

# Comparaison des scénarios au fil de l'eau et de référence



# Comparaison des scénarios au fil de l'eau et de référence

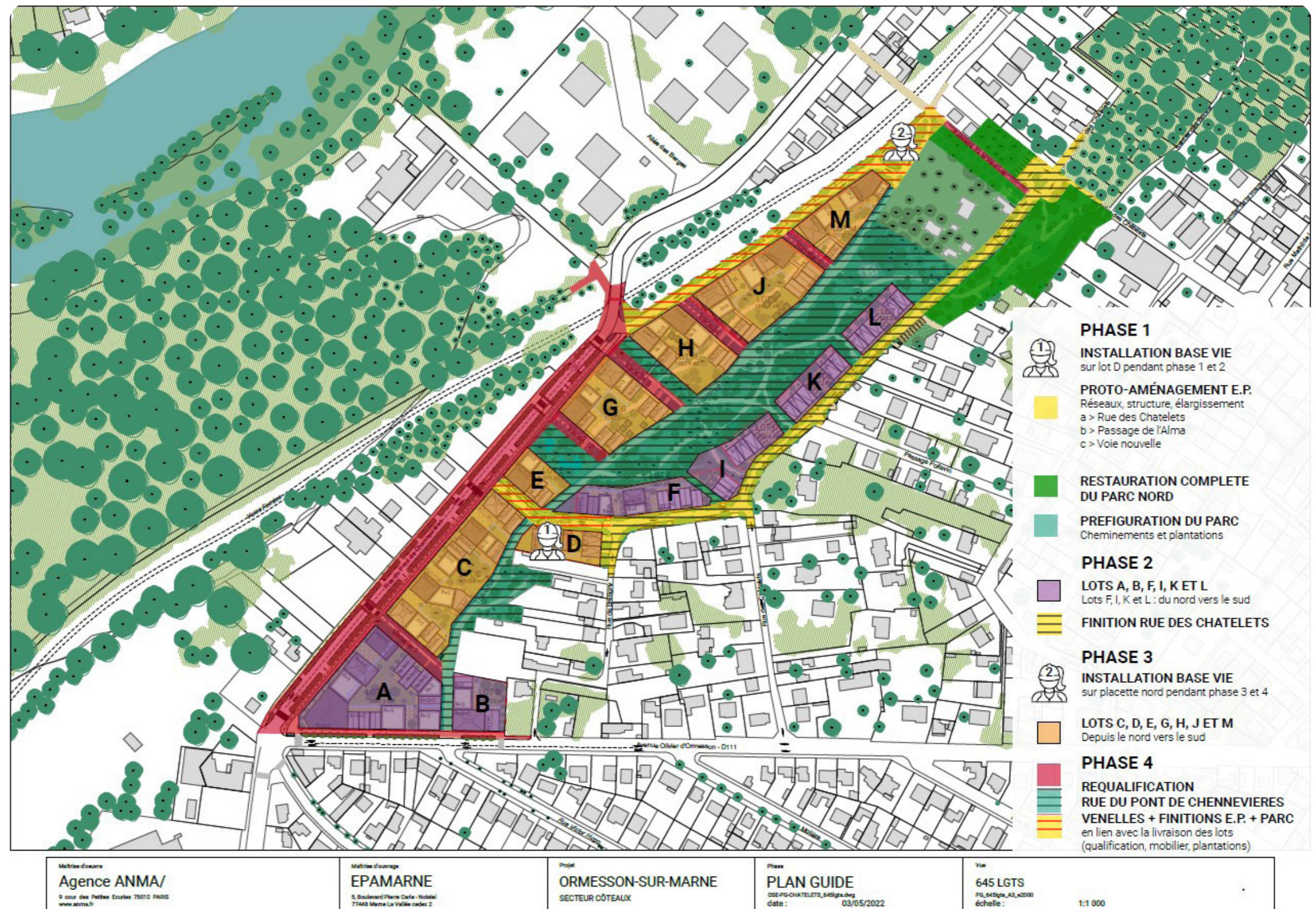
Le tableau ci-dessous présente la synthèse des enjeux de l'état initial présentée dans les pages précédentes (**les textes en gras mettent en avant les enjeux à considérer en priorité**) la comparaison du scénario au fil de l'eau (scénario sans mise en œuvre du projet) et du scénario de référence (scénario avec le projet). Lorsqu'aucune évolution significative et notamment aucune dégradation n'est identifiée, aucun commentaire n'est fait dans le tableau.

Il est intéressant de comparer ces scénarios afin d'appréhender au mieux les effets du projet et les potentiels impacts pour pouvoir ensuite mettre en place des mesures Eviter, Réduire, Accompagner, Compenser et préventives pertinentes et cohérentes.

La comparaison des scénarios est faite à l'horizon 2038.

Le projet est prévu en 4 phases.

Ces phases évolueront en fonction de l'avancée du projet et de la maîtrise foncière.



Plan du phasage envisagé. Il sera actualisé selon l'AVP et le PRO (source Agence ANMA, 2022)



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Contexte réglementaire	Documents cadres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le site d'étude se trouve dans un espace à optimiser au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030.</b></li> <li>• Le quartier est inclus dans un des territoires d'action du Contrat de plan Etat-Région.</li> <li>• Le projet se développe sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir créé le 1er janvier 2016 qui regroupe 16 communes dont Ormesson-sur-Marne.</li> <li>• <b>La commune est concernée par le Contrat d'Intérêt National (CIN) sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO).</b></li> <li>• <b>La commune d'Ormesson-sur-Marne est concernée par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015 et modifié en 2019 et 2020. Le projet est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Châtelets.</b></li> <li>• Le quartier est classé au PLU dans les zonages suivants : zone AUa (secteur non urbanisé et non occupé) et UAb (Habitat pavillonnaire).</li> </ul>	<p>La non requalification urbaine du quartier est en désaccord avec les stratégies d'urbanisme, tant à l'échelle régionale qu'à l'échelle communale. Le périmètre du projet constitue toujours un potentiel urbain au sein d'une zone urbanisée développée en cohérence avec le SDRIF.</p> <p>Absence de renouvellement urbain, et donc poursuite de la détérioration du bâti présent.</p>	<p>Le projet s'intègre à un quartier à optimiser, identifié au SDRIF.</p> <p>Il permet de concrétiser des enjeux identifiés au PLU d'Ormesson-sur-Marne sur le secteur.</p> <p>Le projet est en cohérence avec les attentes du Contrat d'Intérêt National de l'ancienne Voie de Desserte Orientale en matière de mobilité, de développement économique, d'attractivité résidentielle et d'environnement.</p> <p>Le PLU est mis en compatibilité avec une évolution du plan de zonage pour intégrer le projet.</p>
	Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet est concerné par des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.</li> <li>• Le projet est situé en limite de servitudes liées à la protection des monuments historiques et à la présence de chemin de fer.</li> <li>• Le projet est situé à plus de 1200 m au sud d'une canalisation de gaz à haute pression pour laquelle une servitude de maîtrise de l'urbanisation est identifiée.</li> </ul>	<p>Aucune évolution n'est prévue concernant les servitudes d'utilité publique environnantes.</p>	<p>Le projet n'induit pas d'évolution en matière de servitude. Il n'impacte pas de servitude existante et n'en crée pas de nouvelle.</p>



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Contexte socio-économique	Population	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forte croissance démographique à l'échelle de l'EPA.</b></li> <li>• A l'échelle de la commune : 10 403 habitants en 2018</li> <li>• La classe d'âge des plus de 45 ans est la plus représentée dans la commune.</li> <li>• Un revenu médian des habitants de la commune supérieur à celui du département.</li> <li>• La taille des ménages est stable depuis 2008 : autour de 2,64 personnes en 2018</li> <li>• Le taux de scolarisation des enfants de 93,6% est supérieur de 2 point à celui de la moyenne nationale</li> </ul>	<p>Le site n'accueille pas de nouveaux logements et donc d'une nouvelle population. L'offre de logements sociaux n'évolue que très peu.</p> <p>L'absence de projet de renouvellement ne permet pas d'apporter une mixité sociale dans le quartier.</p> <p>Pas de contribution à l'apport de logement pour cette unité foncière et donc dans la commune, les besoins en logement sociaux et collectifs et de petites tailles ne seront pas palliés (report nécessaire sur d'autres sites de la commune), ou en dehors de la commune.</p>	<p>Le projet permet d'accompagner les besoins d'une population croissante en termes d'offre de logements dont logements sociaux avec un apport de <b>environ</b> 645 logements au total dont <b>environ</b> 324 logements sociaux. Il répond notamment aux besoins de mixité de logements.</p> <p>Le projet apporte une forte population supplémentaire d'environ 1700 personnes.</p> <p>De plus il répond à la demande de diversification des typologies de logements (T1, T2 notamment), permet également la diversification résidentiels au sein de la commune.</p>
	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1,8% de logements sociaux SRU1 en 2010 dans la commune, et 5,2% fin 2021 avec la livraison de 35 logements dans l'opération des Cantoux</b></li> <li>• Un parc occupé principalement par des propriétaires de maisons</li> <li>• Une majorité de grands logements, une sous-représentation des petits logements</li> <li>• Un parc relativement ancien, des rythmes de construction en baisse entre 1991 et 2006</li> <li>• Une taille des résidences principales stable de 4,5 pièces</li> <li>• <b>Une offre de logements de petites tailles et de grandes tailles non adaptée à la demande</b></li> <li>• <b>Plusieurs pavillons sont présents dans le périmètre de l'opération dont certains sont abandonnés</b></li> </ul>		<p>Le projet vient soulager une tension immobilière forte, due au contexte d'Île-de-France avec la construction d'<b>environ</b> 324 logements sociaux dont 72 logements en résidence intergénérationnelle et 321 logement libres. Il permet de réduire la carence de la commune d'Ormesson en termes de logements sociaux : leur part passe de 6,8% actuellement (<b>2023</b>) à environ 12,6% à la livraison du projet en prenant en compte les autres opérations sur la commune.</p> <p>Le projet prévoit la construction de logements neufs, avec des performances énergétiques élevées, dans une ville au parc immobilier vieillissant.</p> <p>Le réaménagement du quartier induit une augmentation de la densité sur le site, en accord avec les documents de planification du territoire, en particulier le SDRIF.</p>



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Contexte socio-économique	Équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le taux de couverture d'accueil de la petite enfance est supérieur à celui du département et nettement inférieur à celui de la Métropole du Grand Paris</li> <li><b>La commune est dotée d'équipements pour l'accueil de la petite enfance, en 2022 14 places étaient encore disponibles et d'équipements scolaires, d'un collège. L'enseignement supérieur n'est pas disponible dans la commune</b></li> <li><b>La commune met à disposition de ses habitants une offre d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, des établissements de soin et établissements pour personnes dépendantes</b></li> <li><b>La ville met à disposition de tous les habitants une offre variée d'équipements culturels et de loisirs</b></li> <li><b>La commune d'Ormesson-sur-Marne propose plus de 16 ha d'espaces verts publics, dont ceux du coteau qui sont toutefois particulièrement peu qualitatifs</b></li> <li>Aucun site vulnérable n'a été identifié dans le site, ils sont par contre présents dans la commune</li> <li>Les établissements de soin et établissements pour personnes dépendantes sont répartis sur l'ensemble du territoire communal</li> <li>Les structures administratives sont localisées principalement rue William d'Ormesson et présentes dans les communes limitrophes</li> </ul>	<p>L'offre en équipement n'évolue pas de manière notable sur le quartier, La capacité d'accueil de la petite enfance et des scolaires est satisfaisante. La qualité des espaces verts du quartier s'est dégradée.</p>	<p>La programmation du projet n'intègre pas d'équipement scolaire, sportif ou culturel.</p> <p>La réalisation du projet induit des besoins scolaires, avec une arrivée estimée à 336 enfants de moins de 18 ans. Ces besoins ont été quantifiés à 12 classes au pic et à 8 classes à terme. Les besoins de la ZAC des Coteaux sont couverts par les projets en cours de construction de l'école élémentaire des Cantoux et de réhabilitation de l'école maternelle Anatole France.</p> <p>Le quartier des Coteaux crée un parc public d'environ 1,7 ha ponctué par des espaces de convivialité comme des jeux pour enfants, des agrées sportifs, un belvédère donnant une vue sur la Marne et Paris ainsi qu'une placette végétalisée au centre du parc. Le projet permet de proposer les espaces verts qualitatifs. Ces usages s'inscrivent dans une démarche de bien-être et santé à l'échelle du quartier : il s'agit d'offrir aux riverains des lieux pour se ressourcer, se retrouver ou pratiquer une activité sportive.</p>
	Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un faible taux de chômage touchant en particulier les jeunes de 15-24 ans malgré une augmentation légère de la proportion d'actifs est identifié dans la commune</li> <li>Les employés et les professions intermédiaires constituent les catégories socioprofessionnelles les plus représentées.</li> <li>L'indicateur de concentration est en baisse depuis 2013, il est de 50,5 en 2018, pour 60,8 en 2013.</li> <li>La majorité des actifs de la commune travaille dans une autre commune.</li> <li>Les secteurs du commerce et transports et de l'administration, de l'enseignement et de la santé sont les plus grands pourvoyeurs d'emploi aux échelles départementale et communale.</li> <li>Le nombre de créations d'entreprises a très fortement augmenté entre 2016 et 2021 où le chiffre est passé de 76 à 145 créations annuelles.</li> <li><b>Une offre commerciale est présente dans le site.</b></li> </ul>	<p>L'aménagement urbain du quartier ne se fait pas. Les activités commerciales de l'avenue Olivier d'Ormesson sont maintenues. L'emploi et les activités n'évoluent pas de manière notable dans la commune. Pas de nouveaux logements ni d'augmentation des besoins en commerce, de la capacité d'accueil des groupes scolaires potentiellement nécessaire. Le nombre d'actifs dans la commune n'évolue pas, aucun nouvel emploi n'est créé.</p>	<p>Des emplois sont créés dans le cadre de la réalisation des espaces d'environ 1574 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée. Ces commerces contribuent à la requalification de l'entrée de ville.</p> <p>La création de <b>environ</b> 645 logements dont des logements adaptés aux jeunes actifs permet l'arrivée d'actif dans une commune où le vieillissement de la population est marqué.</p>



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Environnement physique	Terres et sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un site fortement marqué par le relief avec une pente maximale pouvant atteindre 20%</li> <li>Les formations géologiques rencontrées au droit du site sont les éboulis, les Masses et Marnes du Gypse</li> <li>Les caractéristiques mécaniques des sols au droit du site varient de médiocre à relativement élevées</li> <li>Une perméabilité permettant peu ou faiblement l'infiltration des eaux pluviales</li> <li>Le coefficient d'imperméabilisation à l'état initial est de 0,37 ce qui traduit la présence d'espaces végétalisés</li> </ul>	La perméabilité des sols n'a pas évolué ne permettant pas ou peu l'infiltration des eaux pluviales avec cependant un coefficient de désimperméabilisation qui progresse au regard de la poursuite de l'enfrichement du secteur	<p>Le projet n'a pas d'incidence majeure sur le relief général du secteur. Il s'insère dans la topographie des coteaux. Il impacte localement le micro-relief, du fait de travaux de terrassement.</p> <p>La mise en œuvre du projet induit l'imperméabilisation d'une partie des sols, néanmoins limitée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des espaces de pleine terre qui sont prévus dans le projet à hauteur d'environ 45% à l'échelle de la ZAC.</li> <li>A l'échelle des lots, l'ambition est de s'inscrire dans une démarche vertueuse.</li> <li>Un parc public d'environ 1,7 ha.</li> </ul> <p>Le projet permet aussi une amélioration de la qualité des sols au droit des anciennes activités</p>
	Climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les températures de la commune sont relativement clémentes, à l'image du climat francilien et notamment grâce à la présence de la Marne à proximité</li> <li>L'ensoleillement est au dessus des moyennes régionales</li> <li>Les précipitations sont étalées sur l'année et les vents dominants sont de secteur sud-ouest.</li> <li>Un faible impact du phénomène d'îlot de Chaleur Urbain (ICU) dans le quartier lié à la forte végétalisation</li> <li>La sensibilité locale est faible à l'aléa climatique dans le quartier des Coteaux d'Ormesson</li> </ul>	<p>Le potentiel d'amplification de l'aléa climatique reste faible et la vulnérabilité climatique reste faible également.</p> <p>Les épisodes de chaleur et d'intempéries continuent de causer des dégâts matériels importants notamment sur le bâti abandonné. Déjà affecté à l'heure actuelle, le confort de vie dans le quartier est dégradé par les conséquences du dérèglement climatique.</p>	<p>La circulation des vents évolue de manière limitée dans un contexte à faible enjeu à l'état initial.</p> <p>Le projet limite l'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du site par la forte végétalisation de l'opération, le choix des matériaux de construction et de revêtement, la densité de la palette végétale implantée.</p>
	Eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ormesson-sur-Marne est dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marne-Confluence</li> <li>Deux masses d'eau sont présentes au droit du site : la masse d'eau tertiaire du Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais et la masse d'eau de l'Albien-Néocomien captif classée en zone de répartition des eaux</li> <li>Le site à l'étude n'est pas incluse dans un périmètre de protection d'un captage d'AEP</li> <li>Le site d'étude est concerné par les potentielles remontées de nappe et inondations de caves et par une vulnérabilité forte de la nappe aux pollutions</li> <li>Le projet est situé dans le Bassin versant de la Marne</li> <li>Aucune venue d'eau n'a été observée lors des prospections de sol</li> <li>Absence d'eau de surface dans l'emprise du quartier des Coteaux d'Ormesson mis à part un bassin façonné</li> <li>Le site est concerné par une enveloppe d'alerte zones humides, par la présence de sols indicateurs de zones humides, non confirmée lors des prospections zones humides.</li> </ul>	Aucun changement n'est prévu.	<p>L'opération augmente le ruissellement pluvial sur le site. Les principes de végétalisation et de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert développés permettent de limiter ce phénomène.</p> <p>L'ambition du projet est la déconnexion totale aux réseaux existants en favorisant une démarche de gestion à la parcelle et de zéro rejet.</p> <p>Le projet n'a pas d'incidence sur les zones humides. Il n'y a pas d'impact significatif sur la nappe en phase exploitation.</p> <p>Le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour les rubriques 1.1.1.0. et 2.1.5.0.</p>

		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Milieu naturel	Réseaux écologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun site Natura 2000, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ne sont recensés dans le périmètre du projet. Une ZNIEFF de type 1 intitulée « Îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fosses » se situe à 250 m du projet.</li> <li>Le site n'est pas inscrit en Espaces Naturels Sensibles ni répertorié en site classé cependant il est un maillon essentiel de la continuité depuis la Marne au sud-ouest, jusqu'aux frênaies attenantes au Site classé du Domaine des Rets au nord-est</li> <li><b>Cet ensemble de 6 hectares d'anciens jardins en déprise prend place sur un axe identifié comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique en milieu urbain au sein du SRCE d'Île-de-France</b></li> </ul>	Le corridor écologique est maintenu. Poursuite de l'enfrichement du quartier, le secteur se ferme de plus en plus.	La réalisation du projet entraîne une dégradation des continuités écologiques locales. Cependant le projet conserve la fonctionnalité actuelle des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude. Les espaces naturels protégés ne sont cependant pas impactés.
	Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>La majorité des habitats relevés correspond à des milieux suburbains assez transformés constitués de boisements anthropiques correspondant à une artificialisation de la frênaie ou des plantations en déprise ainsi que des jardins individuels</b></li> <li><b>L'habitat à plus forte naturalité n'est représenté que par une parcelle de frênaie dans la prolongation des coteaux boisés au nord du site</b></li> </ul>	Sans projet, les habitats actuels sont maintenus, qu'il s'agisse des boisements anthropique, de la frênaie ou des milieux suburbains. Le manque d'entretien peut amener à une dégradation de certains habitats.	Certains habitats naturels sont dégradés ou détruits. Les habitats à forts enjeux écologiques sont préservés. Le projet permet de diversifier les habitats locaux, qui sont en cours de dégradation à l'état initial. Ainsi sont créés ou améliorés les habitats suivants : frênaie reconstituée, espaces refuges, forêt jardinée, prairies et vergers, zones humides et prairies fraîches...
	Arbres	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Quatre types de structure ont été observés dans le futur quartier des Coteaux dont des parcelles de type forêt, des friches, des jardins entretenus et délaissés.</b></li> <li><b>218 arbres inventoriés avec un état phytosanitaire de qualité</b></li> <li><b>Deux essences principales ont été inventoriés : le Frêne (41 %) et l'Erable sycomore (22 %).</b></li> <li><b>Il est à noter la bonne situation physiologique : 70 % des arbres en bonne croissance.</b></li> <li><b>Devenir des arbres : 77 % ordinaire sain.</b></li> </ul>	L'ensemble du patrimoine arboré est préservé. 77% des arbres restent en bonne santé. Une partie des arbres se dégradent.	Bien qu'une partie des arbres sont abattus, le projet maximise leur conservation : <ul style="list-style-type: none"> <li>100% des arbres ayant une valeur écologique supérieure à 5 sont conservés.</li> <li>60% des arbres ayant une valeur écologique de 3 à 4 sont conservés.</li> <li>La frênaie au nord est conservée et restaurée.</li> <li>Des boisements au sein du site sont conservés afin de maintenir la fonction de corridor écologique du site.</li> </ul>
	Espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>La flore et la faune inventoriées (relevés de terrain Ecolo GIE) mettent en évidence l'absence d'espèce végétale remarquable, la présence de 7 espèces de flore envahissantes, des espèces faunistiques protégées comme le Lézard des murailles, l'Orvet fragile, l'Écureuil roux, le Hérisson d'Europe, 23 espèces d'oiseaux et 9 de chauves-souris.</b></li> <li><b>Plusieurs espèces à enjeu de rareté ou de patrimonialité ont été observées : 1 espèce de papillon de jour, 1 odonate, 1 reptile, 4 oiseaux et 5 chauves-souris.</b></li> </ul>	<p>Sans projet, les espèces à enjeu sont maintenues sur le site et continuent de se développer.</p> <p>Les espèces végétales invasives se développent de manière incontrôlée.</p>	L'opération entraîne la destruction d'espèces végétales constituant des habitats naturels et une perturbation de la faune. La faune est notamment impactée par des éléments fragmentant et des nuisances lumineuses et sonores, ainsi que par les travaux. Des mesures sont prises pour limiter ces impacts et le calendrier des travaux permet de conserver des espaces refuges pendant toute cette phase. Par ailleurs, le projet maintient un corridor écologique et recrée une mosaïque d'habitats naturels après travaux, permettant une recolonisation du site par la faune, dont les espèces protégées, et la flore spontanée. La palette végétale est composée d'une variété d'essences déclinées de la strate herbacée à la strate arborée. Les espèces indigènes sont privilégiées et les espèces invasives présentes sur le site sont éliminées. Le projet est soumis à demande d'autorisation de défrichement.



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Milieu urbain et paysage	Paysage et usages, patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>La ville d'Ormesson se trouve à cheval sur plusieurs unités paysagères distinctes</li> <li>La structure du quartier d'Ormesson a peu évolué depuis 1925. Les Coteaux d'Ormesson étaient déjà découpés en nombreuses parcelles occupées par des logements et de l'activité</li> <li><b>Une entrée de ville qui est à reconfigurer dans le PADD</b></li> <li><b>L'OAP Les Châtelet identifie le secteur comme un quartier résidentiel accompagné d'un corridor écologique</b></li> <li><b>Le quartier est à flanc de coteaux avec une vue vers la boucle de la Marne et sur Paris</b></li> <li>Un patrimoine bâti ancien d'intérêt présent à Ormesson-sur-Marne</li> <li>Aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est recensé dans la commune, un patrimoine archéologique présent dans la commune</li> <li><b>Des sites patrimoniaux classés et inscrits à proximité dont un en connexion avec le quartier des Coteaux d'Ormesson</b></li> </ul>	L'occupation des parcelles par les garages et notamment de manière illicite se poursuit. Le bâti abandonné se dégrade de plus en plus.	<p>L'épannelage du site est fortement modifié par l'implantation du quartier des Coteaux. Ces modifications sont principalement perceptibles à l'échelle locale.</p> <p>L'usage du périmètre évolue vers un quartier résidentiel accueillant également des commerces mais aussi l'ouverture d'un espace vert aux habitants. Une centralité est créée en entrée de ville au sud-ouest de la ZAC au niveau du carrefour RD111 / RD124.</p> <p>Le projet permet la requalification des espaces publics grâce notamment à une forte végétalisation.</p>
	Energie, carbone	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Le PCEAT vise une augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération de 30% en 2030 et de 50% en 2050, avec un objectif de 24% d'EnR locale dans la consommation d'énergie finale en 2030.</b></li> <li>En 2019, la production d'énergie à partir de sources renouvelables d'Ormesson se résumait à 30 installations photovoltaïques.</li> <li><b>Les sources d'énergie disponibles sur le site dont le potentiel est jugé intéressant sont : la géothermie très basse énergie, la chaleur fatale des eaux grises, le bois énergie et le solaire thermique.</b></li> <li><b>Le réseau de chaleur le plus proche est celui de Sucy-en-Brie, à 1,5 km environ.</b></li> </ul>	La précarité énergétique des bâtiments s'accroît.	<p>Le développement du projet induit des consommations énergétiques supplémentaires estimées à 2 715 MWhEU/an pour les bâtiments de la ZAC. L'éclairage public et les déplacements des habitants et usagers sont également consommateurs d'énergie.</p> <p>La stratégie énergétique du projet permet de limiter les besoins de l'éclairage public et des bâtiments et à recourir en grande partie à des énergies renouvelables.</p> <p>L'impact carbone est limité par le choix des matériaux de construction et des sources d'approvisionnement énergétique.</p>
	Autres réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'eau et l'assainissement sont deux compétences pleines et entières de Grand Paris Sud Est Avenir depuis le 1er janvier 2016</li> <li>La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par plusieurs usines de production : Morsang-sur-Seine, Nandy, Vigneux-sur-Seine et Mandres-les-Roses</li> <li>L'eau potable distribuée à Ormesson-sur-Marne est de bonne qualité</li> <li><b>Ormesson-sur-Marne est concernée par un réseau d'assainissement séparatif. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont identifiés en limite du périmètre d'étude</b></li> <li>Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Valenton</li> </ul>	Aucune modification des réseaux n'est à noter.	<p>Une consommation en eau potable d'environ 250 m<sup>3</sup> par jour est attendue, soit environ 91 250 m<sup>3</sup> par an.</p> <p>Les rejets d'eaux usées au réseau sont estimés à environ 225 m<sup>3</sup> par jour, soit environ 82 125 m<sup>3</sup> par an. Les réserves de capacité de traitement de la STEP Seine Amont de Valenton sont suffisantes pour absorber les volumes générés.</p> <p>Le site est raccordé aux réseaux existants, la fibre optique est également déployée sur le quartier.</p>

		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Milieu urbain et paysage	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte et le traitement des déchets ménagers sur la commune d'Ormesson-sur-Marne</li> <li><b>L'activité actuelle n'est pas à l'origine de production de déchets verts</b></li> <li><b>A l'échelle de l'EPT, le volume moyen de production d'Ordures Ménagères Résiduelles est de 360 kg/hab/an</b></li> <li><b>La collecte des déchets se fait au porte-à-porte selon deux secteurs</b></li> <li>Les déchets non triés sont incinérés à l'unité de valorisation énergétique Valo'Marne située à Créteil, générant de la chaleur et de l'électricité</li> <li>Les déchets recyclables sont triés et conditionnés dans les centres de Sucyen- Brie et La Queue-en-Brie</li> </ul>	Aucune production supplémentaire de déchets sera identifiée.	<p>L'arrivée de nouveaux habitants et commerces et équipements induit une production supplémentaire de déchets ménagers et assimilés et de déchets d'activités.</p> <p>Sur base des ratios de collecte de l'EPT pour l'année 2019, les 1 700 habitants attendus sur le quartier pourraient produire 4 563 tonnes de déchets dont 4 352 tonnes de déchets ménagers.</p> <p>Des solutions alternatives de tri des déchets tel que le compostage sont mises en place pour réduire les flux de déchets à traiter.</p> <p>Une mise en place de PAV (Points d'apport volontaire) et de camion de collecte par GPSEA est également réalisée.</p>
	Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune d'Ormesson est desservie par des routes départementales permettant de rejoindre relativement rapidement le réseau régional : A86, A4, N104, etc.</li> <li>Aucune voie de circulation n'est présente à l'intérieur du secteur.</li> <li>Plusieurs voies longent le périmètre :</li> <li><b>L'avenue Olivier d'Ormesson et la rue du Pont de Chennevières sont des voies de transit relativement importantes à l'échelle intercommunale.</b></li> <li><b>Le passage de l'Alma et les rues de Brétigny et des Châtelets sont des petites voies de desserte locale.</b></li> <li><b>La circulation est relativement dense en heures de pointe, avec des remontées de file sur le carrefour RD111 / RD124.</b></li> <li><b>L'offre de stationnement sur l'espace public est très limitée, en lien avec les usages actuels du site.</b></li> </ul>	<p>Les difficultés de circulation sur le réseau et le carrefour RD111/RD124 s'accroissent.</p> <p>Le réseau viaire du quartier n'évolue pas, l'accès depuis la rue des Châtelets vers la rue du Pont de Chennevières n'est pas réalisé de même que le changement de sens de circulation.</p>	<p>Le projet entraîne la requalification des rues des Châtelets et du Pont de Chennevières et de l'avenue d'Ormesson. Une voie de circulation est-ouest est créée afin de mieux connecter le quartier aux voies adjacentes.</p> <p>Le projet génère une augmentation du trafic routier sur les voies du quartier et des alentours.</p> <p>La mise en place de parkings souterrains crée des places de stationnement privé, dédiées aux résidents des différents logements. Des places de stationnement en bords de voirie sont également aménagées pour les visiteurs et les commerces.</p>
	Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Une accessibilité moyenne au réseau de transport régional : environ 10 minutes via la ligne de bus 6 pour rejoindre la station du RER A Sucy Bonneuil.</b></li> <li><b>Le quartier des Coteaux d'Ormesson est le secteur de la commune le plus proche des accès aux gares des communes de Sucy-en-Brie et de Chennevières--sur-Marne.</b></li> <li><b>Le site est à proximité de 3 arrêts de bus : Les Châtelets, Antoine Baron et Les Berges.</b></li> <li><b>Quatre lignes de bus desservent le site (6, 41, 42 et 102) dont uniquement la ligne 6 proposant des passages relativement fréquents (20 à 40 minutes).</b></li> </ul>	<p>Le réseau de transport en commun évolue selon les politiques de développement initiées notamment à l'échelle régionale par Île-de-France Mobilités.</p> <p>La desserte locale du quartier n'a pas vocation à évoluer de manière notable à l'horizon 2030.</p> <p>L'application de politiques de mobilité durable peut néanmoins amener à une densification des lignes de bus et de leur fréquence.</p>	<p>Les itinéraires et la fréquence des lignes de bus sont adaptées selon les politiques de développement initiées à l'échelle régionale par Île-de-France Mobilités.</p> <p>Le nombre d'usagers du réseau de bus local augmente. Une portion de voie de bus en site propre est créée sur l'avenue d'Ormesson, en amont du carrefour avec la RD124. Cet aménagement permet de réduire le temps d'attente du bus au feu de circulation pendant les heures de pointe.</p>



		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Déplacements	Réseau piétons et cycles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune infrastructure cyclable (bande ou piste) n'est présente à Ormesson-sur-Marne, seules des zones 30 et de rencontre sont mises en place.</li> <li>Le schéma directeur cyclable de GPSEA prévoit le passage de deux itinéraires « primaires » sur la commune, notamment via l'avenue Olivier d'Ormesson.</li> <li>Le site d'étude est dépourvu d'infrastructure cyclable ou d'emplacement de stationnement vélo.</li> <li>L'accessibilité piétonne aux alentours du site est hétérogène : les axes de transit sont dotés de trottoirs de chaque côté, les petites voies de desserte ne sont pas dotées de trottoir, les sentiers au nord-ouest contiennent des pentes ou escaliers rendant la circulation des personnes âgées ou à mobilité réduite difficile voire impossible.</li> </ul>	Les projets menés aux échelles communale et départementale peuvent conduire à l'aménagement et au réaménagement de certaines continuités.	<p>Les venelles réservées aux modes actifs permettent d'augmenter l'accessibilité d'un site peu praticable à l'heure actuelle. Une piste cyclable bidirectionnelle est intégrée à la rue du Pont de Chennevières.</p> <p>L'implantation de capacités de stationnement sécurisées et ergonomiques facilite également l'utilisation du vélo.</p> <p>Le secteur est traversé par un nombre important de venelles piétonnes facilitant le parcours des piétons.</p> <p>Il existe une sécurisation des trottoirs par une mise en distance de la voie (noues et bandes végétalisées).</p>
	Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque de dissolution du gypse est absent dans la commune. Les risques de glissement et d'effondrement de cavités ne concernent pas le site.</li> <li>Le risque de retrait-gonflement des argiles fort au droit du site.</li> <li>Le site concerné localement par le risque d'inondation par débordement de la Marne.</li> <li>Des risques de débordement de nappe identifiées par le BRGM.</li> <li>Un risque d'inondation par ruissellement des eaux de pluie est identifié notamment au regard de l'imperméabilisation des secteurs situés à l'est.</li> <li>Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est située dans le projet.</li> </ul>	Les risques naturels n'évoluent pas de manière significative dans le quartier, ils peuvent néanmoins augmenter à moyen terme en fonction de l'évolution du climat. Les risques d'inondation peuvent notamment s'aggraver par l'intensification des événements pluvieux extrêmes.	<p>Les risques naturels n'évoluent pas de manière significative.</p> <p>L'évolution de l'usage du quartier induit une augmentation des bâtiments et de la population exposés à certains risques : mouvements de terrain, inondations par débordement de nappe. Les risques sont pris en compte dans les modes constructifs des bâtiments.</p>
Risques, pollutions et nuisances	Pollutions et risques sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune zones à risque de pollution, de site BASOL n'est identifiée dans la commune</li> <li>La cartographies des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) recense 4 sites à proximité du quartier</li> <li>Le site d'étude relève de la Méthdologie National de gestion des Sites et Sols pollués.</li> <li>Actuellement, deux garages sont présents sur le site en bas de la rue d'Ormesson.</li> <li>Des pollutions potentielles sont présentes dans le secteur sud-ouest. Des études de vulnérabilité et historiques ont été menées mettant en avant la présence potentielle de pollution.</li> <li>Le quartier et ses abords sont sujets à la pollution atmosphérique, notamment en bordure de la D111 et la D124 sans dépasser pour le dioxyde d'azote, les PM10 et les PM2,5 les niveaux réglementaires.</li> <li>Des antennes de téléphonie sont présentes à proximité directe du site.</li> <li>La pollution lumineuse est caractéristique de l'agglomération parisienne, cependant l'ensemble du site n'est pas pourvu d'éclairage public.</li> </ul>	<p>La pollution des sols et des eaux du site évolue en fonction du changement d'occupation des parcelles et des événements de pollution accidentelle qui peuvent s'y produire.</p> <p>La qualité de l'air sur le secteur est conditionnée aux évolutions des principaux secteurs émetteurs (trafic routier et aérien, industrie, modes de chauffage du résidentiel).</p> <p>L'amélioration tendancielle de la qualité de l'air à grande échelle, via notamment les mutations du parc automobile et des modes de chauffage, se poursuit.</p> <p>Des risques de pollution sont présents surtout en zone sud du projet.</p>	<p>L'amélioration tendancielle de la qualité de l'air à grande échelle, via notamment les mutations du parc automobile et des modes de chauffage, se poursuit mais est modérée, de fait, par l'augmentation du trafic routier.</p> <p>Le projet permet singulièrement le développement des mobilités douces.</p> <p>Si le projet génère ipso facto une augmentation de la pollution lumineuse (dans un site actuellement peu ou pas éclairé), le choix des luminaires et la gestion de l'éclairage public dans la ZAC réduit substantiellement l'impact sur la flore et la faune locales.</p> <p>Dans le cadre de l'opération une dépollution des sols sera réalisée notamment pour les secteurs situés en entrée de ville au sud-ouest.</p>

		Etat initial de l'environnement	Scénario au fil de l'eau (sans projet)	Scénario de référence (avec projet)
Risques, pollutions et nuisances	Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ormesson-sur-Marne est sujette aux nuisances sonores d'infrastructures de transport majeures de voie SNCF et du Transilien, D111 et D124.</li> <li>• L'ambiance sonore du quartier est dominée par le transport routier de la D111 et la D124 et ferroviaire dont une voie SNCF.</li> <li>• Les seuils de gênes sont dépassés en journée en façade des bâtiments d'habitation situés aux abords de la D111 (avenue d'Olivier d'Ormesson) et la D124 (rue du Pont de Chennevières).</li> <li>• Le projet est potentiellement concerné par des nuisances vibratoires mais non identifiées à ce stade.</li> <li>• Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives particulières.</li> </ul>	L'ambiance sonore du secteur n'évolue pas de manière significative. La baisse ambitionnée de la part modale des véhicules motorisés ainsi que l'évolution de leur motorisation peuvent diminuer les niveaux sonores enregistrés.	L'opération induit une augmentation du trafic routier et des nuisances sonores associées. Les bâtiments situés en limites sud et ouest de la ZAC sont les plus exposés. L'isolement acoustique des façades exposées permet de limiter cette exposition au bruit.





# Principe d'analyse des effets

L'état actuel de l'environnement et les éléments de projet issus des études de conception servent de référentiel pour l'analyse des incidences.

Cette partie est par ailleurs alimentée par différentes études techniques dont les éléments principaux sont présentés dans ce document. Les études en intégralité sont présentées en annexe.

La nature des enjeux permet d'ajuster les incidences pour chaque thématique détaillée dans l'état initial. La synthèse de ces enjeux est présentée en fin de chapitre de l'état initial.

## La présentation des incidences

Les incidences sont présentées selon les 7 thématiques de l'état actuel de l'environnement, pour faciliter la compréhension globale de l'étude d'impact par le lecteur. Les incidences peuvent concerner plusieurs thématiques, elles sont alors classées en fonction de l'enjeu principal.

## Le moment de l'incidence

Au titre du code de l'environnement, il convient d'analyser les effets temporaires et permanents. Dans les effets temporaires entrent pour grande partie les effets spécifiques au chantier.

## L'importance des incidences

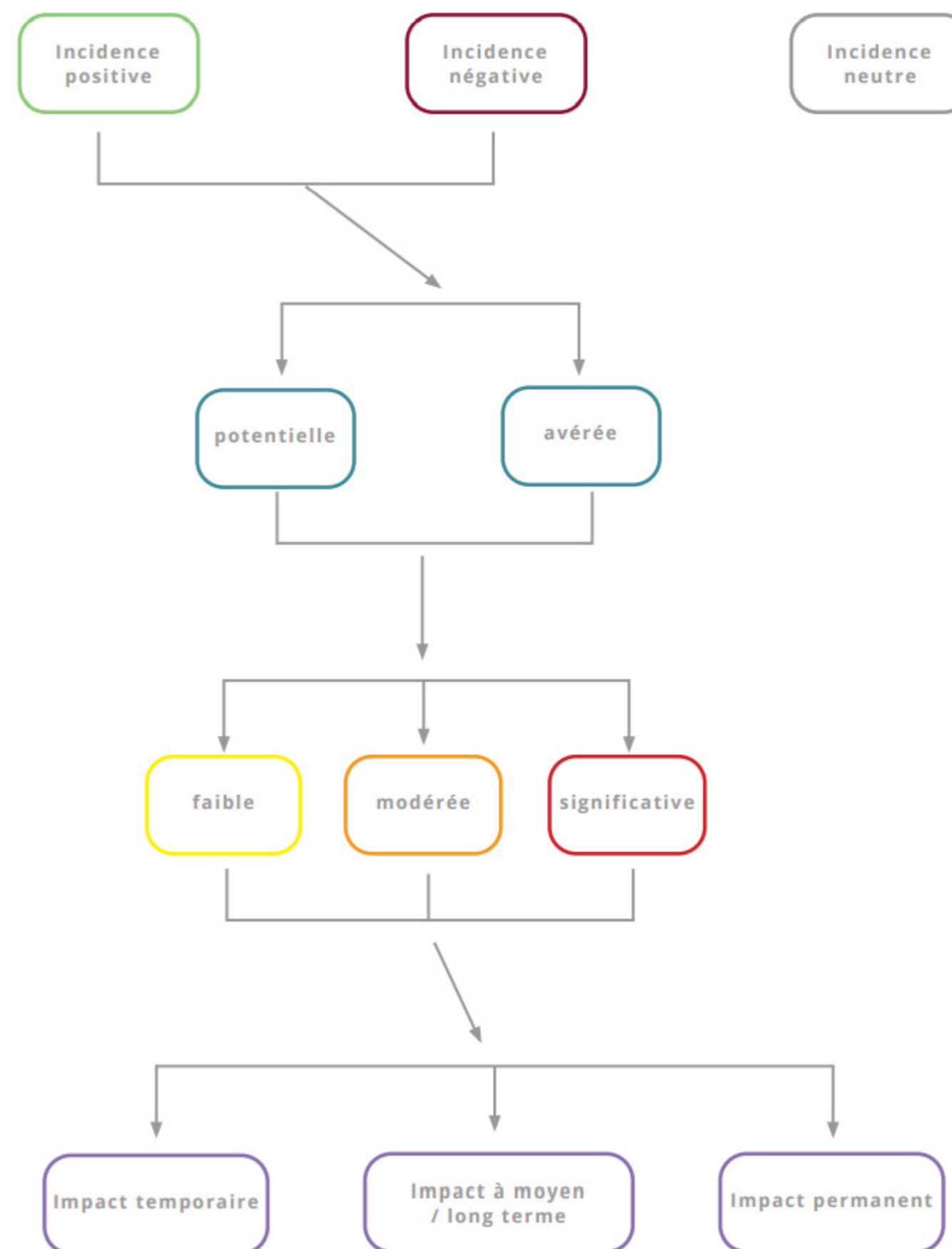
Chaque incidence est évaluée qualitativement en tenant compte de différents paramètres :

- Sévérité : conséquences faibles ou significatives.
- Fréquence : localisé ou étendu par rapport au site opérationnel.
- Persistance : court, moyen, long terme / effet temporaire ou permanent.
- Sensibilité : impact sur une ressource rare, renouvelable, menacée.

