Canal Europe dès 2008, du fait de la perspective de la fermeture de l'hôpital Louise Michel. Ces études se sont poursuivies suite au départ de l'hôpital Louise Michel en 2012. Après avoir pris connaissance des études pré-opérationnelles, du bilan de la concertation, et de leurs conclusions, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a décidé de procéder à l'aménagement du périmètre du site Canal Europe, et de créer une ZAC. Celle-ci permet la maîtrise foncière des terrains à acquérir et leur remembrement, une gestion transparente de l'opération, une souplesse opérationnelle et le contrôle par la ville de toutes les étapes d'avancement du projet.

Par délibération n° DEL-2017/77 du Conseil communautaire du 28 février 2017, la ZAC Canal Europe a été créée.

Le projet de ZAC vise les objectifs suivants :

- Construire de nouveaux logements, priorité à l'échelle de la Région Ile-de-France mais aussi pour l'agglomération et les communes ;
- Apporter de la mixité sociale, au cœur de l'agglomération, en produisant des logements diversifiés à la fois en termes de forme urbaine et de gamme de prix s'adressant à des populations mixtes ;
- Remédier à la dévitalisation du secteur et reconvertir l'ancien hôpital Louise Michel ;
- Permettre la création d'un quartier attractif et durable, en corrigeant les dysfonctionnements du quartier, parallèlement au programme de rénovation urbaine, pour améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Retravailler les espaces publics et les circulations afin d'améliorer les liens entre les différents quartiers fortement enclavés ;
- Dessiner une nouvelle entrée de ville et d'agglomération depuis l'autoroute.

- **La réalisation de la ZAC**

L'approbation du dossier de réalisation de ZAC constitue la dernière étape de la procédure de ZAC, permettant la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement.

Outre la présente notice de présentation, et conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- l'étude d'impact actualisée.

Conformément aux articles R. 311-7 et 311-8 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation est soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

1.2. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

Après la consultation d'aménageur lancée par la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, l'aménagement de la ZAC a été attribué à Grand Paris Aménagement, par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2017.

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC a été signé le 24 janvier 2018 entre la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et Grand Paris Aménagement, et en présence des communes de Courcouronnes et d'Evry.

Une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, intitulée Canal Europe, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courcouronnes, nécessaire pour prendre en compte les évolutions mineures du projet, a été réalisée au travers d'une procédure de modification du PLU, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2019.

1.3. PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CANAL EUROPE - LES HORIZONS

1.3.1. Contexte et périmètre du projet

Le futur quartier Canal Europe - Les Horizons se situe au nord de la commune d'Evry-Courcouronnes, à proximité de la commune de Ris-Orangis, de la station RER D Orangis Bois de l'Épine et de l'autoroute A6. Il se trouve à la jonction des quartiers du Bois Sauvage, côté Evry, et du Canal, côté Courcouronnes.

Le projet Canal Europe - Les Horizons porte sur le développement d'un nouveau quartier situé sur les anciennes communes d'Evry et de Courcouronnes, qui ont fusionné en 2019 pour devenir Evry-Courcouronnes.

La création de ce nouveau quartier d'envergure a été programmée dans la perspective d'une désaffectation, aujourd'hui effective, de l'hôpital Louise Michel.

Inauguré en 1982, cet hôpital incarnait l'un des équipements structurants de la ville nouvelle d'Evry dans les années 70. Ce dernier a fermé au printemps 2012 : les services hospitaliers ont été transférés au Centre Hospitalier Sud Francilien, nouveau pôle hospitalier majeur situé à la limite d'Evry-Courcouronnes et de Corbeil-Essonnes.



Figure 1 : Site de l'ancien hôpital Louise Michel, avec au premier plan la tour H et le plateau technique

L'assiette foncière de l'ancien hôpital (1), d'environ 7 ha, constitue une partie prépondérante du projet, d'une superficie totale 17 ha.

Le périmètre est composé de quatre autres emprises foncières, qui forment, avec l'hôpital, un tènement discontinu (cf. plan ci-après) :

- La bande de terrain dite « d'entrée de ville » (2) : d'une superficie de 6,8 ha, située le long du boulevard de l'Europe, elle constitue un résidu de programmation de la ville nouvelle qui sera requalifié dans le présent projet ;

- Le site dit « Van Gogh » (3) : discontinu du reste de la ZAC, il s'agit d'une emprise de 1,4 hectares qui accueille actuellement un groupe scolaire et des terrains de sport. Ce site a été ajouté au périmètre afin d'accompagner la mutation du groupe scolaire et de ses environs ;
- A cela s'ajoute deux emprises privées : le bâtiment de l'Établissement Français du Sang (4) et l'Hôtel Stars (5).



Figure 2 : Périmètre de d'opération et emprises foncières

Le projet d'aménagement du quartier Canal Europe - Les Horizons s'inscrit dans un projet d'amélioration à l'échelle de l'ensemble du quartier. Il s'agit d'un projet de rénovation urbaine qui remonte à une vingtaine d'années.

Dès 1996, le quartier est inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville ; il est classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) en 2000.

Il a fait l'objet d'un premier projet de rénovation urbaine qui s'inscrivait dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1), de 2003 à 2013.

Si les investissements financiers importants ont permis d'amorcer une profonde amélioration du cadre urbain, le quartier souffre toujours de difficultés sociales prégnantes.

En 2017, le Canal était le 17^{ème} quartier le plus pauvre de l'Essonne, et le 6^{ème} le plus pauvre de l'agglomération Grand Paris Sud, avec un revenu médian de 14 720 euros annuel par unité de consommation, et 33% de la population du quartier vivant sous le seuil de pauvreté.

Le quartier du Canal a été retenu comme quartier prioritaire dans le cadre du contrat de ville intercommunal signé en février 2015, et fait désormais l'objet d'un deuxième projet de rénovation urbaine qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont la convention a été signée en décembre 2020.

1.3.2. Objectifs du projet d'aménagement

Le projet de la ZAC Canal Europe - Les Horizons poursuit les objectifs suivants :

- **Créer une offre nouvelle de logements au sein d'un quartier durable, et participer ainsi à l'effort régional de création de logements**

L'écoquartier constitue un projet d'envergure, accueillant une programmation mixte à dominante de logements.

Au total, environ 1 770 logements sont programmés dans le cadre du projet, qui vont permettre de participer à l'objectif régional de production de logements à proximité d'une gare.

En effet, ce secteur est fléché dans le SDRIF comme secteur à urbaniser et à densifier à proximité d'une gare.

- **Apporter de la mixité sociale, en rééquilibrant l'offre d'habitat**

Le projet Canal Europe - Les Horizons a pour ambition un rééquilibrage de l'offre entre habitat social et privé, dans un secteur fortement marqué par la présence de logements sociaux. En effet, le quartier du Canal en compte actuellement 50%.

Pour cela, la programmation porte essentiellement sur des logements en accession à la propriété, afin de faire venir de nouvelles populations et ainsi apporter une plus grande mixité sociale.

- **Développer des copropriétés durables et favoriser le confort de vie et la santé des futurs habitants**

Une attention particulière sera apportée à la maîtrise des coûts des charges courantes, afin d'éviter toute situation propice à la création de copropriétés dégradées, avec des ambitions environnementales basées sur des bâtiments performants énergétiquement.

L'objectif est de rendre les copropriétés accessibles aux habitants du territoire, avec l'objectif d'une maîtrise des charges de copropriété et une copropriété avec des résidents impliqués, insérée dans le réseau d'acteurs locaux.

- **Reconquérir et désenclaver le site de l'ancien hôpital Louise Michel et revitaliser le quartier**

L'hôpital Louise Michel resté fermé durant plusieurs années a contribué à un sentiment de vide et de délaissement.

Le projet vise à réinvestir cette friche hospitalière en développant une programmation mixte à dominante de logements. Ce projet de renouvellement urbain va permettre de réanimer le quartier.

Dans l'objectif de désenclavement et de revitalisation du quartier, le développement d'un pôle de services et activités de proximité autour de l'Orme à Martin fondera la nouvelle centralité du quartier. Elle complètera et renforcera l'offre existante place de l'Orme à Martin, notamment marquée par la présence du marché.

