

ZAC du Couternois : de l'agriculture à l'urbanisation raisonnée

À Serris, l'ancienne zone agricole du Couternois est en cours d'aménagement. Situé à proximité du bourg, sur l'axe A231 desservant le nouveau centre hospitalier de Marne-la-Vallée, le futur quartier accueillera des activités économiques, mais aussi quelques logements en extension du bourg, des petits commerces et espaces publics.

L'urbanisation de cette ancienne zone agricole va permettre d'améliorer la qualité des eaux et de la biodiversité. Ce n'était pas une évidence au départ, il faut en convenir. La concertation entre l'aménageur Epafrance, les élus et habitants de Serris et le SAN du Val d'Europe, aura permis d'accorder tous les acteurs autour d'un axe majeur : le développement durable.

Gain environnemental

Des mesures sont préconisées pour limiter l'impact de l'urbanisation de la zone : gestion différenciée des espaces verts (tontes limitées, préservation de prairies,...), gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues paysagères et bassin) pour favoriser l'infiltration des eaux et la biodiversité, gestion du chantier (limitation des travaux nocturnes, évitement de la période de nidification, optimisation du nombre d'engins, maintien de passages pour la faune ...).

D'autre part, tous les acteurs exigent des projets accueillis, une dimension environnementale, soit dans la construction, soit dans le process. Le bâtiment Fritec comprendra des cellules photovoltaïques en façade. La plateforme d'Auchan obtient l'exemplarité avec une triple certification Haute qualité environnementale : HQE deux étoiles, BREEAM Good et ISO 14001. Tout a été conçu pour limiter au maximum l'empreinte écologique et visuelle du bâtiment : isolation renforcée, réduction des consommations d'énergie, optimisation de l'éclairage naturel, récupération des eaux de pluie, charte chantier vert contrôlée hebdomadairement.... « *Des essences locales assureront son intégration paysagère à l'aide de bosquets, prairies, vergers et haies bocagères* », conclut le promoteur.

Diversification de l'activité économique

Ces deux nouvelles implantations participent à la diversification économique du Val d'Europe tant recherchée. Sur la ZAC du

Couternois, les tailles des parcelles et des lots, variées, permettront d'accueillir des TPE, mais aussi des locaux mixtes, des laboratoires ou des activités industrielles. Les grandes emprises se concentreront le long de la voie TGV et le l'autoroute A4. Les moyennes emprises borderont les départementales 231 et 406. Les petites entités se regrouperont au cœur de la ZAC pour récréer un pôle de vie et de services.

Transport et circulation

L'Etablissement public d'aménagement réalise actuellement les voiries de la partie sud de la ZAC. Le trafic des poids lourds n'aura pas d'impact local, car un accès direct à l'autoroute est prévu.

La desserte des transports en commun est aussi en cours d'instruction pour être efficiente à l'ouverture de la plateforme Auchan, au premier semestre 2015.

Enfin, une voie est réservée pour permettre de ne pas mêler les bus à la circulation automobile.

Elle sera le maillon d'un réseau de voies réservées pour les bus en site propre, réseau qui permettra de desservir efficacement le Val d'Europe et de relier les gares RER de Chessy et Serris-Val d'Europe, mais aussi la gare SNCF d'Esbly.

Continuité urbaine entre le bourg et le nouveau quartier

Le quartier offrira une nouvelle entrée de ville à Serris. À l'angle des départementales 231 et 406, au niveau de la Brocante de Serris, une place, lieu de convivialité, permettra de relier le quartier au centre-ville de Serris par un mail paysager. Les quelques logements seront implantés autour de la brocante existante, à plus de 300 mètres au minimum de l'autoroute A4.

La trame verte qui traverse Serris se prolongera à travers le nouveau quartier jusqu'au bassin 28, le long de l'A4. Une promenade bien agréable, pour un déjeuner au bord de l'eau.



Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Les équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC peuvent être de type très différents, tels que eau potable, assainissement, routes, écoles, etc. La Zone d'aménagement concerté représente une alternative à celle du lotissement, d'initiative privée, alors que la ZAC nécessite la volonté d'agir d'une collectivité publique.

Au nord, urbanisation de 2015 à 2019

Quelques logements de type résidentiel autour de la brocante.
Petits commerces
Des jardins familiaux



Plateforme régionale Auchan

Réalisation : Barjane dans le cadre d'un bail longue durée
Auchan est le 10^e groupe de distribution mondial, 300 salariés attendus.
La plateforme de distribution d'Auchan approvisionnera en produits de grande consommation, boissons sans alcools, parfumerie et droguerie, une quarantaine d'hypermarchés et drives dans le grand Est de l'Île-de-France.
Polyvalente, elle hébergera également la direction régionale Île-de-France Approvisionnement et Logistique Auchan, ainsi que son Centre national de formation aux fonctions logistiques.

Le projet :

- 8 cellules de stockage de 6 000 m² chacune
 - deux ensembles tertiaires, totalisant 3 000 m² de bureaux, locaux sociaux et espaces de détente ouverts sur des terrasses
 - 1 000 m² de locaux techniques
- Livraison d'une première tranche de 20 000 m² au 1^{er} semestre 2015, et de la seconde tranche de 32 000 m² fin 2015-début 2016.



Plateforme régionale de Fritec

Fritec est un distributeur de pièces de réfrigération et de climatisation
6 000 clients en France.

Le projet :

- un bâtiment de 6 500 m² Shon sur un terrain de 14 000 m², comprenant un hall de stockage, des locaux techniques de 5800 m² et des bureaux de 630 m²
 - 50 salariés
- Livraison du bâtiment fin 2014.



Trame verte et réseau de noues

Système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Noues paysagères longues par un chemin piéton et cyclable reliant le bourg de Serris

Surfaces dédiées à l'activité économique

Sur les 55 hectares 14,4 sont commercialisés à ce jour.
Les sociétés intéressées peuvent contacter le pôle développement économique du Val d'Europe : 01 78 71 00 11



Bassin n°28

Bassin de rétention des eaux pluviales relié à l'ensemble de la ZAC par des noues
Superficie : 6 500 m² en eau permanente (soit 7 800 m³), et une aire inondable de 33 150 m² (capacité de stockage de 30 000 m³ en cas de pluie centennale)
Livraison du bassin technique en juin 2015, expansion des zones humides en 2016-2017.
Coût : 4,26 € HT, financé à parité par l'Epafrance et le SAN du Val d'Europe.