## L'orientation des incidences

Une incidence est considérée comme positive lorsque le projet améliore la situation initiale. Lorsque le projet n'entraîne aucune modification qualitative significative par rapport à l'état initial, l'incidence est considérée comme neutre.

Une incidence est considérée comme négative si elle nécessite la mise en oeuvre d'une ou de plusieurs mesures correctives.

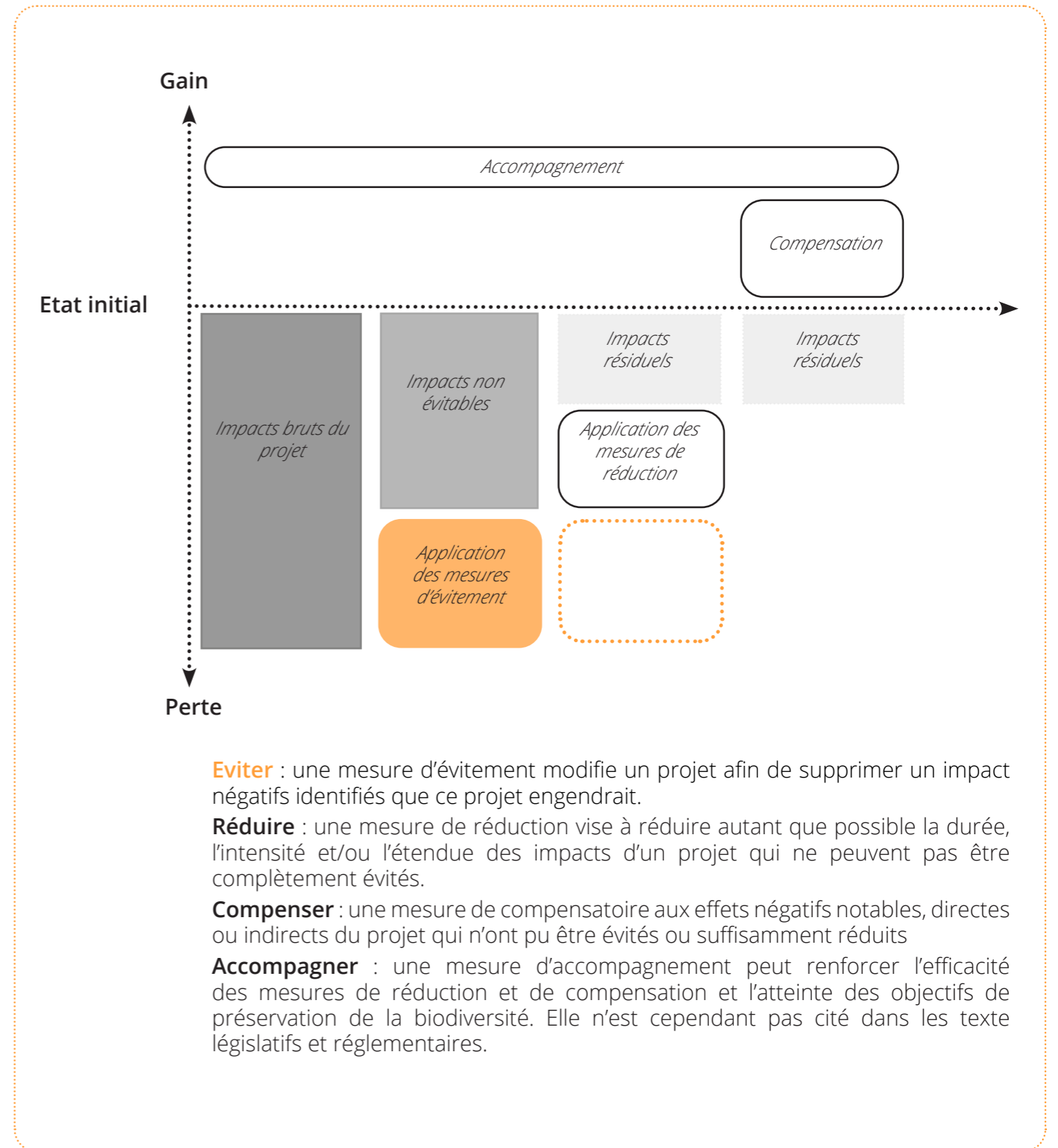


Principe de caractérisation des incidences du projet (source TRANS-FAIRE, 2021)



## Les mesures

Les mesures correctives pour éviter, réduire, accompagner ou compenser les incidences négatives et les indicateurs de suivis sont détaillées dans un chapitre dédié.



# Contexte réglementaire

Document de planification  
Servitudes

Document de planification

EN BREF

- Le projet s'inscrit en cohérence avec les politiques supra-communales et notamment le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) 2030
- Le projet est compatible avec le PLU, une MECDU sera nécessaire afin de définir les règles d'urbanisme de ce secteur
- Le projet est en cohérence avec les attentes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

## TROIS ÉCHELLES

ÉCHELLE RÉGIONALE

*SDRIF, CPER Île-de-France*

ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

*SCoT du Grand Paris, CIN ex VDO*

ÉCHELLE COMMUNALE

*PLU d'Ormesson-sur-Marne*

### Un projet en accord avec la stratégie régionale du SDRIF

Le projet est compatible avec les différents orientations réglementaires du SDRIF :

#### 1 Relier et structurer

1.1 *Les infrastructures de transport* : une nouvelle infrastructure de transport est mise en place, assurant une liaison efficace entre la rue des Châtelets et la rue du Pont de Chennevières. La requalification de la rue des Châtelets facilite l'accès au quartier environnant. De plus, une voie douce s'étend d'est en ouest à travers le quartier, en parfaite harmonie avec les sentiers du bois du Château de Rets. Le projet prévoit également le développement d'un maillage piéton avec une sécurisation des trottoirs sur les routes départementales. La proximité du site avec un réseau ferré et des voies de desserte locales offre des atouts supplémentaires en matière de connectivité et d'accessibilité. Un couloir de bus sera de plus créer sur la RD111.

1.2 *Aéroports et aérodromes* : Non concerné

1.3 *L'armature logistique* : Non concerné.

1.4 *Les réseaux et les équipements liés aux ressources* : des lignes à électriques de 225 kV enterrées sont localisées à proximité relative du site. La résidence inter-générationnelle est implantée à plus de 2,7 km des lignes.

#### 2 Polariser et équilibrer

2.1 *Orientations communes (La priorité est donnée à la limitation des consommations des espaces agricoles, boisés et donc au développement urbain par la densification d'espaces déjà urbanisés)* : Le projet s'intègre dans un espace déjà urbanisé. Il ne consomme pas d'espaces agricoles et d'espaces boisés définis au SDRIF. Le projet valorise la Trame Verte et Bleue locale en maintenant et en mettant en valeur de nouveaux espaces verts. Ces modifications vont dans le sens de leur pérennisation.

2.2 *Les espaces urbanisés (un quartier à optimiser)*

Le SDRIF identifie le site comme quartier à optimiser. L'opération d'aménagement s'inscrit en cohérence avec une situation en quartier à densifier au SDRIF 2030 puisqu'elle contribue à l'augmentation de la densité humaine (voir la partie Contexte socio-économique, sous-partie Population et habitat). Le projet urbain du quartier des Coteaux va entraîner la création d'environ 645 nouveaux logements, soit une augmentation de la population locale d'environ 1 700 habitants.

La densification démographique liée au projet est en accord avec le Schéma Directeur Régional qui qualifie le secteur comme « à optimiser ». L'opération permet de densifier un quartier de la petite couronne parisienne bénéficiant d'une accessibilité au réseau de transport en commun.

2.3 *Les nouveaux espaces d'urbanisation* : Non concerné.

### 3 Préserver et valoriser

3.1 *Les fronts urbains*. Il s'agit de permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces : Non concerné.

3.2 *Les espaces agricoles* : Non concerné.

3.3 *Les espaces boisés et les espaces naturels* : le site comprend des éléments naturels de type friche urbaine sur une grande partie de l'emprise.

3.4 *Les espaces verts et les espaces de loisirs* : le site n'est pas concerné par la présence d'espaces verts et de loisirs. Le projet prévoit l'ouverture d'un corridor écologique en continuité du bois du Château de Rets et conformément aux attentes du SRCE, des espaces verts complémentaires sont présents en cœur de chaque îlot. L'ouverture du corridor écologique permettra d'offrir un espace vert aux habitants

3.5 *Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes* : le site est situé à proximité d'une continuité est-ouest support d'une fonction d'espace de respiration (E) constituée en partie par la Marne. Le projet prévoit la valorisation d'un corridor écologique en continuité du bois du Château de Rets sur l'ancienne emprise de la Voie de Desserte Orientale.

3.6 *Le fleuves et les espaces en eau* : le projet ne remet pas en cause cet objectif. Non concerné.

#### **Le projet est concerné par un objectif d'accroissement minimal de 10% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine.**

La ZAC des Coteaux à elle seule permet d'atteindre l'objectif relatif à la densité des espaces d'habitats et de densité humaine<sup>1</sup>.

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### **Une réponse à des besoins identifiés au CPER d'Île-de-France**

Le CPER d'Île-de-France 2021-2027 a été signé le 6 juillet 2022 pour une enveloppe de 5,7 Mds d'Euros. Il s'articule autour de 5 priorités :

- Soutenir les opérations structurantes d'aménagement durable (énergie renouvelable et diminution de la consommation).
- Promouvoir l'économie circulaire.
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels dont la désimperméabilisation des sols.
- Améliorer durablement la qualité de l'air en Île-de-France et réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Garantir une alimentation locale et durable en Île-de-France.

L'aménagement du quartier est en accord avec le CPER d'Île-de-France pour plusieurs principes notamment en matière d'aménagement durable (utilisation d'ENR&R, limitation des consommations d'énergie), d'économie circulaire (réemploi des matériaux de démolition), préserver la biodiversité et les milieux naturels (valorisation du corridor écologique au sein du quartier)...

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### **Une cohérence avec les premières orientations du SCoT de la Métropole du Grand Paris**

Le premier arrêté du SCoT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé en janvier 2022. Le projet à l'étude est en adéquation avec les principes du Document d'Orientation et d'Objectifs, en particulier :

- Développer et diversifier les possibilités d'accession à la propriété.
- Renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public.
- Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements.
- Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris.
- Favoriser les modes de déplacement actifs et améliorer l'accessibilité aux transports en commun.

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### **En cohérence avec les attentes du Contrat d'Intérêt National (CIN) de l'ancienne Voie de Desserte Orientale**

Le projet de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson » à Ormesson-sur-Marne, s'inscrit à une échelle plus large dans le projet de réaménagement de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO).

Aujourd'hui, les emprises de la VDO servent à la réalisation d'un projet urbain d'intérêt national, qui s'étend sur de nombreuses communes de l'Est francilien dont la commune d'Ormesson-sur-Marne.

Dans l'optique de pouvoir réaliser une véritable couture urbaine, de nombreux projets ont été mis en place à l'échelle des communes, supervisés d'une part par les communes elles-mêmes, mais également avec le soutien du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).

Le projet des Coteaux d'Ormesson répond bien aux attentes du CIN en matière de mobilité, de développement économique, d'attractivité résidentielle et d'environnement.

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### **Un projet en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme**

##### **Une réponse aux grands enjeux du PADD**

Concernant la politique d'urbanisme communale, le projet d'aménagement du quartier des Coteaux d'Ormesson est l'un des projets urbains de la commune avec celui de la ZAC de la Plaine des « Cantoux ».

Le quartier des Coteaux d'Ormesson est concerné particulièrement par les objectifs suivants :

- *Réaliser un Transport en commun en site propre (rue du Châtelet notamment)* - Création d'un couloir de bus sur la RD111.
- *Créer une Piste cyclable (D124 notamment)* - Création de nouvelles pistes cyclables ou partagées avec d'autres modes doux (piéton ou voie bus) rue du Pont de Chennevières et rue du Châtelet permettant de boucler le quartier.
- *Conserver ou créer une Trame verte arborée* - Valorisation du corridor écologique au sein du quartier et en continuité avec le bois du château de Retz.



- *Préserver les perspectives* - Ouverture de perspectives est-ouest par la création de venelles et traversées permettant de relier la rue des Châtelet avec la rue du Pont de Chennevières.
- *Développer des programmes à forte dimension environnementale* - Le projet de la ZAC d'Ormesson est réalisé avec une forte dimension environnementale
- *Reconfigurer certaines entrées de ville* - Le projet prévoit la reconfiguration de l'entrée de ville au croisement des rues du Pont de Chennevières et de la rue d'Ormesson.
- *Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification compte tenu de la faible disponibilité foncière, participer au parcours résidentiel et au contrat de mixité social* - La ZAC permet d'optimiser une zone peu dense pour répondre au besoin de nouveaux habitats et de logements sociaux tout en préservant des qualités environnementales fortes<sup>2</sup>.

### **La concrétisation de l'OAP sur le secteur**

Le projet répond à l'OAP du secteur qui donnait pour objectif notamment de requalifier l'entrée de ville en implantant de nouveaux logements collectifs et individuels, (en accession et sociaux), des résidences pour étudiants et seniors ainsi que des équipements nécessaires aux habitants actuels comme nouveaux, d'élargir une partie des voies existantes, de créer des voies piétonnes traversantes et de maintenir des espaces verts et des espaces boisés. La création d'une voie nouvelle accueillant un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) n'est à ce stade pas actée. L'OAP impose d'atteindre un seuil minimum de 35 logements/ha sur son périmètre, le projet permet l'atteinte d'une densité de 275 logements/ha bien supérieur au seuil minimum<sup>3</sup>.

### **En cohérence avec le règlement**

A ce stade de création de ZAC, le projet n'est pas suffisamment avancé pour estimer la compatibilité avec l'ensemble des articles du règlement. Les articles concernés à ce stade sont détaillés ci-dessous :

Le projet est conforme à l'article UA1 « Occupations et utilisations des sols interdites ». La vocation du projet n'est ni industrielle, ni agricole ou forestière, ni liée à la pratique du camping et caravanning ni liée à l'exploitation de carrières, ni au dépôt de véhicules. Le projet est en cohérence avec les protections liées aux bâtiments remarquables, aux Espaces Boisés Classés (EBC), aux Espaces Verts Protégés (EVP), à la Trame Verte et Bleue (TVB) et aux Installations dites non Seveso.

Le projet est conforme à l'Article UA2 notamment concernant la préservation des bâtiments remarquables, des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts Protégés (EVP), de la Trame Verte et Bleue (TVB), à la coupe et à l'abattage d'arbres.

Le projet est compatible avec l'article UA3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » concernant la présence de voies d'accès au projet notamment sur les accès et voiries.

Le projet est compatible avec l'Article UA9 « Emprise au sol » car l'emprise au sol est inférieure à 60% de la superficie totale. Elle est d'environ 55%.

Concernant le stationnement, le projet se mettra en compatibilité avec les attentes de l'article UA12 « Stationnement » avec la création avec une hypothèse haute de 605 stationnements privés et 50 places de stationnement visiteurs sur l'espace public soit plus d'un stationnement par logement.

Le projet est cohérent avec l'Article UA 13 « Espaces libres et plantations » et notamment avec le coefficient de biotope. 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

A l'état initial, le coefficient de pleine terre est d'environ 75% pour un coefficient à l'état projet d'environ de 45%. Le coefficient sera probablement à réajuster avec la présence de toiture végétalisées.

**Incidence positive avérée et permanente.**

## Servitudes

### EN BREF

- Les aménagements prévus dans le cadre du projet n'auront pas d'impact ou un impact neutre sur les différentes servitudes d'utilité publique.

### L'adéquation avec les servitudes locales

L'aménagement du quartier n'entre pas en conflit avec les servitudes d'utilité publique (SUP) locales. Les aménagements programmés n'induisent pas la création de nouvelles SUP sur le secteur.

**Absence d'incidence significative.**

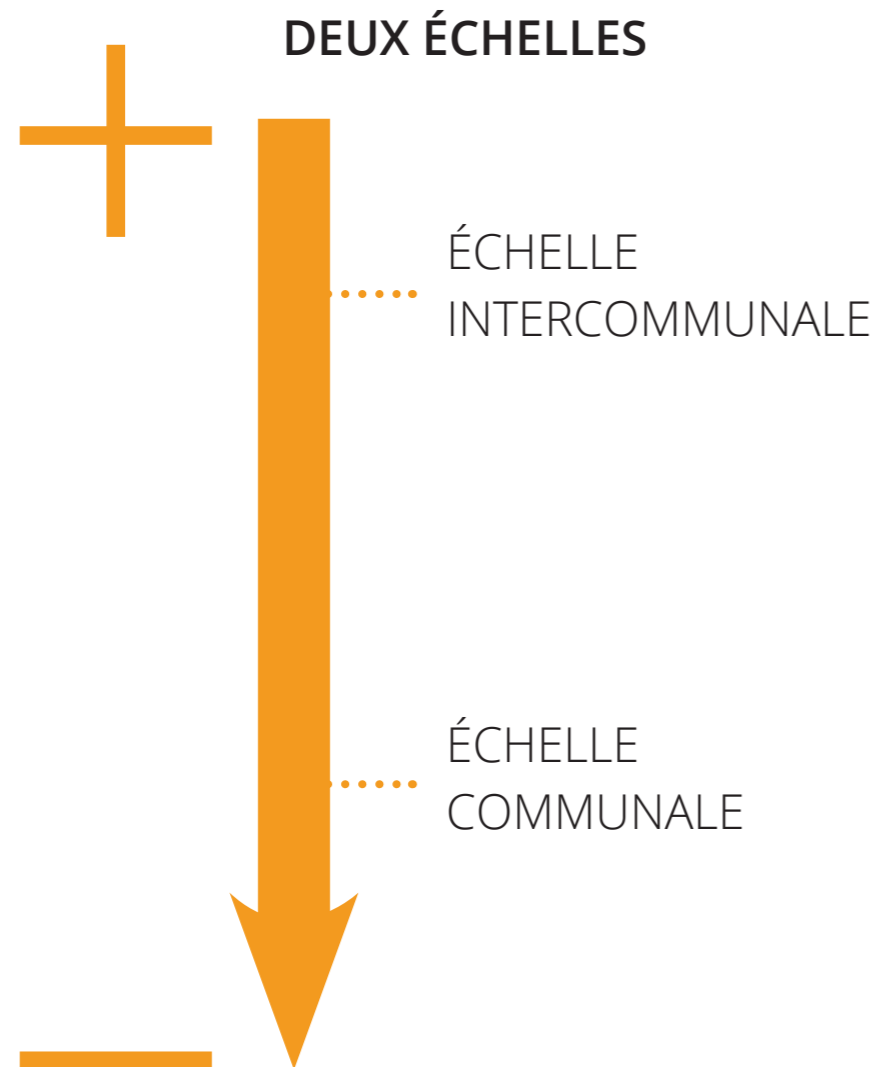
# Contexte socio-économique



## Habitat et population

### EN BREF

- Le programme prévoit la création d'environ 645 nouveaux logements. Il entre en cohérence avec les dynamiques des différentes politiques de planification du territoire
- Le programme prévoit la création d'environ 324 logements sociaux dont 72 logements en résidence intergénérationnelle et 321 logements libres
- Le projet prévoit une nouvelle offre de logements sociaux et participe à l'effort de construction de la commune
- L'arrivée d'environ 1700 nouveaux habitants est estimée.
- Le réaménagement du quartier induit une augmentation de la densité sur le site, en accord avec les documents de planification du territoire, en particulier le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France. A noter que le SDRIF est en cours de révision (SDRIF-E).





## NOUVELLE POPULATION

### Un impact neutre en phase travaux

Pendant la durée des travaux, la population locale pourra croître légèrement et de manière temporaire en raison de la venue de personnels de chantier.

Cette augmentation pourra toutefois être considérée comme négligeable en termes d'impact sur la population et la démographie communale.

Par ailleurs, le projet étant situé en zone urbaine dense, il n'engendrera pas de besoins temporaires en hébergement pour les ouvriers travaillant sur le chantier.

**Incidence neutre.**

### L'arrivée d'environ 1 700 nouveaux habitants dans la commune

Des enjeux forts de renforcement de la dynamique démographique, de densification et de mixité sociale, urbaine et culturelle existent pour la commune.

Les nouveaux logements construits induisent l'arrivée de nouveaux habitants. Sur la base de la taille moyenne des ménages à Ormesson-sur-Marne (1 logement familial = 2,64 habitants<sup>1</sup>), on peut estimer l'arrivée potentielle d'environ 1 700 habitants.

Sur une population communale de 10 403 habitants en 2018, cela représente une augmentation de 16 % environ de la population communale.

**Incidence positive avérée et permanente.**

## DENSITE

### L'augmentation de la densité de population et de logements est liée à l'arrivée d'environ 1 700 nouveaux habitants

Les coteaux d'Ormesson sont actuellement occupés par d'anciens pavillons et des jardins privés pour une grande partie abandonnés dans des espaces verts en friche. En effet, la carte occupation des sols illustre un espace composé d'habitats individuels, de bâtiments d'activité et d'espaces ouverts artificialisés.

La programmation d'environ 645 logements collectifs, dont 50% de logements sociaux et une résidence intergénérationnelle, entraîne une augmentation de la densité de population.

Un travail a été réalisé afin d'éviter au maximum l'étalement urbain dans cette emprise notamment pour permettre de valoriser le corridor écologique en lien avec le Château de Rets. Comme évoqué ci-dessus, le projet engendrera l'arrivée d'environ 1 700 habitants.

Sur la base de ces informations, la densité de population estimée s'élève à 284 habitants par hectare, compte tenu de la superficie totale du site d'environ 6 hectares. En considérant uniquement la surface urbanisée de 4,3 hectares, la densité atteint 395 habitants par hectare.

La densité du quartier est bien supérieure à celle de la commune (30,5 habitants/ha). Ce qui répond notamment aux orientations du SDRIF qui identifient le quartier comme un espace à optimiser à l'horizon 2030 avec un objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitats.

La densité de la commune serait alors de 35,5 habitants/ha soit une progression de 16%.

A l'échelle de la commune, les projets de la Plaine des Cantoux et du Golf sur la deuxième branche de l'ex VDO relève d'un projet plus global de densification. Ainsi le projet prévoit la construction de 585 logements dans ce secteur.

**Incidence positive avérée et permanente.**



*Jardins abandonnés en friche et pavillons abandonnés (source TRANS-FAIRE, 2022)*



## LOGEMENTS

### Impacts de la phase travaux

Pendant la durée des travaux, la population locale pourra croître légèrement et de manière temporaire en raison de la venue de personnels de chantier.

Cette augmentation pourra toutefois être considérée comme négligeable en termes d'impact sur la population et la démographie communale.

**Incidence neutre**

### Une nouvelle offre de logements collectifs pour le secteur

La commune comptait 4 157 logements en 2018, dont 93% de maisons et environ 90% de propriétaires.

Le projet propose une nouvelle offre d'environ 645 logements collectifs avec un rapport d'environ 50/50 en logements sociaux et en accession à la propriété pour une surface de plancher totale d'environ 36 802 m<sup>2</sup>.

Les 645 logements correspondent à une augmentation d'environ 15% de logements à l'échelle de la commune.

Les logements sont répartis de la manière suivante :

- environ 321 logements libres.
- environ 324 logements sociaux dont 72 en résidence intergénérationnelle.

Par ailleurs, la typologie des logements proposée est en concordance avec les besoins identifiés, notamment les besoins en logements de petite taille, de logements collectifs et garantit la mixité sociale.

Les objectifs fixés dans le plan guide de 2018 sont les suivants. Le projet visera au tant que possible ces objectifs :

- 14 % de T1.
- 31% de T2.
- 33% de T3.
- 23% de T4.
- 0% de T5.

La programmation sera par la suite affinée.

Cette augmentation participe à l'objectif de développement démographique communal.

Le projet permettra l'épannelage de constructions qui pourront aller de R+1 jusqu'à des R+5+C. Dans une démarche d'optimisation et de sobriété foncière du terrain existant en tenant compte de sa nature en pente, le choix des hauteurs a été adapté en fonction de la localisation des constructions sur la ZAC.

Proposer une offre de petits logements répond à la demande de typologies de petite taille allant du T1 au T2 qui est particulièrement destinée aux jeunes actifs et peu représentés dans la commune. Cela contribuerait à offrir des logements abordables aux jeunes qui ont quitté leur domicile familial mais qui souhaitent rester sur la commune.

**Incidence positive avérée et permanente**

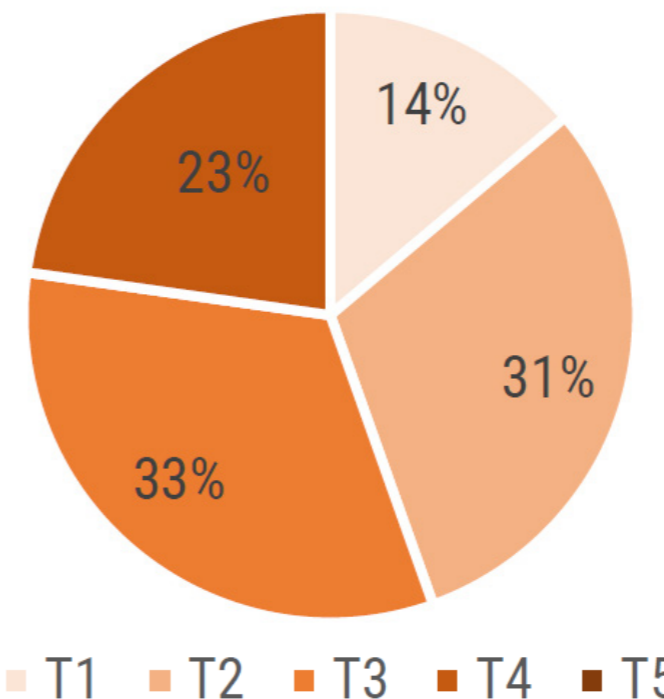
### Environ 645 logements sociaux disponibles dans la commune d'Ormesson-sur-Marne à la livraison du quartier des Coteaux d'Ormesson

La commune d'Ormesson-sur-Marne ne répond pas aux attentes de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements par commune. En effet, la ville d'Ormesson-sur-Marne est carencée en logements sociaux, qui ne sont représentés qu'à près de 6,85% (2023) de l'ensemble des résidences principales de la commune.

Le projet du quartier des Coteaux d'Ormesson participe à l'effort de la commune en augmentant l'offre de logements sociaux.

Le taux de logements sociaux avec l'apport d'environ 324 nouveaux logements du projet permettrait d'atteindre un taux de 12,6%.

**Incidence positive avérée et permanente**



Ventilation des typologies pour la ZAC des Coteaux (source ANMA, 2022)

### De nouveaux logements spécifiques disponibles dans la commune

Le projet intègre dans sa programmation une résidence intergénérationnelle de 72 logements, soit 11% des logements au sein du quartier. Ils sont situés en entrée de ville dans le lot A.

L'habitat intergénérationnel est un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations telles que des jeunes actifs, des familles et des personnes âgées. Bien que ces générations ne partagent pas le même toit, elles vivent dans un même ensemble résidentiel qui pourra proposer des services et des lieux communs.

Le projet permet ainsi d'augmenter l'offre de logements jeunes actifs, familiaux et destinés à des personnes âgées.

**Incidence positive avérée et permanente**



# Equipements

## EN BREF

- L'arrivée d'environ 336 enfants de moins de 18 ans sont prévus dans la commune
- Les besoins générés par les deux ZAC (Plaine des Cantoux et Côteaux d'Ormesson) sont couverts par le groupe scolaire élémentaire de 12 classes de la Plaine des Cantoux et la renovation de l'école Anatole France en école maternelle
- Le quartier des Coteaux créé des espaces verts qualitatifs d'environ 1,7 ha au droit de la continuité écologique identifiée par le SCRE et le SDRIF. Il permettra l'accueil des futurs usagers du quartier mais aussi ceux avoisinants

## ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

### Des besoins croissants en accueil de petite enfance et en scolaire

L'arrivée de nouveaux habitants sur le site du projet s'accompagne de nouveaux besoins en accueil de petite enfance et scolaire, pour lesquels de nouveaux équipements ont été réalisés ou en cours à l'échelle de la commune.

Population par tranche d'âge pour les enfants :

Tranche d'âge	Part de la population (%)	Nb d'enfants
0 à 5 ans	623 - (6%)	102
6 à 10 ans	590 - (5,7%)	96
11 à 14 ans	593 - (5,7%)	97
15 à 17 ans	415 - (4%)	68

Nombre d'enfants prévisionnel engendré par le projet (source INSEE, 2022)

Les besoins en accueil des élèves sont couverts à l'échelle de la ZAC des Coteaux à l'échéance 2033

### 22 classes sont nécessaires à l'échéance de 2031 pour accueillir les enfants de la commune<sup>1</sup>

Une étude des besoins scolaires a été réalisée en août 2022 par Alphaville. Cette étude a été réalisée à l'échelle de la commune et à l'horizon 2031.

A terme, les besoins d'accueil des enfants de la commune seront absorbés avec 8 classes maternelles (Ecole Anatole France) et 8 classes élémentaires soit environ 16 classes (Ecole des Cantoux).

Au pic de 10 ans, le nombre de classes pour absorber la demande serait pour un effectif normal de 11 classes maternelles et 12 classes élémentaires et en effectif maximal de 11 classes maternelles et 11 classes élémentaires.

Alphaville précise dans son étude :

«La précédente étude projetait un besoin de 12 classes sans prendre en compte la dernière phase des Coteaux. Elle annonçait aussi devoir se pourvoir de 2 ou 3 classes supplémentaires après la livraison de la dernière phase.

L'écart important avec des résultats peut s'expliquer par le profil des ménages actuellement implantés sur la commune.

Actuellement, Ormesson est constituée d'une forte proportion de maisons (95%), qui attirent des ménages aux parcours résidentiels plus avancés que les ménages en appartements.

Les appartements qui seront livrés dans les prochaines années ont donc de fortes chances d'attirer des familles avec des enfants plus jeunes, et donc d'augmenter les effectifs dans les écoles.»

**Incidence positive avérée et permanente.**

### 8 classes sont nécessaires à l'échéance de 2033 pour accueillir les enfants de la ZAC

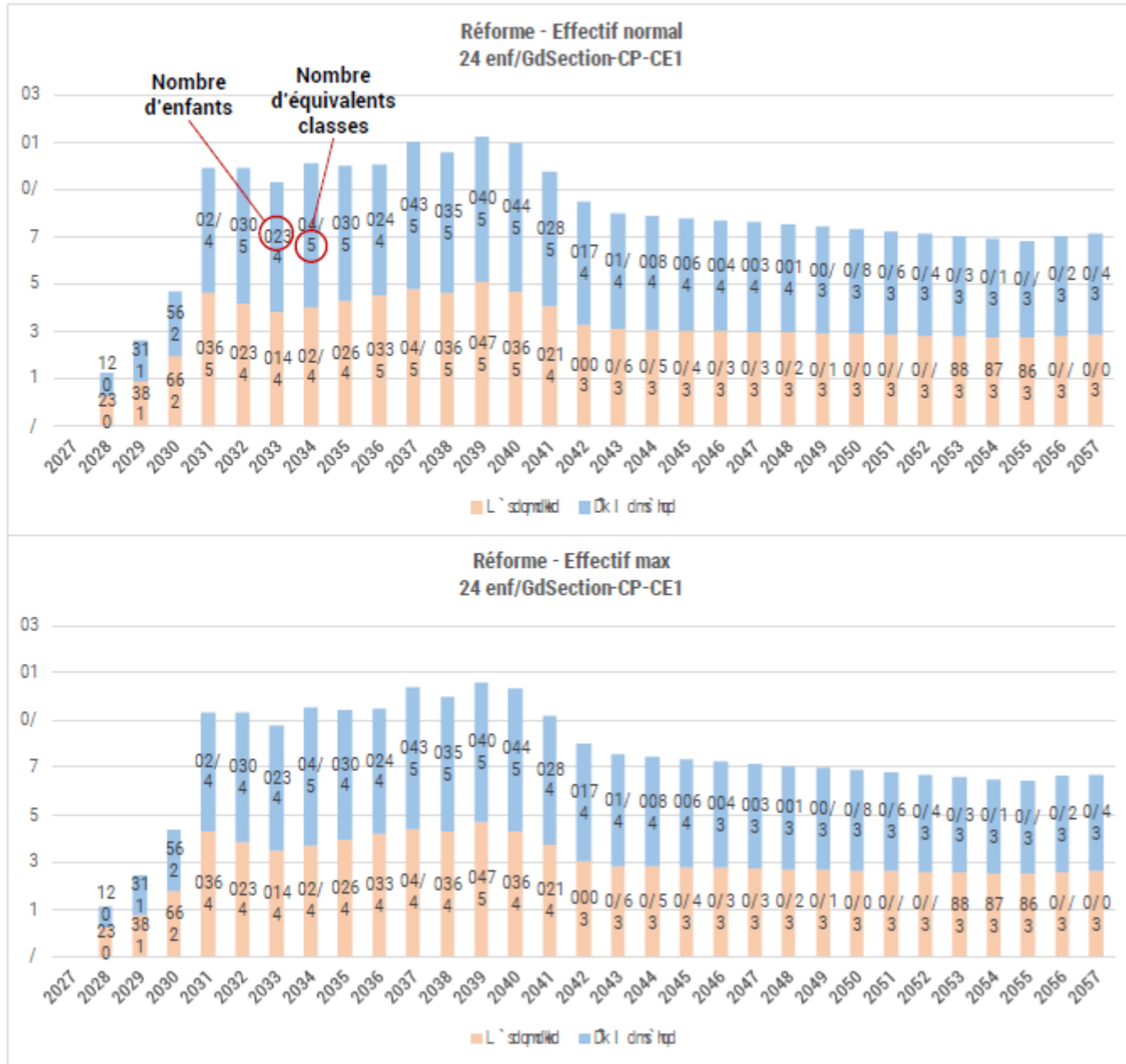
Au pic des 10 ans, 12 classes dont 6 maternelles et 6 élémentaires sont nécessaires pour absorber la demande en accueil scolaire pour les enfants de la ZAC et 8 classes à terme.

Les besoins de la ZAC des Coteaux sont couverts par les projets en cours de construction de l'école élémentaire y compris dans la ZAC de la Plaine des Cantoux et de réhabilitation de l'école maternelle Anatole France.

**Incidence négative potentielle et permanente.**

**Mesure : « Accueillir les enfants de la ZAC des Coteaux ».**

<sup>1</sup> Alphaville, 2022



Besoins en accueil d'enfants pour la ZAC des Côteaux (source Alphaville, 2022)



**Le quartier des Coteaux créé des espaces verts qualitatifs sous forme de corridor écologique d'environ 1,7 ha au droit de la continuité écologique identifiée par le SCRE et le SDRIF**

Selon le Plan Vert Régional, la création d'espaces verts doit correspondre à 10 m<sup>2</sup>/habitant. Ici, pour l'arrivée d'environ 1 700 habitants, le projet prévoit environ 1,7 ha (hors cœur d'îlot) d'espaces verts selon le plan des principes paysagers ci-dessous. Cela comprend tous les sols végétalisés disponibles pour les habitants. Cela correspond à 10 m<sup>2</sup> par habitant. L'exigence du Plan Vert est respectée.

Le SRCE et le SDRIF ont identifié un corridor écologique sur l'emprise de l'ancienne VDO. Le projet a pris en compte ce corridor. Il constitue la colonne vertébrale du projet, traversant celui-ci pour relier le parc du Château des Rets à la ZNIEFF aux abords de la Marne. Le corridor s'étend sur une largeur de 20 mètres sans usages et 30 mètres avec usages afin de conserver ses fonctionnalités écologiques. Le quartier proposera des espaces de convivialité, des espaces ludiques et sportifs, un belvédère au nord donnant sur la Marne et ainsi qu'une placette végétalisée au cœur du quartier.

Ces usages s'inscrivent dans une démarche de bien-être et santé à l'échelle du quartier : il s'agit d'offrir aux riverains des lieux pour se ressourcer, se retrouver ou pratiquer une activité sportive. Le corridor écologique au sein du quartier permet l'expression de lieux de contemplation et d'espaces ludiques.

**Incidence avérée positive et permanente**



*Exemples de lieux de contemplation (source ANMA, 2023)*



*Exemples d'espaces ludiques (source ANMA, 2023)*



- 

**L'Escalier de la Varenne**  
Le mur et l'escalier de la Varenne sont aujourd'hui un habitat privilégié du lézard des murailles. Leurs caractéristiques sont à conserver dans le projet
- 

**Boisements refuges**  
Des espaces denses laissés à la nature, pour que la biodiversité continue de s'y développer.
- 

**Fresnaie reconstituée**  
1 000m<sup>2</sup> de fresnaie identifiés dans l'étude faune-flore et conservés au même emplacement.
- 

**Prairies fraîches**  
Couplés à des bassins de rétention plus ou moins étanchéifiés, cet espace recrée un habitat humide à la diversité riche.
- 

**Jeux dans la pente**  
Ces aménagements simples jouent sur la déclivité du terrain pour proposer quelques jeux pour enfants et agrès sportifs.
- 

**Forêt jardinée**  
Ces espaces boisés hérités des anciens jardins en friche sont accessibles au public et légèrement entretenus.
- 

**Le Belvédère**  
Une structure permettant de dépasser le houppier des arbres et de profiter de la vue sur la Marne et Paris.
- 

**Le Verger**  
Cet habitat identifié dans l'étude faune-flore est conservé et étendu de part et d'autre de l'escalier de la Varenne.
- 

**Plateformes détentes**  
Des platelages en bois servent de lieu de repos et de discussion entre les arbres.
- 

**Prairies et friches arbustives**  
Anciens jardins et zones de clairières, certains de ces espaces sont accessibles au public, d'autres clôturés. Les surfaces identifiées à l'étude faune-flore sont soit conservées, soit restituées à proximité.



Plan des différentes typologies d'espaces projetés au sein du corridor écologique.

Principes paysagers (source ANMA, 2023)

1:2000





## Emplois et activités

### EN BREF

- Les travaux créent des incidences positives temporaires sur l'activité économique locale.
- Le projet intègre en phase travaux des besoins temporaires en occupation du sol, qui seront pris en charge à l'intérieur du périmètre du projet.
- Le projet va générer de nouveaux emplois notamment liés aux commerces et à la résidence intergénérationnelle.



Espaces verts dégradés (source TRANS-FAIRE, 2022)

## OCCUPATION DU SOL

### Modification de l'occupation du sol en phase travaux

De manière générale, l'occupation des sols va être modifiée progressivement tout au long de la phase de travaux au fur et à mesure de l'avancement des chantiers, des démolitions et des livraisons des bâtiments.

La réalisation des travaux peut engendrer des besoins temporaires en occupation du sol (stockage de matériaux, de déchets ou de matériel, bases de chantiers, etc.). Cependant, ces occupations seront envisagées dans le périmètre du projet et n'impactera pas les alentours.

**Incidence faible et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier »**

### Une nouvelle offre de logements associée à la création d'espaces verts qualitatifs

L'emprise en partie végétalisée dégradée du quartier des Coteaux est amenée à évoluer. Ainsi, la nature de l'occupation du sol au droit du projet sera fortement modifiée, passant d'un tissu ponctuellement résidentielle et d'espaces verts boisées dégradés et en friche à un tissu à vocation mixte (habitats, commerces) et à la création d'un corridor écologique en continuité du bois du Château de Rets.

Le projet a donc un effet positif direct permanent sur l'occupation du sol dans le sens où il répond à la nécessité de proposer une nouvelle offre de logements collectifs, sociaux et de commerces dans la commune.

Le projet a un effet positif direct et permanent dans le sens d'une valorisation des espaces verts sous forme de corridor.

**Incidence positive avérée et permanente.**



TRANS-FAIRE | Etude 0944 - ZAC des Coteaux, Osmes-sur-Marne | 2025  
Espaces verts qualitatifs (source TRANS-FAIRE, 2022)



## ACTIVITÉ ECONOMIQUE ET EMPLOIS

### Les travaux créent des incidences positives temporaires sur l'activité économique locale

Les travaux généreront des effets positifs temporaires sur les activités économiques et l'emploi puisqu'ils généreront la création directe d'emplois dans le secteur de la construction. De plus, par la venue des personnels de chantier, les travaux permettront potentiellement une augmentation de la fréquentation pour les restaurants et commerces à proximité.

#### Incidence positive avérée et temporaire.

Compte tenu de la position légèrement excentrée du site par rapport aux commerces de centre-ville, la réalisation des travaux ne devrait pas avoir d'effet négatif temporaire sur certaines activités existantes (commerces, administrations) du fait du dérangement généré par les travaux : perturbation des accès des clients et usagers, modification des accès de livraison. La vie du quartier au sens large sera impactée tout au long du chantier de manière temporaire. Le déroulement du chantier est prévu en plusieurs phases pour ultime tranche de livraison en 2033. Une organisation du chantier sera nécessaire au bon déroulement du projet notamment vis à vis des déplacements d'engins.

#### Incidence négative potentielle modérée et temporaire.

#### Mesure : « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».

### Le quartier des Coteaux d'Ormesson sera à l'origine de la création de nouveaux commerces avec des nouveaux emplois, de l'arrivée de nouveaux actifs et du départ des entreprises actuelles

Le projet engendre le départ des entreprises situées à proximité du carrefour de l'avenue Olivier d'Ormesson et de la rue du Pont de Chennevières :

- Empreinte auto.
- AVS Garage.
- Les couvreurs de Paris (fermés).

#### Incidence négative avérée et temporaire.

#### Mesure : « Accompagner les entreprises délocalisées ».

En revanche, le projet va engendrer la création de nouveaux emplois liés à la programmation d'environ 1 574 m<sup>2</sup> de commerce en entrée de ville et d'une résidence intergénérationnelle qui proposera des services. A ce stade la typologie des activités n'est pas arrêtée, ne permettant pas d'estimer le nombre d'emplois générés par le projet.