L'arrivée des nouveaux habitants permettra un développement qualitatif et quantitatif de ce pôle.

- **Recréer du lien entre les quartiers environnants pour faire couture dans un secteur fragmenté, et recomposer une entrée de ville pour Evry et Courcouronnes**

Ce secteur, situé au nord-est de l'agglomération, bien que stratégique du fait de sa position d'entrée de ville, à l'articulation des quartiers du Canal, du Bois Sauvage et des Pyramides, et de la gare RER D Orangis Bois de l'Épine, apparaît aujourd'hui comme une « île » au milieu d'un chapelet de fonctions sectorisées caractéristiques des villes nouvelles, isolé par les infrastructures de transports qui le bordent.

Le projet Canal Europe - Les Horizons vise à ouvrir le quartier sur son environnement, et en faire un élément de liaison et de couture au sein d'un secteur fragmenté.

Cet objectif s'appuie sur trois principales orientations :

- **Renforcer le lien avec la gare RER D Orangis Bois de l'Épine :**
Le mail du Marchais Guesdon relie aujourd'hui la gare RER à la place Jacques Monod. Le projet vise à prolonger ce mail, comme épine dorsale du quartier, afin de faciliter la connexion à la gare RER D Orangis Bois de l'Épine.
La rue du pont Amar, axe Nord-Sud structurant le quartier, se connectera à la place Jacques Monod pour faire de cette place le nœud de liaison vers la gare RER D.
- **Reconnecter le quartier à l'Est, vers le parc des Loges et les quartiers du Bois Sauvage et des Pyramides :**
Le mail créé dans la continuité du mail du Marchais Guesdon sera prolongé jusqu'au boulevard de l'Europe grâce à la réalisation d'un franchissement des voies du RER D. Cet axe accueillant à la fois les modes doux et les véhicules motorisés se connectera au boulevard de l'Écoute s'il pleut, permettant ainsi de connecter la ZAC Canal Europe - Les Horizons au parc des Loges et aux quartiers du Bois Sauvage et des Pyramides.
- **Permettre une continuité au Sud, vers le quartier du Bois de Mon Cœur :**
La rue du pont Amar, existante, sera réaménagée afin de requalifier cet axe structurant et lui offrir des accotements piétons plus confortables en direction du quartier du Bois de Mon Cœur et de ses équipements.

La partie Est du projet Canal Europe présente un positionnement stratégique en entrée de ville, mais souffre d'une image peu qualitative, marquée par les délaissés de voiries des infrastructures routières.

Le projet vise donc à redonner de la qualité et de l'urbanité à cette entrée de ville, tout en recréant du lien avec les quartiers environnants, aujourd'hui fortement enclavés, à travers le développement de l'accessibilité notamment pour les modes doux.

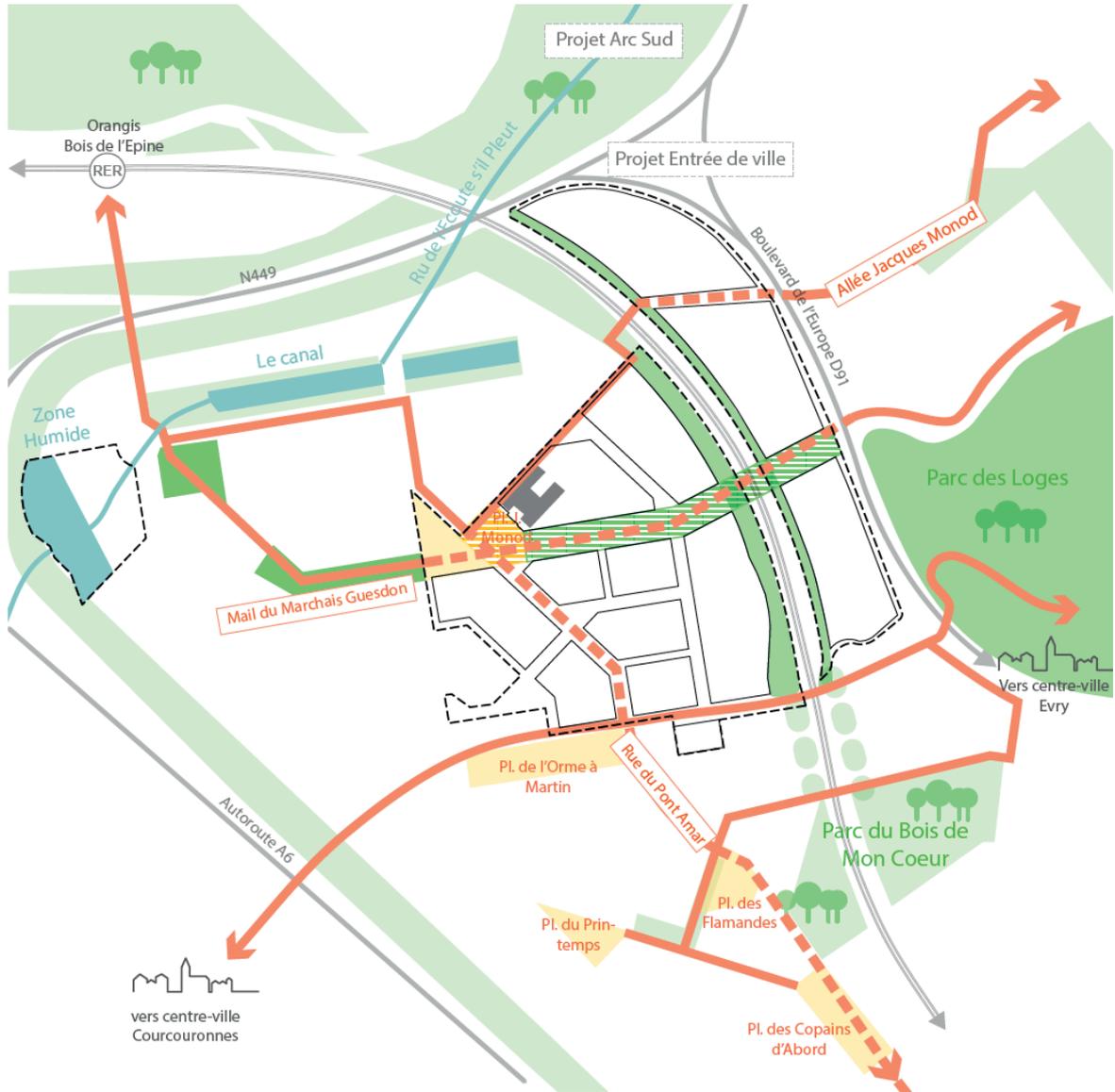


Figure 3 : Liaisons du projet avec son environnement

- **Créer un quartier exemplaire en matière de performance environnementale, développant des constructions sobres en matière d'énergie, la nature en ville, les mobilités durables et une meilleure connexion aux transports en commun**

Le projet s'attache à ce que le développement durable soit au cœur du projet. Il a notamment pour ambitions :

- **La valorisation des ressources renouvelables et la diminution des gaz à effet de serre**

L'ensemble des programmes immobiliers de l'opération sera raccordé au réseau de chauffage urbain existant, alimenté par plus de 70% d'énergies renouvelables en géothermie et de récupération par l'incinération des déchets actuellement.

- **Le maintien et le confortement du corridor écologique en lien avec le parc des Loges, et faire du patrimoine végétal un élément identitaire**

Les merlons boisés seront conservés, et la nature prendra place au sein du quartier au travers de la végétalisation des espaces publics et d'une nature domestique au cœur des îlots bâtis.



Figure 4 : Trame verte du projet

- Une gestion des eaux pluviales selon le principe de « zéro rejet à la parcelle » par des systèmes d'épuration naturelle à ciel ouvert, notamment au travers d'un réseau de noues sur les espaces publics.