En toute hypothèse, l'arrivée de nouveaux commerces va profiter aussi aux usagers actuels du quartier à une échelle plus large.

#### Incidence positive avérée et permanente.



Croquis d'intention de la nouvelle entrée de ville avec une offre commerciale (source ANMA, 2022)



# Environnement physique

Terres et sols

Climat

Eau

## Terres et sols

### EN BREF

- Le projet n'a pas d'incidence majeure sur le relief général du secteur. Il s'insère dans la topographie des coteaux. Il impacte localement le microrelief, du fait de travaux de terrassement.
- Les travaux d'aménagement induisent des mouvements de terres et de sols (excavation, remblaiement) et la réalisation de 1 niveau de sous-sol pour la réalisation de parkings.
- Le projet privilégie dès que possible la réutilisation in situ des terres saines.
- Le projet augmente modérément le coefficient d'imperméabilisation du quartier passant de 0,37 à 0,46.

## RELIEF

### Un projet qui s'insère dans la topographie des coteaux

Le projet d'aménagement, pensé pour s'appuyer sur la topographie initiale du site et plus particulièrement celle des coteaux, aura un impact mesuré sur le relief.

Des ajustements de l'altimétrie seront à prévoir dans l'aménagement du quartier notamment pour préserver les continuités urbaines présentes et futures.

Le choix des hauteurs a été adapté à la pente en fonction de la localisation des constructions de la ZAC.

Le projet prévoit l'épannelage de constructions qui pourront aller de R+1 jusqu'à des R+5+C. Ainsi les habitations en R+5+C seront situées dans le bas des coteaux à proximité de la rue du Pont de Chennevières et les logements en R+1 seront implantés dans la partie haute à l'est le long de la rue des Châtelets permettant de réduire les vis-à-vis entre les nouveaux logements et de conserver des percées visuelles vers Paris et la Marne. L'enjeu est aussi de préserver la qualité de vie des usagers actuels.

L'équilibre déblais-remblais est recherché.

Absence d'incidence significative.

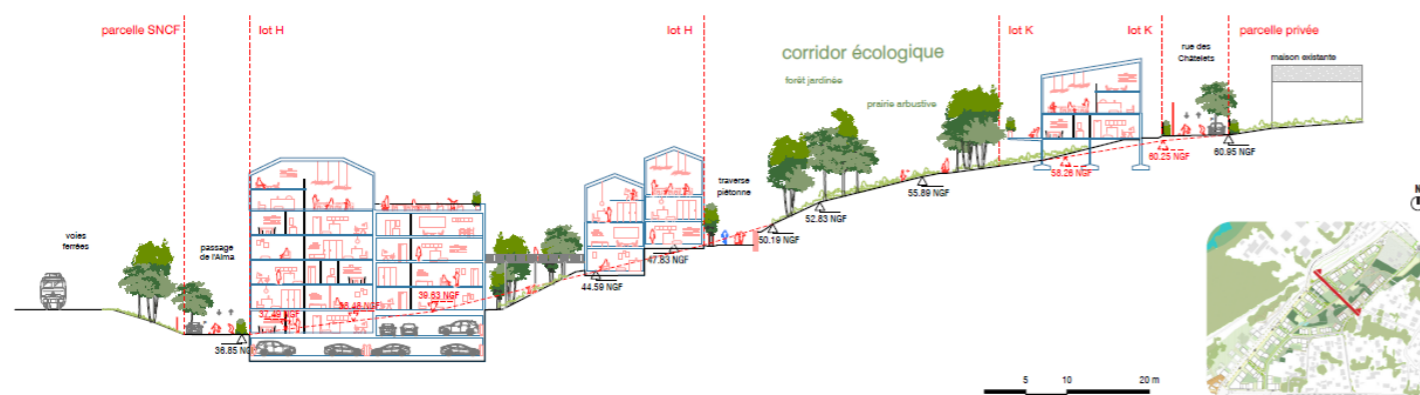
### Les mouvements de terres et de sols en phase travaux

Les travaux de démolition de bâtiment, de réseaux, d'aménagement et de construction prévus sur le secteur ont un impact sur les sols et les terres en phase travaux.

Premièrement, la réalisation des travaux sur l'ensemble du secteur d'étude est susceptible de tasser les sols. L'usage actuel sur la grande majorité du site n'a pas été à l'origine de tassement des sols mis à part sur la partie sud-ouest. En ceci l'impact sur le secteur d'étude est jugé non négligeable.

Le tassement des sols en phase travaux est également susceptible de générer des phénomènes de ruissellement en cas d'épisodes pluvieux notamment sur la voie douce. L'impact est jugé non négligeable notamment du fait de la topographie très marquée, qui peut accentuer le risque de ruissellement. Celui-ci est toutefois atténué par la faible imperméabilisation des sols.

De plus la stratégie de gestion des eaux pluviales a été pensée de façon à limiter les effets de ce phénomène.



Insertion paysagère dans la topographie des coteaux (source ANMA, 2023)

Par ailleurs, les travaux de construction intègrent la réalisation de niveaux de sous-sol pour les lots situés au bas du coteau, ce qui est susceptible de modifier les horizons des sols impactés.

**Incidence négative avérée modérée et temporaire.**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

Une logique de valorisation des terres et des sols in situ est favorisée. Des excavations de terres seront nécessaires pour la création des niveaux de sous-sols et le décapage des terrains au droit des zones en extérieur.

Un bilan des déblais / remblais sera réalisé pour minimiser les exports. L'équilibre déblais remblais est recherché.

Enfin, les travaux sont sujets à des risques naturels et de pollution des sols. Ceux-ci sont traités dans les parties dédiées de la présente étude d'impact.

Le projet peut également induire des mouvements supplémentaires liés à la pollution des sols. La présence de pollution au droit de la parcelle Q083 située au 15 avenue d'Olivier d'Ormesson peut être concernée par ces mouvements de terrain soit par nécessité d'excaver les terres ou de les recouvrir<sup>1</sup>.

A ce stade, est prévu des niveaux de sous-sol sous les lots privés (lots A, B, C, D, E, F, G, H, J et M).

Le volume des terres excavées a été estimée à environ 41 700 m<sup>3</sup>. A ce stade, l'estimation réalisée indique :

- Une évacuation d'environ 222 732 tonnes de déblais<sup>1</sup>.

Les mouvements de terres génèrent un trafic spécifique quantifié.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

VOLUME DES TERRES EXCAVÉES	
ESPACE PUBLIC	
Rue du Pont de Chennevières	800 m <sup>3</sup>
Passage de l'Alma	1 200 m <sup>3</sup>
Rue des Châtelets/Brétigny	900 m <sup>3</sup>
Avenue Olivier d'Ormesson	400 m <sup>3</sup>
Traverse piétonne	400 m <sup>3</sup>
Venelle 1	350 m <sup>3</sup>
Venelle 2	350 m <sup>3</sup>
Venelle 3	350 m <sup>3</sup>
Venelle 4	350 m <sup>3</sup>
Venelle 5	350 m <sup>3</sup>
Venelle 6	350 m <sup>3</sup>
Venelle de la Varenne	0 m <sup>3</sup>
Venelle nouvelle	100 m <sup>3</sup>
Belvédère	0 m <sup>3</sup>
Place de l'Alma	2 300 m <sup>3</sup>
Place des Châtelets	0 m <sup>3</sup>
Corridor	1 800 m <sup>3</sup>
LOTS PRIVÉS	
Stationnements souterrains	31 700 m <sup>3</sup>
TOTAL	41 700 m <sup>3</sup>

*Estimation des volumes de terre excavée hors coefficient de foisonnement (source ANMA, 2022)*

Déblais excavé, terrassement (m <sup>3</sup> )	41 700 m <sup>3</sup>
Volume foisonné de déblais à évacuer (en m <sup>3</sup> )	53 329 m <sup>3</sup>
Masse de déblais à évacuer (tonnes)	85 327 tonnes
Nombre de camions liés à l'évacuation de la terre végétale (15 tonnes)	5 688
Nombre de camions liés à l'évacuation de la terre végétale (25 tonnes)	3 413

*Estimation des volumes de déblais et terrassement SS1 (source TRANS-FAIRE, 2023 et Académie de Grenoble, 2002)*

<sup>1</sup> ANMA, 2023

## Une incidence négative sur l'imperméabilisation du secteur

Le secteur (périmètre de concession de la ZAC) est actuellement faiblement imperméabilisé avec environ 37 % de sols imperméabilisés.

On note un coefficient d'imperméabilisation de 0,37 à l'état initial, et de 0,46 après projet.

Ces coefficients restent dépendants des choix de revêtements opérés pour les stationnements extérieurs le cas échéant, et de la typologie des espaces verts.

Les eaux pluviales seront gérées à ciel ouvert par des techniques alternatives. Des espaces non imperméabilisés dédiés à la collecte, à la rétention et à l'infiltration des ruissellements seront ainsi intégrés dans les profils des voiries et dans les espaces publics. Le rôle de ces espaces dans le système d'assainissement (espaces verts creux, noues, bassins paysagers) garantit leur pérennité.

Le calcul ne prend pas en compte d'éventuelles toitures végétalisées qui pourrait réduire le coefficient d'imperméabilisation.

Les stratégies de végétalisation et de gestion des eaux pluviales sont pensées de façon à répondre de façon cohérente avec la faible imperméabilisation des sols.

Le projet d'aménagement inclut la création d'espaces végétalisés qualitatifs et denses.

Dans son ensemble, plus de 2,77 ha d'espaces de pleine terre seront présents dans le futur quartier.

L'emprise au sol a été optimisée afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le projet entraîne une hausse significative du taux d'imperméabilisation du quartier.

**Incidences négative avérée permanente.**

**Mesure « Mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte ».**

**Mesure « Protéger les milieux ».**

Typologie de surface	Nom de l'habitat	Coefficient d'imperméabilisation	Surface de l'habitat (ha)	Surface pondérée (imper/ha)
Surface imperméabilisé (bâti, stationnement, voiries)	Bâti	1	1,62	1,62
	Stationnement	1	0,04	0,03
Surface semi-perméables	Dépôt	0,7	0,24	0,16
Espaces verts sur dalle 1		0,5	0	0
Espaces verts sur dalle 2		0,3	0	0
Espaces verts en pleine terre	Friche arbustive	0,1	0,29	0,029
	Frênaie	0,2	0,09	0
	Verger	0,2	0,17	0,03
	Boisement anthropique	0	2,28	0
Jardin	0,3	1,45	0,44	
Toiture classique		0,8	0	0
Mur végétalisé		0,5	0	0
Toiture végétalisée		0,3	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>6,18</b>	<b>2,31</b>

Coefficient d'imperméabilisation à l'état initial (source TRANS-FAIRE, 2022)

Typologie de surface	Coefficient d'imperméabilisation	Surface (ha)	Surface pondérée (imper/ha)
Surface imperméabilisé (bâti, stationnement, voiries)	1	1,59	1,59
Surface semi-perméables	0,7	0,19	0,13
Surface semi ouverte	0,5	0,02	0,01
Espaces verts sur dalle 1	0,5	0,44	0,22
Espaces verts sur dalles 2	0,3	0	0
Espaces verts en pleine terre	0	2,65	0
Toiture classique	0,8	0,96	0,77
Mur végétalisé	0,5	0	0
Toiture végétalisée	0,3	0,28	0,08
<b>TOTAL</b>		<b>6,13</b>	<b>2,80</b>

Coefficient d'imperméabilisation à l'état projet (sources ANMA et TRANS-FAIRE, 2023)

Le coefficient d'imperméabilisation est le résultat de la somme totale des surfaces pondérées divisée par la surface globale à l'échelle du périmètre de la ZAC :

- A l'état initial  $2,29 / 6,18 = 0,37$ .
- A l'état projet  $2,80 / 6,13 = 0,46$ .



## Une amélioration de la qualité des sols au droit des anciennes activités

Du fait de son passé, le secteur d'étude est caractérisé par la présence d'espaces verts sur une grande majorité de son emprise. Le sud-ouest de l'emprise est toutefois occupé par de l'activité. Dans le cadre du rachat de la parcelle située au 15 avenue d'Olivier d'Ormesson, des études de sols ont mis en avant la présence de pollution. De nouvelles études historiques et de vulnérabilité ont été menées sur le secteur sud-ouest et mettent en avant la présence potentielle de pollution.

L'aménagement du secteur s'accompagne de travaux de dépollution afin de rendre compatible la qualité des sols avec leur usage projeté.

Par ailleurs, la préservation et la valorisation du corridor au cœur du projet, la présence d'espaces verts pleines terres, la végétalisation des voiries permettent la mise en place d'un couvert végétal diversifié.

Ce couvert végétal est d'environ 2,77 ha, ce qui représente à minima 45 % d'espaces de pleine terre à l'échelle du site. Cela pourrait contribuer à améliorer la structure du sol et permettre d'en améliorer l'activité biologique.

Dans le cadre de la gestion des petites pluies, les ruissellements seront envoyés vers les espaces de pleine terre, en capacité de les absorber. Cet apport d'eau pluviale va contribuer au bon développement des végétaux et favoriser le maintien d'un sol de bonne qualité.

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Mesures : « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ».**

# Climat

## EN BREF

- **Le projet est compatible avec les orientations des politiques supra-communales : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France**
- **Le projet est faiblement exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les aménagements réalisés prennent en compte cet état de fait et entendent limiter l'impact via le recours à une stratégie végétale**
- **Ormesson-sur-Marne n'est pas identifiée comme potentiellement vulnérable au changement climatique. Cette vulnérabilité est tout de même prise en compte dans la conception du projet**
- **Le parc paysager du projet est exposé aux vents dominants contrairement aux cœurs d'îlot situés en limite de la ZAC à l'ouest et à l'est**

## POLITIQUES LOCALES

### La compatibilité du projet avec les plans supra-communaux

Le projet d'aménagement s'inscrit en cohérence avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France, le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) et le Plan climat Air Energie Territoriale (PCAET) de Grand Paris Sud Est Avenir dans le sens où :

- Il contribue à l'utilisation des itinéraires et aménagements dédiés aux piétons et aux cycles notamment avec la requalification de la rue des Châtelets.
- Les choix en matière de végétalisation des espaces publics et privés et des toitures, ainsi que les modes de gestion des eaux pluviales s'inscrivent dans une logique de renforcement et de création de micro-îlots de fraîcheur au sein du quartier.
- Les interventions sur le réseau d'éclairage public (équipements et fonctionnement) devraient permettre d'optimiser les consommations énergétiques inhérentes.
- Les nouveaux logements visent une consommation inférieure ou égale aux seuils imposés par la nouvelle réglementation thermique RE2020. Cela a un impact sur le climat puisque l'impact carbone et donc le réchauffement climatique qui sera induit par la construction sera limité.
- EPAMARNE est un acteur engagé dans la construction décarbonée. L'EPA a signé le PACTE Fibois niveau OR qui engage l'établissement à produire jusqu'en 2024 40 % de sa surface de plancher en construction biosourcée dont 50% en structure.
- Il contribue à une meilleure connaissance de la qualité de l'air localement avec la réalisation d'une étude air.

**Incidence positive avérée et permanente.**

## CLIMAT LOCAL

### Un projet qui prend en compte des conditions climatiques et aérauliques

#### Impact faible du projet sur l'ensoleillement des habitants des avoisinants

Les impacts de l'aménagement urbain du quartier sur l'ensoleillement des habitants avoisinants sont limités. En effet, les nouveaux logements sont construits à l'ouest des habitations actuelles de la rue des Châtelets et n'auront de ce fait pas d'impact sur leur ensoleillement.

**Absence d'incidence significative.**

Par contre les nouveaux logements seront uniquement exposés à la lumière naturelle en période hivernale, le soir et en fin d'après-midi. Ils seront exposés au soleil en été.

**Incidence négative faible avérée et permanente.**

**Mesure « Instaurer un urbanisme et une architecture bioclimatiques ».**

#### Les vents dominants sont orientés dans l'alignement du parc

L'orientation des bâtiments du projet ainsi que leur morphologie ont été pensées selon une architecture bioclimatique.

En effet, selon le plan masse bioclimatique ci-contre, l'orientation des constructions protège la majorité des coeurs d'îlots des vents dominants.

Cependant, les vents dominants sont orientés dans l'axe du parc et peuvent de ce fait avoir un impact négatif lors de vents importants notamment en hiver. Les coeurs d'îlot végétalisés sont par contre bien protégés et permettent un usage de qualité.

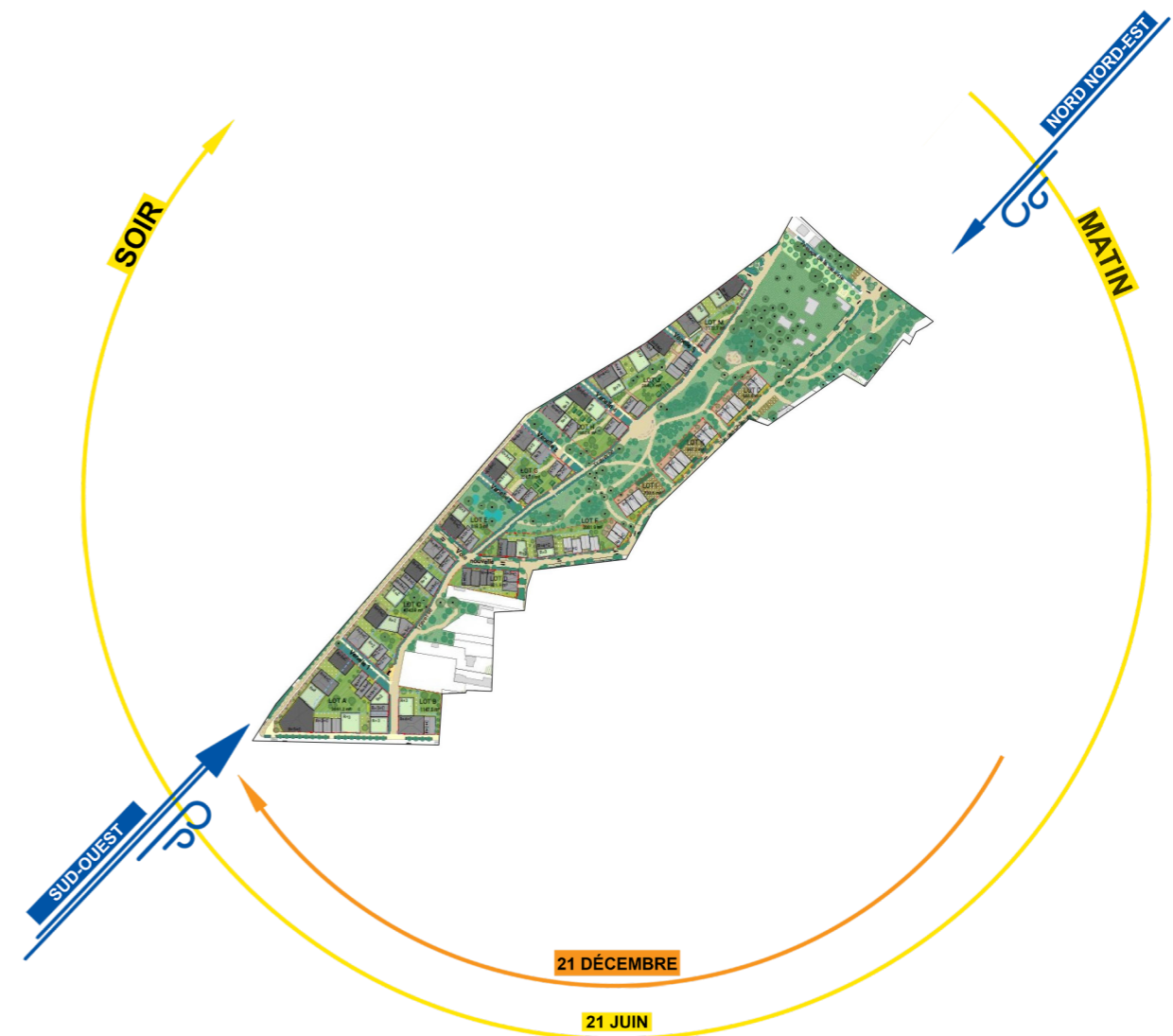
**Incidence négative faible avérée et permanente.**

**Mesure « Instaurer un urbanisme et une architecture bioclimatiques ».**

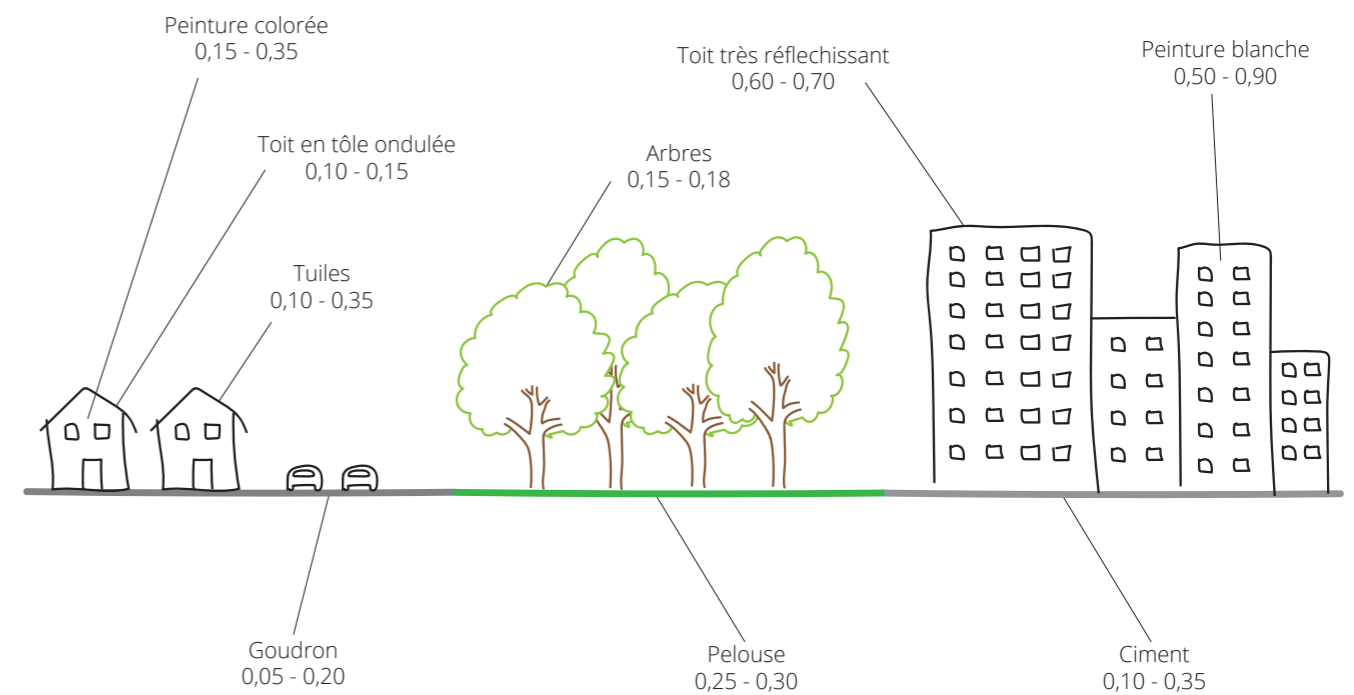
#### Le projet amplifie le phénomène d'îlot de chaleur urbain

La requalification du secteur très végétalisé en quartier d'usage résidentiel induit nécessairement des effets sur le climat local, de par la construction de bâtiments et la redéfinition des espaces extérieurs (modification de l'albédo, modification des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et de la circulation des vents selon la stratégie végétale et les choix d'aménagements adoptés, etc.).

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain est pris en compte par l'adoption d'une stratégie de végétalisation (strates arborées et herbacées, zones humides, toitures végétalisées). La valorisation du corridor, la végétalisation du bâti, des espaces publics et la plantation d'arbres dans les espaces en coeur d'îlot, du fait de leur ombrage, peut également contribuer à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur urbain.



Plan masse bioclimatique (source TRANS-FAIRE, 2022)



Valeurs d'albedo usuel (source ITRANS-FAIRE 2022)



Toutefois, à l'échelle du site, le projet amplifie le phénomène de manière limitée.  
Un important travail sur la végétalisation des surfaces a été effectué pour maîtriser la sensibilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'effet d'ICU pourra être quantifié dans une étude d'effet d'îlot de chaleur urbain en comparant les températures du sol à l'état initial et à l'état avec projet à l'horizon 2030.

**Incidence négative faible avérée et permanente.**

**Mesure « Instaurer un urbanisme et une architecture bioclimatiques »**

## VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### Un maintien de la vulnérabilité faible potentielle au changement climatique du site

La Ville d'Ormesson-sur-Marne n'est identifiée pas comme sensible mais faiblement sensible à l'aléa climatique, le secteur du projet est identifié à potentiel faible d'amplification de l'aléa sur sa grande majorité et vulnérabilité faible à la chaleur urbaine.

Les enjeux en matière de changement climatique en Île-de-France concernent, au regard des simulations réalisées, l'augmentation des températures et des épisodes caniculaires et la baisse des précipitations.

Dans le cadre du pré-diagnostic de son PCAEM, la Métropole du Grand Paris identifie les solutions d'aménagement suivantes :

- Augmentation de la couverture végétale, des surfaces en eau, des surfaces d'ombrage ; la végétalisation diffuse, les matériaux de sols perméables et l'eau non potable.
- Des outils à privilégier pour concevoir ou adapter des espaces publics afin de créer des îlots de fraîcheur.
- Utilisation de matériaux à propriétés thermiques et optiques plus adaptés.
- Utilisation de matériaux à propriétés thermiques et optiques plus adaptés.
- Diminution des sources de chaleur anthropiques (trafic routier, extraction de chaleur par les systèmes de climatisation du bâti tertiaire, pertes de chaleur des procédés industriels) ; diminution des polluants précurseurs à la formation d'ozone.
- Adaptation de la morphologie urbaine ; amélioration de l'organisation des différentes zones (aménagements urbains, trames vertes et bleues) et des services urbains de santé, de gestion de l'eau, ou de réseaux de froid...

La démarche environnementale du projet répond en grande partie à ces solutions d'aménagement. (cf tableau ci-après).

**Absence d'incidence significative.**

**Mesure « Instaurer un urbanisme et une architecture bioclimatique ».**

**Mesure « Création et restauration d'habitats »**

**Mesure « Mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte »**

Solutions d'aménagements identifiées par la Métropole du Grand Paris	Solutions d'aménagement du projet	Prise en compte dans le projet
Augmentation de la couverture végétale, des surfaces en eau, des surfaces d'ombrage ; la végétalisation diffuse, les matériaux de sols perméables et l'eau non potable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation du corridor écologique en parc public végétalisé.</li> <li>Création d'une trame bleue au cœur du projet sous forme de noues et de bassin de rétention.</li> <li>Plantation d'arbres dans les espaces en coeur d'îlot créés.</li> <li>Création d'un parc public végétalisé de 1,3 ha.</li> <li>Renforcement de la trame verte avec des plantations d'arbres dans la nouvelle rue traversante et la rue des Châtelets.</li> </ul>	X
Des outils à privilégier pour concevoir ou adapter des espaces publics afin de créer des îlots de fraîcheur	Simulation ICU à l'échelle des lots	X
Utilisation de matériaux à propriétés thermiques et optiques plus adaptées.	Matériaux de teinte claire pour les revêtements de sol.	X
Diminution des sources de chaleur anthropiques (trafic routier, extraction de chaleur par les systèmes de climatisation du bâti tertiaire, pertes de chaleur des procédés industriels) ; diminution des polluants précurseurs à la formation d'ozone.	A prendre en compte dans la conception.	
Adaptation de la morphologie urbaine ; amélioration de l'organisation des différentes zones (aménagements urbains, trames vertes et bleues) et des services urbains de santé, de gestion de l'eau, ou de réseaux de froid...	Le projet transforme la morphologie urbaine afin de la rendre plus cohérente avec l'ensemble de la commune, plus connectée, plus fonctionnelle et plus agréable pour les habitants.	X

- Le projet est compatible avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et avec le Plan territorial d'actions prioritaires (PTAP) des rivières d'Île-de-France. Le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Marne Confluence a été approuvé le 2 janvier 2018.
- En phase chantier, le projet est susceptible d'avoir des incidences négatives sur les masses d'eau souterraines et superficielles : modification du cheminement de l'eau et des exutoires, pompage temporaire des eaux de la nappe, rejets de polluants chimiques, risques de pollution par déversement accidentel de polluants, augmentation du ruissellement.
- Un schéma de gestion des eaux pluviales est proposé pour le quartier prenant en compte l'aménagement du quartier et les structures déjà présentes.
- Le projet n'a pas d'incidence sur les zones humides.
- Il n'y a pas d'impact significatif sur la nappe en phase exploitation.

## POLITIQUES LOCALES

### La compatibilité du projet avec les plans supra-communaux

Le projet s'inscrit en cohérence avec le SDRIF et le Plan Territorial d'Actions Prioritaires (PTAP) des rivières d'Île-de-France dans la mesure où :

- La gestion des eaux pluviales du quartier intégrera les dispositifs nécessaires au traitement des polluants liés au trafic automobile avant rejet au réseau.
- Les traitements des eaux pluviales qui seront mis en oeuvre dans le cadre du projet permettront de rejeter une eau de qualité conforme au bon état écologique.
- Les besoins en eau d'arrosage seront pris en compte dans le choix des essences plantées.
- La démarche de gestion alternative des eaux pluviales proposée permet de réduire significativement le ruissellement sur la parcelle par infiltration directe au sol et vise un objectif de zéro rejet au réseau.
- L'entretien des espaces verts sera réalisé en « zéro phyto » comme la Région le préconise.
- Dans le cadre du projet, la gestion des eaux pluviales vise à les restituer directement au sol. À ce titre, le projet contribue à la prévention et à la limitation du risque d'inondation.

La gestion alternative des eaux se fera sur l'ensemble des lots (noues, gestion à ciel ouvert sur l'espace public comme sur l'espace privé, espaces multifonctionnels). Des chaussées drainantes seront mises en place et la perméabilité des sentiers sera pensée en prévision de futures pluies importantes.

Le projet, par la mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales basée sur des techniques alternatives, va permettre de pérenniser la part des eaux pluviales infiltrées, d'améliorer la qualité des eaux de ruissellement avant infiltration (grâce aux phénomènes de non-concentration, de décantation et d'épuration naturelle par les végétaux et le sol), de diminuer et de tamponner les volumes d'eaux pluviales rejoignant le réseau unitaire.

Il s'inscrit donc en cohérence avec les orientations et dispositions du SDAGE sur les thématiques de la maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain, de la diminution des pollutions des milieux aquatiques et de la réduction du risque d'inondation.

Le projet intégrera les exigences du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018.

Conformément au règlement d'assainissement du Val-de-Marne, des techniques alternatives utilisées favorisent l'infiltration des eaux pluviales et respectent le débit de fuite réglementaire de 2 L/s/ha.

**Incidence positive avérée et permanente.**



## Rubriques de la nomenclature concernée au titre de la Loi sur l'Eau

Le projet d'aménagement est concerné au minimum par les rubriques 1.1.1.0. et 2.1.5.0. des décrets n°2006-880 et 2006-881 du 17 juillet 2006 relatifs à la nomenclature des opérations soumises à autorisation (A) ou à déclaration (D). Le projet est soumis de ce fait à déclaration au titre de la loi sur l'eau et fait l'objet d'une procédure unique IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités).

### Rubrique 2.1.5.0.

« Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation)<sup>1</sup> » .

#### Situation du projet

La superficie totale de l'opération est de 6 ha environ, les eaux pluviales seront infiltrées dans le sol et évapotranspirées.

#### Demande du pétitionnaire

Autorisation

Le projet pourrait être concerné par les rubriques suivantes :

### Rubrique 1.1.1.0.

« Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche et de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D) ».

#### Situation du projet

Des piézomètres ont été implantés lors des prospections géotechniques.

#### Demande du pétitionnaire

Déclaration.

### Rubrique 1.1.2.0.

« Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant :

- 1° Supérieur ou égal à 200 000 m<sup>3</sup>/ an (A).
- 2° Supérieur à 10 000 m<sup>3</sup>/ an mais inférieur à 200 000 m<sup>3</sup>/ an (D). »

#### Situation du projet

Selon si la nappe est une nappe alluviale ou non. Selon le débit d'eaux d'exhaures en phase chantier, le projet sera soumis à déclaration ou autorisation. Le débit d'eaux d'exhaures dépend notamment de la profondeur de la nappe, du débit de pompage et des niveaux de parking.

#### Demande du pétitionnaire

Déclaration

<sup>1</sup> Article R214-1 - Code de l'environnement

## EAUX SOUTERRAINES

### En phase chantier

En phase travaux, il existe un risque de transfert de polluants depuis les sols vers la nappe (déversements accidentels). Des mesures sont prises pour limiter ces risques (détaillées partie Mesures prévues).

En phase terrassement, le décapage de la couche superficielle engendrera un risque de pollution des eaux accru, notamment avec une pollution par des Matières en Suspension (MES). Dans le cas le plus défavorable (forte pluviométrie engendrant une grande quantité de MES vers les fouilles), des mesures spécifiques seront lancées. Des mesures seront prises pour limiter les incidences qualitatives sur la ressource en eau souterraine.

Dans le cadre du projet, la construction de niveaux de sous-sols peut nécessiter le pompage temporaire des eaux de sub-surface (voir le paragraphe sur les rubriques de la nomenclature de la loi sur l'eau dans les pages précédentes).

**Incidence négative potentielle et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

### En phase d'exploitation

Les effets négatifs sur la qualité des eaux souterraines peuvent être dus à l'infiltration d'eaux souillées dans les sols (rejet des eaux usées issues de l'exploitation des bâtiments, déversement accidentel d'hydrocarbures ou autres produits polluants sur une surface non étanche...). En phase d'exploitation cette incidence est considérée comme neutre dans la mesure où le risque n'est pas aggravé par rapport à l'état initial.

A l'état initial, la majeure partie des eaux pluviales du site est infiltrée à la parcelle (forte végétalisation de l'emprise) et une partie, notamment au sud-ouest de l'emprise, collectée par des réseaux d'assainissement traditionnels et rejoint le réseau unitaire. La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales sur l'ensemble de l'emprise avec une priorité donnée à l'infiltration diffuse va permettre de retrouver un cycle de l'eau naturel en milieu urbain et avoir une incidence positive sur la recharge des masses d'eaux souterraines. un système de phytoépuration pou en place permettant d'améliorer la qualité sanitaire des eaux.

D'un point de vue qualitatif, les eaux infiltrées via les noues et bassins seront de bonne qualité grâce aux effets de dispersion et d'abattement au cours du trajet des ruissellements, ainsi qu'aux capacités d'épuration naturelle du sol et des végétaux.

**Incidence positive avérée et permanente.**

## EAUX SUPERFICIELLES

### Incidences en phase chantier

L'installation des baraquements de chantier, la préparation des aires de stationnement des véhicules et des engins engendrent un aménagement des terrains et une modification locale du cheminement des ruissellements. Cette incidence est considérée comme neutre, car elle concerne des emprises faibles et elle est limitée dans le temps (durée du chantier).

Les travaux de nivellement et de construction exigent le stockage des matériaux lourds sur le terrain qui peut influencer sur la nature et la qualité des sols. Le stockage prolongé risque de compacter les sols, diminuant ainsi leur capacité naturelle d'infiltration des eaux météoriques et pouvant entraîner une augmentation locale du ruissellement sur le secteur. Cette incidence est considérée comme neutre, car elle concerne des emprises faibles et elle est limitée dans le temps (durée du stockage).

Une partie des terrassements sera potentiellement réalisée sous le niveau de la nappe pour la création de parkings. Cela nécessitera potentiellement un pompage des eaux d'exhaure, avec une évacuation des eaux pompées vers le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas de volumes supérieurs à 1 000 m<sup>3</sup>, la rubrique 1.1.2.0. sera à considérer et potentiellement une demande de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera nécessaire.

Les eaux pluviales générées par le chantier peuvent être à l'origine d'une incidence quantitative en aval du point de rejet. En effet, les travaux sont susceptibles de générer une mise en suspension de particules fines (lors des phases de terrassement notamment) et le lessivage par les eaux pluviales de polluants chimiques (eaux usées, laitances, etc.).

**Incidence négative potentielle et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

### Incidences sur les zones humides

D'après la DRIEAT le site est compris dans une zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

Une première campagne de mesures de délimitation des zones humides a été menée par l'Atelier d'Ecologie Urbaine en 2021 et complétée en 2022 selon la réglementation en vigueur, 28 sondages et 5 placettes végétales ont été réalisés. Aucun d'entre-eux ne fait état de la présence de zones humides.

**Incidence neutre.**



## Incidences en phase d'exploitation

Le projet va induire une modification des sols superficiels (nature des revêtements, taux d'imperméabilisation, altimétrie) et donc une modification des volumes et des sens d'écoulement des eaux pluviales.

A l'état initial, la majeure partie des eaux pluviales du site est infiltrée à la parcelle (forte végétalisation de l'emprise) et une partie, notamment au sud-ouest de l'emprise, collectée par des réseaux d'assainissement traditionnels et rejoint le réseau unitaire.

Dans le prolongement des intentions paysagères et de réduction de l'imperméabilisation du site, l'ambition du projet est la déconnexion totale aux réseaux existants en favorisant une démarche de gestion à la parcelle et de zéro rejet.

Les phases ultérieures du projet permettront de déterminer si toutes les eaux pluviales peuvent être déconnectées. Si ce n'est pas le cas, les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau unitaire mais à débit limité de 2L/s au maximum.

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Mesure « Mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte ».**



*Nouvelles dans l'espace public, gestion de l'écoulement en surface et sans tuyau, matériaux perméables (source ANMA, 2023)*



*Gestion de l'eau (source ANMA, 2023)*



# Milieu naturel

Réseaux écologiques

Habitats

Espèces

## Réseaux écologiques

### EN BREF

- Le projet s'inscrit dans les axes de développement des politiques locales.
- Le projet entraîne une dégradation des continuités écologiques locales.
- Le projet permet la conservation de la fonctionnalité des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude.
- Le projet n'a pas d'impact direct sur les espaces naturels protégés, tels que les sites Natura 2000 ou sur les espaces naturels recensés.

### POLITIQUES LOCALES

#### L'insertion du projet dans les axes de développement des politiques locales

Le projet de la ZAC respecte les grands axes des documents d'aménagements du SRCE et du Plan vert du Val-de-Marne, du PLU et du PADD de la commune d'Ormesson, ainsi que de l'OAP dédié à la ZAC. Il permet en effet de fournir un cadre de vie de qualité en matière paysagère et environnementale, de préserver le patrimoine naturel et paysager et de maintenir une continuité boisée traversant la ZAC.

Le projet de la ZAC s'inscrit également dans une volonté d'aménagement de l'ancienne Voie de desserte orientale.

Incidence neutre.

### CONTINUITES ECOLOGIQUES

#### La dégradation de la continuité écologique

Le périmètre de la ZAC des Coteaux d'Ormesson se situe au cœur d'une liaison identifiée par le SRCE d'Île-de-France comme d'intérêt écologique, qui correspond à l'ancienne voie de desserte orientale (VDO). En effet, cette liaison traverse la ZAC d'est en ouest et relie le site classé du bois du parc du Château des Rets et la ZNIEFF de type 1 des îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés. Ce corridor constitue un lien fonctionnel avéré pour les chauve-souris qui utilisent ce passage comme un axe de transit.

Le projet de la ZAC s'attache à conserver ce corridor écologique en créant un axe transversal du sud-ouest au nord-est fortement boisé et végétalisé.

Les aménagements et les travaux prévus par le projet entraîneront une dégradation de cette continuité écologique par une perte de surface, la réduction de la largeur et la création d'obstacles au niveau de cette continuité.

Incidence négative avérée et permanente.

Mesure « Evitement des secteurs à enjeux ».  
Mesure « Réduction des impacts sur les continuités écologiques ».