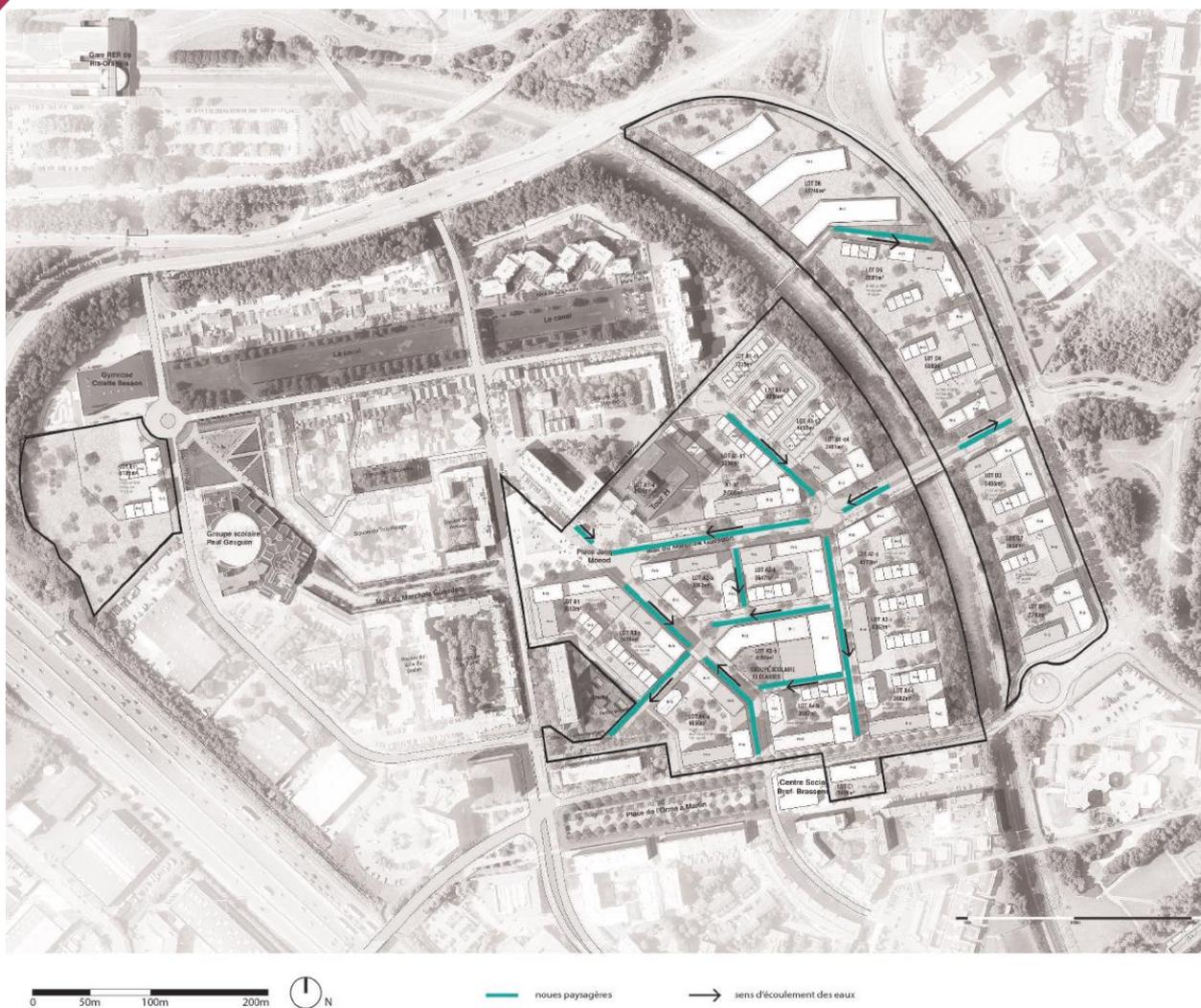


Figure 5 : Principe de gestion des eaux pluviales

- **Un développement des modes doux**

Les déplacements à pied ou en vélo seront valorisés par des aménagements cyclables et piétons structurés, en continuité de celles existantes. Le mail du Marchais Guesdon, qui sera prolongé jusqu'au boulevard de l'Ecoute s'il pleut grâce à la création d'un franchissement, tient une place centrale au profit de cet objectif.

- **Une labellisation ÉcoQuartier**

Grand Paris Aménagement et les collectivités ont souhaité inscrire le projet Canal Europe Les Horizons dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier.

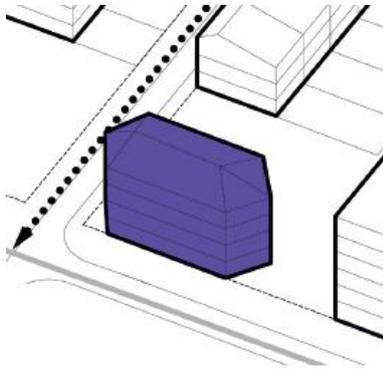
La Charte ÉcoQuartier a été signée par la ville d'Evry-Courcouronnes, l'agglomération Grand Paris Sud et Grand Paris Aménagement en date du 17 novembre 2020, et le label ÉcoQuartier - étape 1 a été obtenu.

1.3.3. Typologies bâties du projet

L'objectif poursuivi est de favoriser la construction de grands logements. Les îlots ont été conçus de sorte à assurer un ensoleillement optimisé de l'ensemble des logements et une ventilation naturelle, et favoriser au maximum la création de surfaces extérieurs (balcons, terrasses) en cohérence avec la typologie des logements. Une attention particulière est apportée à la maîtrise des coûts des charges courantes, afin d'éviter toute situation propice à la création de copropriétés dégradées.

Concernant les typologies bâties, le projet prescrit de varier les typologies bâties au sein de chaque îlot, avec l'implantation de RDC actifs, garants de l'animation des espaces publics, et des cœurs d'îlots préservés pour permettre l'intimité des logements et assurer une transition cohérente entre les hauteurs de constructions.

- **Collectifs « galets »**



Un objet architectural singulier

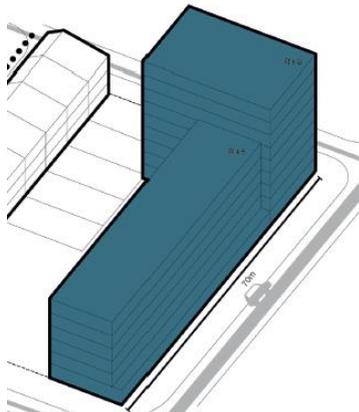
Le galet se démarquera par la sculpture de la toiture qui en fera un objet architectural atypique et singulier.

Ce travail de la toiture sera corrélé à la recherche de vues qualitatives pour tous les logements.

Un matériau unitaire

Le galet sera traité préférentiellement dans un matériau unitaire afin qu'il soit perçu comme un objet monolithique particulier.

- **Collectifs « front bâti »**



Une structure majeure des espaces publics

La forme urbaine des fronts bâtis permet de structurer les espaces publics par leur édification à l'alignement et leur point haut, ponctuant le paysage urbain.

Un travail de verticalité rythmant le parcours urbain

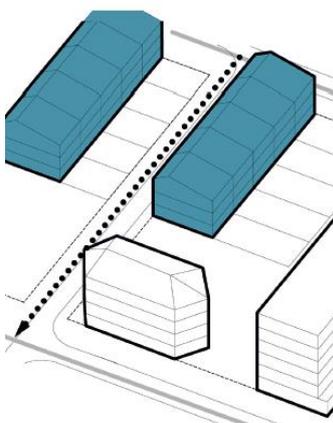
Les dimensions d'îlots sont importantes, d'où la nécessité de marquer un rythme vertical afin d'animer le parcours du piéton.

Dans le même objectif, un effet de socle trop important sera à proscrire.

Proposer des étages en double hauteur

Dans l'ensemble, un travail sur les double-hauteurs sera très apprécié, principalement sur le R+5 pour alléger l'effet d'une linéarité trop importante.

- **Intermédiaires et individuels**



Une desserte individualisée optimisée

L'individualisation des logements intermédiaires sera recherchée.

Une vigilance sur les accès par escaliers pour éviter la surmultiplication de serrurerie sera nécessaire. Une réflexion sur la mutualisation pour deux logements pour limiter les vis-à-vis et favoriser les espaces communs plus généreux devra être menée.