OAP Châtelet (source PLU Ormesson-sur-Marne)

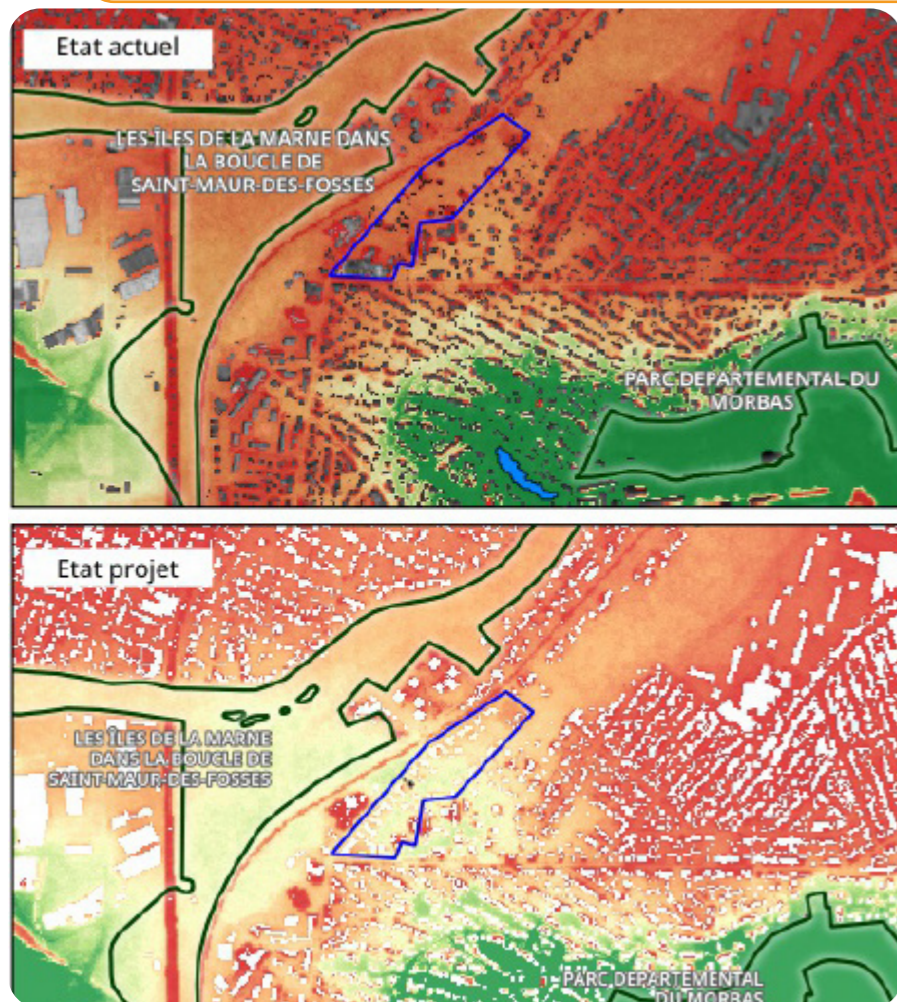


## Une conservation de la fonctionnalité actuelle des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude

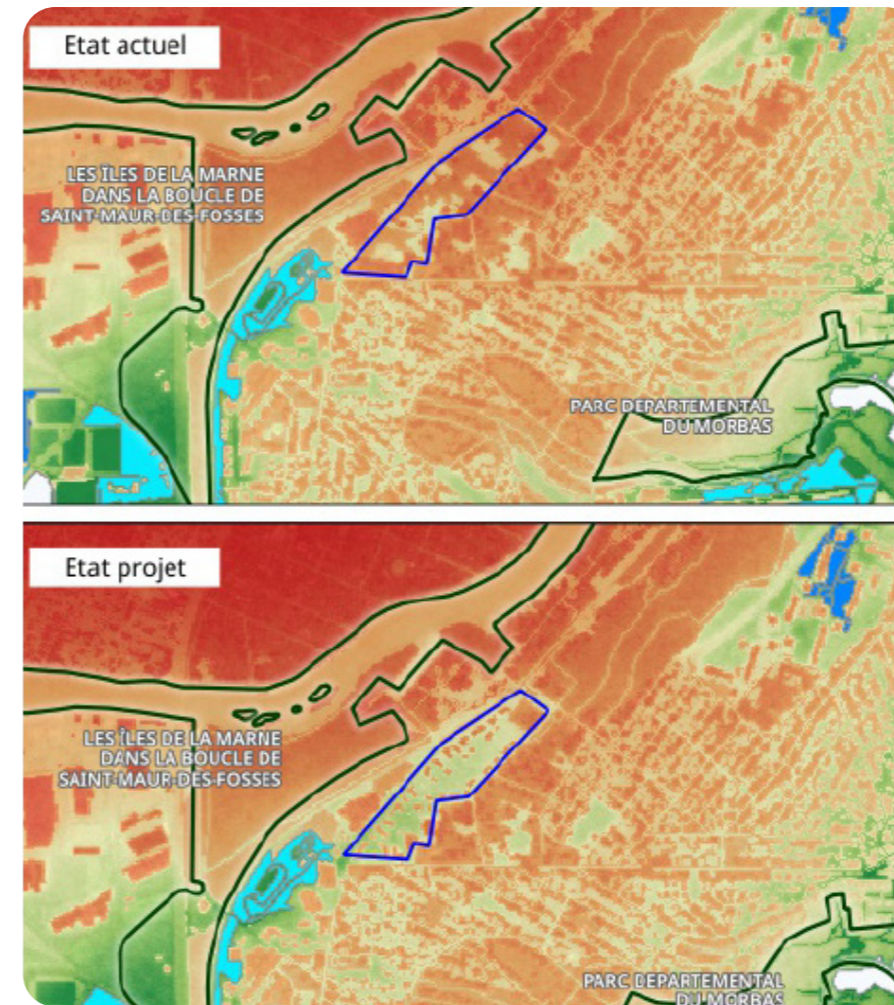
Le projet a principalement un impact local sur les sous-trames des milieux semi-ouverts et boisés dans un rayon de 500 mètres autour du projet, sans avoir de répercussions significatives à une échelle plus large. En réouvrant les milieux, le projet améliore leur rôle de réservoirs pour les milieux semi-ouverts, au détriment de leur fonctionnalité en tant que réservoirs pour les milieux boisés. Cependant, cela n'affecte pas la fonctionnalité des corridors écologiques associés. Il est important de tenir compte de l'atténuation des pressions anthropiques, notamment sonores et de pollution lumineuse, lors de la conception des espaces verts publics. Le projet prévoit de nombreux chemins de mobilité douce traversant les espaces verts, il convient donc de maintenir une certaine distance avec la strate buissonnante pour minimiser l'impact sur l'environnement. Il est à noter que suite à cette étude nous avons réduit considérablement le nombre de cheminement pour éviter les ruptures. Le projet n'affecte pas le fonctionnement actuel des réseaux écologiques à l'échelle du territoire étudié. Au contraire, il renforce la fonction stratégique de cet espace comme zone de relais pour maintenir les continuités écologiques entre les bords de la Marne et la forêt domaniale de Notre-Dame via les cœurs de biodiversité d'Ormesson-sur-Marne pour les continuités boisées.

**Incidence positive modérée avérée et permanente.**

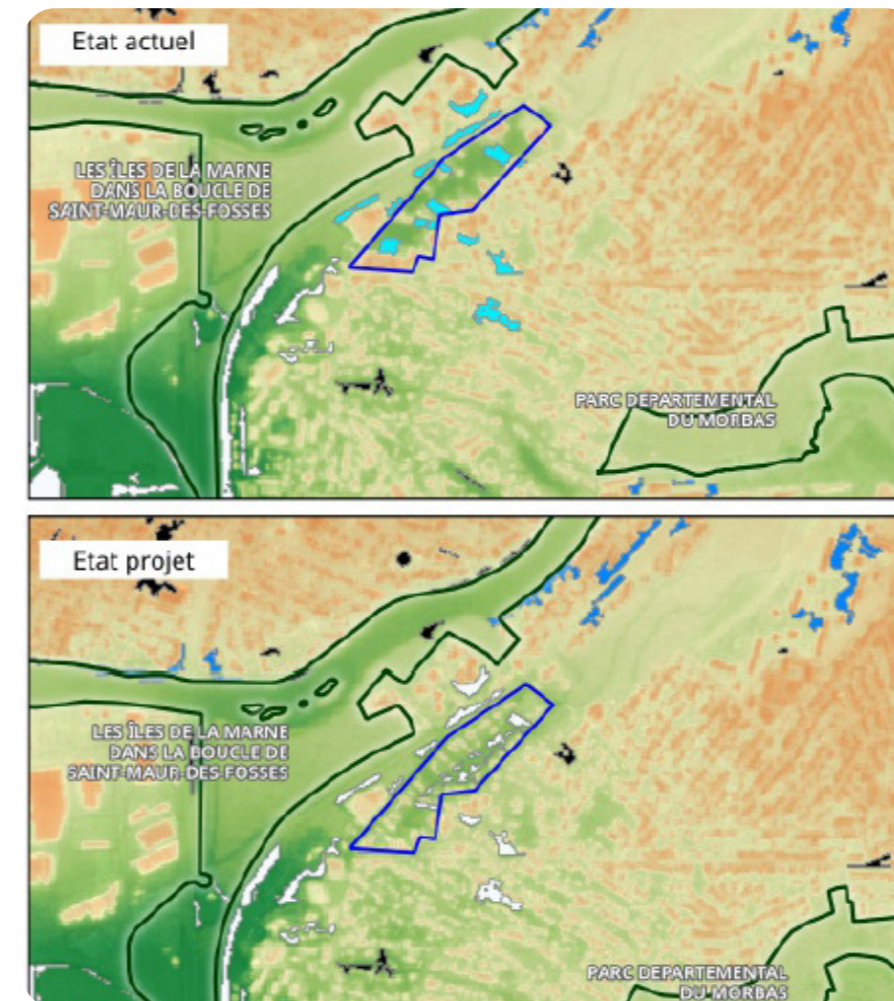
**Mesure « Réduction des impacts sur les continuités écologiques ».**



Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des amphibiens (source TerrOïko, 2022)

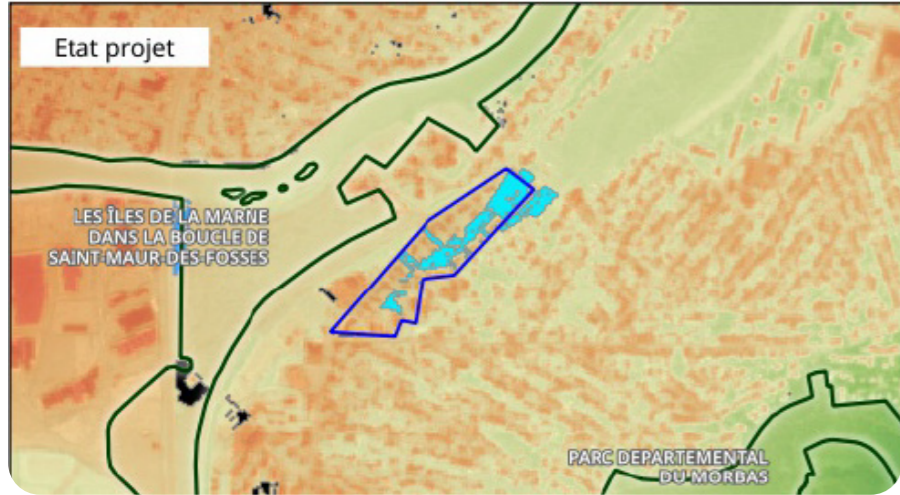
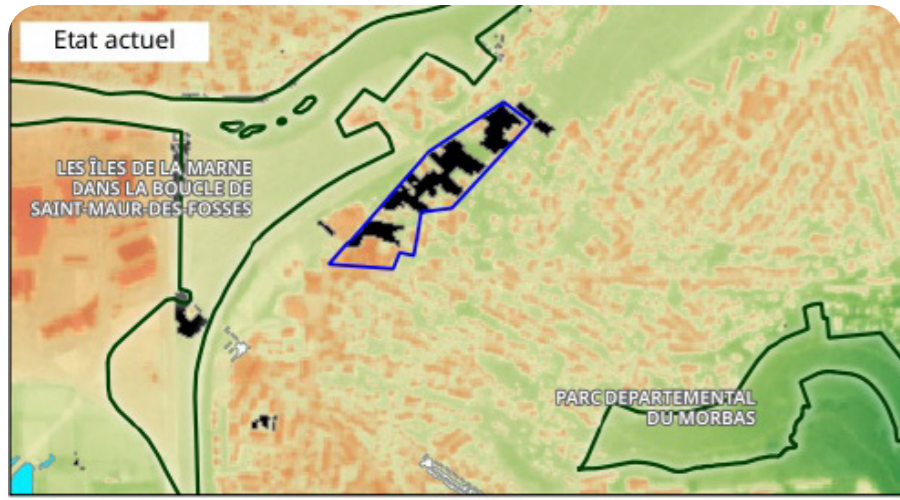


Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des papillons (source TerrOïko, 2022)

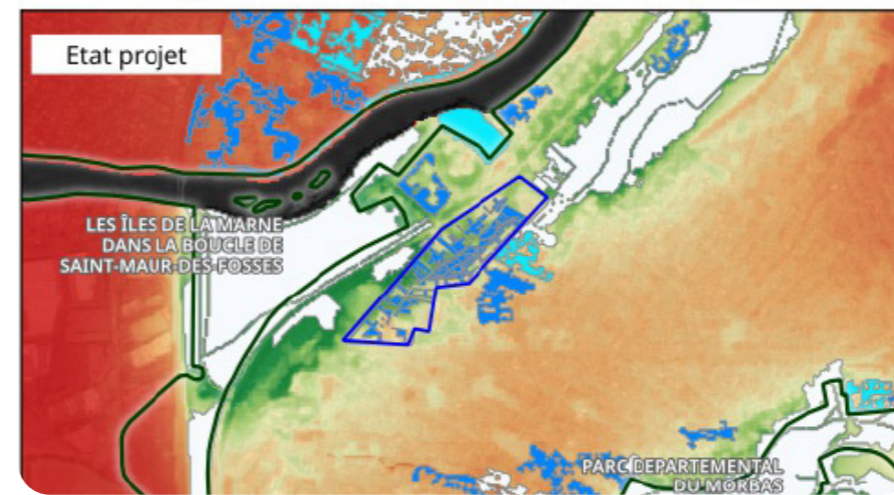
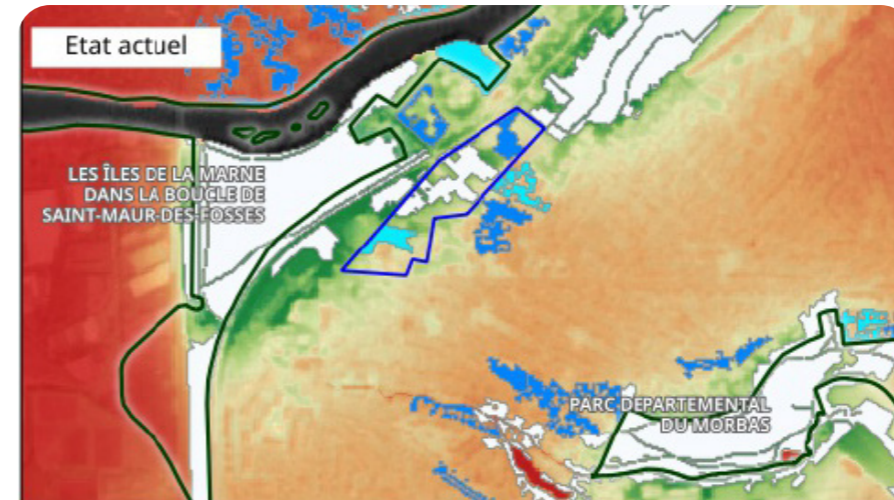


Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des oiseaux des mosaïques ouvertes et buissonnantes (source TerrOïko, 2022)

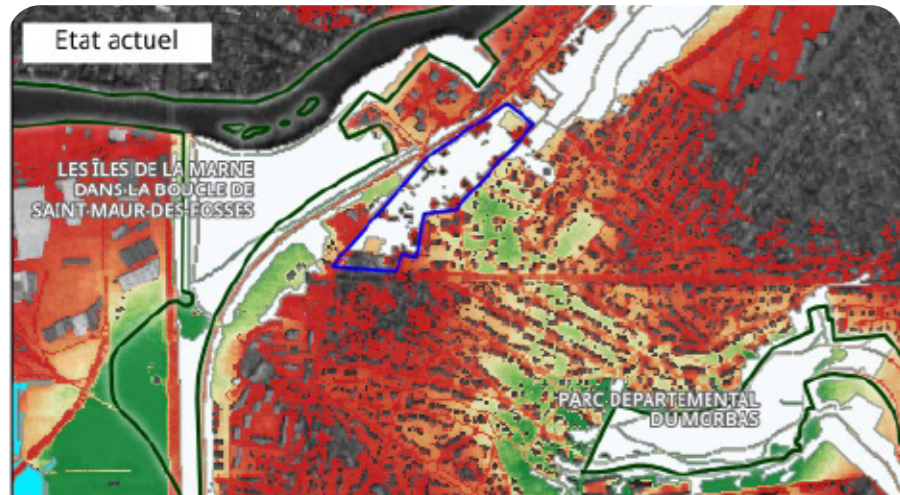




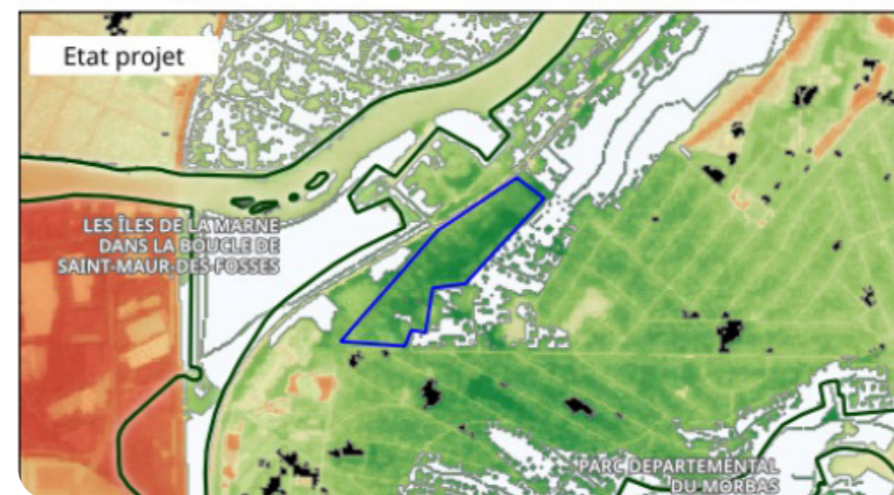
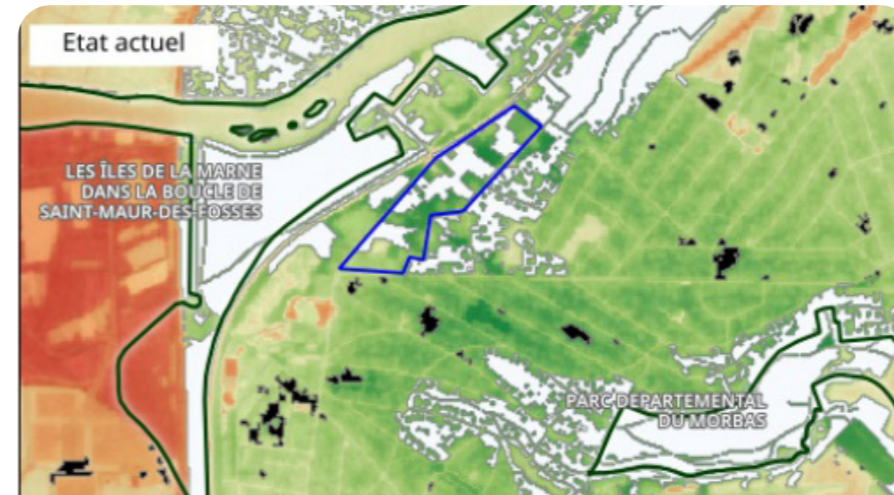
Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des oiseaux des mosaïques ouvertes et arborée claire (source TerrOïko, 2022)



Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des petits mammifères des milieux forestiers (source TerrOïko, 2022)



Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des petits mammifères des milieux semi-ouverts à boisés (source TerrOïko, 2022)



Évolution de la fonctionnalité du réseau écologique pour la guildes des chiroptères des milieux forestiers (source TerrOïko, 2022)



## ESPACES NATURELS PROTÉGÉS OU RECENSES

### Une absence d'impact direct sur les espaces naturels protégés et recensés

Le périmètre de la ZAC ne se situe ni dans un site Natura 2000, ni dans une ZNIEFF. Il n'est pas inscrit en Espaces Naturels Sensibles, ni en site classé.

#### Incidence sur les ZNIEFF et les sites classés

Les zones d'intérêt les plus proches de la ZAC sont la ZNIEFF de type 1 « Les îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés », située à 250 m à l'ouest, et le site classé du « Domaine des Rets », situé à 200m au nord-ouest.

La ZNIEFF des « îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés » présente un intérêt par la présence de berges naturelles accueillant des forêts riverains, habitat à la frontières entre milieux aquatiques et milieux arborés. Ces habitats ne sont pas représentés sur le périmètre de la ZAC.

Le site classé du « Domaine des Rets » accueille un parc boisé dont les habitats sont communs au périmètre de la ZAC. Les habitats communs, tels que la Frênaie sont préservés dans le projet d'aménagement de la ZAC.

Bien que le projet impacte la liaison entre la ZNIEFF et le site classé, tel que vu précédemment, le projet de la ZAC n'aura pas d'impact direct sur ces espaces naturels protégés et recensés. La création d'espaces verts à haute qualité écologique pourra participer à la venue des espèces présentes dans la ZNIEFF et dans le site classé sur le site de la ZAC.

#### Incidence sur les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000, créé par les directives européennes Habitats et Oiseaux, assure la conservation de certains habitats naturels et espèces animales ou végétales au sein de l'Union européenne. Il est donc nécessaire d'étudier l'impact du projet sur ces zones.

Les sites Natura 2000 doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées, et les projets et programmes pouvant les affecter d'une évaluation de leurs incidences.

D'après l'article R414-19 du code de l'environnement, les travaux et projets soumis à étude d'impact au titre des articles R122-2 et R122-3 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

L'évaluation des incidences est proportionnée à la nature et à l'importance des projets. L'évaluation des incidences peut être simplifiée, si elle justifie rapidement de l'absence d'effet notable du projet sur le ou les sites Natura 2000, ou complète, si elle nécessite la réalisation de mesures de suppression, de réduction d'impacts, voire de compensation, en cas de présence d'impacts significatifs résiduels.

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 8 km environ au nord du site du projet. Il s'agit du site FR1112013 « Parc Départemental de la Haute-Île ». Ce site est trop éloigné de la ZAC pour être impacté par le projet.

Ainsi au titre de l'article R 414-21 du code de l'environnement, l'évaluation peut être arrêtée à ce stade en ce qui concerne l'incidence Natura 2000.

**Incidence neutre.**

## Habitats

### EN BREF

- Le projet entraîne une destruction et dégradation de plusieurs habitats. Les habitats aux enjeux majeurs sont évités.
- Le projet permet la création d'un parc d'environ 1,7 ha renforçant la capacité d'accueil de la faune et la flore sur le site.
- L'entretien des espaces verts de la ZAC constitue un risque de dégradation des habitats et de la faune.

## HABITATS

### La destruction et dégradation d'habitats

Le projet de la ZAC des Coteaux d'Ormesson accueille cinq types d'habitats. Les deux habitats aux enjeux les plus importants (frênaies et vergers) sont évités par le projet d'aménagement afin de ne pas entraîner leur destruction ou dégradation. Cependant, les trois autres habitats présents sur le site seront impactés par le projet de la ZAC. Ces habitats seront impactés selon trois niveaux :

- La destruction de l'habitat due au défrichement et à la construction de bâtiments.
- La dégradation de destruction temporaire d'habitats en vue d'aménager un espace vert.
- La modification de l'habitat remplacé par de nouveaux types d'habitats.

Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement.

Le tableau ci-dessous, issu du diagnostic écologique réalisé par l'Atelier d'écologie urbaine, présente le pourcentage et la surface d'habitats impactés selon le type d'impact :

Habitats / Impacts	Boisements anthropiques	Jardins ornementaux	Friches arbustives	Frênaies	Vergers
Perte définitive de surface d'habitats due au défrichement et à la construction de bâtiments	26 % (5 670 m <sup>2</sup> )	24 % (2 991 m <sup>2</sup> )	26% (624 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )
Destruction temporaire d'habitats en vue d'aménager un espace vert sur dalle dans les ilots	6 % (1 339 m <sup>2</sup> )	7 % (872 m <sup>2</sup> )	6 % (150 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )
Remplacement d'habitats existants par de nouveaux types d'habitats sur les espaces de pleine terre des ilots	12 % (2 561 m <sup>2</sup> )	5 % (650 m <sup>2</sup> )	13 % (325 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )	0 % (0 m <sup>2</sup> )

Tableau de synthèse des espaces impactés



Incidence négative avérée et permanente.

Mesure « Protection des milieux ».

### Amélioration de la qualité des habitats et des conditions d'accueil pour la faune et la flore

Le projet paysager prévoit :

- La création d'un corridor écologique de 1,7 ha en coeur d'îlots fortement végétalisés comprenant une diversité d'habitats dont des boisements qui devient un lieu pour accueillir la diversité végétale permettant d'améliorer les conditions d'accueil de la flore et de la faune.
- Des rues avec des alignements d'arbres et des strates arbustives et/ou herbacées.
- Des espaces plantés pour collecter les eaux pluviales par la création de noues et de massifs d'infiltration.

Incidence positive potentielle et permanente.



Cartographie des habitats à l'état initial (source Ecolo GIE, 2021)



Cartographie des habitats impactés par le projet (source Ecolo GIE, 2021)

- L'Escalier de la Varenne**  
Le mur et l'escalier de la Varenne sont aujourd'hui un habitat privilégié du lézard des murailles. Leurs caractéristiques sont à conserver dans le projet.
- Boisements refuges**  
Des espaces denses laissés à la nature, pour que la biodiversité continue de s'y développer.
- Frênaie reconstituée**  
1 000m<sup>2</sup> de frênaie identifiés dans l'étude faune-flore et conservés au même emplacement.
- Prairies fraîches**  
Couplés à des bassins de rétention plus ou moins étanchéifiés, cet espace recrée un habitat humide à la diversité riche.
- Jeux dans la pente**  
Ces aménagements simples jouent sur la déclivité du terrain pour proposer quelques jeux pour enfants et agrès sportifs.
- Forêt jardinée**  
Ces espaces boisés hérités des anciens jardins en friche sont accessibles au public et légèrement entretenus.
- Le Belvédère**  
Une structure permettant de dépasser le houppier des arbres et de profiter de la vue sur la Marne et Paris.
- Le Verger**  
Cet habitat identifié dans l'étude faune-flore est conservé et étendu de part et d'autre de l'escalier de la Varenne.
- Plateformes détentes**  
Des platelages en bois servent de lieu de repos et de discussion entre les arbres.
- Prairies et friches arbustives**  
Anciens jardins et zones de clairières, certains de ces espaces sont accessibles au public, d'autres clôturés. Les surfaces identifiées à l'étude faune-flore sont soit conservées, soit restituées à proximité.



Plan des différentes typologies d'espaces projetés au sein du corridor écologique (source EPA Marne, 2022)



Les typologies d'habitats du corridor écologique :

### Frênaie reconstituée

Le projet prévoit la recréation de frênaies afin de renforcer le corridor boisé depuis les frênaies du nord jusqu'au bois jardiné. Ce milieu boisé indigène favorisera les oiseaux forestiers présents sur le site, comme le Pic épeiche (*Dendrocopos major*), le Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), ou le Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*) apportera également un habitat complémentaire à l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*) et permettra de reconstituer la liaison arborée vers les bois jardiné et les îlots refuges, constituant également un axe de déplacement privilégié pour les chauves-souris.

### Espaces refuges

Les friches arbustives, présentes sur certaines parcelles de jardins en déprise, offrent un refuge et des ressources nutritives importantes pour une grande diversité d'animaux. Le projet vise à créer des îlots-refuges denses, inspirés des milieux existants et soustraits à la fréquentation du public. Les aménagements favoriseront diverses espèces, notamment les oiseaux, papillons et petits mammifères, en intégrant des plantes spécifiques et en maintenant des éléments tels que les chandelles, le bois mort au sol et les ronciers nourriciers. Ces milieux protégés offriront des espaces d'abri complémentaires aux espèces locales, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité sur le site.

### Forêt jardinée

Le projet s'appuiera sur des réseaux de jardins hétérogènes, composés de boisements anthropiques dominés par des espèces allochtones et de parcelles d'anciens jardins pavillonnaires offrant des milieux plus ouverts. Le plan paysage tire parti de la diversité de ces milieux pour créer un corridor boisé alternant secteurs arborés denses, milieux buissonnants et clairières ouvertes. Les arbres remarquables seront conservés pour offrir un milieu mature et structuré, favorable au maintien des oiseaux et chauves-souris. Le projet favorisera la constitution de milieux bien structurés et gérés, avec une mosaïque de bosquets, prairies et maillage bocager. Les nouvelles plantations concerneront des espèces indigènes du Bassin parisien issues du label végétal local, tout en conservant les essences horticoles existantes.

### Prairies et vergers

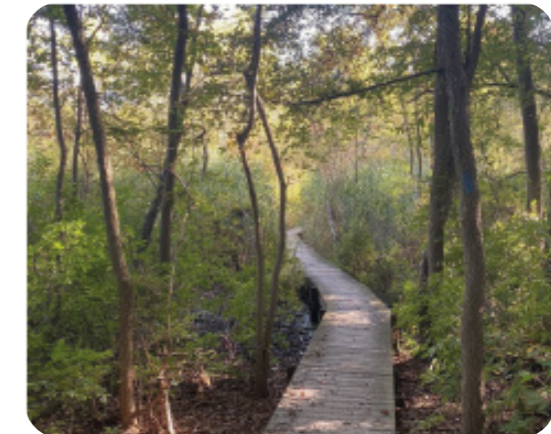
Le corridor intégrera des prairies mésophiles de fauche peu fréquentées visant à recréer des milieux à forte potentialité écologique. Différents espaces prairiaux seront développés, incluant des haies champêtres, des vergers, des bermes herbacées et des zones herbeuses. Les palettes végétales seront composées exclusivement d'espèces indigènes et les prairies pourront être établies par transfert de foin ou semis de plantes indigènes issues du label Végétal Local, avec un semis peu dense. Le milieu visé intégrera 60% de graminées et 40% de fleurs vivaces.

Le projet intégrera des parcelles prairiales mésophiles bordées de haies champêtres ou plantées d'arbres fruitiers qui seront autant d'habitats favorables aux orthoptères et aux oiseaux

Les prairies seront bordées de haies champêtres composées d'arbustes indigènes et les vergers seront plantés de fruitiers de variétés anciennes. Ces prairies de fauche, situées en lisières de frênaie et entourées de haies ou vergers, offrent un habitat favorable pour le Chardonneret élégant, une espèce nicheuse probable sur le site, quasi-menacée en Île-de-France et vulnérable en France.

### Zones humides et prairies fraîches

Le site actuel ne dispose pas de zones humides ou aquatiques. Cependant, l'aménagement



Exemple d'espaces refuges (source ANMA, 2022)



Prairie (source ANMA, 2022)



de la gestion des eaux pluviales sur le lot E, situé en bas de coteau, offre une opportunité de créer de nouveaux écosystèmes sur le site. Les ouvrages de gestion des eaux ne seront pas seulement destinés à la gestion des eaux de pluie, mais également à la création de nouveaux écosystèmes. Des petites mares seront intégrées aux ouvrages, avec un fond imperméabilisé pour conserver l'eau. Ces mares pourront également être aménagées comme des mares pédagogiques. L'importance sera accordée à la topographie, tels que les niveaux et les pentes, ainsi qu'à la végétalisation, y compris la création de ceintures d'hélophytes et l'implantation d'hydrophytes favorables aux odonates et aux amphibiens.

Ce jardin de pluie sera constitué d'habitats, créés selon la morphologie du site et les caractéristiques des sols en place, en lien plus ou moins étroit avec la présence de l'eau :

- Milieux en eau : bassins de gestion des eaux pluviales avec talus pentés permettant l'installation d'une végétation stratifiée selon le gradient hydrique.
- Milieux humides : prairie inondable des bassins de gestion des eaux pluviales, noues plantées.
- Milieux sylvatiques : bosquets, haies stratifiées, alignements d'arbres.
- Milieux agro-pastoraux : pelouses, prairies, friches herbacées.

Ces nouveaux milieux permettent d'espérer accueillir les cortèges des zones aquatiques qui font actuellement défaut sur le site.



*Exemple de zone humide (source ANMA, 2022)*



### **Escalier de la Varenne**

La réfection de l'escalier et du mur associé ne causera pas la disparition des milieux de parois, mais sera une opportunité pour développer des abris et des habitats favorables aux espèces remarquables liées aux vieux murs du site comme le Lézard des murailles et certains papillons.

Les murs restaurés seront conçus pour offrir des conditions favorables à ces cortèges.

Ces structures s'inspireront des milieux naturels de parois rocheuse, des vieux murs colonisés par la flore spontanée, des gabions et murs végétalisés, des hibernaculums à reptiles et des hôtels à insectes. Ces parois biodiverses comprendront des poches de substrat plantés de flore saxicole indigène, des failles et fissures favorables à la reproduction du Lézard des murailles, des secteurs minéraux bien exposés pour l'insolation, des microtopographie offrant des abris pour les insectes. Seront privilégiés les matériaux de remploi : pierres, briques, tuiles issues de démolition du bâti, de la terre de site récupérée en phase chantier, des végétaux locaux capables de se développer sur les parois sans nécessiter d'arrosage (Capillaires des murs, Centranthes rouges, Aspleniums, sédums, etc).

L'ensemble de ces aménagements va permettre de diversifier les habitats présent sur la ZAC et de renforcer la qualité écologique et le potentiel d'accueil de la faune et la flore locale sur le site. Le tableau ci-contre synthétise les apports fonctionnels des milieux aux taxons cibles.

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Mesure « Création et restauration d'habitats »**



*Murs spontanément colonisés par la flore (source ANMA, 2022)*



Taxons cibles	Besoins fonctionnels	Aménagements sur le site	Aménagements						
			Frénale	Ilot refuges	Bois jardiné	Prairies - vergers	Zones humides	Escaller	Passage à faune
Lépidoptères	Habitat larvaire	Implantation des plantes hôtes des chenilles des espèces présentes	X	x	X	X	X		
Lépidoptères	Ressources adultes	Implantation de plantes nectarifères et mellifères		x	X	X			x
Coléoptères xylophages	Habitat	Maintien des arbres creux, sénescents et cariés, du bois mort au sol et ilot de vieillissement	x	X	X				
Odonates	Habitat	Diversification des habitats aquatiques. Création de zones humides et mares permanentes					X		
Lézard des murailles	Sites de reproduction	Développement de micro-habitats en lisière bocagères et bords de chemins.		x	x	x			X
Orvet fragile	Habitat	Conservation d'ilot refuges et aménagement d'abris.		X	x				
Amphibiens	Sites de reproduction	Mares permanentes					X		
Amphibiens	Habitats terrestres	Réseau humide et abris d'hivernation	x	X	x		X		
Passereaux nicheurs	Ressource Graminées	Développement des prairies avec cortèges optimisés pour la production de graines			x	X			
Passereaux nicheurs	Ressource Fruticées	Implantation de fruitiers et de buissons indigènes producteurs de fleurs et de baies		X	X	x			
Passereaux nicheurs	Sites de reproduction	Maintien des arbres à cavité	x	X	X				
Oiseaux d'eau	Sites de reproduction	Création de nouveaux habitats					X		
Hérisson	Habitats terrestres								
Hérisson	Sites de reproduction	Conservation d'ilot refuges et aménagement d'abris.	x	X	x	x			
Hérisson	Déplacement	Maintien des axes de déplacement	x	x	x	x			X
Ecureuil	Habitat	Maintien des habitats connectés	X	X	X	x			X
Chiroptères	Gîtes	Conservation des arbres à cavité	x	X	X				
Chiroptères	Ressources Insectes	Création de milieux biogènes	x	x	x	x	C		
Chiroptères	Trame noire	Limitation de l'éclairage	x	x	x	x	x		
Chiroptères	Déplacement	Maintien des axes de déplacement	x	x	x	x	x		X

X : principale – x : secondaire  
Habitats principaux en vert foncé et habitats secondaires en vert clair

### Risque de dégradation des habitats et d'individus lors des opérations d'entretien

L'entretien des lots et des espaces publics implique des interventions régulières et/ou périodiques. Ces opérations peuvent entraîner la destruction d'individus. Le risque n'est pas le même en fonction de saisons et du stade des cycles de vie. L'usage de produits phytosanitaires sur les espaces publics impacte les populations d'insectes mais aussi les populations d'espèces qui consomment ces insectes (reptiles, oiseaux, chauvesouris). Les produits phytosanitaires sont proscrits.

Par ailleurs, la tonte des pelouses peut entraîner la destruction de certains insectes, reptiles (Lézard des murailles) et/ou la destruction partielle d'un habitat pour ces espèces.

**Incidence négative potentielle et temporaire.**

**Mesure « Adaptation des méthodologies de travaux ».**



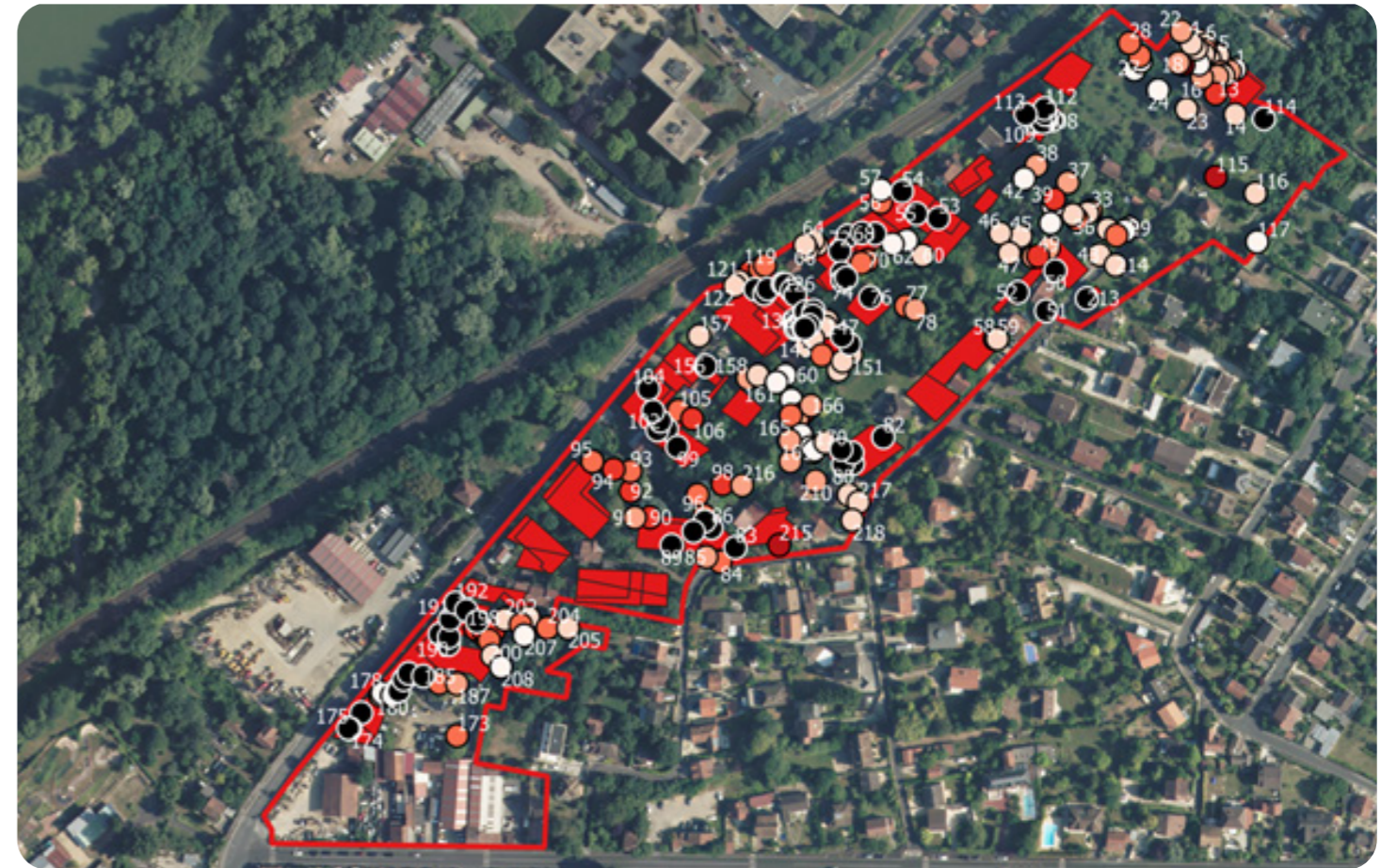
## Le maintien du patrimoine arboré

Le site accueille un fort patrimoine arboré de 228 arbres. Ces arbres possèdent une fonctionnalité de corridor écologique et de refuge, notamment pour les chiroptères. Le projet vise donc à limiter l'abattage des arbres pour maintenir ces fonctions au sein du projet. Une étude et un inventaire des arbres réalisé par Silvavenir en 2021 ont permis d'identifier les arbres à abattre préférentiellement et ceux à conserver obligatoirement. Ainsi, le projet conserve :

- Presque 100% des arbres à forte valeur écologique (indice de 5 ou plus) dont les deux Cèdres de l'Atlas.
- Environ 60% des arbres de moyenne valeur écologique (indice de 3-4)
- L'entièreté de la frênaie au nord, qui sera même restaurée dans le cadre du projet.
- Des boisements dans les espaces publics et privés pour maintenir le corridor écologique.

**Incidence neutre et permanente.**

**Mesure « Évitement des secteurs à enjeux ».**  
**Mesure « Protection des milieux ».**



Localisation des arbres impactés par le projet et identifiés selon leur niveau d'enjeu par Silvavenir (source AEU, 2022)



Niveau d'enjeu des arbres  
● 5  
● 6

Zones d'impact du projet

Arbres au plus haut niveau d'enjeu non impactés par le projet (source AEU, 2022)



## Un coefficient de biotope des espaces publics de 0,54 à l'état projet

ANMA a évalué le coefficient de biotope des espaces publics à l'état projet à 0,54. Celui-ci pourra toutefois évoluer selon l'AVP.

Incidence négative avérée et permanente.

Mesure « Création et restauration d'habitats »

Les tableaux ci-dessous et ci-contre détaillent les calculs :

PROJET		ilots													
		lot A		lot B		lot C		lot D		lot E		lot F		lot G	
CBS - Ormesson	coefficient	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS
surface totale du lot		3638		1054		3742		915		819		1981		2292	
surface imperméabilisé	0		0		0		0	20	0	10	0	23	0	46	0
surface semi-perméables	0,3		0		0		0		0		0		0		0
surface semi ouverte	0,5		0		0		0		0		0		0		0
espaces verts sur dalle 1	0,5	815	407,5	181	90,5	1004	502	170	85	86	43	485	242,5	368	184
espaces verts sur dalles 2	0,7		0		0		0		0		0		0		0
espaces verts en pleine terre	1	490	490	244	244	788	788	220	220	257	257	488	488	806	806
toiture classique	0,2	1705	341	495	99	1400	280	506	101,2	354	70,8	780	156	886	177,2
mur végétalisé	0,5		0		0		0		0		0		0		0
toiture végétalisée	0,7	628	439,6	134	93,8	550	385		0	112	78,4	205	143,5	186	130,2
<b>Total surface ecoaménageable</b>		3638	1678,1	1054	527,3	3742	1955	916	406,2	819	449,2	1981	1030	2292	1297,4
calcul CBS = surface ecoaménageable/surface de la parcelle			0,46127		0,500285		0,5224479		0,44393443		0,54847375		0,51993942		0,5660558
<b>CBS total :</b>			0,542984												

Coefficient de biotope (source ANMA, 2023)

PROJET	lot G		lot H		lot I		lot J		lot K		lot L		lot M		Espaces publics	
	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS	surface en m <sup>2</sup>	potentiel CBS
CBS - Ormesson																
surface totale du lot	2292		2102		733		3082		997		1144		1667		37148	
surface imperméabilisé	46	0	58	0		0	100	0		0		0		0	15680	
surface semi-perméables		0		0	255	76,5		0	260	78	315	94,5	120	36	900	0
surface semi ouverte		0	215	107,5		0		0		0		0		0		270
espaces verts sur dalle 1	368	184		0	104	52	480	240	172	86	145	72,5	384	192		0
espaces verts sur dalles 2		0		0		0		0		0		0		0		0
espaces verts en pleine terre	806	806	800	800	144	144	1080	1080	145	145	294	294	213	213	20568	0
toiture classique	886	177,2	654	130,8	254	50,8	1121	224,2	420	84	390	78	610	122		20568
mur végétalisé		0		0		0		0		0		0		0		0
toiture végétalisée	186	130,2	375	262,5		0	300	210		0		0	340	238		0
<b>Total surface ecoaménageable</b>	2292	1297,4	2102	1300,8	757	323,3	3081	1754,2	997	393	1144	539	1667	801	37148	20838
calcul CBS = surface ecoaménageable/surface de la parcelle		0,5660558		0,6188392		0,4410641		0,5691759		0,3941825		0,4711538		0,4805039		0,56094541

Coefficient de biotope (source ANMA, 2023)



# Espèces

## EN BREF

- **Le projet entraîne une destruction d'espèces végétales constituant les habitats du site.**
- **Le projet impacte négativement la faune, essentiellement par la destruction, la dégradation, et la fragmentation des habitats.**
- **Les impacts sur la faune et la flore seront limités par la création de nouveaux habitats permettant la diversification des espèces de flore et la colonisation des milieux par la faune.**

## FLORE

### La destruction des espèces végétales

Le projet de la ZAC des Coteaux d'Ormesson s'étend sur des espaces accueillant 93 espèces de flore. Bien qu'aucune espèce ne soit remarquable, la construction de la ZAC des Coteaux d'Ormesson entraînera en partie la destruction de ces espèces de flore. Cette destruction est liée à la perte définitive d'habitats due au défrichage et à la construction de bâtiments, à la dégradation temporaire des habitats pendant la phase travaux, ainsi qu'à la modification des espaces verts par la création de nouveaux habitats en coeur d'îlot.

Les espèces concernées par cette destruction sont :

- Les plantes annuelles qui germent chaque année et produisent des graines qui passent l'hiver enfouies pour germer de nouveau dans le futur.
- Les plantes vivaces qui peuvent produire des graines mais qui peuvent également passer l'hiver sous forme d'organes de réserve (graines, bulbes...).
- Les plantes non patrimoniales : plantes communes présentes dans la banque de graines et recolonisant facilement leur milieu si celui-ci est altéré.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Evitement des secteurs à enjeux ».**  
**Mesure « Création et restauration d'habitats »**

### L'implantation de nouvelles espèces végétales indigènes et l'élimination des espèces envahissantes

Le projet de la ZAC intègre la création d'espaces verts qualitatifs intégrant une palette végétale composée d'une variété d'essences déclinées de la strate herbacée à la strate arborée de façon à installer une mosaïque de milieux écologiques. A cet effet, des essences locales doivent être combinées avec quelques des essences horticoles, capables de s'adapter au réchauffement climatique, ce qui permettra une diversification des espèces de flore présentes au sein de la ZAC.

Par ailleurs, le diagnostic flore a mis en évidence la présence de 7 espèces de flore envahissantes sur le périmètre de la ZAC. La réalisation du projet et l'aménagement des espaces verts seront donc l'opportunité d'éliminer ces espèces envahissantes.

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Mesure « Gestion et limitation des nuisances »**

### Un risque d'implantation et de propagation d'espèces végétales invasives

7 espèces de flore envahissante ont été observées sur le site, dont la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) qui présente un enjeu important et nécessite une élimination avec protocole. Deux autres espèces, le Buddleja du père David (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) doivent également faire l'objet d'une « élimination soignée ».

En phase travaux, l'utilisation d'engins de chantier est un facteur de risque de diffusion avec le passage d'un site à l'autre, dans l'hypothèse d'engins incorrectement nettoyés en entrée et/ou sortie de chantier. L'importation de terres végétales depuis d'autres sites est aussi un facteur de dispersion. La phase chantier devra être particulièrement précautionneuse pour ne pas disséminer ces espèces. A cet effet, des mesures de gestion de ces espèces devront être prises.

**Incidence potentielle négative et permanente.**

**Mesure « Evitement des secteurs à enjeux ».**  
**Mesure « Création et restauration d'habitats »**

## FAUNE

### Des impacts négatifs sur la faune induit par la modification, dégradation et destruction de leurs habitats

Le projet de la ZAC va entraîner des impacts négatifs sur la faune, tout taxons confondus, à plusieurs niveaux :

- Destruction d'individus et de leurs zones de reproduction (nids, gîtes...), notamment en phase travaux.
- Destruction et dégradation de milieux favorables aux espèces par une perte de surface d'habitats et la mise en place d'aménagements.
- Fragmentation et isolement des habitats ou coupure d'une continuité par les aménagements ou le défrichement.
- Dérangement par la pollution lumineuse, la présence humaine et les nuisances sonores et vibratoires.

Les impacts seront limités par la création d'espaces verts de qualité permettant une colonisation du site par les espèces et par le maintien du corridor écologique traversant la ZAC. Voir incidence « Amélioration de la qualité des habitats et des conditions d'accueil pour la faune et la flore » dans les habitats.

#### Les oiseaux

Sur 32 espèces d'oiseaux observées sur la ZAC, 23 espèces sont protégées en France. Sur ces 23 espèces, 4 espèces sont remarquables et/ou patrimoniales. Il s'agit du Verdier d'Europe, du Chardonneret élégant, de la Fauvette des jardins et de la Mésange à longue queue. Ces espèces seront impactées par le projet à différents niveaux, d'autant plus qu'il s'agit d'espèces nicheuses des habitats présent sur la ZAC à l'état initial. Le Verdier d'Europe et le Chardonneret élégant nichent dans les vergers, les friches arbustives et certaines parcelles de jardins. Quant à la Fauvette des jardins et à la mésange à longue queue, elles ont été repérées comme nichant dans les friches arbustives des parcelles 32 et 35.

#### Les chiroptères

9 espèces de chiroptères ont été recensées sur le périmètre de la ZAC. Elles sont toutes protégées. Parmi ces espèces, 5 espèces présentent des enjeux patrimoniaux remarquables. Il s'agit de la Noctule commune, du Murin de Daubenton, de la Sérotine commune, de la Noctule de Leisler et de la Pipistrelle de Nathusius. Ces espèces utilisent le site principalement comme terrain de chasse, grâce aux nombreux espaces en friches, et comme axe de transit entre le parc du Château des rets et les îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés. Elles sont également susceptibles d'exploiter des cavités dans les arbres comme gîtes.

Ces espèces seront impactées par le projet notamment par la dégradation de leur territoire de chasse et la diminution du corridor écologique qu'elles utilisent comme axe de transit.

#### Les reptiles

2 espèces protégées ont été observées dans la ZAC. Il s'agit du Lézard des murailles et de l'Orvet

Impact potentiel		Phase		Durée de l'impact
Type d'impact	Description	Travaux	Exploitation	
Destruction d'individus et de gîtes	Destruction de gîtes occupés lors des défrichements pour la réalisation des plateformes et de la piste	X		Temporaire
Dégradation de milieux favorables	- Perte de surface d'habitat favorable par défrichement et mise en place des aménagements ; - Dégradation de territoire de chasses lors des travaux	X	X	Permanent
Fragmentation de l'habitat	Isolement potentiel d'un habitat ou coupure d'une continuité par le défrichement ou les aménagements	X	X	Permanent
Dérangement	- Pollution lumineuse ; - Présence humaine (travaux, fréquentation du parc ou des logements)	X	X	Permanent

Impacts potentiels du projet sur les chiroptères (source Atelier d'écologie urbaine, 2021)

Impact potentiel		Phase		Durée de l'impact
Type d'impact	Description	Travaux	Exploitation	
Destruction d'individus et de nids	Destruction de nids et couvées d'espèces nicheuses lors des défrichements et débroussaillages	X		Temporaire
Destruction de milieux favorables	Perte de surface d'habitats favorables par défrichement lié à la construction de bâtiments	X	X	Permanent
Fragmentation de l'habitat	Isolement potentiel d'un habitat ou coupure d'une continuité par les défrichements ou les aménagements	X	X	Permanent
Dérangement	- Pollution lumineuse - Présence humaine et bruit (travaux, fréquentation du parc ou des logements)	X	X	Permanent

Impacts potentiels du projet sur les oiseaux (source Atelier d'écologie urbaine, 2021)



fragile. Le projet de la ZAC impactera principalement le Lézard des murailles par la réalisation d'aménagements au droit du milieu où il a été observé (escalier au nord-ouest du site). Ces aménagements ne peuvent être évités pour des raisons de sécurité.

### Les insectes

20 espèces d'insectes regroupant les lépidoptères, les orthoptères et les odonates ont

Impact potentiel		Phase		Durée de l'impact
Type d'impact	Description	Travaux	Exploitation	
Destruction d'individus	Destruction des individus lors des travaux de terrassement et de démolition du mur	X		Temporaire
Destruction de milieux favorables	Perte de surface d'habitat favorable démolition d'aménagements existants et terrassements	X	X	Permanent
Fragmentation de l'habitat	Isolement potentiel d'un habitat ou coupure d'une continuité par le défrichage ou les aménagements	X	X	Permanent
Dérangement	Présence humaine et bruits (travaux, fréquentation du parc ou des logements)	X	X	Permanent

Impacts potentiels du projet sur les reptiles (source Atelier d'écologie urbaine, 2021)

été recensées sur le site, dont une espèce remarquable de par sa rareté en Île-de-France : le Némusien. Ces espèces ubiquistes des parcs, jardins, friches arbustives et vergers seront impactées par le projet par une modification de leurs habitats.

### Les amphibiens

Aucune espèce d'amphibien n'a été identifiée sur le site. Le projet n'a donc pas d'impact négatif sur

Impact potentiel		Phase		Durée de l'impact
Type d'impact	Description	Travaux	Exploitation	
Destruction d'individus	Destruction des individus lors des travaux de terrassement et de construction	X		Temporaire
Destruction de milieux favorables	Perte de surface d'habitat favorable par défrichage et mise en place d'aménagements	X	X	Permanent
Dérangement	Présence humaine et bruits (travaux, fréquentation du parc ou des logements)	X	X	Permanent

Impacts potentiels du projet sur les insectes (source Atelier d'écologie urbaine, 2021)



▨ Fiches arbustives impactées par le projet    ■ Fiches arbustives non impactées par le projet

Localisation des parcelles en friches existantes favorables aux insectes et des surfaces impactées par le projet (source AEU, 2022)

ce taxon. L'aménagement de la ZAC pourrait être l'occasion de favoriser la venue des amphibiens par la mise en place d'habitats aquatiques.

### Les mammifères terrestres

Parmi les 3 espèces de mammifères terrestres observées sur le site, 2 espèces sont protégées. Il s'agit de l'Écureuil roux et du Hérisson d'Europe. L'Écureuil roux fréquente principalement la frênaie au nord. Quant au Hérisson d'Europe, il affectionne les zones ouvertes de jardin et potagers ainsi que les zones denses de fourrés et décombres. L'impact du projet sur ces deux espèces est limité par la conservation d'une partie de leurs habitats.

Type d'impact	Impact potentiel Description	Phase		Durée de l'impact
		Travaux	Exploitation	
Destruction d'individus	Destruction des individus en phase chantier	X		Temporaire
Destruction de milieux favorables	Perte de surface d'habitat favorable par défrichage et la mise en place des aménagements	X	X	Permanent
Fragmentation de l'habitat	Isolement potentiel d'un habitat ou coupure d'une continuité par le défrichage ou les aménagements	X	X	Permanent
Dérangement	Perturbation par vibrations en phase travaux et pollution lumineuse	X	X	Permanent

*Impacts potentiels du projet sur les mammifères terrestres (source Atelier d'écologie urbaine, 2021)*

**Incidence avérée et permanente.**

**Mesure « Evitement des secteurs à enjeux ».**  
**Mesure « Création et restauration d'habitats »**

La nécessité de demande d'une dérogation espèces protégées sera étudiée dans un second temps et prendra compte des mesures ERC.



# Milieu urbain et paysage

Paysage et usages

Patrimoine bâti

Énergie et carbone

Autres réseaux

Déchets

## Paysage et usages

### EN BREF

- Le projet d'aménagement aura un impact sur le paysage local en phase travaux et en phase d'exploitation notamment depuis les axes de transport bordant le site.
- Le futur projet ne sera pas visible dans le grand paysage notamment depuis les berges en rive droite de la Marne (depuis la promenade des Anglais notamment).
- Le projet d'aménagement requalifie les infrastructures de transports en les élargissant permettant ainsi le développement des modes de transport collectif et doux (rue des Châtelets, rue du Pont de Chennevières et avenue Olivier d'Ormesson).
- Le projet modifie fortement l'épannelage du site. Ces modifications seront principalement perceptibles localement et plus faiblement à une échelle large.
- L'articulation du projet avec les zones pavillonnaires et les petits collectifs est prise en compte.
- A terme, le quartier aura principalement une vocation résidentielle avec la création d'environ 645 logements dont 50% sociaux et 50% en accession.

## PAYSAGE

### Impact du projet d'aménagement sur le grand paysage

#### En phase travaux

Le paysage local évoluera tout au long du chantier.

La durée des travaux envisagée (10 ans environ) et la forte visibilité du site (depuis les axes de transport) nécessitent la prise en compte de cette dimension dans l'organisation du chantier.

Une charte de chantier à faible impact environnemental est notamment prévue pour limiter les impacts visuels du chantier.

**Incidence négative modérée avérée et temporaire.**

**Mesure « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ».**



Vue depuis la promenade des anglais à Saint-Maur-des-Fossés (source Google maps, 2022)



### En phase d'exploitation

Le projet bénéficie d'une situation privilégiée au sud de la boucle de la Marne sur les coteaux d'Ormesson avec une vue sur le grand paysage de qualité.

Le site du projet est particulièrement visible depuis les axes de transports routiers de la rue du Pont de Chennevières et de l'avenue Olivier d'Ormesson ; le carrefour de ces deux axes de transport correspond à l'une des entrées de ville qui fait l'objet d'une requalification.

Le futur projet ne sera pas visible depuis les berges en rive droite de la Marne (depuis la promenade des Anglais notamment).

**Incidence positive avérée et permanente.**

### Impact du projet d'aménagement sur le paysagement des infrastructures de transport

Les axes de transport desservant le quartier vont fortement être impactés par le projet car ils sont requalifiés afin de faciliter l'accès des futurs usagers, le développement des circulations douces et les transports en commun.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### Modification de l'épannelage du site

Le site est actuellement constitué en majorité d'espaces végétalisés en friche et par de l'activité et ponctuellement par des pavillons de faibles hauteurs.

Les bâtiments existants sont en RDC ou R+1.

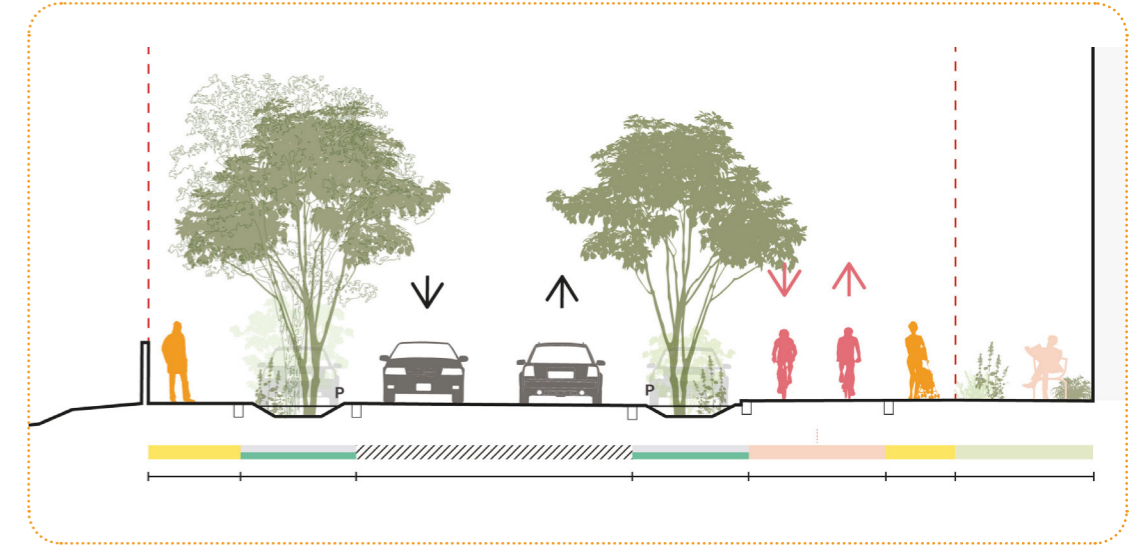
Le projet prévoit la construction de programmes de logements et d'activités :

- En haut des coteaux, les bâtiments projetés tenant compte du tissu pavillonnaire ont des hauteurs maximales en R+1.
- En bas des coteaux, les hauteurs envisagées atteindront les R+5+C.

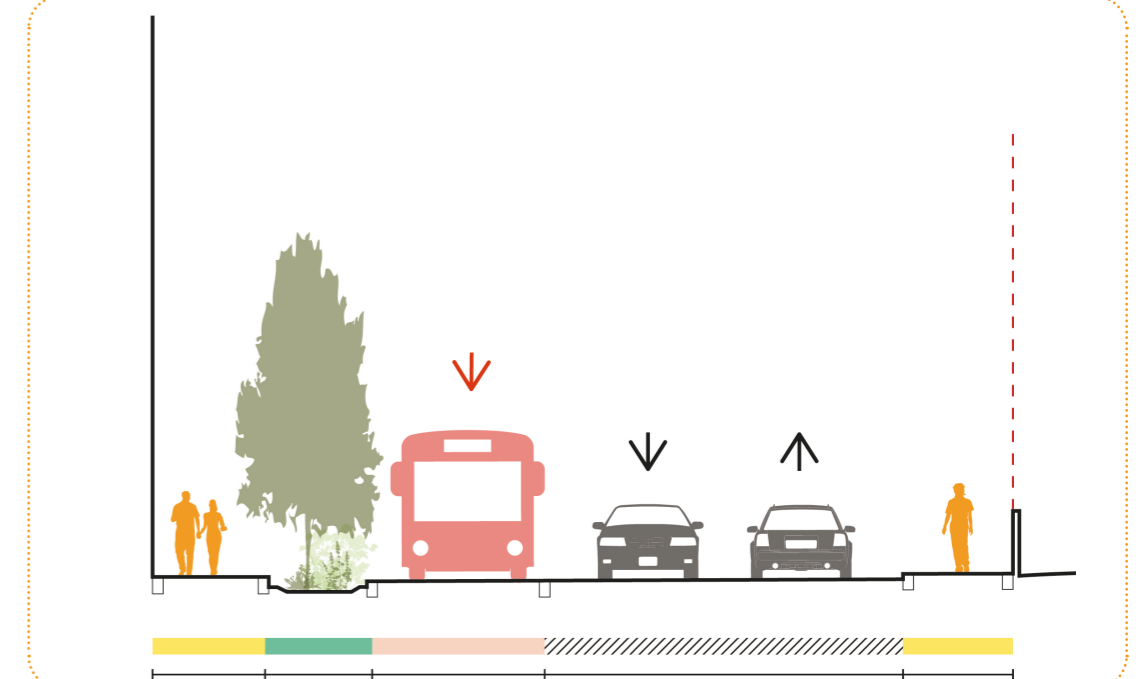
Le projet modifie donc fortement l'épannelage du site. Ces modifications seront principalement perceptibles localement et plus faiblement à une échelle large.

**Incidence négative avérée et permanente.**

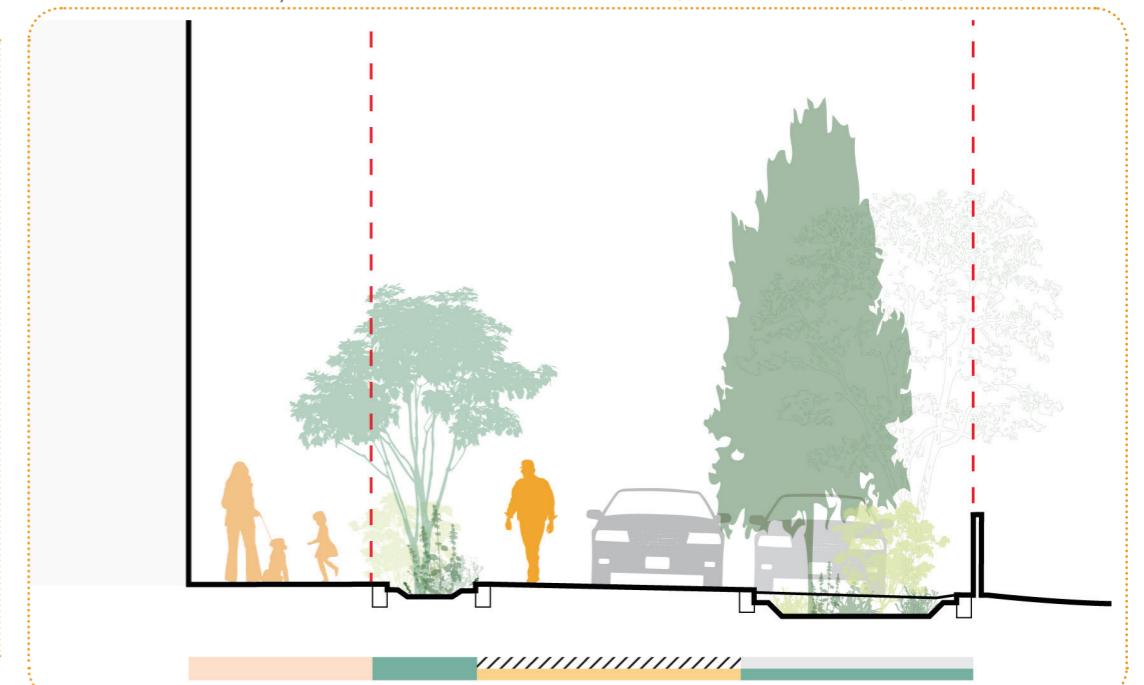
**Mesure « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ».**



Croquis de la rue des Châtelets (source ANMA, 2022)

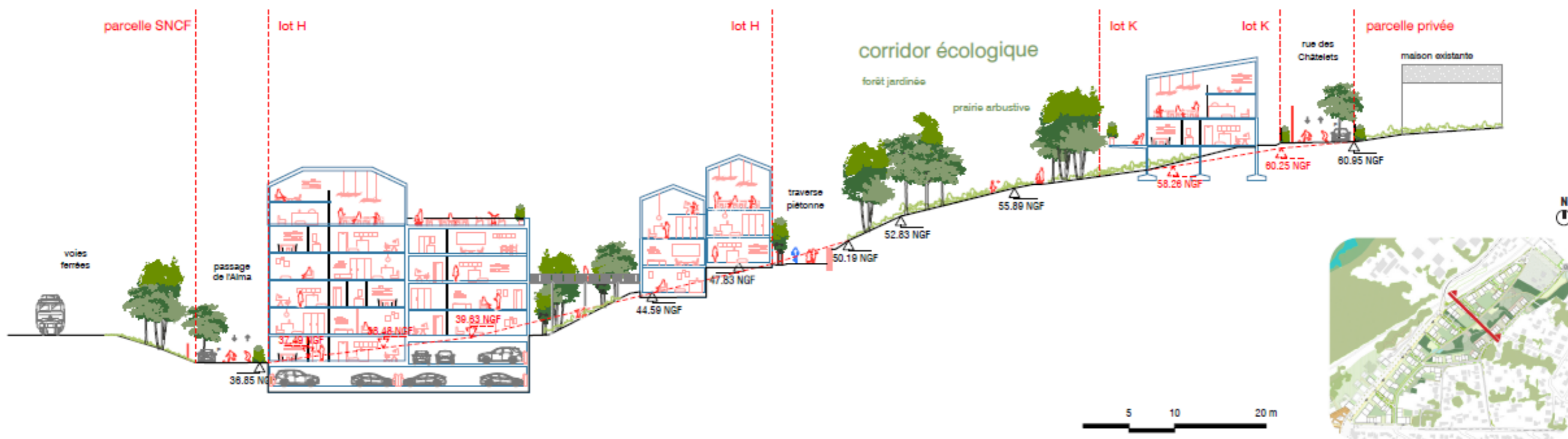


Croquis de l'avenue Olivier d'Ormesson (source ANMA, 2022)



Croquis de la rue du Pont de Chennevières (source ANMA, 2022)





Coupe transversal en phase projet (source ANMA, 2023)



## Articulation du projet urbain avec les pavillons et les collectifs limitrophes

Le projet est situé sur les coteaux d'Ormesson dans la continuité de la zone pavillonnaire à l'est, en continuité avec le corridor écologique du bois du Château de Rets au nord et les voies ferrées à l'ouest. L'insertion du projet dans cet environnement est une des composantes du projet urbain. Les principaux enjeux sont situés au niveau de la rue des Châtelets, l'avenue d'Olivier d'Ormesson, la rue du Pont de Chennevières.

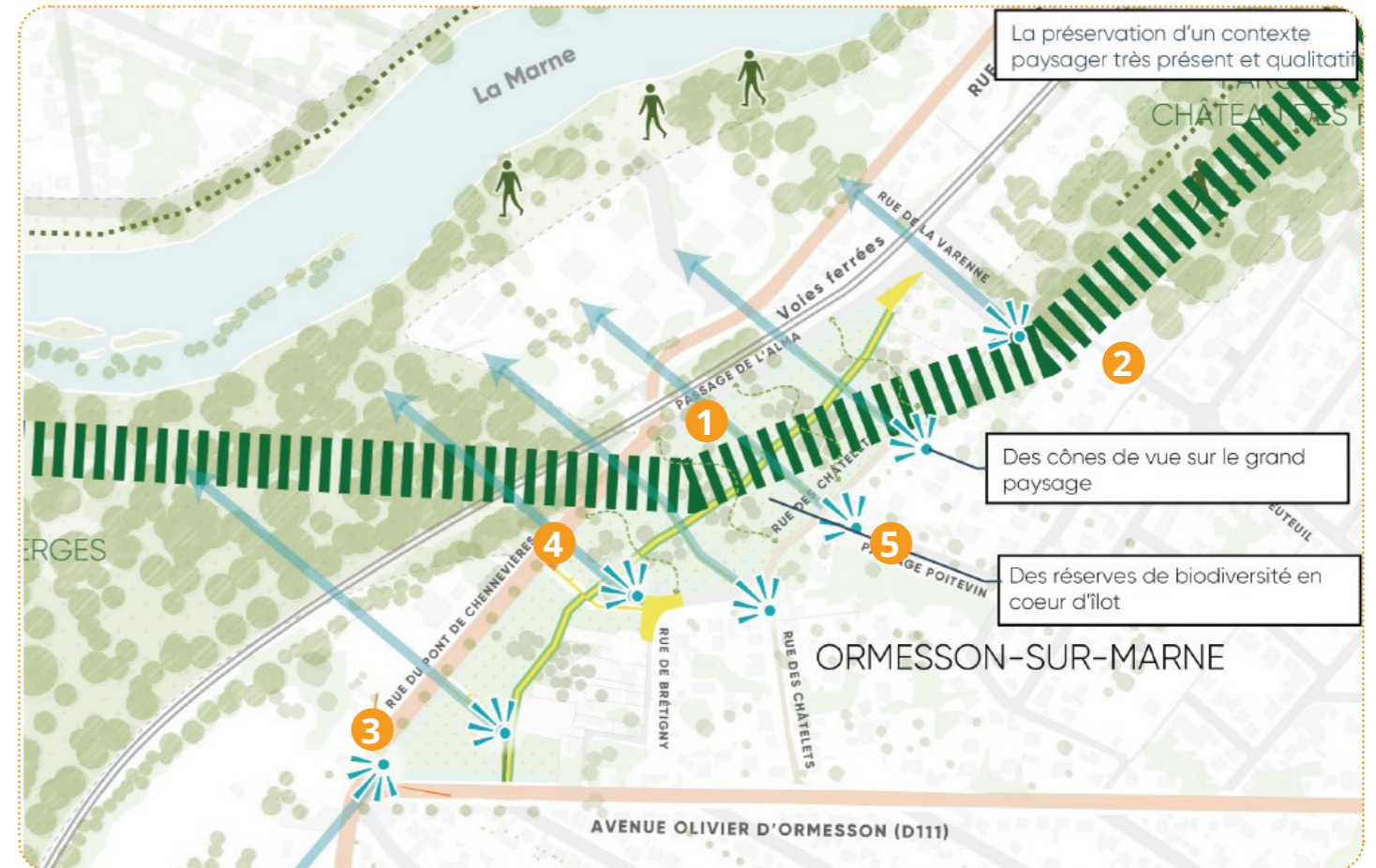
L'articulation du projet avec les zones pavillonnaires et les petits collectifs est prise en compte :

- Dans l'implantation de la programmation (activités localisées en entrée de ville - carrefour rue du Pont de Chennevières et de l'avenue d'Olivier d'Ormesson).
- Dans le dessin du schéma viaire, avec un nouvel axe créé entre la rue du Pont de Chennevières et la rue des Châtelets), accompagné d'un changement des sens de circulation.
- Dans l'amélioration de la structure urbaine pour développer des continuités piétonnes et les mobilités douces (création d'une sente piétonne et cyclable permettant de relier Chennevières-sur-Marne).
- Dans la préservation et la création de percées paysagères donnant sur la vallée de la Marne et Paris.
- Dans la définition des hauteurs bâties, avec des hauteurs limitées en haut du coteaux (R+1) pour préserver les vues des usagers actuels et des hauteurs de R+5+C en bas du coteaux.
- Dans la création d'espaces verts publics en coeur de quartier en connexion avec le bois du Château de Rets.
- Dans le traitement paysager proposé par le projet, développé en appui de l'existant.

**Incidence positive avérée et permanente.**



Croquis d'intention de la nouvelle entrée de ville (source ANMA, 2022)



Le grand paysage (source ANMA, 2022)





## USAGE

### Modification de l'usage actuel du quartier

Le site du futur quartier est aujourd'hui principalement occupé par des espaces végétalisés en friche pour environ 75% de la surface de l'emprise et par des pavillons et de l'activité notamment dans le secteur situé à l'ouest en entrée de ville.

A terme, le quartier aura principalement une vocation résidentielle avec la création d'environ 645 logements dont 50% sociaux et 50% en accession. A noter qu'environ 1 579 m<sup>2</sup> sont prévus pour l'installation de commerces au sein de la ZAC, en entrée de ville, permettant aux futurs habitants de profiter de commerces de proximité et de lieux de vie.

La création d'espaces verts publics et privés dans le coeur du quartier contribue à créer un quartier de ville accueillant pour les futurs habitants et avoisinants.

Le projet répond ainsi aux problèmes de mixité sociale de la commune, en compensant une partie de son déficit en logements sociaux (environ 5,2% à l'heure actuelle).

**Incidence positive avérée et permanente.**

### Mutation continue du tissu urbain durant les travaux

Les travaux seront réalisés en 4 phases sur une durée d'environ 10 ans, une phase transitoire sera perceptible avant d'arriver à l'équilibre prévu par le projet, qui verra la mutation continue du tissu urbain.

Les impacts dans le paysage seront particulièrement visibles et en constante évolution.

En terme d'usages, le phasage du projet découle d'une volonté de faire vivre le quartier dès les premières livraisons du projet. Les 4 phases envisagées sont les suivantes (celles-ci sont à confirmer selon la maîtrise foncière et le plan travaux défini lors de l'AVP) :

- Durant la première phase, plusieurs travaux seront menés afin d'assurer une bonne transition pour le quartier dont notamment la réalisation des proto-aménagements de la gestion des eaux pluviales, de la structure et de l'élargissement de la rue des Châtelets, du passage de l'Alma et de la Voie Nouvelle et la restauration complète du parc Nord et préfiguration du parc (cheminements et plantations).
- Durant la seconde phase, les premiers lots seront mis en place et les premiers travaux seront finalisés (livraison des Lots A, B, F, I, K et L) et la rue des Châtelet sera finalisée.
- Durant la troisième phase, les derniers lots seront disponibles (livraison des lots C, D, E, G, H, J et M (nord vers le Sud)).
- Durant la dernière phase, les travaux sur les rues seront finalisés avec la requalification de la rue du Pont de Chennevières et des venelles et la finitions du réseau Eau Pluviale + Parc (en lien avec la livraison des lots : qualification, mobilier, plantations).

**Incidence négative modérée avérée et temporaire.**

**Mesure « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ».**

## Patrimoine bâti

### EN BREF

- L'absence de potentiel archéologique dans la ZAC des Coteaux d'Ormesson ne nécessite pas la mise en place d'une démarche d'archéologie préventive.
- La connexion entre le bois du site classé Château de Rets et le quartier des Coteaux d'Ormesson est améliorée.

### PATRIMOINE BÂTI

#### Absence de risque de dégradation de vestiges archéologiques durant les travaux

Le potentiel archéologique est présent dans la commune hormis dans le quartier des Coteaux d'Ormesson. Aucun risque de dégradation n'est attendu au regard des conclusions de la DRAC (à la charge des promoteurs), le site ne nécessite pas une mise en place d'une démarche d'archéologie préventive.

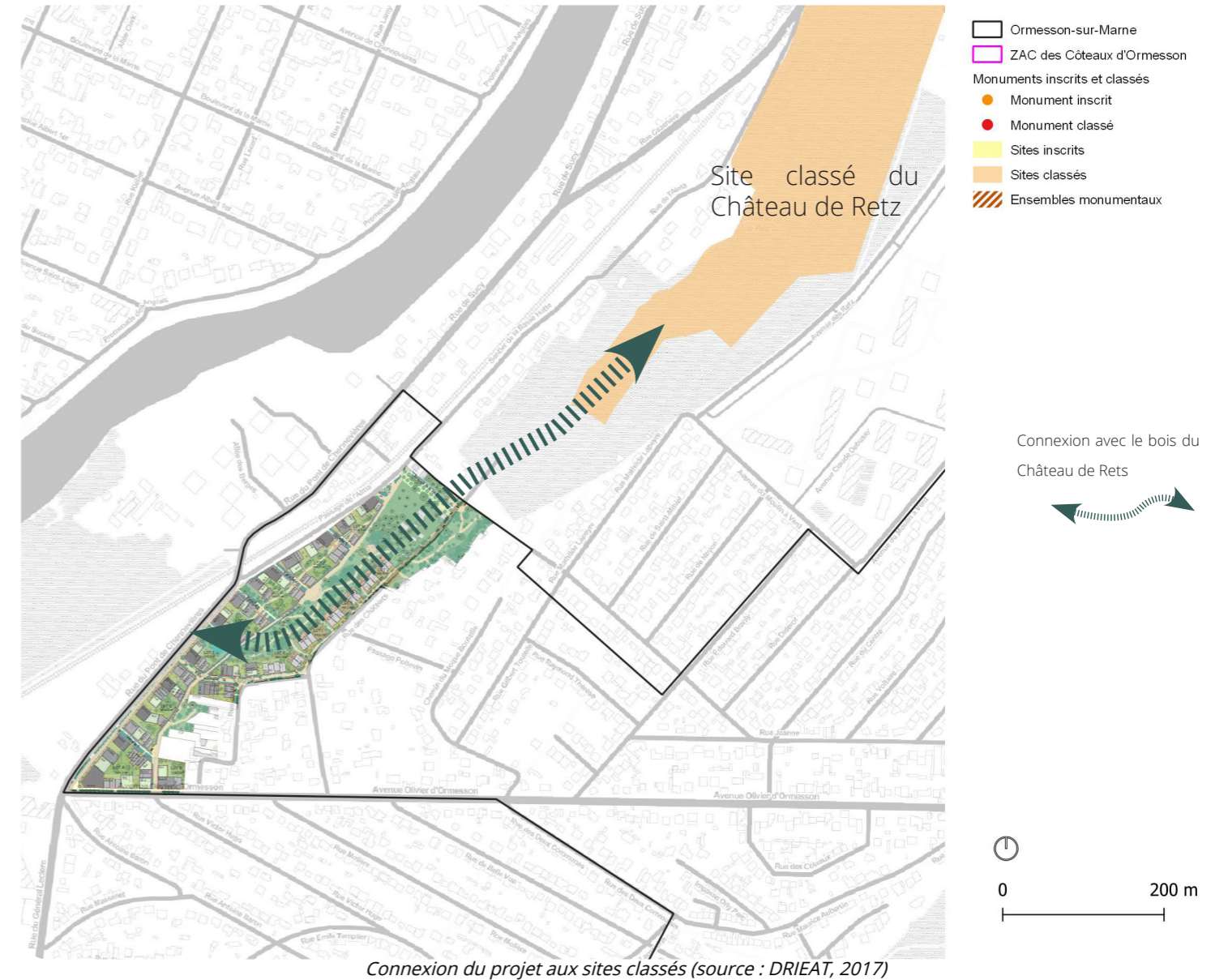
Le risque pris par les preneurs de lot, très faible de mise à nu de vestiges archéologiques, est toujours présent notamment lors des travaux d'excavation. Dans ce cas il sera nécessaire de contacter les services de la DRAC.

**Incidence neutre.**

#### Amélioration de la connexion entre le bois du site classé du Château de Rets et le quartier des Coteaux d'Ormesson

Le quartier d'Ormesson est en connexion avec le bois du site classé du Château de Rets. Le projet urbain permet de valoriser cette connexion écologique sous forme d'un corridor écologique urbain reliant le bois à la ZNIEFF des îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maure-des-Fossés.

**Incidence positive forte avérée et permanente.**





Le projet n'a pas d'autres impacts directs ou indirects sur des sites inscrits ou classés. Le quartier n'est concerné par aucun périmètre de protection.

Les bâtiments démolis n'ont pas de valeur patrimoniale. Certains au contraire ont tendance à dévaloriser le site car à l'abandon et dégradés. Les espaces extérieurs du site sont également dégradés par endroits.

**Incidence positive modérée avérée.**



*Habitat dégradé (source TRANS-FAIRE, 2022)*



*Dépôts sauvages (source TRANS-FAIRE, 2022)*



## Énergie et carbone

### EN BREF

- La stratégie énergétique du projet est compatible avec les documents de planification territoriale : SRCAE, PCAEM, PCAET.
- La réalisation du projet augmentera les consommations énergétiques du quartier liées aux bâtiments, à l'éclairage public et aux déplacements.
- Les besoins énergétiques calculés sur tous les bâtiments de l'opération sont d'environ 2 715 MWh/an.
- La stratégie énergétique du projet vise à recourir en grande partie à des énergies renouvelables.
- Les phases de réalisation et d'exploitation de la ZAC seront à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.
- Le quartier se raccordera aux réseaux d'énergie et de communication existants, cela n'a pas d'incidence significative.

### POLITIQUES LOCALES

#### La compatibilité du projet avec la stratégie énergétique territoriale

Le projet s'inscrit en cohérence avec les différents plans et schémas territoriaux dédiés à la consommation et à la production d'énergie : SRCAE d'Île-de-France, PCAEM du Grand Paris, PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir.

La conception des bâtiments de l'opération permettra d'atteindre le niveau d'exigence de la RE2020, permettant de limiter les besoins énergétiques de la ZAC. Les bâtiments résidentiels ne sont pas considérés comme climatisés.

Le projet s'appuie sur une étude stratégique d'approvisionnement en énergie qui retient quatre scénarios basés sur des énergies renouvelables et/ou peu carbonées :

- Scénario de référence : PAC air-eau double service avec appoint intégré pour les logements et PAC air-air et chauffe-eau thermodynamique pour les commerces.
- Scénario géothermie sur nappe : boucle d'eau tempérée géothermale sur nappe superficielle avec appoint gaz.
- Scénario mixte chaudière biomasse et PAC air-eau : chaudière biomasse et chauffe-eau thermodynamique pour les logements collectifs, PAC air-eau double service pour les logements intermédiaires et PAC air-air et chauffe-eau thermodynamique pour les commerces.
- Scénario création d'un réseau de chaleur biomasse : réseau de chaleur biomasse avec appoint gaz pour les logements collectifs (hors lots B, F et D), PAC air-eau double service pour les logements collectifs B, F et D et les logements intermédiaires, réseau de chaleur biomasse et PAC air-air pour les commerces.

Ces différents scénarios vont dans le sens des grandes orientations stratégiques sur le territoire, à savoir l'augmentation du recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux de chaleur urbains.

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### La compatibilité du projet avec la stratégie énergétique territoriale

Le projet est en cohérence avec les plans et schémas territoriaux dédiés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En phase de construction, l'opération respectera a minima les engagements de l'EpaMarne ayant signé le PACTE Fibois niveau OR. Ces engagements se traduisent par la production de 40% de la surface de plancher en construction biosourcée dont 50% en matériaux de structure jusqu'en 2024. Les CPAUPE permettront de poser cette exigence, allégeant ainsi le bilan carbone global de la ZAC.

En phase d'exploitation, les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments résidentiels et commerciaux seront limitées par les choix des sources d'énergie utilisées : électricité, biomasse, géothermie. L'impact carbone de ces sources est faible en comparaison des énergies fossiles.