Un principe de logements individuels superposés

L'adressage individualisé favorise l'appropriation du logement intermédiaire comme un habitat individuel.

Dans cet optique, pas plus de deux logements seront superposés.

Favoriser les jeux de toiture

L'identification du logement intermédiaire comme assimilable au logement individuel passera par un travail sur les toitures en pente.

1.3.4. Gestion des circulations au sein du projet

- **La trame viaire du projet**

Dans une logique de hiérarchisation de la trame viaire, les axes structurants existants sont renforcés et un maillage de desserte est créé au cœur du quartier pour desservir les futures habitations.

Un franchissement viaire est créé dans le prolongement du boulevard de l'Ecoute s'il pleut.

La place et l'allée Jacques Monod sont classées en zone piétonne, accessible uniquement aux camions de collecte, de livraison et aux pompiers.

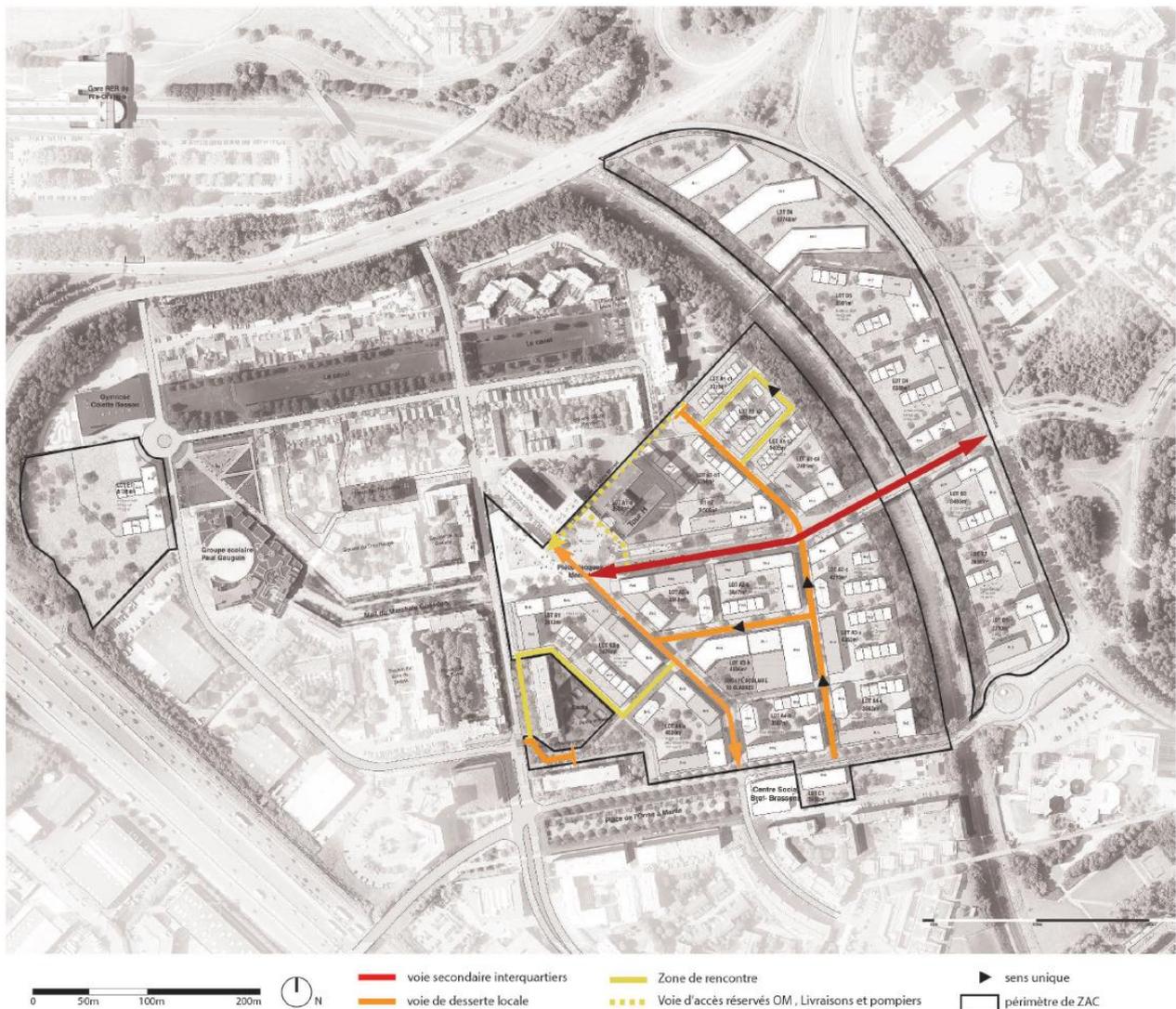


Figure 6 : Principe de desserte viaire du projet

- **La desserte en transports en commun**

Une nouvelle desserte bus liée au TCSP sera créée.

L'arrivée du TZen4 promenade du Marquis de Raie fait évoluer la desserte des bus en cœur de quartier :

- la promenade du Marquis de Raie devient un site propre exclusivement destiné au TZen4, qui remplace la ligne 402 existante, aujourd'hui sur le même tracé ;

- la rue du pont Amar accueille la circulation des bus 404 et 413, circulant aujourd'hui promenade du Marquis de Raie. A cette occasion, deux arrêts sont créés sur la rue du pont Amar, à savoir un arrêt au nord de la place Jacques Monod (hors opération), et un arrêt au croisement de l'avenue de l'Orme à Martin.



Figure 7 : Principe de desserte en transport en commun du projet

● **Les liaisons douces**

Les profils des voies sont établis pour favoriser la place des modes doux dans le quartier et dans un souhait de hiérarchisation et de différenciation de l'espace public.

Trois parcours piétons principaux sont confortés : mail du Marchais Guesdon, allée Jacques Monod et avenue de l'Orme à Martin. Ils sont complétés par un réseau de venelles, ainsi que par les trottoirs le long des voies de circulation.

Les continuités cyclables et leurs équipements sont intégrés au cœur de l'aménagement, dans un souci de continuité avec les quartiers et équipements environnants.