**Incidence positive avérée et permanente.**



## CONSOMMATION D'ÉNERGIE

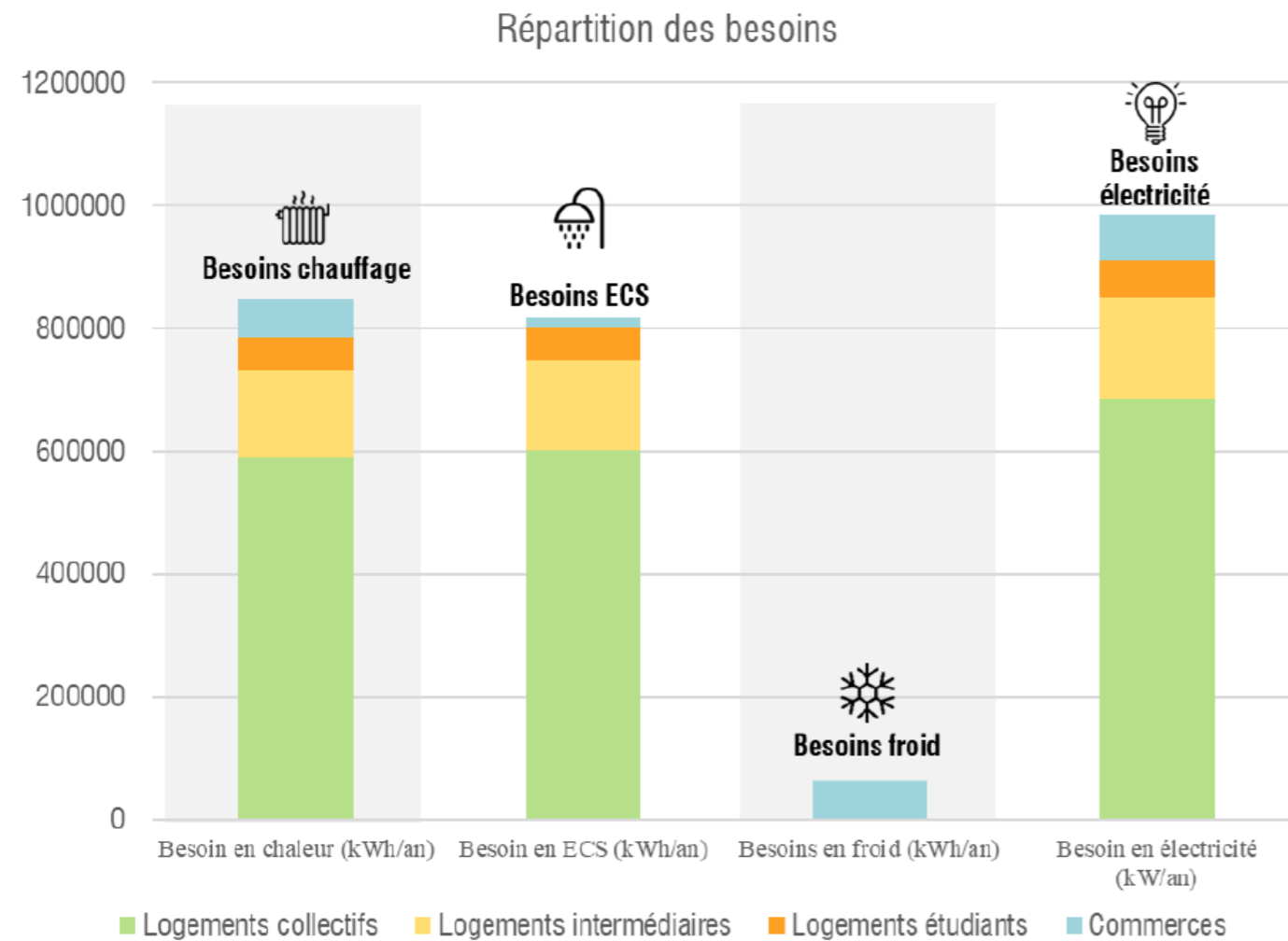
### L'augmentation des consommations d'énergie liées aux bâtiments

L'aménagement de la ZAC augmentera la consommation d'énergie du site, actuellement occupé par un faible nombre de bâtiments. La consommation énergétique attendue, pour l'ensemble de l'opération est relativement importante en raison de la densité en logements, et ce malgré une performance énergétique exigeante RE2020 à minima.

Les besoins énergétiques calculés sur tous les bâtiments de l'opération sont d'environ 2 715 MWh/an. Le premier poste de consommation est les besoins d'électricité des équipements hors production de chaud/froid, ce qui est dû à la haute performance thermique du bâti.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**



Répartition des besoins énergétiques des bâtiments (source Vizea, 2022)

### Le recours à des énergies renouvelables

La stratégie énergétique du projet retient quatre scénarios d'approvisionnement énergétique pour couvrir les besoins en chaud et froid de la ZAC. Ces scénarios font appel à des énergies renouvelables ou à des vecteurs énergétiques issus en partie de ces énergies (comme l'électricité) : pompes à chaleur, géothermie, biomasse. Ces scénarios permettent d'augmenter la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique de la commune.

**Incidence positive avérée et permanente.**

	Surface	Besoin en chaleur (kWh/an)	Besoin en ECS (kWh/an)	Puissance chaleur (kW)	Besoins en froid (kWh/an)	Puissance froid (kW)	Besoin en électricité (kW/an)
Logements collectifs	27 412 m <sup>2</sup>	591 003	603 064	959	0	0	685 300
Logements intermédiaires	6 560 m <sup>2</sup>	141 434	144 320	230	0	0	164 000
Logements étudiants	2 524 m <sup>2</sup>	54 417	55 528	90	0	0	63 100
Commerces	1 622 m <sup>2</sup>	61 198	14 274	57	64 880	146	72 990
<b>Total</b>	<b>38 118 m<sup>2</sup></b>	<b>848 052</b>	<b>817 186</b>	<b>1 336</b>	<b>64 880</b>	<b>146</b>	<b>985 390</b>

Répartition des besoins énergétiques des bâtiments (source Vizea, 2022)

### L'augmentation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public

La densification du quartier avec l'implantation de bâtiments à vocation résidentielle et tertiaire augmentera les consommations électriques liées à l'éclairage public. La gestion de l'éclairage (amplitude horaire, intensité) et le choix des luminaires peuvent permettre de réduire ces consommations ainsi que la pollution lumineuse du quartier.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre la pollution lumineuse ».**

### L'augmentation des consommations d'énergie liées aux déplacements

L'implantation de bâtiments à vocation résidentielle et tertiaire augmentera les consommations d'énergie liées aux déplacements des habitants et des usagers du site. Une partie relativement importante des déplacements se fera en voiture individuelle, ce qui génèrera un impact énergie-carbone significatif. L'incitation à l'usage des mobilités douces (marche, vélo), des transports en commun et du covoiturage peut permettre la diminution de cet impact.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**

### IMPACT CARBONE

### L'augmentation des émissions locales de gaz à effet de serre

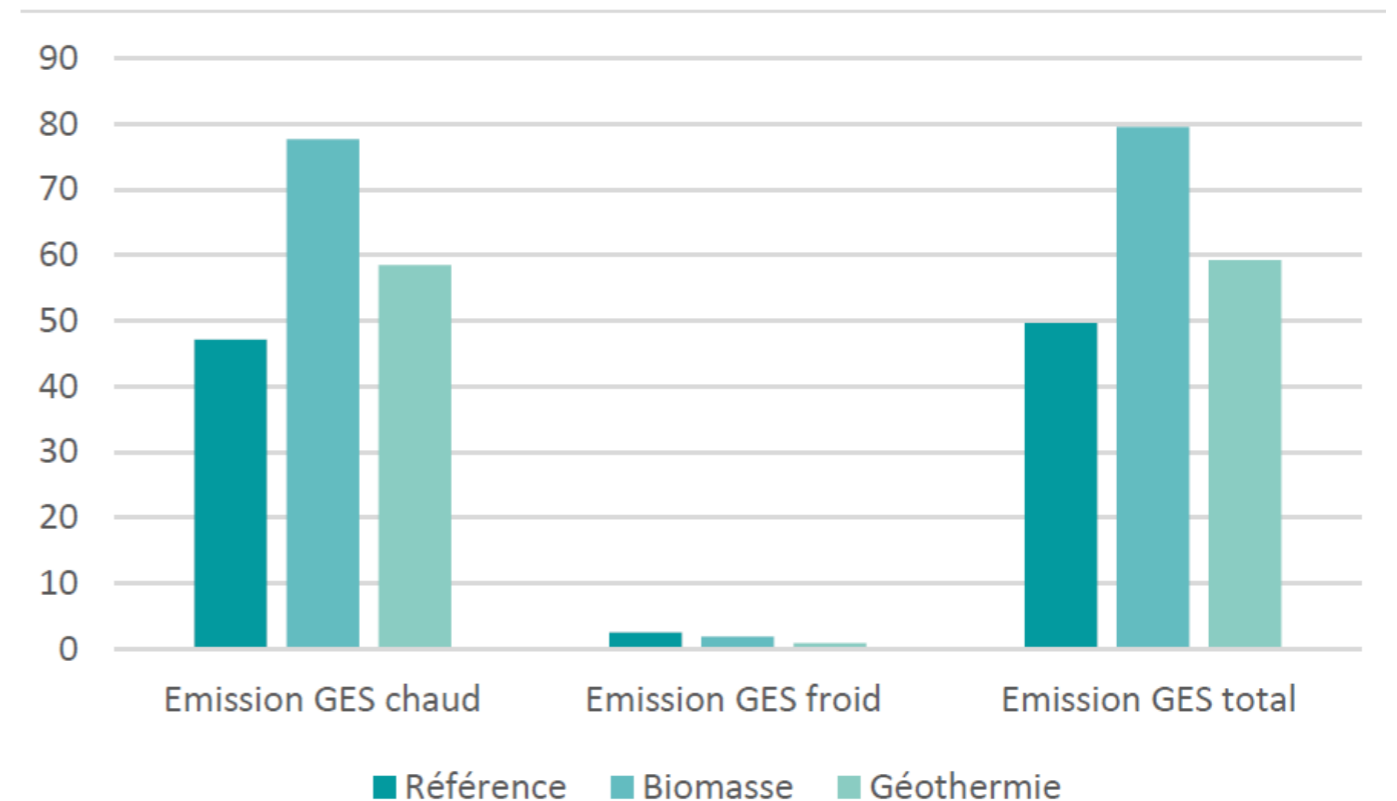
En phase d'exploitation, l'implantation du quartier mixte émettra une quantité importante de gaz à effet de serre liée majoritairement aux usages des bâtiments et aux déplacements des habitants et usagers. Ces émissions peuvent être maîtrisées par la limitation des besoins énergétiques des bâtiments, par les choix d'approvisionnement énergétique et par la stratégie de mobilité développée sur la ZAC.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Limiter l'impact carbone de l'opération ».**

**Mesure « Instaurer une architecture et un urbanisme bioclimatiques ».**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**



Comparaison des émissions de GES liées à la production de chaud et de froid des bâtiments, en T<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/an des différents scénarios (source Vizea, 2022)



## RÉSEAUX D'ÉNERGIE

### Le raccordement aux réseaux de distribution d'énergie

L'implantation des bâtiments de la ZAC est accompagnée par l'extension du réseau local de distribution d'électricité. En cas de recours au gaz naturel en tant qu'énergie d'appoint, le quartier devra également être raccordé au réseau de distribution de gaz.

La mise en place d'un réseau de chaleur est également une hypothèse mise en avant dans un des scénarios de la stratégie d'approvisionnement énergétique de l'opération.

Absence d'incidence significative.

## IMPACT DE LA PHASE CHANTIER

### Des consommations d'énergie supplémentaires

La réalisation des travaux sur la ZAC sera à l'origine de consommations en énergie pour les besoins de construction (fonctionnement du matériel par exemple) et pour l'usage des ouvriers (base vie).

Incidence négative avérée durant les travaux.

Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier »

### L'impact carbone du chantier

La réalisation des travaux sur la ZAC sera à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre, notamment pour la construction des bâtiments. L'impact carbone des bâtiments en phase de réalisation peut être réduit grâce au recours à des matériaux de construction moins impactants que les matériaux conventionnels.

Incidence négative avérée durant les travaux.

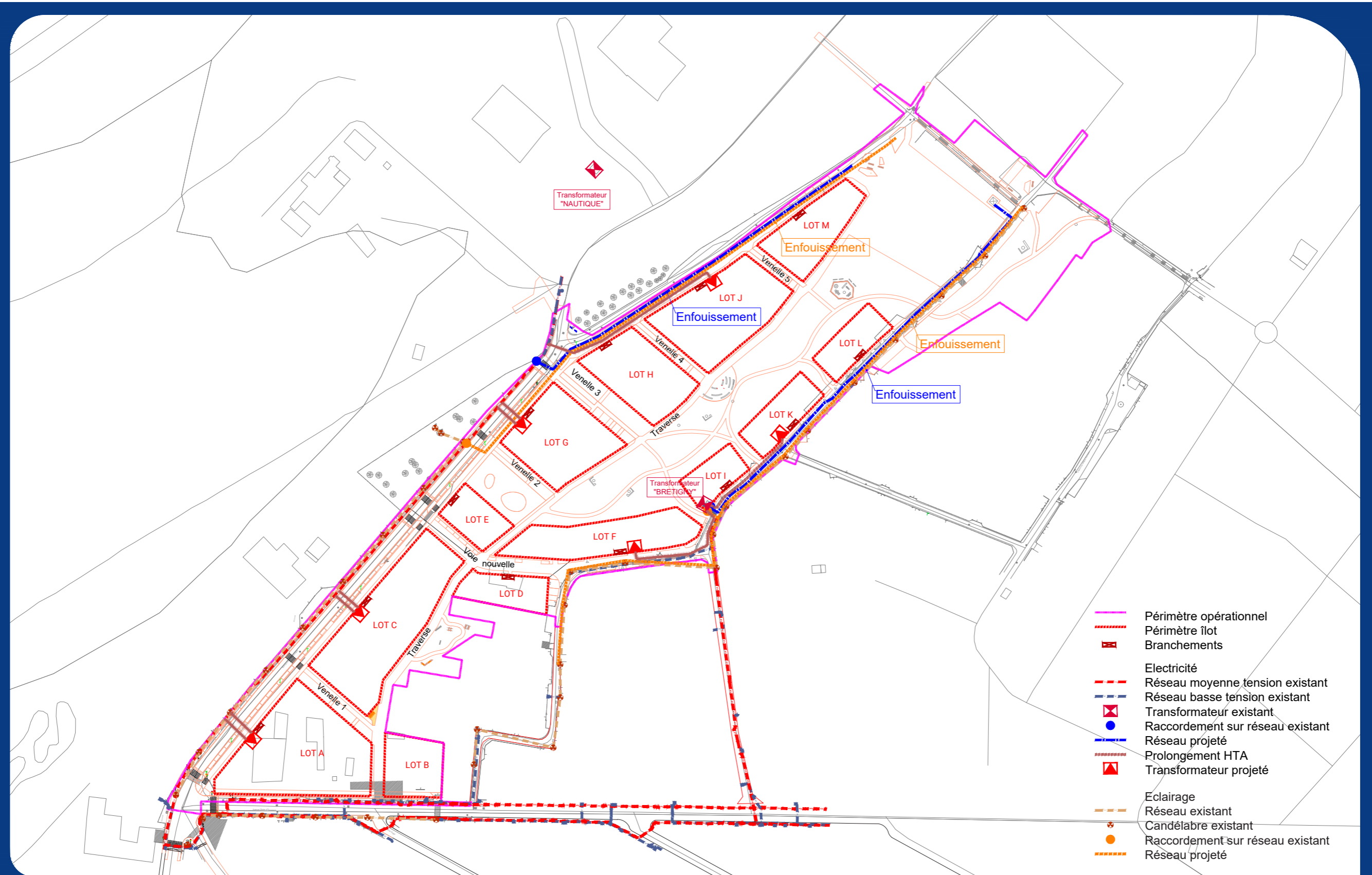
Mesure « Limiter l'impact carbone de l'opération ».

Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».

### Les travaux de raccordement aux réseaux existants

La phase de chantier induira des perturbations sur les réseaux d'énergie existants auxquels la ZAC devra se raccorder : coupures ponctuelles d'électricité et de gaz. Le raccordement du projet sur les réseaux se fera en accord avec les préconisations des différents concessionnaires concernés.

Absence d'incidence significative.



- Périmètre opérationnel
- - - Périmètre îlot
- Branchements
- Electricité
- - - Réseau moyenne tension existant
- - - Réseau basse tension existant
- ◻ Transformateur existant
- Raccordement sur réseau existant
- Réseau projeté
- - - Prolongement HTA
- ◻ Transformateur projeté
- Eclairage
- - - Réseau existant
- Candélabre existant
- Raccordement sur réseau existant
- - - Réseau projeté

**INFRASERVICES**  
 NORMANDIE - siège social  
 55b, rue Gaston BOULET  
 76 380 Cantelieu  
 Tél. : 02.32.82.36.81  
 Fax : 02.35.76.96.50  
 contact@infraserVICES.fr

# ORMESSON - CHATELETS

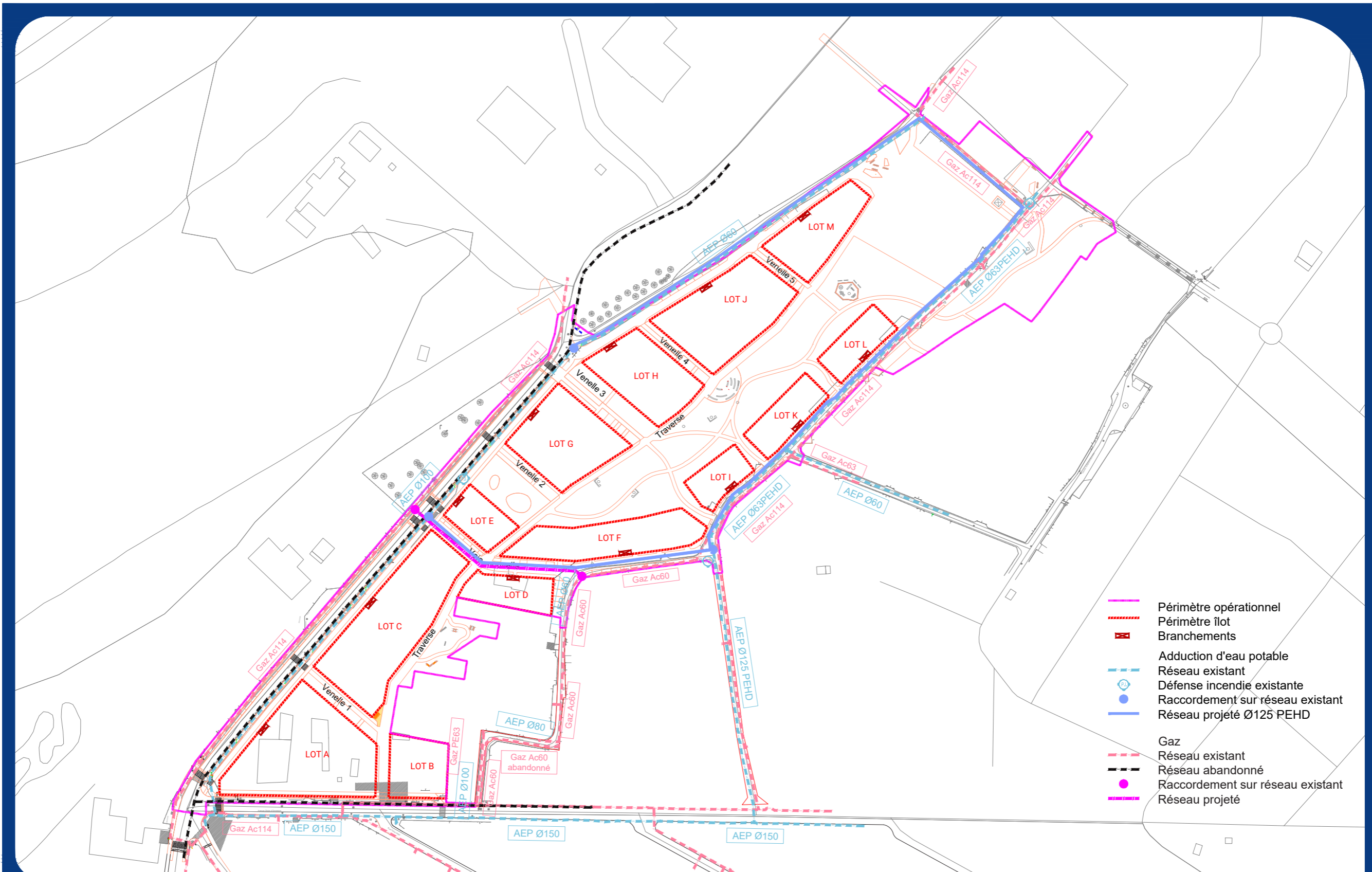
## SCHEMA Electrique

Date : sept. 2022

Echelle : 1 / 2 000  
  
ESQ

Plan des réseaux d'électricité actuels et projetés (source INFRASERVICES, 2023)





**INFRA SERVICES**  
 INGÉNIERIE  
 MAÎTRISE D'ŒUVRE  
 INFRASTRUCTURE  
 AMÉNAGEMENT URBAIN

**NORMANDIE - siège social**  
 55b, rue Gaston BOULET  
 76 380 Canteleu  
 Tél. : 02.32.82.36.81  
 Fax : 02.35.76.96.50  
 contact@infraservices.fr

# ORMESSON - CHATELETS

## SCHEMA AEP - GAZ

Date : sept. 2022

Echelle : 1 / 2 000

ESQ

Plan des réseaux eau potable et gaz actuels et projetés (source INFRASERVICES, 2023)

## Autres réseaux

### EN BREF

- Les réseaux d'eaux potables et autres réseaux seront étendus pour desservir des futures habitations de la ZAC.
- Le projet sera à l'origine de nouvelles consommations d'eau potable, d'énergie à la fois en phase travaux et en phase exploitation.
- Le projet permettra une gestion des eaux pluviales au plus près de la source et un impact limité sur le réseau d'assainissement en terme de volumes rejetés. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau d'assainissement mais à débit limité.
- L'arrivée de 1 700 personnes sera à l'origine de nouveaux rejets d'eaux usées, d'une nouvelle charge de polluant liée aux constructions et aux stationnements.
- La phase de travaux sera à l'origine d'un risque de pollution des eaux ruisselées.

## POLITIQUE LOCALE

### RESSOURCE ET CONSOMMATION D'EAU POTABLE

#### Le projet urbain nécessitera une extension des réseaux d'eau potable

La distribution d'eau potable du projet de ZAC s'appuie sur la réutilisation dans la mesure du possible des infrastructures existantes.

Le réseau existant est complété au niveau des emprises de la voirie afin de desservir l'ensemble des nouvelles habitations. Une extension de ces réseaux est donc nécessaire

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

#### Les nouvelles constructions entraînent une nouvelle consommation d'eau potable

Le projet impliquera une augmentation de la demande en eau potable. En même temps, il augmentera la production d'eaux usées.

Une estimation peut être réalisée à titre indicatif afin de pouvoir donner des indications basées sur les consommations des habitants attendues à l'état projeté, sur la base de ratios génériques. En France en 2021, la consommation moyenne annuelle d'eau potable par habitant est de 53,8 m<sup>3</sup>, soit 147 litres par jour.

Le projet prévoit la construction d'environ 645 logements et d'environ 1 579 m<sup>2</sup> d'activité. Soit environ 1 700 nouveaux habitants.

Une consommation en eau potable d'environ 250 m<sup>3</sup> par jour est attendue, soit environ 91 250 m<sup>3</sup>/an.

A la consommation en eau potable des habitants s'ajoutera celle des locaux d'activité. A ce stade, la nature des activités n'est pas identifiée, les consommations ne peuvent être estimées.

Les consommations en eau potable en phase d'exploitation seront limitées grâce aux recours à des équipements appropriés.

La commune d'Ormesson-sur-Marne est alimentée en eau potable par plusieurs usines de production : Morsang-sur-Seine, Nandy, Vigneux-sur-Seine et Mandres-les-Roses et qui dispose d'une réserve de capacité de production importante.

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**



**Le projet urbain entraînera une augmentation modérée de la consommations en eau potable pour l'arrosage des espaces verts non quantifiable à ce stade**

Les aménagements prévus peuvent impacter les consommations en eau liées à l'arrosage des futurs espaces verts. A l'état initial, les espaces verts en friche n'étaient pas concernés par un arrosage.

Le choix des essences plantées sera fait pour limiter au maximum les besoins en eau nécessaires à l'entretien de ces espaces verts.

La volonté de limiter les consommations en eau potable durant la phase de fonctionnement de l'opération est prise en compte dans la conception des projets par :

- Le recours à des équipements appropriés.
- L'utilisation d'essences locales qui s'adaptent aux changements climatiques : alternance de sécheresse et de période d'humidité.

A ce stade les volumes sont difficilement quantifiables.

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

**Absence d'impact sur la qualité de l'eau potable distribuée**

Le projet ne modifie pas les données actuelles sur les risques potentiels de contamination de l'eau potable dans la commune.

**Absence d'incidence significative.**

**Le projet sera à l'origine de consommations d'énergie et d'eau en phase chantier**

Le projet sera notamment à l'origine de consommations en énergie et en eau, pour les besoins de construction (fonctionnement du matériel par exemple) et pour l'usage des ouvriers (cantonnements).

La quantification n'est pas possible à ce stade.

**Incidence négative modérée avérée et temporaire.**

**Mesure : « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

**La compatibilité du projet avec le règlement d'assainissement intercommunal**

Conformément au règlement d'assainissement de l'EPT, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera privilégiée. L'objectif étant de gérer l'intégralité de la pluie de référence (pluie centennale) sur l'emprise de l'opération et de viser le zéro rejet. En cas d'impossibilité technique et avec l'accord du gestionnaire du réseau récepteur, les eaux ne pouvant être infiltrées pourront être rejetées à condition de respecter un débit limité (2 L/s/ha dans le cas du projet).

L'ambition pour le projet est de viser une déconnexion totale des eaux pluviales, qui seront préférentiellement gérées de manière alternative (noues, gestion à ciel ouvert sur l'espace public comme sur l'espace privé, espaces multifonctionnels, chaussées drainantes).

Le projet permettra une gestion des eaux pluviales au plus près de la source et un impact limité sur le réseau d'assainissement en terme de volumes rejetés. Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées au réseau séparatif mais à débit limité.

Le schéma d'intention de gestion des eaux pluviales réalisé par INFRA Service spatiale les ouvrages mis en place. La présence d'argile et du risque d'aléa retrait-gonflement des argile doit être pris en compte dans le plan de gestion. De plus la capacité d'infiltration identifiée lors des études techniques est faible.

**Incidence positive potentielle et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

**Des interventions sont à prévoir sur le réseau d'assainissement**

Le projet prévoit des interventions sur le réseau d'assainissement existant :

- Raccordement au réseau des eaux usées.
- Raccordement au réseau des eaux pluviales en cas d'impossibilité de d'atteindre un zéro rejet.

Les travaux réalisés sur les réseaux existants peuvent entraîner des coupures ponctuelles de ces réseaux.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

- Limite d'îlot
- ▨ Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec potentiel rejet à débit régulé (à déterminer)
- ▨ Espace public avec gestion des eaux pluviales par infiltration et débit régulé suivant l'occurrence
- ▨ Espace public avec gestion des eaux pluviales par infiltration (centennale)



Schéma hydraulique (source INFRASERVICES, 2022)

### Les rejets liés aux nouvelles constructions

Les projets auront une incidence sur le volume des eaux usées rejeté au réseau du secteur. Le projet engendre des rejets d'eaux usées liées en grande majorité à l'arrivée de nouveaux usagers et de commerces.

On considère que 90% des volumes d'eau potable consommés sont rejetés au réseau.

Sur la base des estimations des besoins en eau potable des nouveaux usagers (environ 91 250 m<sup>3</sup>/an), les volumes d'eaux usées rejetés sur le secteur d'étude à l'état de projet seront d'environ 225 m<sup>3</sup> par jour, soit environ 82 125 m<sup>3</sup> par an.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

Le quartier des Coteaux d'Ormesson est concerné par un réseau de type séparatif (collecte différenciée des eaux usées et des eaux pluviales).

Les eaux usées de l'EPT sont traitées à la station d'épuration de Seine Amont de Valenton. Cette station a une capacité de traitement de 600 000 m<sup>3</sup> d'eau/jour (séparatif) gérée par le SIAAP<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne

Après traitement, les eaux sont rejetées dans la Seine. La capacité de traitement de l'usine permettra d'absorber les nouveaux volumes.

**Incidence neutre.**

### Les charges polluantes générées liées aux nouvelles constructions

Pour les charges polluantes générées, les hypothèses sont les suivantes (par équivalent habitant et par jour)<sup>2</sup> :

- Charge organique biodégradable (DBO5) : 60 g/EH/jour.
- Azote : 15 g/EH/jour.
- Phosphore : 4 g/EH/jour.

Les estimations suivantes constituent un ordre de grandeur pour 1 700 équivalents-habitant<sup>3</sup> des volumes supplémentaires d'eau usée rejetés au réseau.

L'autorisation de branchement n'a pas été encore obtenue à ce stade.

Eau rejetée au réseau	226 m <sup>3</sup> /jour
Charge organique biodégradable DBO5	102 kg/jour
Azote	25,5 kg/jour
Phosphore	6,8 kg/jour

Estimation des charges polluantes générées par le projet (source Directive européenne du 21 mai 1991, TRANS-FAIRE, 2022)

### Des charges polluantes supplémentaires liées aux stationnements et voiries

Les charges polluantes à traiter liées au projet sont celles issues des voiries et aires de stationnement.

Une estimation des charges polluantes peut être réalisée sur la base des ratios ci-après<sup>4</sup> :

- DBO5 - entre 36 et 85 kg/an/ha.
- DCO - entre 190 et 530 kg/an/ha.
- MES - entre 400 et 940 kg/an/ha.
- NtK - entre 8 et 17 kg/an/ha.
- Plomb - entre 0,3 et 1 kg/an/ha.

Les surfaces de parking sont estimées à environ 8190 m<sup>2</sup> au total (675 places de stationnement, pour une surface de 12,5 m<sup>2</sup>, selon la surface minimale indiquée par le PLU dont 605 en sous-sol et 70 en dans l'espace public).

<sup>2</sup> Directive européenne du 21 mai 1991

<sup>3</sup> 1 habitant = 1 Équivalent Habitant (EH) 1 employé = 0,45 EH

<sup>4</sup> 1 Valiron et Tabuchi, 1992



Les estimations suivantes constituent un ordre de grandeur.

Charge polluante	Fourchette basse	Fourchette haute
DBO5 (kg/an)	29	70
DCO (kg/an)	156	434
MES (kg/an)	328	770
NtK (kg/an)	7	14
Plomb (kg/an)	0	1

Estimation des charges polluantes générées par le projet - parking (source TRANS-FAIRE, 2022)

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure : « Agir contre les risques, pollutions et nuisances ».**

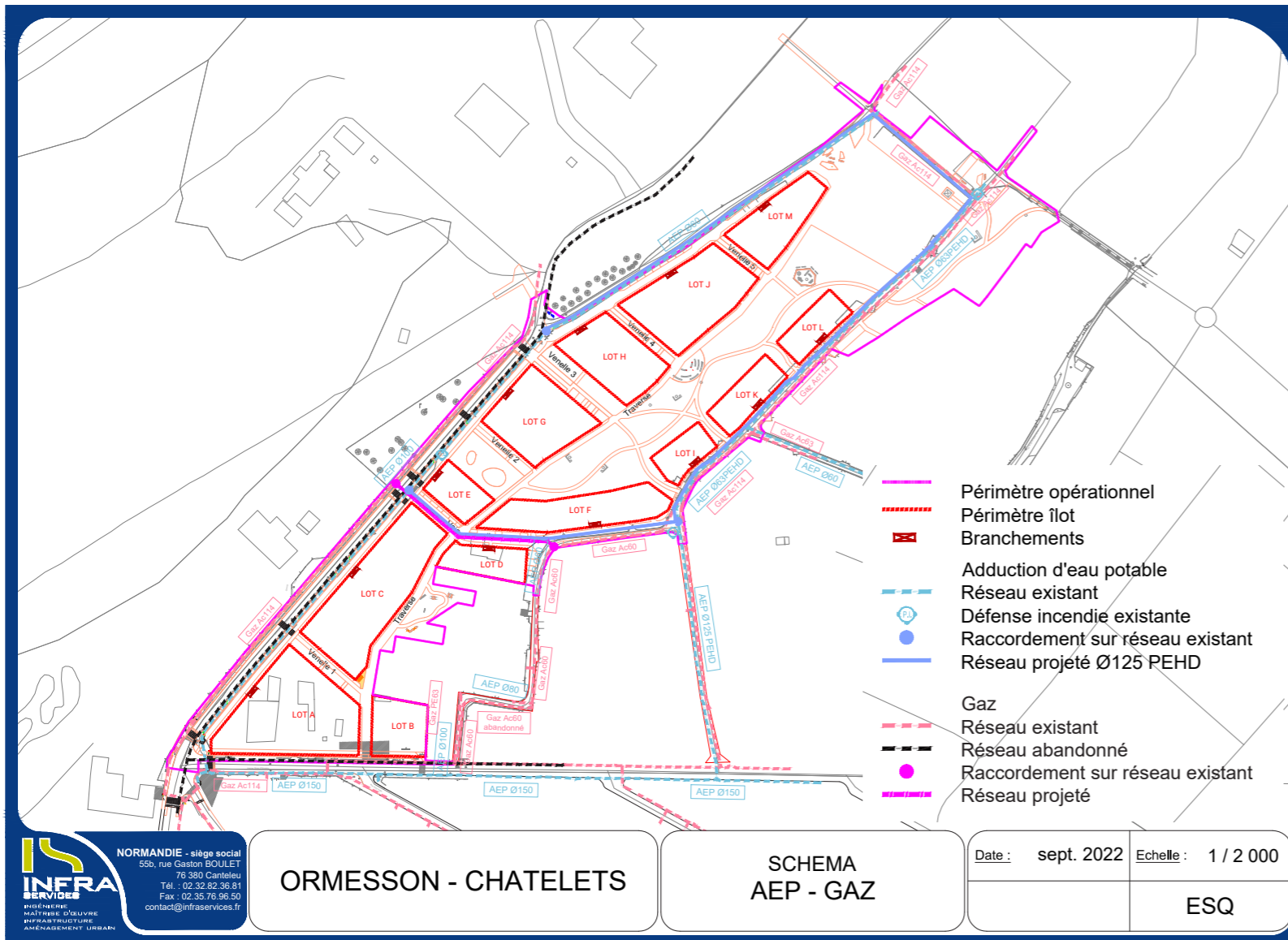
### Un risque de pollution des eaux ruisselées en phase travaux

En phase chantier et particulièrement par temps de pluie (lessivage des sols), il existe un risque de contamination des eaux de pluie, de la nappe et des sols, qui peut être lié :

- Aux installations de chantier, qui génèrent des rejets polluants - eaux usées, eaux de lavage, déchets divers...
- Aux produits polluants qui sont stockés et manipulés sur le chantier et aux opérations de maintenance des engins (pollution accidentelle par déversement ou fuite de produits dangereux) - fuites de réservoirs, accidents lors des travaux ou des transports entre les différents lieux de travaux, mauvaises manipulations lors du ravitaillement ou de l'entretien des véhicules, mauvaises évacuations des eaux de lavage des centrales à béton et des « toupies »...
- Aux particules fines ou matières en suspension (MES) générées par le chantier - travaux de terrassement, circulation...

**Incidence négative faible potentielle et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**



**ORMESSON - CHATELETS**

**SCHEMA  
AEP - GAZ**

Date : sept. 2022 Echelle : 1 / 2 000

ESQ

Plan des réseaux EU et EP actuels et projetés (source INFRASERVICES, 2023)

# RÉSEAU DE TELECOMMUNICATION

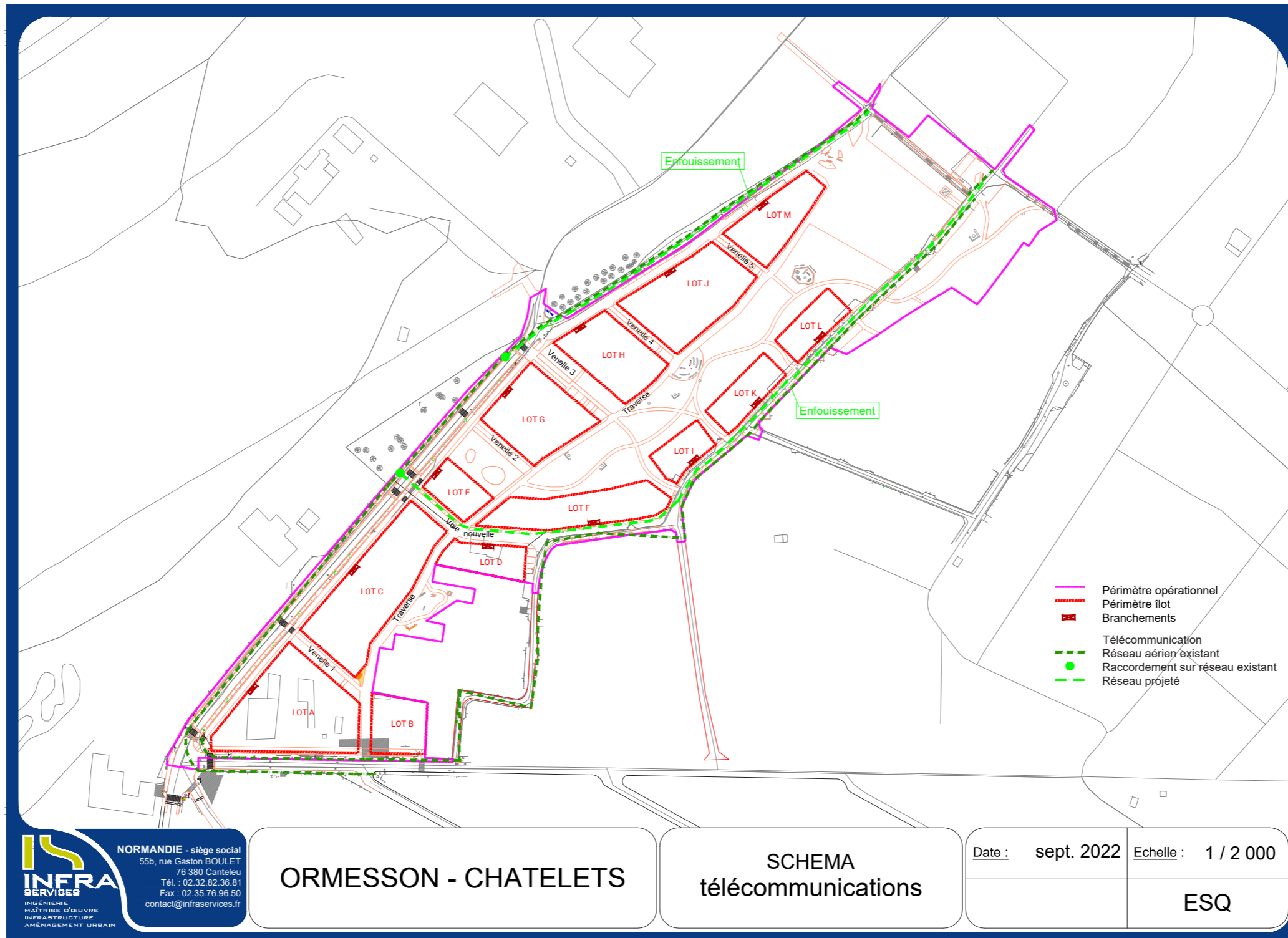
## Incidence sur le réseau de télécommunication

Le projet sera raccordé au réseau de télécommunications existant déjà sur le secteur d'études.

Le raccordement au réseau fibre optique est prévu.

La fibre est déployée par 2 opérateurs : Orange (FRTE) et SFR (SFTT).

Incidence neutre.



Réseaux de télécommunication actuels et projetés (source INFRASERVICES, 2023)



## Déchets

### EN BREF

- **Le projet nécessite une phase de défrichage qui sera à l'origine de volume de déchets verts ; non quantifiable à ce stade.**
- **Les phases chantier de démolition, terrassement et construction génèrent des volumes de déchets. La démolition des pavillons, des bâtiments d'activité et des infrastructures représente environ 20 340 tonnes.**
- **Les volumes de déchets de chantier liés aux travaux de construction sont estimés à environ 1 000 tonnes.**
- **En phase d'exploitation, le projet accueille 1 700 personnes qui produiront des déchets ménagers et assimilés à hauteur de 4 563 tonnes par an.**

## POLITIQUE LOCALE

### La compatibilité avec les plans relatifs aux déchets ménagers et assimilés

Grand Paris Sud Est Avenir est engagé dans un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) dont l'objectif est de réduire la quantité de déchets à l'horizon 2025.

La collecte et le traitement des déchets ménagers s'inscrivent en cohérence avec cet objectif et les politiques locales :

- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île-de-France.
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Val-de-Marne.

Pour les nouvelles constructions, les installations permettent le tri des déchets, allant dans le sens d'une réduction des déchets non valorisables.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### La compatibilité avec les plans relatifs aux déchets de chantier

Le projet s'inscrit dans une démarche de chantier à faibles nuisances. Cette démarche intègre les prescriptions du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île-de-France concernant notamment la valorisation des déchets de chantier.

**Incidence positive avérée et permanente.**

## DÉCHETS VERTS

### Une production de déchets verts en phase chantier et en phase d'exploitation

Le projet urbain va nécessiter un défrichage sur une surface supérieure à 0,5 ha qui va générer un volume de déchets verts non quantifiable à ce stade.

Le projet intègre la création et l'entretien d'espaces verts sur une emprise végétalisée sur une surface d'environ 1,7 ha.

Les déchets verts générés par les activités d'entretien en phase exploitation seront évacués selon les réseaux de collecte existants. Les déchets verts seront évacués vers les filières locales.

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

## BIODECHETS

### La construction de nouveaux logements va générer des biodéchets (déchets alimentaires et d'autres déchets naturels biodégradables).

La construction de nouveaux logements engendrera une production de biodéchets. La loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoit que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour le 1er janvier 2024.

30% des ordures ménagères peuvent être recyclés grâce au compostage.

**Incidence neutre**

### DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS

#### Rappel des enjeux

Un habitant de l'EPT a produit en moyenne 360 kg de déchet. L'enlèvement des ordures ménagères se fait au porte à porte.

#### Des évolutions de volumes de déchets à collecter

La construction de logements, d'équipements et de commerces le cas échéant sur le secteur induit la production supplémentaire de déchets ménagers et assimilés et de déchets d'activités.

#### Déchets ménagers

Actuellement il n'y a que très peu de production de déchets ménagers sur le secteur, au niveau des maisons individuelles.

Environ 645 nouveaux logements sont prévus sur le secteur d'étude et l'arrivée d'environ 1 700 nouveaux habitants vont générer des déchets ménagers, qui peuvent être estimés, à titre indicatif, sur la base des volumes moyens collectés dans l'EPT Grand Paris Sud est Avenir en 2019.

Type	Moyenne à l'échelle de l'EPT en 2019	Projet (1 700 habitants attendus)
Ordures ménagères	256 kg/hab	4 352 tonnes
Emballages et papiers	60 kg/hab	102 tonnes
Encombrants	24 kg/hab	41 tonnes
Déchets verts	12 kg/hab	21 tonnes
Déchetterie	28 kg/hab	47,5 tonnes
<b>Total</b>	<b>379 kg/hab</b>	<b>4563 tonnes</b>

Volumes moyens (source EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 2022)

### Le projet s'accompagne d'une forte production de déchets ménagers.

Le développement des réseaux de collecte viendra répondre à ces nouveaux besoins.

#### Collecte des déchets

Des locaux dédiés aux déchets ménagers sont prévus dans chaque bâtiment. La collecte des déchets sur le quartier des Coteaux s'effectue à travers une solution hybride combinant P.A.V.E. et collecte classique (locaux O.M.). On retrouve 6 bornes d'apport volontaire (O.M/tri/verre) sur l'espace public ou le long des routes départementales (D124 et D111) utilisées par les habitants des lots A, B, C, E et G (soit une B.A.V pour 61 logements). Ces bornes sont situées à moins de 50 mètres des noyaux des bâtiments qu'elles desservent. Les lots restants sont desservis par un camion de collecte en porte à porte.

**Incidence neutre.**

#### Capacité suffisante pour le traitement des déchets

Les déchets ménagers et assimilés sont traités dans l'usine de valorisation énergétique des déchets Valo'Marne à Créteil (Capacité de traitement de la ligne DASRI = 19 500 tonnes/an et Capacité de traitement d'Emeraude = 225 000 tonnes/an) permet de faire face à un accroissement des besoins sur le périmètre couvert.

Sa capacité permet d'absorber la production de déchets du projet.

**Incidence négative forte avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**

### DÉCHETS D'ACTIVITÉS

#### Le projet générera des déchets d'activités non quantifiables à ce stade

A l'état projeté, 1 574 m<sup>2</sup> d'activité programmés vont générer des déchets. En l'état actuel des connaissances et de consolidation de la programmation du projet, une estimation des volumes générés est difficile.

Les professionnels sont responsables de l'élimination de leurs déchets d'activités.

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure « Gérer l'approvisionnement et le raccordement (énergie, eau, réseaux et déchets) ».**



## DÉCHETS DE CHANTIER

### La gestion des terres et déblais

Les activités de chantier sont susceptibles de générer des mouvements de terres et de déblais avec la recherche de l'équilibre déblais/remblais et valorisation des terres in situ dans la mesure du possible.

**Incidence négative avérée en phase travaux.**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

### Une production de déchets liés au chantier

Le chantier sera à l'origine de production de déchets au cours des différentes phases :

- Démolition.
- Terrassement (déblais)
- Construction (déchets banals et dangereux).

Ces phases sont à l'origine d'impacts en termes de volume et de flux de camions pour l'évacuation des déblais.

**Incidence négative avérée et temporaire**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

**Mesure « Favoriser le transport combiné route-fer et route-eau pour le chantier ».**

### La production de déchets de démolition

Le projet implique la démolition de plusieurs bâtiments dont des pavillons et des bâtiments d'activités.

Les ratios de production de déchets considérés par la surface hors œuvre brute sont les suivants :

		Ratio moyen (t/m <sup>2</sup> SHOB)
Déchets	inertes	1
Déchets	non dangereux	0.07
Déchets	dangereux	0.017

*Ratio moyen de production de déchets (source ADEME, 2011)*

Les volumes de déchets estimés sont de 18 713 tonnes de déchets inertes, 318 tonnes de déchets dangereux et 1 310 de déchets non dangereux.

batiment	hauteur	surface	Périmètre	déchets inertes (t)	dangereux (t)	non dangereux (t)
1	7	395	80	955	16	67
2	7	370	117	1189	20	83
3	6	450	138	1278	22	89
4	8	1130	162	2426	41	170
5	9	86	37	419	7	29
6	11	130	46	636	11	45
7	7	594	132	1518	26	106
8	8	48	28	272	5	19
9	9	179	75	854	15	60
10	7	477	111	1254	21	88
11	8	70	40	390	7	27
12	5	142	50	392	7	27
13	7	318	96	990	17	69
14	6	101	41	347	6	24
15	5	155	62	465	8	33
16	9	114	43	501	9	35
17	11	193	56	809	14	57
18	8	76	35	356	6	25
19	7	118	60	538	9	38
20	7	91	40	371	6	26
21	7	246	64	694	12	49
22	3	113	46	251	4	18
23	10	200	59	790	13	55
24	7	54	30	264	4	18
25	8	82	44	434	7	30
26	7	40	25	215	4	15
27	4	25	20	105	2	7
<b>TOTAL</b>		<b>5997</b>		<b>18713</b>	<b>318</b>	<b>1310</b>

Quantité estimée de déchets de démolition (source : ADEME, 2011)

**Incidence négative modérée avérée et temporaire**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

### La production de déchets de terrassement

- Le projet est à l'origine d'excavation de terre végétale et de sol permettant le terrassement. Les volumes ne sont pas estimés à ce stade d'avancement du projet.

### La production de déchets liés aux travaux de construction

La construction des bâtiments de l'opération va générer des volumes de déchets de construction importants.

Déchets	Logement	Ratio (kg/m <sup>2</sup> SDP)
Inertes	Tous types	13,5
Métaux	Collectif	0,45
Bois	Tous types	1,3
Déchets non dangereux	Collectif	5,7
Plâtre, coisons	Tous types	2,3
Cartons	Tous types	0,25

Production de déchets de chantier de construction de logements neufs (source ADEME, 2021)

La surface totale de logements sur le projet est de 36 802 m<sup>2</sup> SDP.

Une première estimation sur base des ratios de l'ADEME peut donc être réalisée pour les déchets de chantier de construction des logements. L'estimation totale des déchets de chantier générés par la construction d'environ 645 logements est d'environ 1 000 T.

Déchets	Logement	Estimation des déchets générés par le projet (T)
Inertes	Tous types	515
Métaux	Collectif	17
Bois	Tous types	50
Déchets non dangereux	Collectif	217
Plâtre, cloisons	Tous types	175
Cartons	Tous types	19

Production de déchets de chantier de construction de logements neufs (source ADEME, 2021)

Une stratégie de réduction des déchets de construction à la source (modes constructifs, préfabrication...) sera visée.

Les déchets non valorisés sur place seront envoyés dans les filières agréées et ceux ne pouvant être valorisés dans des installations de stockage adaptées en fonction de leur dangerosité : déchets inertes, déchets non dangereux non inertes ou déchets dangereux.



Le transport induit par l'évacuation des déchets de construction du projet peut être évalué à titre indicatif à un trafic d'environ :

- 70 camions bennes de 15 m<sup>3</sup> sur toute la durée des travaux.
- 42 camions bennes de 25 m<sup>3</sup> sur toute la durée des travaux.

**Incidence négative modérée avérée et temporaire**

**Mesure « Gérer les sols, matériaux déblais, remblais ».**

**Mesure « Favoriser le transport combiné route-fer et route-eau pour le chantier ».**

# Déplacements

- Réseau routier
- Transports en commun
- Réseau piétons et cycles
- Trafic de fret

## EN BREF

### Réseau routier

- Le projet entraîne la requalification de toute ou partie des voies adjacentes : rue des Châtelets, rue du Pont de Chennevières et avenue Olivier d'Ormesson.
- Une voie de circulation est-ouest est créée afin de mieux connecter le quartier aux voies adjacentes.
- Le secteur gagne en porosité et en qualité de parcours pour les modes actifs.

### STRUCTURE VIAIRE

#### La requalification des voies d'accès au site

Le projet prévoit la requalification de trois voies de circulation jouxtant le périmètre de la ZAC :

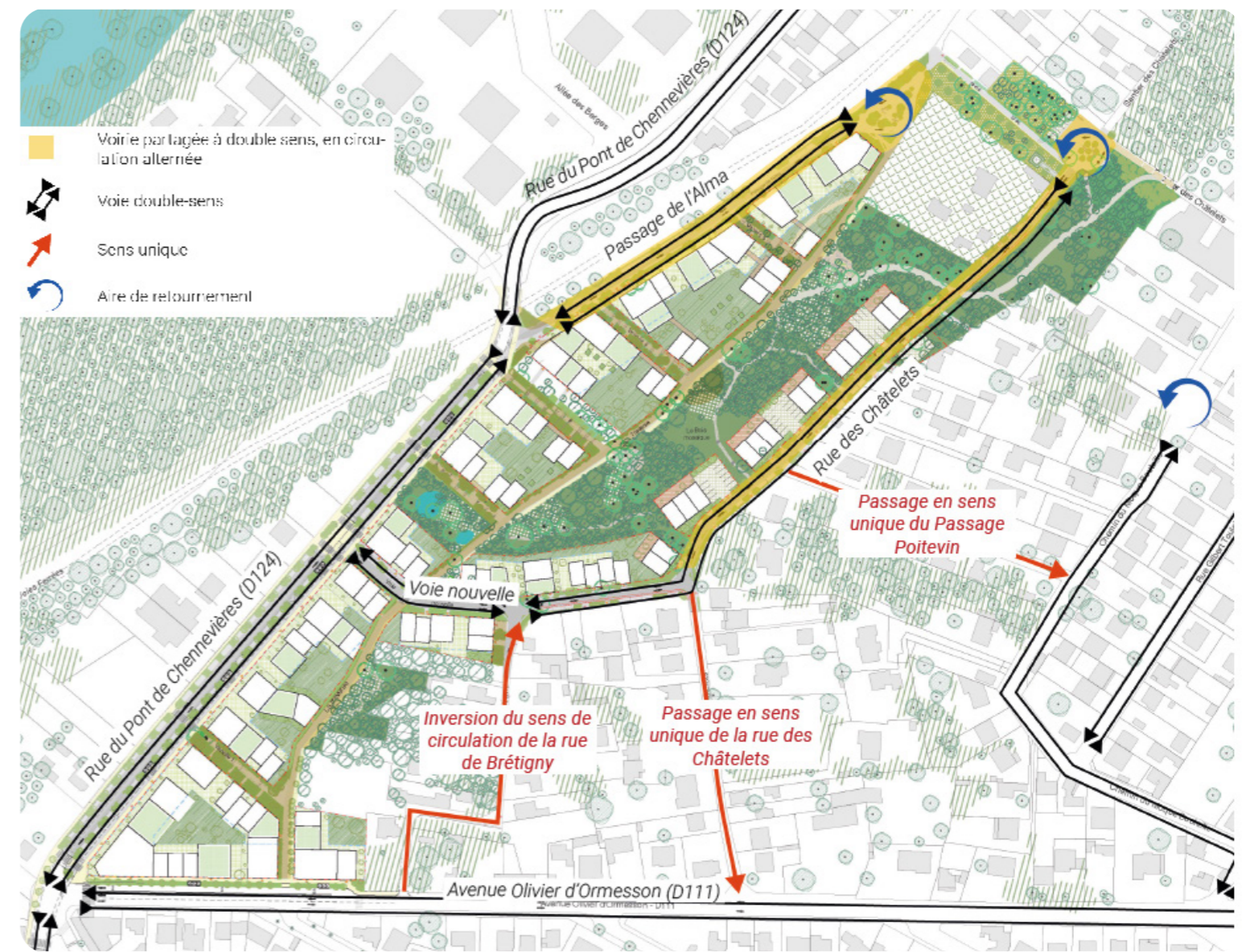
- La rue des Châtelets, aujourd'hui très exiguë et avec peu d'espace laissés aux piétons et aux voitures, sera élargie et requalifiée. La circulation sera limitée en zone 20 km/h afin de pacifier l'espace public et permettre la cohabitation des différents modes.
- La rue du Pont de Chennevières, qui longe le côté Ouest de la ZAC, sera requalifiée pour atteindre une largeur totale d'environ 17,5 m (12 m initialement) et comprendra une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle.
- L'avenue Olivier d'Ormesson sera élargie à 15,80 m pour un meilleur confort et une meilleure fluidité de déplacement.

**Incidence positive avérée et permanente.**

#### La création d'une voie nouvelle est-ouest

Lors de la concertation préalable, les habitants ont souligné l'enjeu du trafic engendré par la création de plus de 600 logements et la nécessité d'améliorer le plan de circulation à l'échelle de la ZAC. Ainsi, une voie nouvelle à double sens, reliant le bas et le haut du coteau, sera créée afin de faciliter la circulation au sein du quartier et éviter les effets de shunt sur les rues du quartier pavillonnaire adjacent à la future ZAC.

**Incidence positive avérée et permanente.**

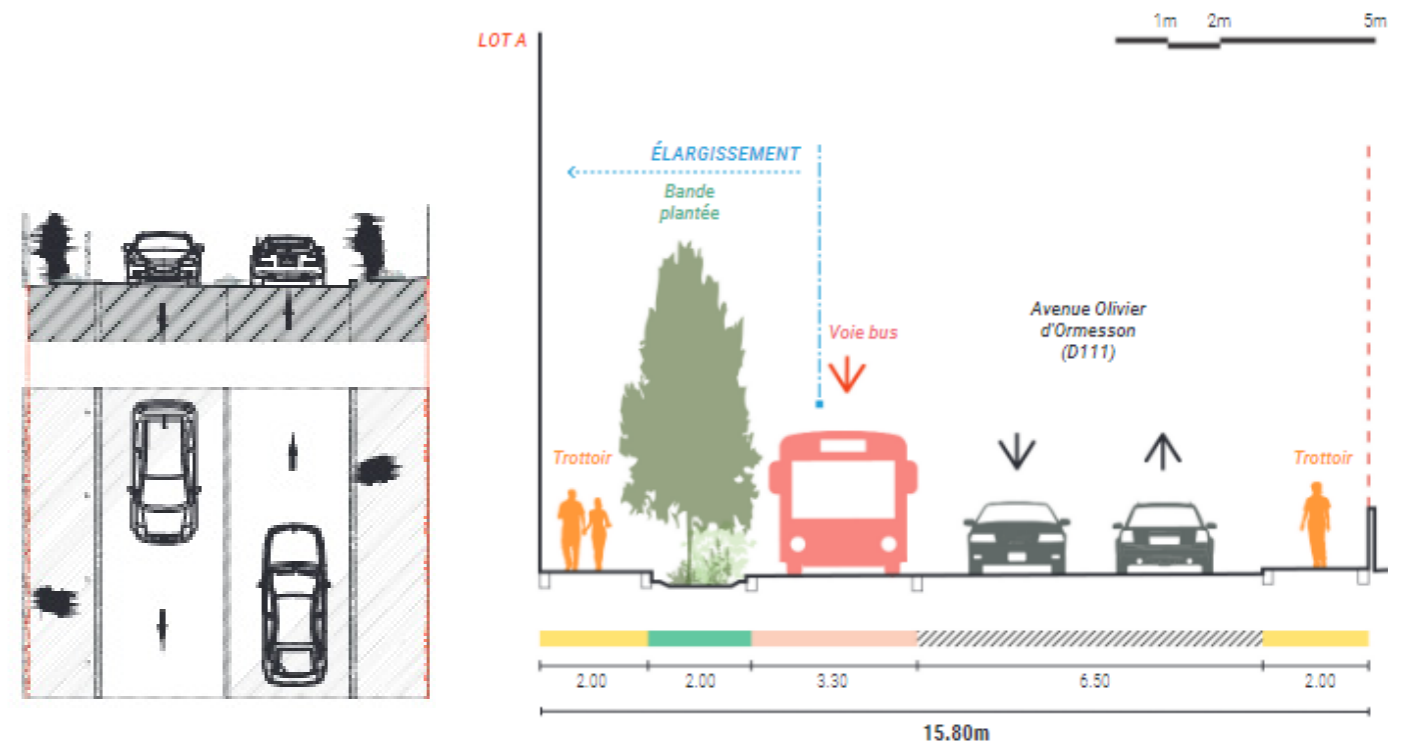


Structure viaire projetée de la ZAC (source ANMA, 2023)

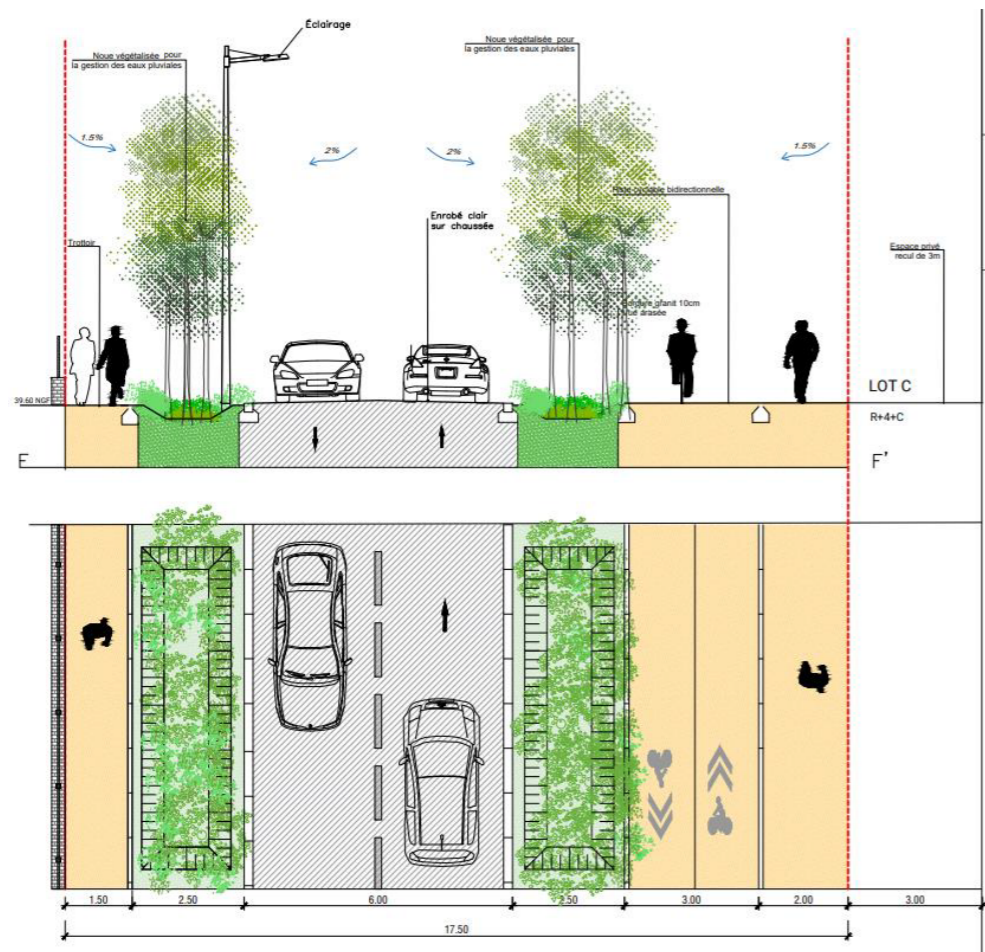




Esquisse de la rue des châtelets requalifiée (source ANMA, 2022)



Avenue Olivier d'Ormesson requalifiée (source ANMA, 2022)



Rue du Pont de Chennevières requalifiée (source ANMA, 2022)



Esquisse de la voie créée (source ANMA, 2022)



## CIRCULATION AUTOMOBILE

### L'augmentation du trafic routier

La construction d'environ 645 logements aura pour conséquence d'augmenter le trafic routier local de manière significative. L'étude de circulation réalisée par CDVIA explore trois scénarios d'évolution de trafic routier : sans réalisation du projet, avec le projet sans la nouvelle voie est-ouest (« scénario 1 »), avec le projet avec la nouvelle voie est-ouest (« scénario 2 »). L'horizon de modélisation est fixé à 2028.

En comparaison de la situation 2028 sans réalisation de l'opération, les augmentations de trafic modélisées sont de l'ordre de :

- Avenue Olivier d'Ormesson : + 200 à + 800 véh/jour dans le scénario 1 et - 1 400 à + 1 100 véh/jour dans le scénario 2.
- Rue du Pont de Chennevières : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 100 à + 400 véh/jour dans le scénario 2.
- Rue des Châtelets : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 0 à + 2 000 véh/jour dans le scénario 2.
- Le trafic journalier sur la nouvelle voie est-ouest du scénario 2 est estimé à 4 400 véhicules.

L'étude de circulation indique que le trafic généré par le projet dégrade légèrement le niveau de service du carrefour Avenue Olivier d'Ormesson / Rue du Pont de Chennevières. Ce constat est valable dans les deux scénarios d'aménagement (voir ci-contre).

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Organiser la circulation au sein et aux alentours du site ».**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**

### Un impact de la phase chantier sur la circulation locale

Comme pour une grande majorité de projets en milieu urbain, le chantier de réalisation de la ZAC sera à l'origine de différents types de perturbation de la circulation routière locale. Sont notamment induits :

- Une augmentation de la circulation locale, avec une proportion de poids lourds importante.
- Des interruptions de trafic liées aux arrivées et départs d'engins sur le chantier.
- Des fermetures de tronçons routiers sur les parties de quartier en travaux.
- Une détérioration des conditions d'accès aux activités et commerces en fonctionnement, à la fois pour les usagers (stationnement) les professionnels (stationnement et arrêts de livraison).

**Incidence négative avérée durant les travaux.**

**Mesure « Organiser la circulation au sein et aux alentours du site ».**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**





Impact du projet sur les carrefours (source CDVIA, 2022)



Trafic moyen journalier modélisé en 2028 avec projet et sans la nouvelle voie (source CDVIA, 2022)



Trafic moyen journalier modélisé en 2028 sans projet (source CDVIA, 2022)



Trafic moyen journalier modélisé en 2028 avec projet et avec la nouvelle voie (source CDVIA, 2022)

TMJ : Trafic Moyen Journalier

TMJ : Trafic Moyen Journalier



## STATIONNEMENT

### L'augmentation des besoins et des capacités de stationnement

A l'heure actuelle, les capacités de stationnement sur l'espace public se résument à des poches de stationnement de 5, 7 et 8 places sur le long des rues de Brétigny et des Châtelets. Un parking libre d'environ 12 places est également situé sur la rue des Châtelets.

Le projet prévoit la création d'environ 645 logements. La demande de stationnement a été estimée à environ 605 places de stationnement privées et environ 70 places de stationnement visiteurs sur l'espace public.

L'implantation de capacités suffisantes en ouvrage et en voirie permet de réduire le risque de report du stationnement des résidents et visiteurs sur les emplacements disponibles aux alentours du site (avenue Olivier d'Ormesson par exemple).

**Incidence neutre à positive avérée faible et permanente.**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**

### Des capacités de stationnement inférieures aux normes du PLU actuel

Environ 605 places de stationnement sont dédiées aux logements prévus au projet. A ce stade, les règles du PLU ne sont pas définies pour le stationnement. Une mise en compatibilité des du document d'urbanisme lors de la DUP à l'échéance de 2024/2025 permettra d'être en cohérence avec les attentes du projet sur le nombre de stationnements.

**Incidence négative temporaire.**

**Mesure « Organiser la circulation au sein et aux alentours du site ».**

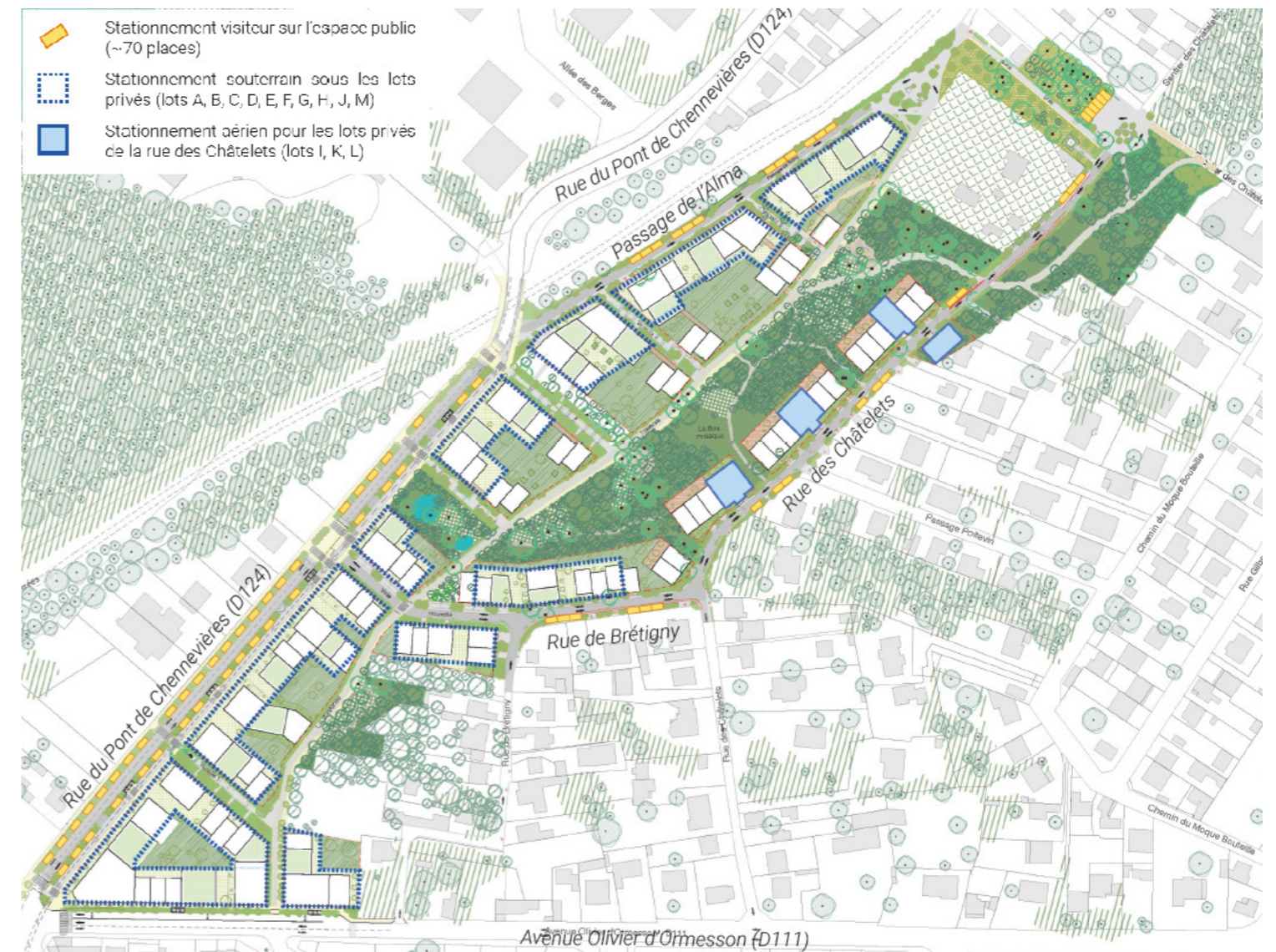


Schéma illustrant les stationnements sur l'espace public (source ANMA, 2023)



## Transports en commun

### EN BREF

- Le projet induit une augmentation du nombre d'usagers du réseau de bus, permettant de favoriser son utilisation mais augmentant la pression sur ce dernier.
- Le projet s'accompagne de la création d'une voie de bus en site propre.
- La phase de chantier causera potentiellement des perturbations sur les itinéraires des bus.

### POLITIQUES LOCALES

#### Un projet compatible avec le PDUIF

Bien qu'il n'intègre pas la création de nouvelle ligne de transport, le projet de la ZAC des Coteaux d'Ormesson est compatible avec la stratégie de mobilité urbaine développée au PDUIF.

Il permet de fortement densifier un quartier qui se trouve à proximité du réseau de transport urbain régional. Le quartier est notamment desservi par la ligne de bus 6 Les Boullereaux Champigny – Gare de Boissy-Saint-Léger, il est également situé à 19 minutes à pied et 10 minutes en vélo et en bus de la gare du RER A Sucy-Bonneuil.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### PROXIMITÉ DU RÉSEAU

#### Une densification démographique à proximité du réseau de transport urbain

La réalisation du projet entraîne la construction d'environ 645 logements supplémentaires dans un quartier situé à proximité de lignes de transport en commun : la ligne de bus 6 passe par trois arrêts situés à moins de 5 minutes à pied du secteur et le RER A est accessible en 10 minutes à vélo ou en bus. En cohérence avec les plans et stratégies aux différentes échelles, cette densification favorise le report modal de la voiture vers les modes de transport collectifs. Ce report est d'autant plus bénéfique qu'il s'effectuerait dans une commune située en petite couronne parisienne, où les ménages sont encore fortement dépendants de la voiture.

Cette accessibilité est néanmoins à relativiser car une correspondance est nécessaire pour atteindre le RER. Une adaptation des tracés et des fréquences est à prévoir par Île-de-France Mobilités afin d'adapter la desserte du secteur à sa densité future et de le relier plus directement au futur Grand Paris Express (notamment la ligne 15).

Le quartier des Coteaux d'Ormesson est le secteur de la commune le plus proche des accès aux gares des communes de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne.

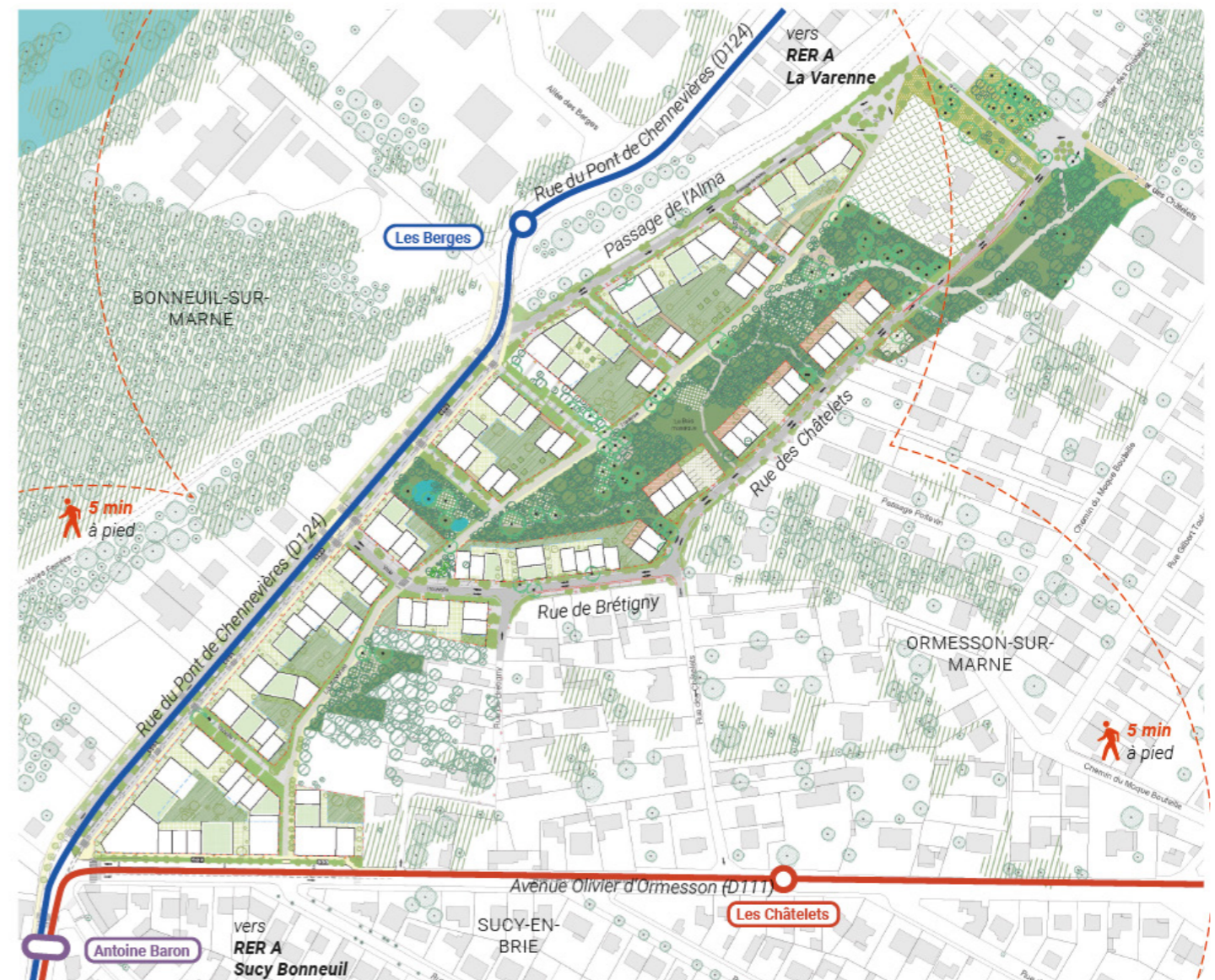
**Incidence positive avérée et permanente.**

#### Une augmentation de la pression sur les lignes de bus de proximité

Pour rejoindre leurs activités, directement ou en report vers les lignes de transport ferrées, une partie des futurs habitants et usagers du quartier utilisera les lignes de bus marquant l'arrêt à proximité du site. L'ampleur du projet induira une augmentation non négligeable de la fréquentation de ces lignes. Ceci pourrait détériorer la qualité de service des lignes concernées. L'adaptation de la desserte et de la fréquence du réseau de bus local effectuée par Île-de-France devra permettre de prendre en charge cette évolution.

**Incidence négative potentielle et permanente.**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**



Accessibilité des transports en commun (source ANMA, 2023)

## Réseau piéton et cycles

### EN BREF

- La compatibilité du projet avec les plans de déplacements locaux est assurée par la mise en place de cheminements dédiés aux modes actifs.
- L'itinéraire Gare de Sucy - Bonneuil - Ormesson - Le Plessis-Tréville du schéma cyclable de GPSEA n'est pas repris dans le réaménagement de l'avenue d'Ormesson.
- Le projet inclura des capacités de stationnement vélo respectant les normes du PLU et confortables à l'usage.

### POLITIQUES LOCALES

#### Un projet compatible avec le PDUIF

Le projet prévoit l'intégration d'infrastructures dédiées aux modes actifs à l'intérieur et sur les pourtours de la zone d'aménagement. Cela répond aux défis du PDUIF consacrés aux modes actifs :

- « Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs »
- « Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement »
- « Défi 4 : donner un nouveau souffle à la pratique du vélo »

La rue du Pont de Chennevières fait partie du réseau cyclable structurant au PDUIF. Le projet permet de concrétiser cette portion de réseau avec l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### IMPACT DE LA PHASE CHANTIER

#### La perturbation des lignes de bus en phase travaux

Les lignes de bus longeant le périmètre seront impactées par les travaux d'aménagement de la ZAC. Ces perturbations seront multiples et évolueront au fur-et-à-mesure de l'avancement du chantier, elles seront potentiellement à l'origine de déviations dans l'itinéraire des lignes concernées.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

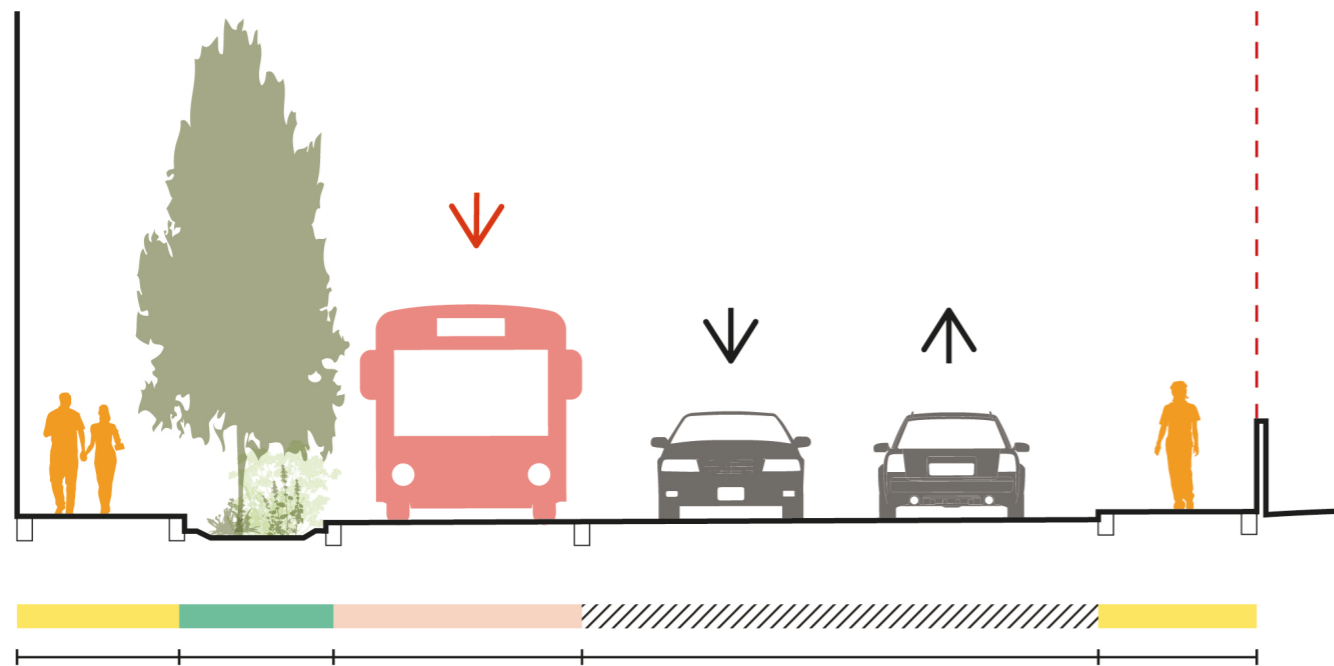
**Mesure « Organiser la circulation au sein et aux abords du projet ».**

### AMÉLIORATION DU RÉSEAU

#### La création d'un couloir de bus

L'aménagement de la ZAC s'accompagne de la création d'un couloir de circulation propre aux bus sur une partie de l'avenue Olivier d'Ormesson, en limite sud du site. Cette intervention contribuera à la décongestion des lignes de bus aux heures de pointe et à l'attractivité de celles-ci.

**Incidence positive avérée et permanente.**



Avenue Olivier d'Ormesson requalifiée (source ANMA, 2023)



**La compatibilité avec le PDVM<sup>1</sup> et le PLM<sup>2</sup>**

Le projet vise à donner une place centrale aux modes actifs et à limiter l'emprise dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cela va dans le sens des grandes orientations données au Plan des Déplacements du Val-de-Marne visant l'augmentation de la part modale du vélo (1,7% à 9%) et la réduction de celle de la voiture (32,3% à 18%) pour 2030. Le projet est également en cohérence avec les orientations du Plan Local de Mobilité de GPSEA, particulièrement avec les grandes actions « Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification » et « Affirmer la pratique des modes actifs ».

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Possibilité d'utiliser les voies réservées aux bus sur l'avenue Olivier d'Ormesson en l'absence de pistes cyclables aménagées**

L'itinéraire n°9 Gare de Sucy – Bonneuil – Ormesson – Le Plessis-Trévisé projeté au schéma cyclable de Grand Paris Sud Est Avenir emprunte les avenues Olivier d'Ormesson et Wladimir d'Ormesson. La requalification de l'avenue Olivier d'Ormesson ne prévoit cependant pas de piste ou bande cyclable le long de cette voie. L'intégration d'un cheminement vélo pourrait permettre de concrétiser cet itinéraire stratégique.

**Incidence positive.**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**

**Le renforcement du maillage de circulation active**

Une grande place est accordée aux mobilités douces sur les espaces publics avec le développement d'une grande traverse sur l'axe sud-ouest – nord-est réservée aux mobilités douces et accessible aux PMR. Les mobilités douces seront sécurisées. Les usages seront multiples avec une priorisation aux piétons avec une vitesse limitée à 30 km/h. Des cheminements piétons secondaires complètent le maillage. Dans les espaces privés, des venelles traversantes seront créées afin de poursuivre le réseau piéton dans les îlots. En parallèle, le projet comprendra une piste cyclable bidirectionnelle sur la rue du Pont de Chennevières (D124). Ces continuités s'inscrivent dans une réflexion plus large à l'échelle du territoire dans le but de créer des continuités avec Sucy-en-Brie, sa gare RER, et Chennevières-sur-Marne.

L'intégration d'une part importante d'espaces publics végétalisés pourra également renforcer le caractère paysager de ces cheminements et améliorera l'attractivité de la marche et du vélo. Les bénéfices du développement de ces modes au détriment de l'utilisation des véhicules motorisés sont multiples : réduction de la congestion, de la pollution de l'air, des nuisances sonores, de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre, de la sédentarité de la population, etc.

Le bénéfice de l'aménagement de ce maillage réside également dans la possibilité de connecter davantage le quartier aux stations de transport en commun lourd, en soutien au réseau de bus notamment. Les habitants et usagers des quartiers alentours traversant la ZAC pourront également profiter de ces infrastructures.

**Incidence positive avérée et permanente.**



Plan de repérage de la traverse piétonne, cheminement principal au sein du corridor. SANS ÉCHELLE



Traverse piétonne (source ANMA, 2022)

1 Plan des Déplacements du Val-de-Marne  
2 Plan Local de Mobilité



# CHEMINEMENTS SECONDAIRES



Image de référence : cheminement secondaire, terre battue et contre marche bois



Illustration de projet.



Image de référence : chemin tondu



Cheminements secondaires (source ANMA, 2022)



## STATIONNEMENT VÉLO

### L'augmentation des capacités de stationnement vélo

Une offre de stationnement dédié aux vélos est développée dans le cadre du projet.