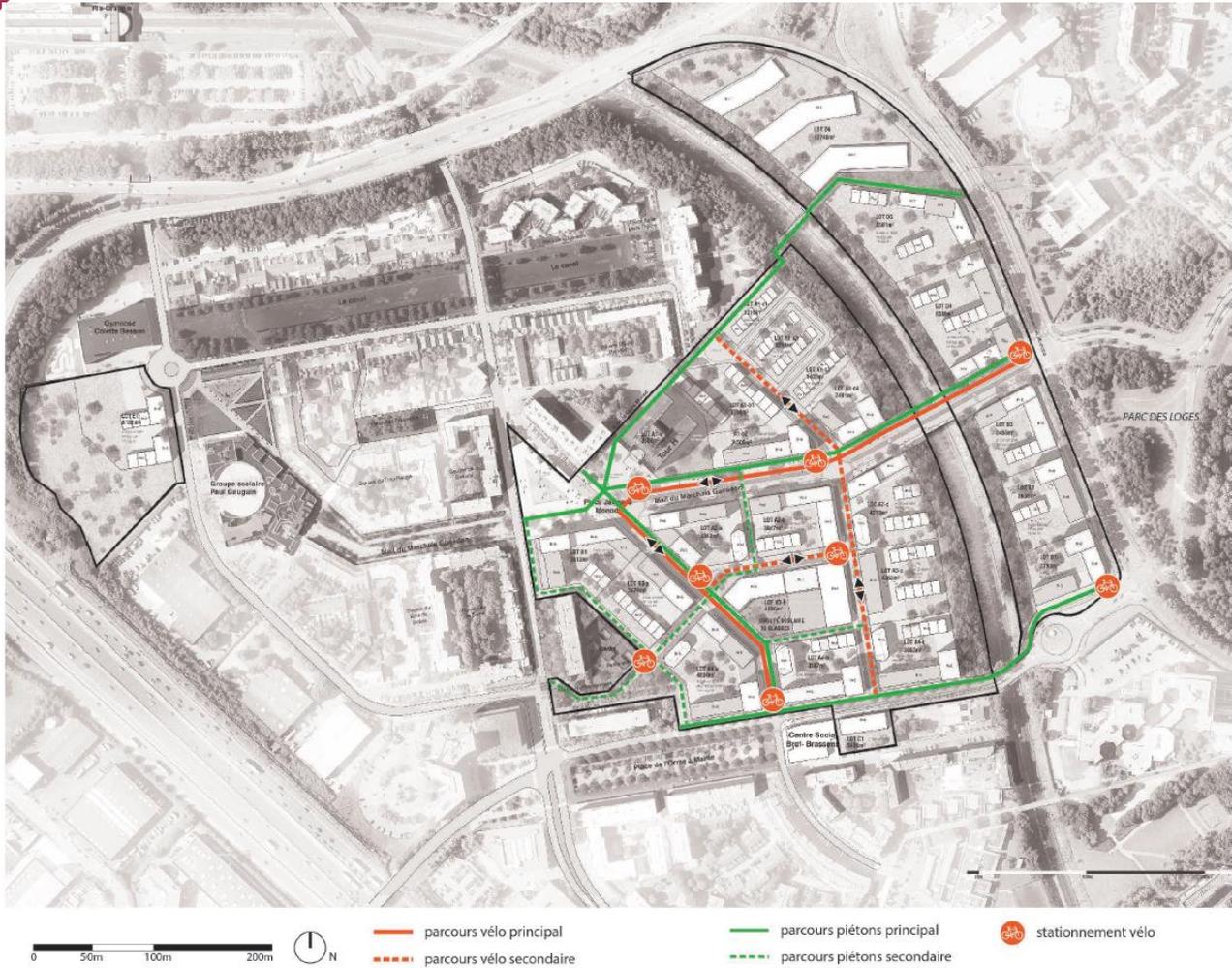


Figure 8 : Liaisons douces du projet

• Stationnement

Le projet généralise un principe de stationnement unilatéral le long des voies. Afin de limiter au mieux l'impact du stationnement sur l'espace public, l'implantation le long des voies se fait suivant un rythme discontinu, alternant bosquet d'arbres, entrées charretières, bornes d'apport volontaire : l'implantation du stationnement se fait au service de la création d'un paysage de la rue.

Les véhicules du marché de la place de l'Orme à Martin seront repositionnés à un emplacement proposé par la ville, en dehors de la ZAC.

2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'article R. 311.7 du Code de l'urbanisme prévoit que, lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des éléments 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 et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics correspond essentiellement aux ouvrages d'infrastructures (espaces publics, espaces verts, noues de collecte, voiries et réseaux). Ces ouvrages ont vocation à être intégrés au domaine public de la commune d'Evry-Courcouronnes et de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, qui en assureront la gestion.

2.1.1. Les espaces publics singuliers



Figure 9 : Plan d'aménagement du Mail et de la place Jacques Monod

- **Le Mail, espace public manifeste à la mesure du Grand Canal**

Le quartier Canal Europe - Les Horizons s'articule autour d'un espace public planté de grande envergure, le mail. Celui-ci est conçu comme la colonne vertébrale du quartier.

Cet espace ample et linéaire s'inscrit dans la continuité du mail du Marchais Guesdon, et le relie de la gare RER Orangis Bois de l'Épine au parc des Loges par un pont enjambant la voie ferrée.

Il offre une multitude de possibilités pour tous les usagers, tant les habitants des logements à proximité que les passants. Très largement planté, il colonise avec son ambiance bucolique la rue du pont Amar, la nouvelle voie de desserte créée, ainsi que le boulevard de l'Europe plus à l'Est.

Le mail offre une belle perspective visuelle sur le parc des Loges, et une continuité piétonne confortable tant sur l'espace public qu'en lien avec les futures habitations. Les logements profitent de vues ouvertes sur de vastes espaces arborés, et structurent l'espace public. Il permet d'offrir une continuité piétonne et vélo identifiable et ainsi désenclaver le quartier qui s'ouvre sur les quartiers Est et Sud.

- **La place Jacques Monod**

La place Jacques Monod vient asseoir la tour H. Dédiée aux circulations douces, elle est accessible aux véhicules par le plateau surélevé mis en œuvre sur la rue du pont Amar, dont le traitement en pierre sur trottoir et le double alignement planté confère une continuité vers la place du marché, avenue de l'Orme à Martin.

Les édifices en périphérie sont garants de l'occupation de la place et elle doit leur offrir une multitude de lieux dédiés tout en générant un ensemble cohérent.

La rue du pont Amar et la voie du nouveau mail sont mises à distance des flux piétons et vélos par la création de noues paysagères, qui assurent la rétention en eau de la place.

2.1.2. Les espaces publics du quotidien

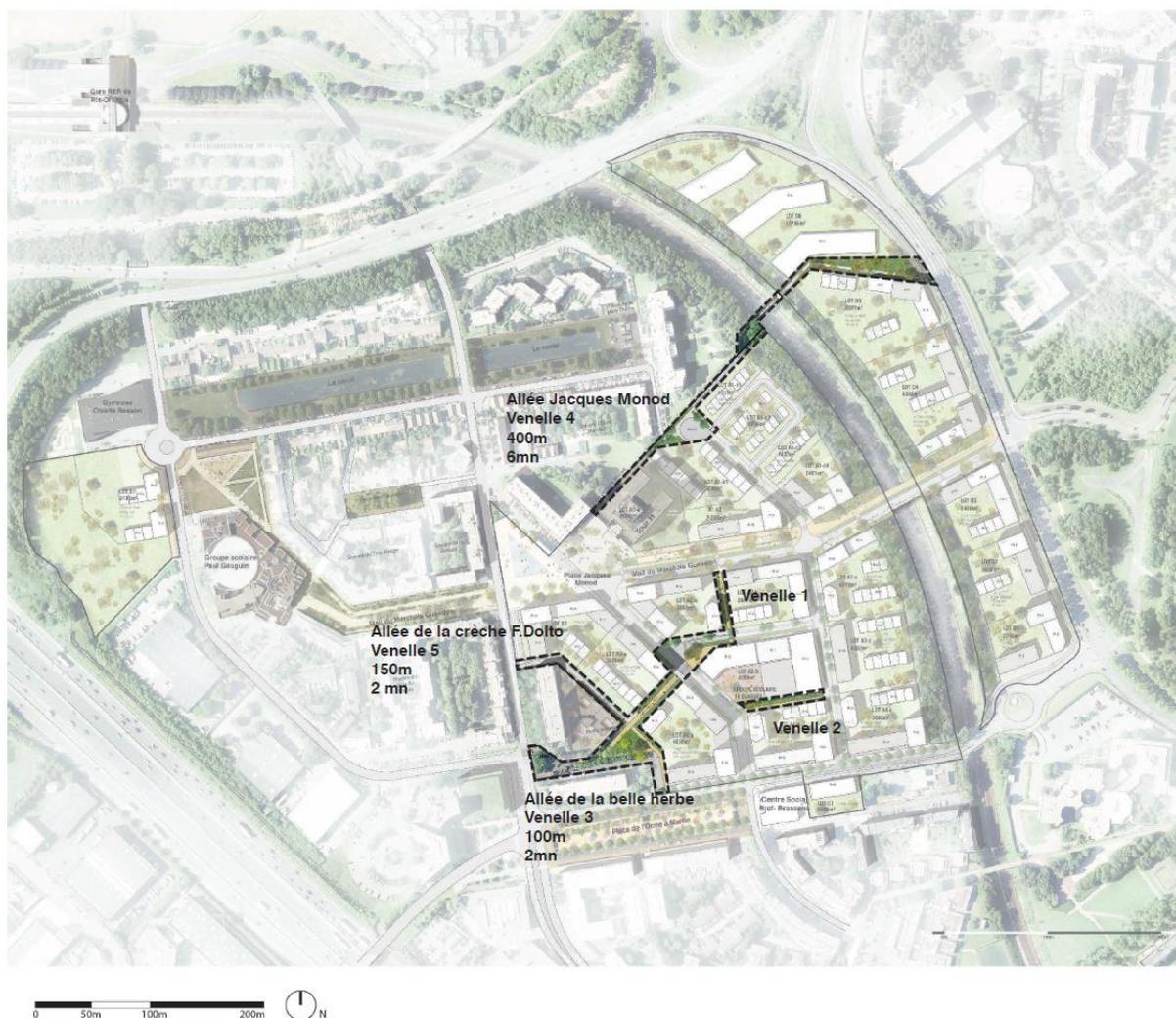


Figure 10 : Plan d'aménagement des espaces publics du quotidien

- **Prolongement des allées Jacques Monod et de la belle herbe**

L'allée Jacques Monod et l'allée de la belle herbe sont prolongées depuis le tissu existant et le futur tissu de logements vers les lieux d'aménités.

Le réseau de venelles et placettes permet de rejoindre les équipements, le nouveau mail ou encore la passerelle piétonne depuis les habitations, en croisant le minimum de voitures. Leur largeur variable et le traitement paysager soigné rend la traversée agréable, par l'ombre des arbres et le rythme des saisons offert au regard.

Les placettes diversifient l'espace public et offrent des poches de respiration dans le tissu urbain. Arborées, elles participent chacune d'une ambiance paysagère distincte qui les singularise, et crée des points de vue sur les habitations proches et les cœurs d'îlot. Les matériaux au sol incitent l'automobiliste à être vigilant et à ralentir : ici les modes doux sont mis au cœur l'aménagement.

2.1.3. Les voies de desserte



Figure 11 : Plan d'aménagement des voies de desserte

- **La rue du Pont Amar**

La rue du Pont Amar a un gabarit généreux, permettant d'accueillir bus, véhicules et modes doux. Deux pistes unidirectionnelles sur trottoir sont créées pour la circulation des vélos. Les accotements piétons sont généreux, notamment côté école primaire.

- **Les autres voies de desserte locale**

Les autres voies de desserte locale offrent une échelle plus humaine par leur composition. Leur gabarit est réduit et la circulation se fait à simple ou double sens.

L'alternance d'arbres en tige et cépée et la présence de noues paysagères créent une ambiance végétale apaisante pour les usagers, à proximité des habitations.

Les places de stationnement latérales sont destinées au dépose-minute de la crèche Françoise Dolto existante et de la future école primaire, ainsi qu'au stationnement résidentiel.

2.1.4. Les rives du projet

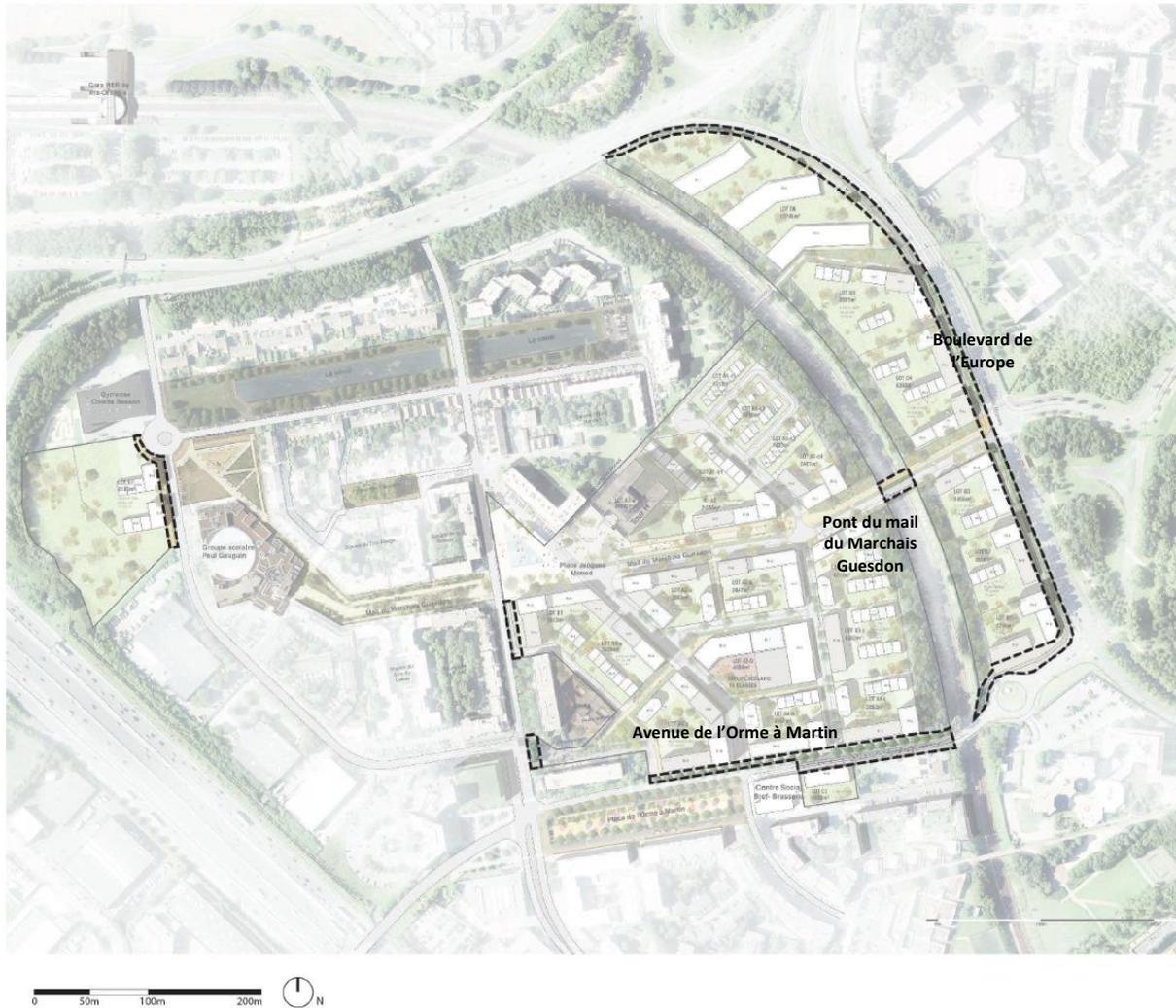


Figure 12 : Plan d'aménagement des rives du projet

Les rives du projet constituent l'accroche avec le contexte environnant. Chaque rive est aménagée en fonction de ce contexte, des projets en cours et du pasage de l'opération.

- **Boulevard de l'Europe**

Le projet comprend le réaménagement du trottoir et de la continuité plantée au pied des lots D1 à D6.

- **Pont du mail du Marchais Guesdon**

Le profil a été réfléchi pour prolonger de la façon la plus simple qu'il soit le mail dédié aux modes doux ainsi que la voie de circulation à double sens.

- **Avenue de l'Orme à Martin**

Le projet prévoit la reprise du trottoir au pied des futurs lots de bâtiment.

- **Promenade du Marquis de Raie**

Le projet prévoit la reprise de la contre-allée piétonne au droit du lot B1, le réaménagement de l'allée de la belle herbe et de la venelle d'accès de service et pompier à la crèche.

- **Rue du Plessis Briard**

Le projet comprend la reprise du trottoir au pied du lot E1.

2.1.5. Les dispositifs techniques

- **Gestion des déchets**

La gestion des déchets sur l'opération est répartie comme suit :

- Ordures ménagères / Papier - Carton – Plastique :

La collecte des déchets se fera en porte-à-porte avec un système de bacs roulants. Les locaux OM seront travaillés de sorte à être ouverts directement sur l'espace public. Les agents de propreté pourront alors venir chercher les bacs roulants dans les locaux les jours de collecte. Ce dispositif permet de limiter les aires de présentation sur l'espace public.

La collecte de la crèche existante F. Dolto est maintenue en bacs roulants.

- Verre :

Des bornes d'apport volontaire pour le verre sont prévues sur l'espace public pour l'ensemble des lots de l'opération.

Les véhicules de collecte stationnent sur les voies de circulation et disposent d'un accès limité sur les zones de rencontre et aires piétonnes.

- **Eclairage public**

La stratégie d'éclairage doit répondre à un double enjeu :

- assurer avec évidence et clarté la structure et le statut des espaces publics : en confortant la hiérarchie proposée entre voies structurantes, voies résidentielles, venelles et pièces singulières ; et en confortant des zones d'usages éclairés et des zones naturelles préservées et non éclairées.
- constituer un paysage nocturne, qui affirme les singularités tout en assurant le développement d'un projet d'éclairage cohérent.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le projet intègre une gestion alternative des eaux pluviales avec un objectif est de « zéro rejet » pour un niveau de pluie avec période de retour 20 ans. Le nivellement du projet intègre cette donnée et crée les conditions idéales pour gérer la vitesse d'écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie (noues complétées ponctuellement de caissons d'infiltration enterrés), retient l'ensemble des eaux de voirie et aménage des continuités paysagères entre espaces naturels et espaces aménagés. La gestion des eaux de pluie participe de fait à la favorisation de continuités écologiques en ville.

Au-delà de l'aspect purement technique de rétention des eaux pluviales, les noues et jardins participent de l'imaginaire de l'eau du site, en complément du canal, du miroir d'eau et du ru de l'Ecoute s'il pleut. Ce rythme des saisons et de la nature est propice à la récréation, au jeu et à la contemplation.

2.2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.2.1. Équipements publics d'infrastructures

L'opération a pour objectif la restructuration de l'espace public et le désenclavement du site à travers :

- La création des voiries, trottoirs, pistes cyclables, venelles, stationnement et places ;
- La restructuration et réaménagement de voiries et places existantes : rue du Pont Amar, partie nord l'Avenue Orme à Martin, partie ouest du Boulevard de l'Europe.

En complément, les travaux d'espaces publics comprendront la réalisation de :

- Réseaux d'assainissement des eaux usées et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales des logements, des activités et des équipements publics créés ;
- Réseaux assurant la desserte des constructions en fluides divers (électricité, gaz, chauffage urbain, etc...) ;
- Espaces verts.

Le merlon paysagé, le long de la ligne D du RER, sera préservé dans le cadre du projet et remis en gestion à la Ville.

2.2.2. Équipements publics de superstructure

Les équipements publics de superstructure de la ZAC complètent les équipements existants de la commune d'Evry-Courcouronnes.

Le projet comprend :

- Une école primaire de 19 classes d'environ 4500 m² SDP, qui sera implantée au cœur du projet urbain. Adressée sur la rue du Pont Amar, elle se trouvera à proximité de la crèche existante et permet une répartition équilibrée des équipements au sein du quartier, favorisant une diversité de parcours et une intensité d'usages.
- Un pont carrossable, qui permettra un franchissement des voies ferrées et ainsi de rejoindre le boulevard de l'Ecoute s'il pleut.

2.2.3. Maîtrise d'ouvrage, coût, financement et gestion des équipements publics

Les coûts des ouvrages, la maîtrise d'ouvrage des équipements, la propriété et la gestion à terme, ainsi que les financements des opérations, sont indiqués dans le tableau suivant, qui ne préjuge pas de l'obtention à venir de subventions de la part de co-financeurs éventuels selon les programmes :

Equipements publics	Maître d'ouvrage	Participation foncière aménageur (€ HT)	Coût prévisionnel total (en € HT)*	Financement ou participation au financement (en numéraire) en HT	Gestionnaire futur	Propriétaire futur
Equipements publics d'infrastructure : 16 948 189						
Voiries (travaux préparatoires, terrassements, démolitions, études, acquisitions, divers)	Aménageur		9 098 619	Aménageur : 9 098 619	Ville (hors chaussée de l'av. de l'Orme à Martin)	Ville
					CA Grand Paris Sud pour la chaussée de l'av. de l'Orme à Martin	CA Grand Paris Sud
Assainissement EU et EP	Aménageur		759 540	Aménageur : 759 540	CA Grand Paris Sud	Ville
Noues d'infiltration des EP	Aménageur		610 030	Aménageur : 610 030	CA Grand Paris Sud	Ville
Génie civil pour télécommunications	Aménageur		192 620	Aménageur : 192 620	CA Grand Paris Sud	CA Grand Paris Sud
Electricité	Aménageur		1 192 156	Aménageur : 1 192 156	Ville	Concessionnaire
Eclairage public	Aménageur		923 913	Aménageur : 923 913	CA Grand Paris Sud	Ville
Signalisation Lumineuse Tricolore	Aménageur		152 450	Aménageur : 152 450	CA Grand Paris Sud	Ville
Eau potable - Défense Incendie - arrosage	Aménageur		718 320	Aménageur : 718 320	Ville	Ville
Espaces verts	Aménageur		1 061 550	Aménageur : 1 061 550	Ville	Ville
Réseau de chauffage urbain *	Grand Paris Sud Energie Positive		1 844 168	Aménageur : 1 315 347 ** Grand Paris Sud Energie Positive : 528 821	Grand Paris Sud Energie Positive	CA Grand Paris Sud
Mise en place des BAV verres	Aménageur		50 000	Aménageur : 50 000	CA Grand Paris Sud	CA Grand Paris Sud
Ouvrages concessionnaires	Aménageur/ concessionnaires		344 823	Aménageur (GPA) : 209 815 Concessionnaire : 135 008	Ville / Concessionnaires	Concessionnaires
Equipements publics de Superstructure : 18 277 309						
Ecole primaire de 19 classes	Ville d'Evry-Courcouronnes	383 921 € Environ 4 800 m ² , valorisés à 79 €/m ²	14 385 976 € dt 13 800 000 € de coûts de construction	Aménageur : 6 900 000 (participation) + 585 976 (démolition, foncier, etc.) Ville : 6 900 000	Ville	Ville
Pont carrossable au-dessus des voies ferrées	CA Grand Paris Sud		3 891 333	Aménageur : 200 000 CA Grand Paris Sud : 3 691 333	Ville	Ville

** Inclus les frais d'acquisitions foncières, études, honoraires de maîtrise d'œuvre, travaux de démolitions liés à la réalisation de ces équipements*

*** Inclus les honoraires de maîtrises d'œuvre*

Les montants sont indiqués à titre prévisionnels

3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

3.1. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel global de la ZAC Canal Europe - Les Horizons est le suivant :

- 120 000 m² environ de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 1770 logements ;
- 3 200 m² environ de SDP de commerces, services et activités de proximité en rez-de-chaussée ;
- 19 300 m² environ de SDP d'activités ; une partie pourra être accueillie au sein du projet de la Tour H, dont la programmation est en cours de définition ;
- Une école primaire de 19 classes, soit environ 4 500 m² SDP.

L'objectif est de créer une diversité typologique par lot, dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

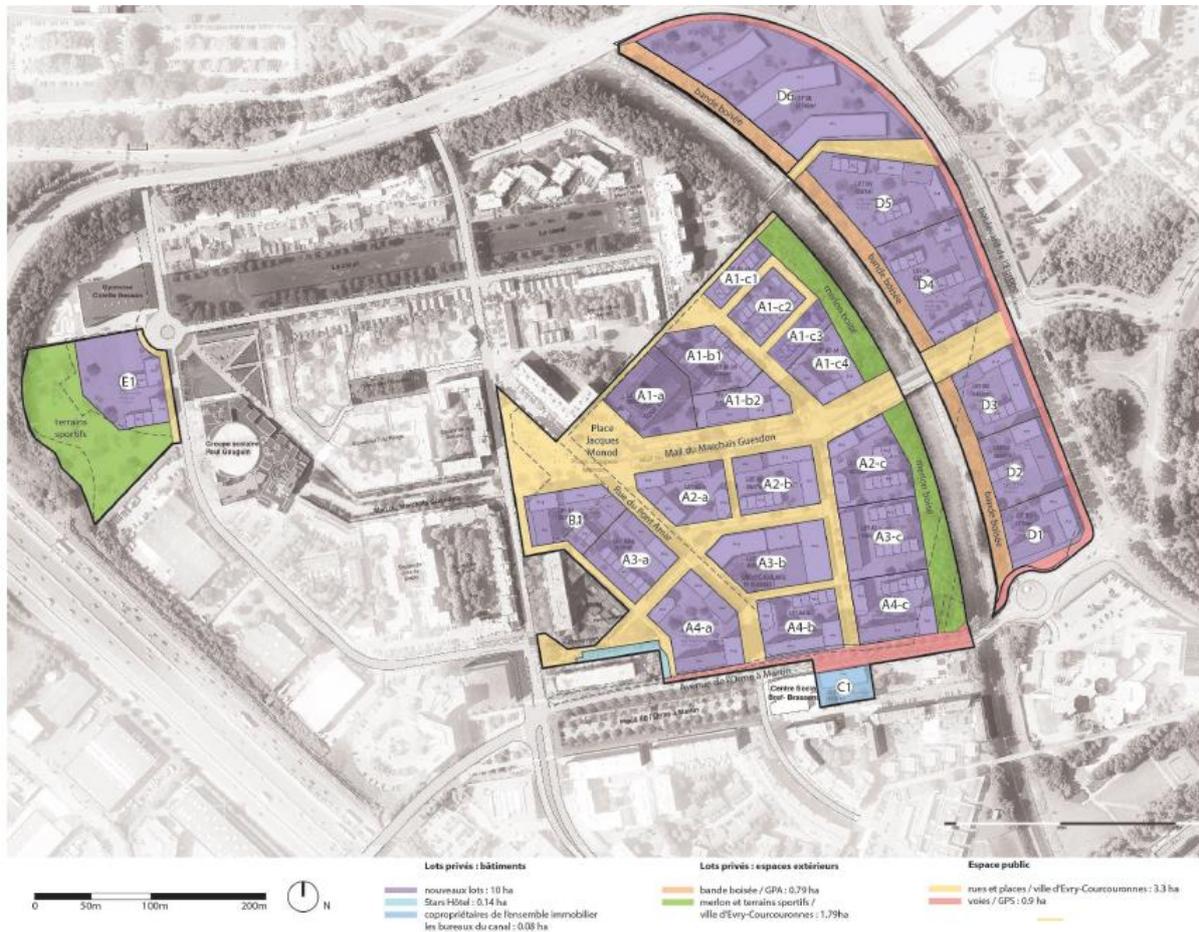


Figure 13 : Plan de répartition prévisionnel des espaces publics et des lots privés

La ZAC accueillera ainsi des logements aux formes urbaines diversifiées, permettant une fluidité dans le parcours résidentiel des familles. Différents types de logements seront prévus : collectifs, intermédiaires et individuels.

4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ÉCHELONNÉES

4.1. PHASAGE PREVISIONNEL ENVISAGE

Le découpage du projet d'aménagement s'organise prévisionnellement en six phases (cf. schéma ci-dessous), de 2022 à 2036. Cette répartition dans le temps permettra une croissance progressive et maîtrisée de la population.

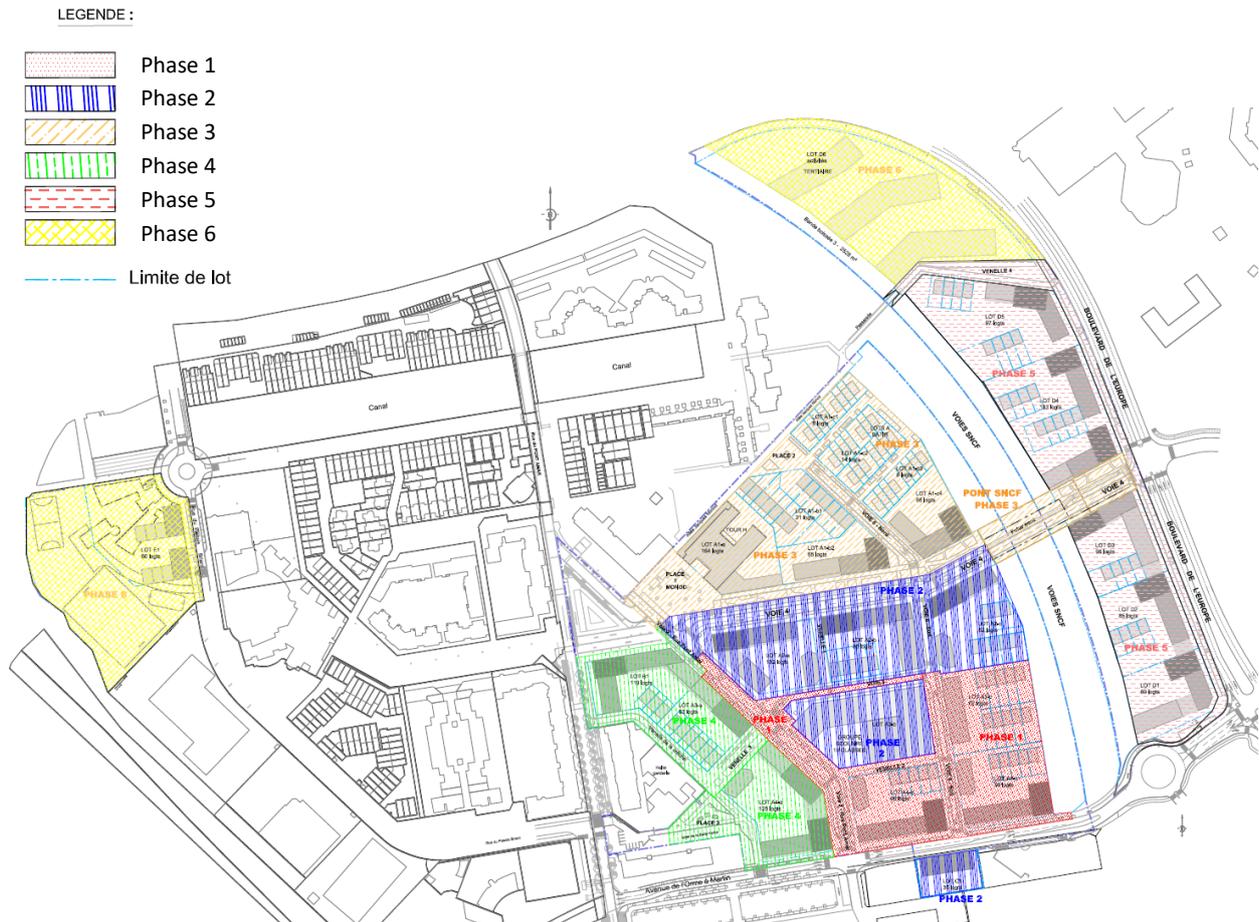


Figure 14 : Plan prévisionnel de phasage du projet dans sa globalité

4.2. PRESENTATION DES PRINCIPAUX POSTES

Postes de dépenses (en K€ HT) : 40 763

- Acquisitions foncières : 10 054
- Etudes : 671
- Travaux : 24 835
 - o Dont participations : 9 329
- Communication : 450
- Frais portages et gestion foncière et divers : 1 011
- Frais autres (dont moyens généraux) : 3 742

Postes de recettes (en K€ HT) : 40 763

- Cessions : 36 263
- Subventions : 4 500

4.3. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

	Bilan	Réalisé	Année					Au-delà
		Réalisé au 31/12/20	2021	2022	2023	2024	2025	
DEPENSES	40 763	10 298	4 566	4 875	4 726	3 629	6 201	6 467
ACQUISITIONS	10 054	5 572	1 854	2 064	126		245	194
ETUDES	671	375	64	35	11	0	0	185
TRAVAUX	24 835	2 384	1 641	2 068	3 859	2 734	5 221	6 929
COMMUNICATION ET DOCUMENTATION	450	75	80	10	35	35	35	180
GESTION IMMOBILIERE ET FRAIS GÉNÉRAUX EXTERNES AUTRES	1 011	817	100	50	10	20	14	0
AUTRES DÉPENSES	3 742	1 076	523	493	520	554	573	3
RECETTES	40 763	48	1 687	5 838	4 809	1 060	4 392	22 930
CESSIONS	36 263			5 538	3 509	710	4 162	22 344
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	4 500		1 600	300	1 300	350	230	720
PRODUITS DIVERS		48	87					
SOLDE OPERATIONNEL	0							