Le projet respectera a minima les prescriptions de stationnement vélo privé fixées au PLU d'Ormesson-sur-Marne. Pour les logements, la surface minimale est de 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces et 3 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus. Le ou les locaux destinés aux deux-roues non motorisés devront avoir une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>. Et seront en cohérence avec les nouvelles dispositions issues du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Sur l'espace public, le projet respectera le ratio prescrit au PDUIF : 1 place sur 40 places de véhicules minimum (zone en cœur de métropole). De plus, « les places seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements. Il convient par ailleurs de privilégier pour les vélos des places de stationnement sur la chaussée aux abords des carrefours ».

L'implantation de capacités de stationnement vélo suffisantes et confortables permet d'augmenter l'attractivité de ce mode pour les déplacements quotidiens des futurs usagers.

**Incidence positive avérée et permanente.**

**Mesure « Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ».**



Esquisse de venelle projetée au cœur du site (source ANMA, 2022)

## Trafic de fret

### EN BREF

- **La proximité de la plateforme de fret de Bonneuil-sur-Marne induit une possibilité de report modal vers les modes fluviaux et ferroviaires pour le transport de matériaux et de déchets de chantier.**

### IMPACT EN PHASE CHANTIER

#### Le report modal potentiel vers le transport fluvial ou ferré

La stratégie modale de l'acheminement et de l'évacuation des matériaux de construction/démolition n'est pas actée pour l'heure

La proximité du port de Bonneuil-sur-Marne (moins de 2 km) ouvre des possibilités de transport alternatif à la route. Cette plateforme multimodale accueille le deuxième port de logistique francilien derrière celui de Gennevilliers. Il est adapté pour des transports combinés eau-fer-route, particulièrement propices aux besoins du secteur du BTP. Le port de Bonneuil accueille des convois d'une capacité de 2 500 tonnes, des trains de 850 m et des véhicules de gabarit poids lourd.

L'utilisation du transport combiné route-fer ou route-eau peut permettre la réduction des externalités négatives liées à l'acheminement et à l'évacuation des matériaux et déchets du chantier : saturation du trafic routier, émission de polluants et de gaz à effet de serre, etc.

**Incidence positive potentielle temporaire.**

**Mesure « Favoriser le transport combiné route-fer et route-eau pour le chantier ».**



# Santé, risques et nuisances

Risques naturels et technologiques

Pollutions

Nuisances

## Risques naturels et technologiques

### EN BREF

- Le projet se situe en zone forte d'aléa de retrait-gonflement des argiles, ce qui constitue un risque majeur pour la construction des bâtiments.
- La ZAC est concernée par des risques d'inondations par un débordement des nappes d'eau souterraine, par ruissellement des eaux de pluies et, sur la partie ouest, par débordement de la Marne.
- Le projet n'est pas soumis à des enjeux technologiques forts.

### RISQUES NATURELS

#### L'exposition de nouvelles constructions aux mouvements de terrain

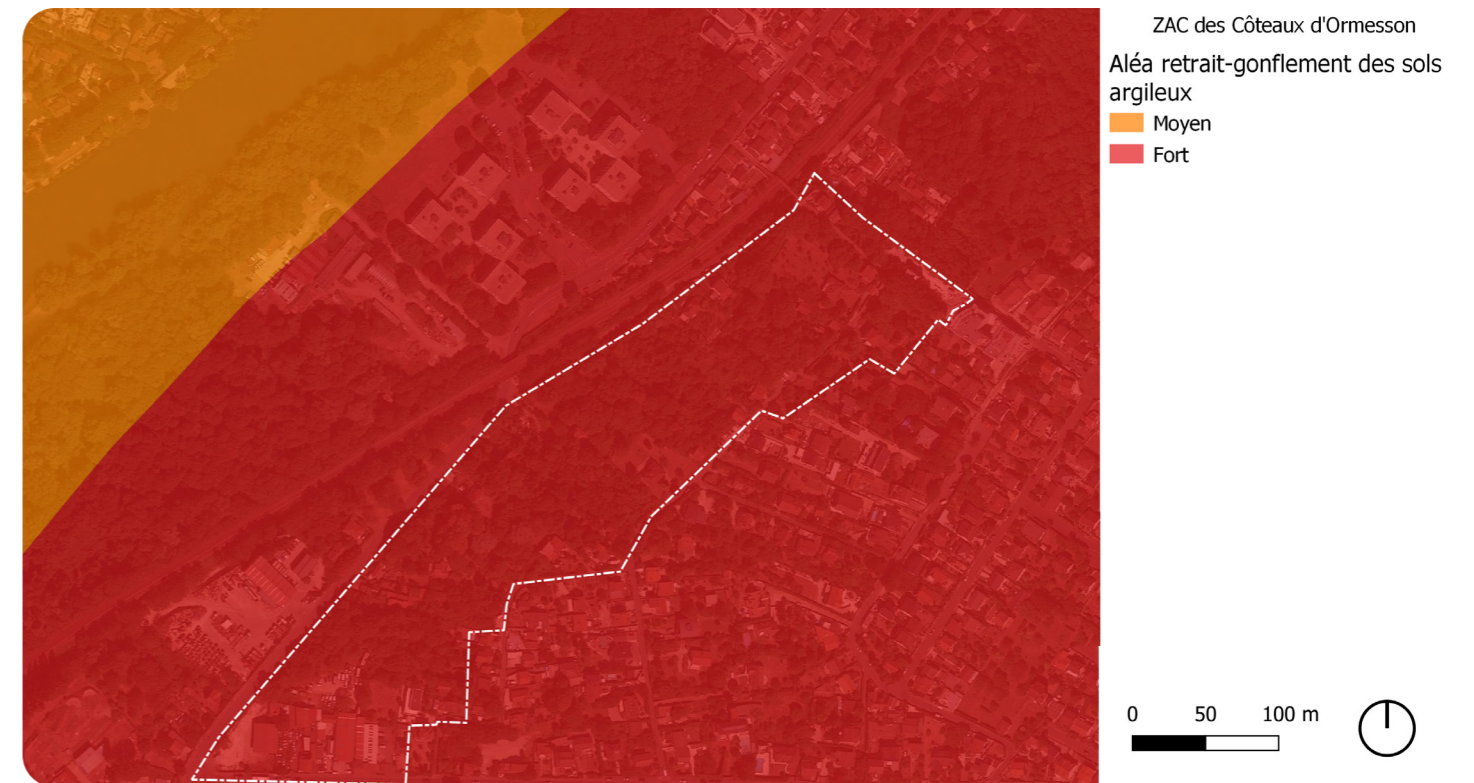
La commune d'Ormesson et la ZAC sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 21 novembre 2018, inhérent aux mouvements de terrain. Huit arrêtés de catastrophes naturelles liées à ces mouvements de sols ont été déclarés sur la commune, dont le plus récent en 2020.

Le périmètre de la ZAC est intégralement situé en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des sols argileux. Ce phénomène, qui se produit lors de la sécheresse et de la réhydratation des sols, peut causer des mouvements de terrains entraînant des sinistres sur les bâtiments exposés. Ces mouvements de terrains constituent le principal risque pour la ZAC des Coteaux d'Ormesson, notamment lors de périodes de canicule et de sécheresse de plus en plus récurrente, comme au cours de l'été 2022. Le changement climatique risque d'être un facteur aggravant de cet aléa. Des études géotechniques ont été réalisées pour penser l'implantation du site afin de limiter les risques et pour adapter les dispositifs constructifs aux caractéristiques propres à chaque îlot.

Le secteur possède une sismicité très faible. Il n'est donc pas concerné par ce risque.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Prendre en compte les caractéristiques du sol et optimiser les mouvements de terre ».**



Aléa mouvements de terrain des sols argileux (source BRGM, 2020)

#### L'exposition de nouvelles constructions aux inondations

La commune d'Ormesson et la ZAC sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), approuvé le 12 novembre 2007. Huit arrêtés de catastrophes naturelles liées aux inondations ont été déclarés sur la commune, dont le plus récent en juin 2021.

La ZAC des Coteaux d'Ormesson est concernée par divers risques d'inondations. Le site est sujet au risque de débordement des nappes d'eau souterraine entraînant des inondations de cave. Lors de sondages réalisés dans le cadre d'une étude géotechnique en novembre 2021, aucune venue d'eau n'a été observée au droit de l'ensemble des fouilles et sondages à la tarière jusqu'à -3,0m/TN.

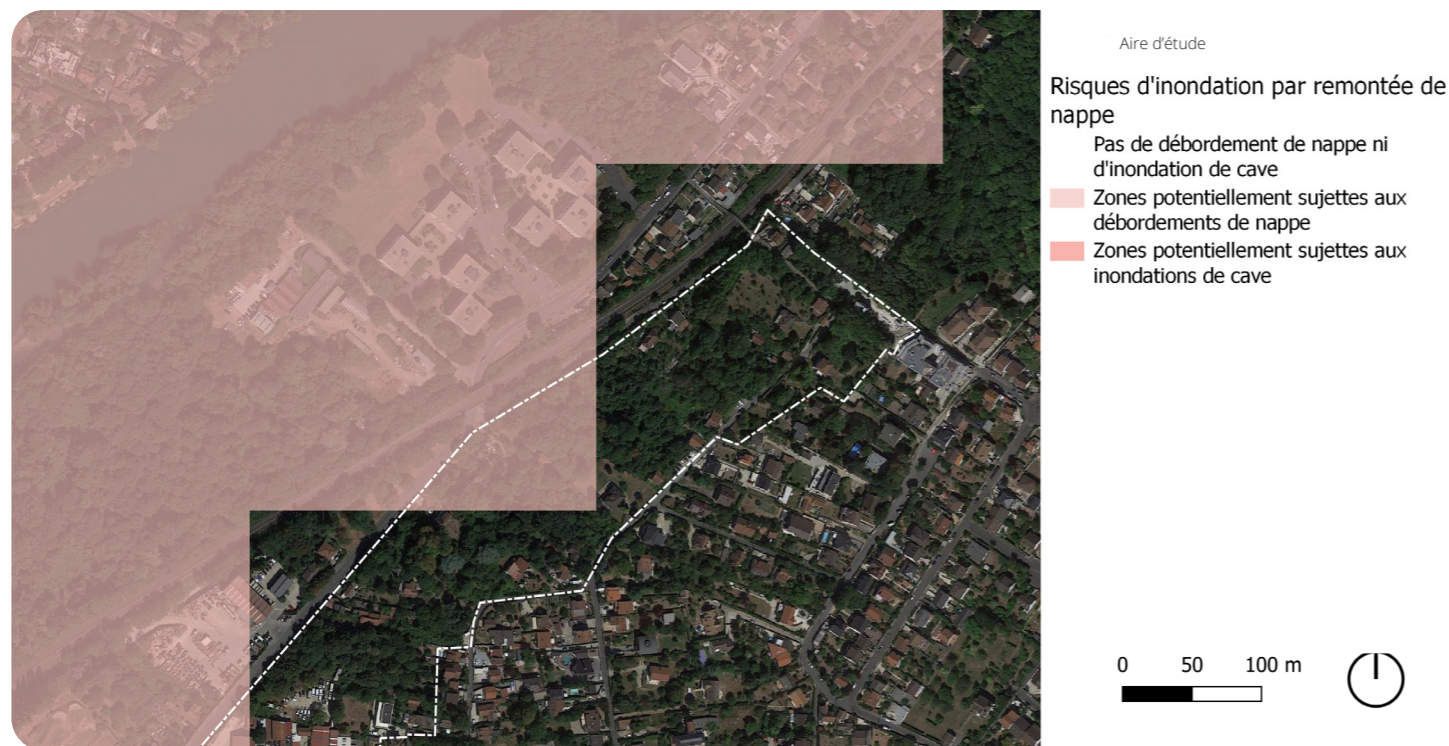
Le site est également concerné par un risque d'inondation par ruissellement des eaux de pluie, aggravé par la réorganisation des emplacements des zones imperméabilisées sur le projet et par la pente forte sur le site. L'étude géotechnique a mis en évidence la faible capacité d'infiltration de l'eau sur le site. Le schéma de gestion hydraulique permettra de réduire ce risque par la création de noues et de surfaces drainantes.

La partie ouest du site est concernée par un risque d'inondation lié au débordement de la Marne. La cote des Plus Hautes Eaux Connues atteinte par la Marne à proximité du site est de 36,49 NGF lors de la cure de 1910.

**Incidence négative modérée avérée et permanente.**

**Mesure « Prendre en compte les risques d'inondations ».**





Risques de remontée de nappe (source BRGM, 2022)

### Les risques d'instabilité des terrains en phase chantier

Les travaux d'aménagement du quartier seront une source potentiellement d'instabilité des terrains, causée par le terrassement sur de grands volumes, la circulation des engins de chantier ou encore les vibrations causées par les opérations de construction/démolition. Ces risques d'instabilité sont d'autant plus forts aux vues des aléas de retrait-gonflement fort des argiles sur le site et de la forte pente. Des risques d'inondations en phase travaux existent également, notamment par remontée de nappe ou ruissellement pluvial.

**Incidence négative modérée avérée et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

### RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### L'augmentation de la population exposée aux risques technologiques

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est située dans le projet. Cependant, neuf ICPE ont été recensées à moins de 1 km de la ZAC. Le site n'accueille pas de transport de matière dangereuses, mais une conduite de gaz naturel sous haute pression traverse la commune et une zone ferroviaire est présente en limite nord-est.

L'aménagement de la ZAC va attirer une nouvelle population. À terme, cette population sera exposée aux risques liés aux industries demeurant aux alentours et à ceux liés au transport de matières dangereuses.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les risques technologiques ».**

### Des risques induits par les travaux

La phase de chantier représente des risques technologiques pour la santé et le confort des riverains. Ces risques peuvent être liés aux travaux à proximité de canalisations, à la circulation d'engins de chantier ou à l'exécution de procédés de démolition/construction. Une augmentation des risques technologiques en phase travaux pourra ainsi affecter les riverains de la ZAC, notamment au sud et à l'est de la rue des Châtelets, où les environs sont urbanisés.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

### Une faible vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs

Le projet n'est pas soumis à de forts risques. Il n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), ni situé à proximité d'une ICPE SEVESO.

À Paris et dans les départements de petite couronne, le plan Orsec interdépartemental, mis en œuvre par le Préfet de département, détermine, compte tenu des risques existants, l'organisation générale des secours et recense l'ensemble des moyens publics et privés susceptibles d'être mis en œuvre. Il comprend des dispositions générales applicables en toute circonstance et des dispositions propres à certains risques de nature particulière ou liés à l'existence et au fonctionnement d'installations ou d'ouvrages déterminés. Le Préfet met en œuvre le plan Orsec et assure la direction des opérations de secours<sup>1</sup>.

Paris et les départements de la petite couronne disposent également d'un Schéma interdépartemental d'analyse et de couverture des risques<sup>2</sup>.

Le projet s'inscrit dans le respect des procédures de sécurité définies dans ces documents.

**Incidence potentielle négative et permanente.**

**Mesure « Agir contre les risques technologiques ».**

<sup>1</sup> Préfecture du Val-de-Marne, 2014

<sup>2</sup> Préfecture de police, Brigade de sapeurs-pompiers de Paris, 2012

# Pollutions

## EN BREF

- **Le projet respecte les politiques locales et répond aux actions demandées en termes de pollution.**
- **Les études de pollution ont mis en avant la présence avérée et potentielle de pollution sur le secteur sud-ouest du quartier.**
- **La nouvelle population attirée par l'aménagement de la ZAC sera soumise à diverses pollutions plus ou moins significatives.**
- **Le projet n'engendre pas de pollution atmosphérique et électromagnétique importante, mais renforce la pollution lumineuse.**

## POLITIQUES LOCALES

### Compatibilité du projet avec les politiques locales

La qualité de l'air est globalement préservée sur le site avec un impact du projet modéré (l'étude air et santé est présentée en annexe).

Le projet n'implique pas l'exposition à une pollution atmosphérique importante de sites sensibles ou de fortes concentrations de population.

**Incidence neutre.**

### La compatibilité du projet avec le Plan régional santé environnement (PRSE) d'Île-de-France

Le projet répond aux actions du 3ème Plan régional santé environnement (PRSE3), notamment grâce à la réalisation d'études environnementales qui participent à une meilleure connaissance des enjeux du territoire et de leur(s) impact(s) sur la santé.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### La compatibilité du projet avec les autres plans locaux

La compatibilité du projet avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France est présentée dans la partie « Climat ».

La compatibilité du projet avec le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) est présentée dans la partie « Réseau routier et stationnement ».

**Incidence positive avérée et permanente.**

## POLLUTION DES SOLS ET DES EAUX

### Une dépollution des sols pollués

Au sud de la ZAC, la parcelle Q083, au 15 avenue d'olivier d'Ormesson, a fait l'objet, en mai 2021, d'un diagnostic de pollution des sols et d'une analyse des risques sanitaires qui ont mis en évidence la présence de pollutions dans les sols. Dans les remblais, les analyses ont montré un dépassement ponctuel des seuils ISDI selon l'arrêté du 12 décembre 2014 en fraction soluble et en sulfate, ainsi que des anomalies ponctuelles en cuivre et en plomb. Le diagnostic a également relevé la présence de teneurs significatives en gaz (HCT, Naphtalène, Benzène et TPE) dans les sols. Ces pollutions seraient issues d'une ancienne ICPE sur la parcelle dont l'activité était liée au travail du plastique. La réalisation du projet de la ZAC sera l'occasion de dépolluer cette parcelle. Étant donné les observations de pollutions sur cette parcelle, les parcelles au sud du site, accueillant des bâtiments et de potentielles anciennes ICPE, devront faire l'objet d'études analysant les pollutions présentes.

Deux garages sont également présents sur le périmètre de la ZAC, en bas de la rue d'Ormesson. Leur activité n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic de pollution. Le projet permettra de changer les usages du sol sur ces parcelles accueillant des activités potentiellement polluantes.

**Incidence positive avérée et permanente.**

### Une exposition de la population aux pollutions

Un risque sanitaire doit être considéré lorsque l'existence d'une source de pollution est avérée et que les cibles potentielles peuvent en subir l'impact, par l'intermédiaire de différents vecteurs de transfert.

#### Source de pollution

Comme expliqué dans la catégorie précédente, la parcelle Q083 accueille des sols pollués. Dans les remblais, des métaux comme le plomb et le cuivre ont été identifiés dont les teneurs dépassent ponctuellement les seuils ISDI. Les sources de pollution sont également des gaz présents dans les sols, mesurés à 3 m de profondeur. Il s'agit essentiellement de trichloroéthylène (TCE) et de naphtalène.

Dans le cas des parcelles étudiées par Semofi, les sources potentielles pourraient provenir essentiellement des risques en lien avec les anciennes activités en partie sud du site (mais également avec de potentielles cuves à fioul au droit de la zone pavillonnaire).

#### Cibles

Les cibles sont les futurs habitants des logements présents sur la ZAC, et notamment sur la parcelle polluée. Il peut s'agir d'enfants en bas-âge, de résidents enfants et de résidents adultes. Semofi précise que les cibles sur les parcelles au sud-ouest sont les habitants et également les travailleurs sur la zone d'activités en partie sud.



### Vecteurs de transfert

Les milieux de transferts sont l'air ambiant via les gaz du sol et le dégazage de la nappe, les sols et les végétaux autoproduits.

Samofi précise que les voies de transfert telles que la volatilisation des polluants dans le milieu air ambiant, la migration verticale de la pollution dans le sol, la bioaccumulation de contaminants dans les denrées alimentaires sont identifiées sur les parcelles au sud-ouest.

### Limitation des impacts par l'aménagement du site

Le diagnostic des risques sanitaires identifie la parcelle comme non compatible avec un jardin potager aux vues des teneurs en plomb et HAP. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit des logements sur cette parcelle. Les habitants de ces logements seront donc exposés à des potentielles pollutions résiduelles malgré une dépollution des sols. Les terrains seront toutefois, conformément aux obligations liées notamment aux dispositions du Code de l'environnement, rendus compatibles avec l'usage projeté.

### Schéma conceptuel

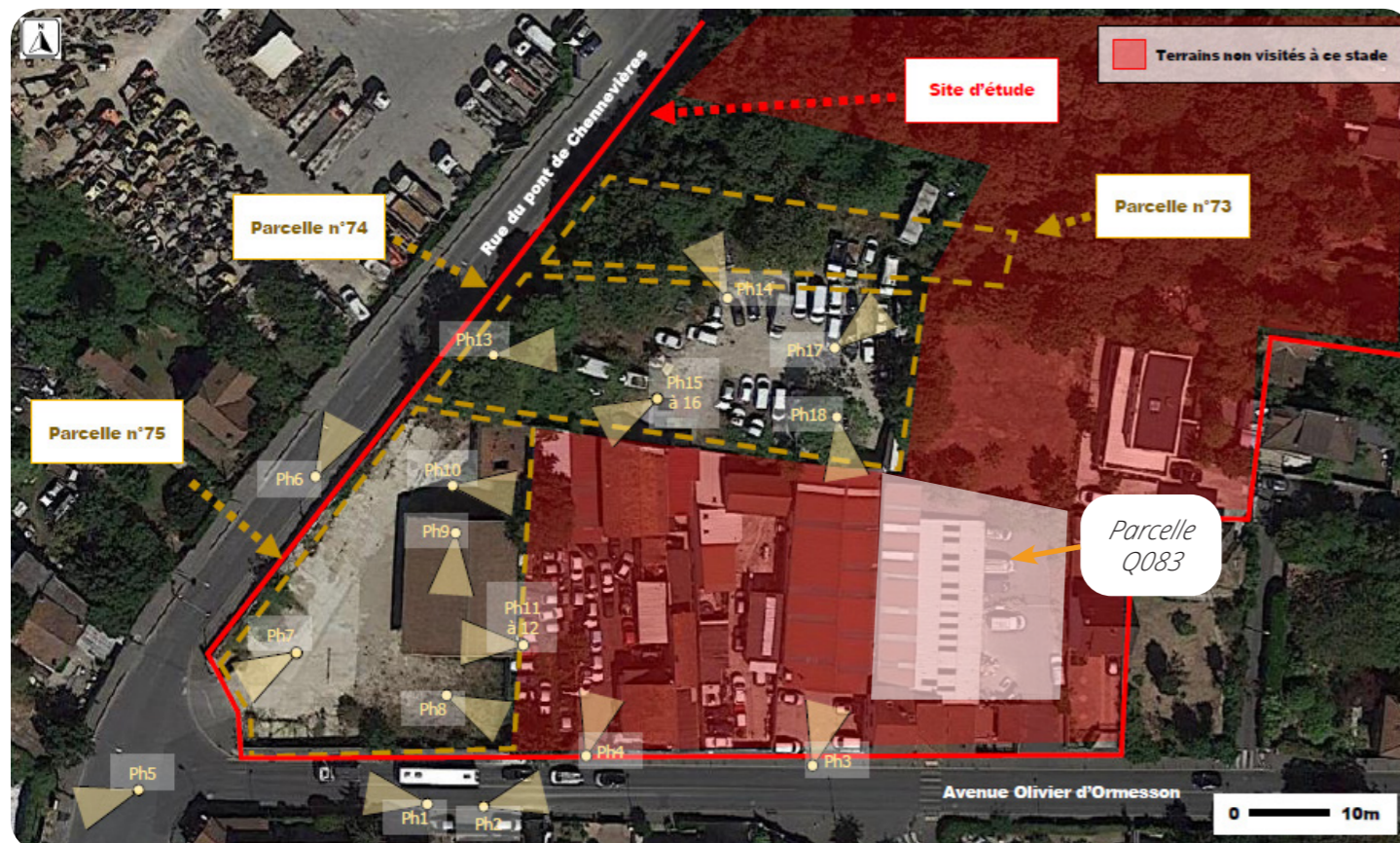
D'un point de vue théorique, les voies d'expositions potentielles sont :

- Ingestion/contact cutané avec des sols contaminés par des composés organiques et/ou métalliques (retenue du fait de la présence de jardins et de sols non recouverts);
- Inhalation/ingestion de poussières contaminées par des composés organiques et/ou métalliques (retenue du fait de la présence de jardins et de sols non recouverts);

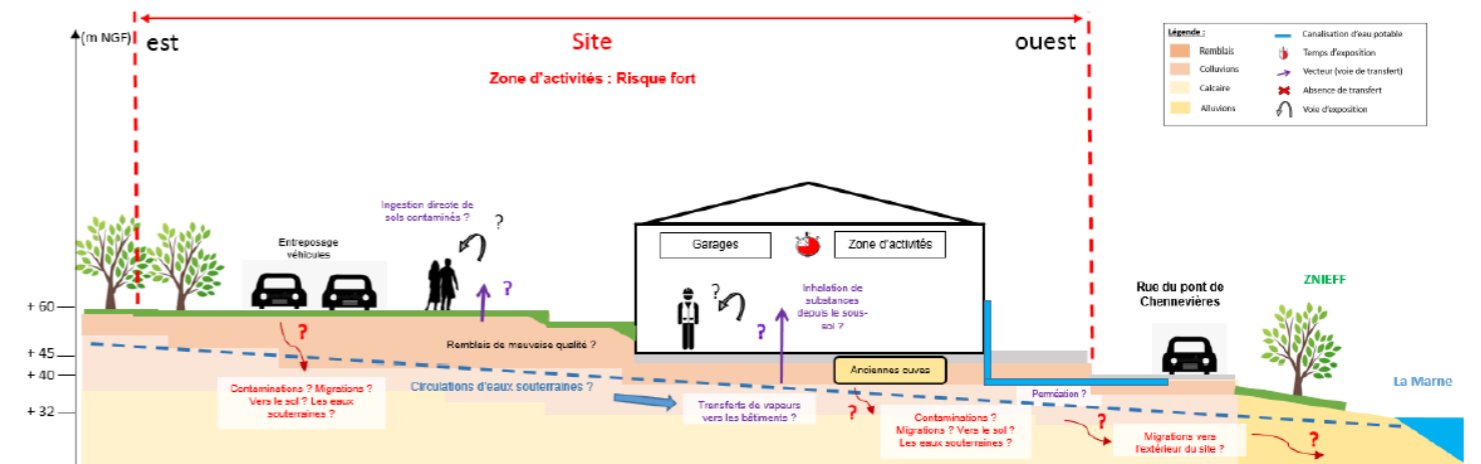
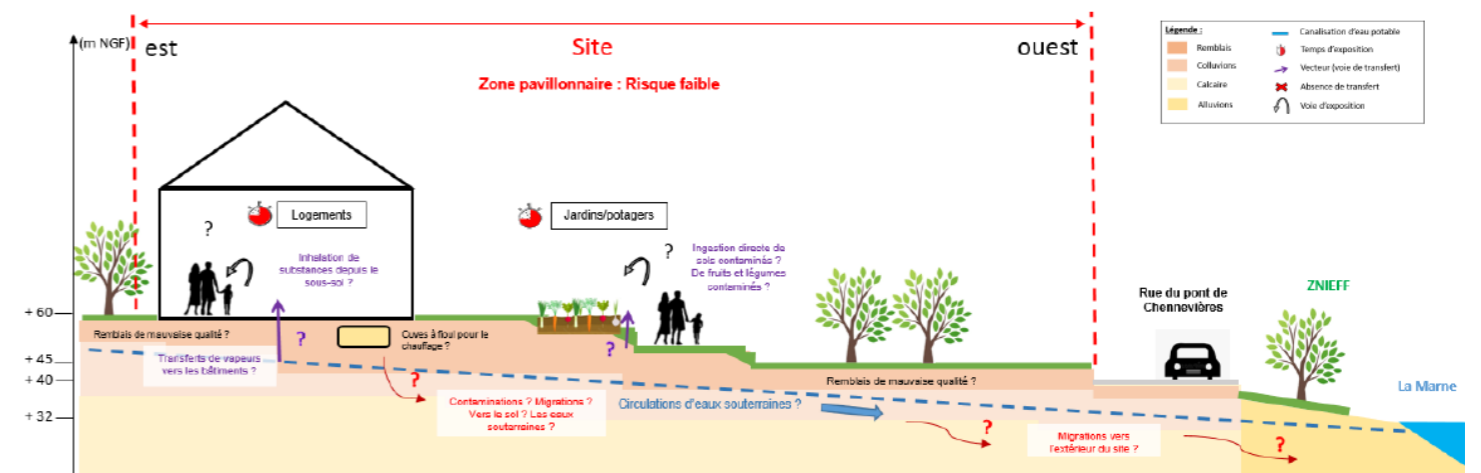
- Inhalation de composés volatils dans les espaces clos par transfert de ces composés depuis l'air du sol via un dégazage de substance(s) contenue(s) dans les sols (retenue du fait du risque de contamination par des éléments volatils);
- Ingestion de végétaux autoproduits contaminés par des sols pollués au droit de jardins privés (retenue du fait de la présence de jardins);
- Perméation de substances polluantes au travers les canalisations d'eau potable traversant des sols contaminés du site (retenue du fait du risque de contamination par des éléments volatils).

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les pollutions souterraines ».**



Localisation des parcelles (sources Sémofi et Tesora, 2022)



Schémas conceptuels du site dans sa configuration actuelle (source Sémofi, 2022)

## L'augmentation de la pollution des eaux pluviales et de la nappe

Le périmètre de la ZAC des Coteaux d'Ormesson est concerné par une vulnérabilité moyenne des nappes à la pollution. Comme indiqué dans la partie « Déplacements », la réalisation de la ZAC conduit à l'augmentation du trafic routier local. La nouvelle voie créée par le projet va en effet générer un trafic dans la ZAC et être source de pollution dans un secteur actuellement non ouvert au trafic. La circulation de véhicules entraîne la diffusion de polluants divers dans les eaux pluviales ruisselant sur la chaussée, par l'échappement, les freins et les pneus. Ces polluants sont transférés in fine au milieu naturel et possiblement dans la nappe.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les pollutions souterraines ».**

## Des pollutions en phase chantier

Les travaux de réalisation de la ZAC sont à l'origine de transferts de polluants au milieu naturel. Au même titre que le trafic routier des futurs usagers, la circulation des engins de chantier sur le site diffusera divers polluants vers les sols et eaux.

Des pollutions accidentelles peuvent aussi potentiellement survenir durant les opérations de démolition/construction nécessitant des agents contenant des polluants.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

## POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE

### Un impact faible du projet dans l'émission des polluants atmosphériques

L'arrivée de nouvelles activités sur le site a un impact sur la qualité de l'air avec des émissions supplémentaires générées par la circulation automobile, la production d'énergie... On note toutefois une réduction du phénomène par l'utilisation des déplacements doux et la promotion des transports en commun.

Une étude sur la qualité de l'air et l'évaluation des impacts du projet d'aménagement de la ZAC a été réalisée. Cette étude intègre une modélisation visant à estimer l'impact du projet par rapport à la situation actuelle et par rapport à un scénario au fil de l'eau. L'horizon étudié retenu est 2028.

#### Scénario 2028 au fil de l'eau

Entre le scénario « actuel » et le scénario 2028 au fil de l'eau, une baisse des émissions pour la plupart des polluants peut être constatée. Cette diminution est la plus marquée pour les concentrations de NOx qui est de -47%. Cette baisse des émissions est liée à l'évolution du parc routier et la mise en circulation de véhicules moins polluants projetée entre 2020 et 2028.

#### Scénario 2028 avec projet

Entre les scénarios 2028 avec projet et au fil de l'eau, une augmentation des émissions entre +5% et +10%, selon les polluants considérés, est constatée pour le scénario 2028 avec projet.

Par rapport à 2021, une baisse générale des émissions pour la plupart des polluants peut être constatée pour le scénario 2028 avec projet, de part l'évolution du parc roulant.

Dans l'ensemble, le rapport d'étude de la qualité de l'air évalue que l'impact de la mise en service du projet sur les émissions de polluants atmosphériques est faible. Les scénarios futurs respectent les valeurs réglementaires sur l'ensemble du périmètre.

Les bâtiments les plus impactés par les émissions sont ceux situés au sud du site près des départementales D111 et D124. Il s'agit de logements et de la résidence intergénérationnelle.

#### Monétarisation des coûts collectifs liés à la pollution

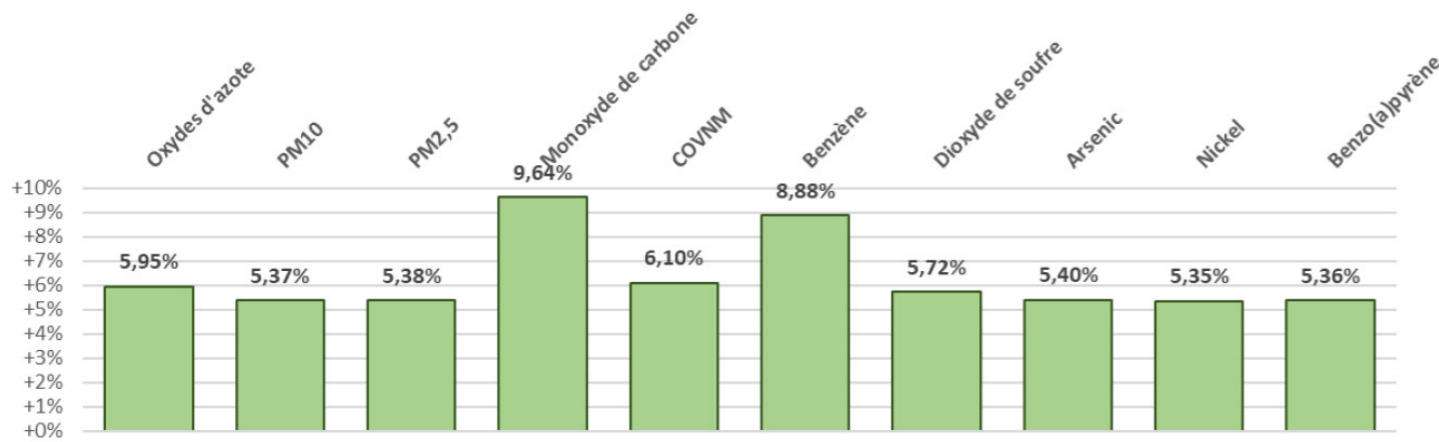
Le scénario 2028 avec projet entraîne une augmentation des coûts collectifs liés à la pollution atmosphérique d'environ 5% par rapport au scénario 2028 au fil de l'eau.

**Incidence faible avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les pollutions atmosphériques ».**



Impact de la mise en service du projet sur les émissions à l'horizon 2028



Impact de la mise en service du projet sur les émissions à l'horizon 2028, par comparaison au scénario 2028 au fil de l'eau (ISPIRA, 2021)

### L'exposition de la population à une pollution atmosphérique

La population attirée par la construction de la ZAC des Coteaux d'Ormesson sera exposée à la pollution atmosphérique présente sur et autour du site. Il s'agira d'habitants des logements (enfants en bas-âge, résidents enfants et résidents adultes), ainsi que de personnes âgées logeant dans la résidence intergénérationnelle.

La DRIEAT classe la ville d'Ormesson-sur-Marne comme zone de qualité de l'air moyenne.

Les risques liés à la pollution atmosphérique sont :

- Les effets aigus qui résultent de l'exposition d'individus sur une durée courte (observés immédiatement ou quelques jours après).
- Les effets chroniques qui découlent d'une exposition sur le long terme (une vie entière). Les effets aigus ont été évalués au travers de plusieurs études françaises et internationales qui mettent en évidence une augmentation de la mortalité corrélée avec l'augmentation des concentrations en polluants.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les pollutions atmosphériques ».**

### Une pollution supplémentaire temporaire en phase chantier

La phase travaux entraîne différentes sources de pollution atmosphériques :

- Pollution issue des gaz d'échappement des engins.
- Pollution liée aux procédés de travail mécaniques entraînant des envols de poussières qui altèrent la qualité de l'air et salissent les parcelles et façades environnantes.
- Pollution liée aux procédés de travail thermiques pouvant dégager des solvants et des odeurs qui peuvent gêner les populations environnantes.
- Pollution liée aux modifications de circulation induites par le chantier.

Les incidences sont plus importantes en saison froide car les émissions vont s'additionner au bruit de fond qui augmente avec le chauffage urbain. Les émissions des moteurs sont également plus importantes à température basse.

Les opérateurs immobiliers veillent à ce que les chantiers ne génèrent pas de perturbations, et qu'ils soient à faibles impacts environnementaux. Des dispositions visant à limiter les rejets de polluants dans l'air en phase chantier sont prises.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

### POLLUTION ÉLECTROMAGNÉTIQUE

#### L'exposition de la population à une augmentation de la pollution électromagnétique

Des sources de pollution électromagnétique sont présentes dans la commune d'Ormesson-sur-Marne. Il s'agit d'antennes de téléphonie et de faisceaux hertziens. Une étude des pollutions électromagnétiques menée sur la ZAC des Coteaux d'Ormesson a enregistré un niveau global d'exposition aux ondes électromagnétique de 1,6 V/m, ce qui respecte le décret du 3 mai 2002 fixant des limites d'exposition.

La pollution électromagnétique peut avoir des effets sur la santé des habitants, en provoquant notamment des maux de tête, des fatigues ou des troubles du sommeil.

L'aménagement de la ZAC augmentera les émissions électromagnétiques, ainsi que la population qui y sera exposée. Les ondes émises seront principalement dues à l'utilisation du Wi-Fi et des communications mobiles par les habitants et usagers du site. Cette augmentation reste néanmoins très limitée, par l'absence d'implantation d'émetteurs particulièrement importants (nouvelle antenne relais ou ligne à haute tension).

**Incidence neutre.**

## POLLUTION LUMINEUSE

### L'augmentation de la pollution lumineuse de fond

Actuellement, le site est peu soumis à la pollution lumineuse locale : une partie est recouverte par un boisement et la partie sud, comprenant le passage de l'Alma et une partie de la rue des Châtelets, accueillant des habitations ne dispose pas d'éclairage public, tout comme l'ensemble du quartier. La ZAC subit cependant une forte pollution lumineuse de fond caractéristique de l'agglomération parisienne.

La mutation fonctionnelle du quartier entraînera l'augmentation de la pollution lumineuse. L'aménagement d'un quartier mixte induit la mise en place d'équipements d'éclairage public adaptés pour assurer la circulation et la sécurité dans le secteur durant la nuit. Des commerces de proximité sont également prévus au sein de la ZAC et seront susceptibles d'être à l'origine de pollutions lumineuses.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les pollutions lumineuses ».**

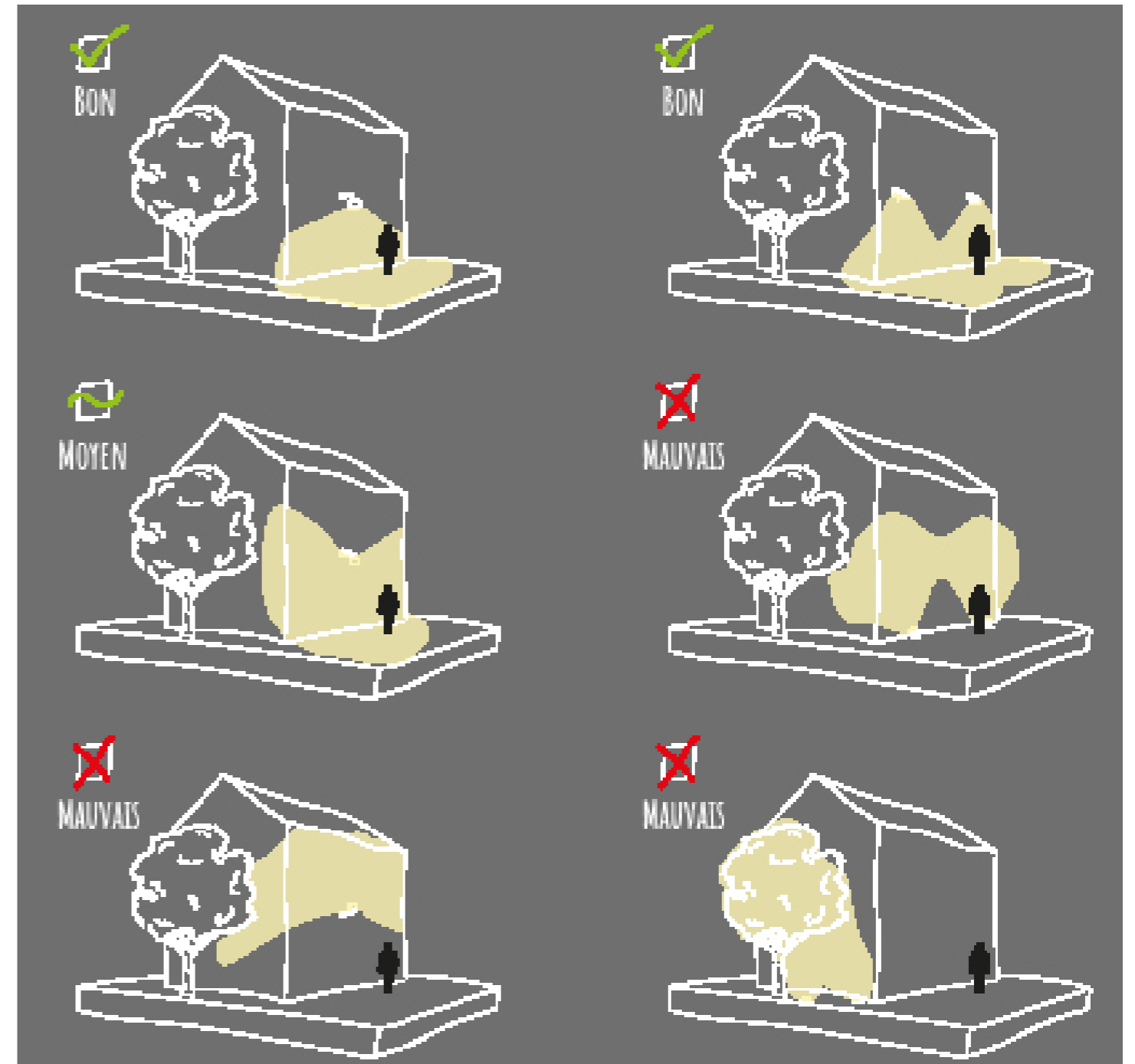
### L'impact lumineux du chantier

La réalisation des travaux sera source d'une pollution lumineuse, notamment due à l'éclairage des espaces de travaux et des engins. Cette pollution peut être intense par l'utilisation de points de lumière puissants. Cette pollution lumineuse temporaire en phase travaux impactera les riverains de la ZAC ainsi que la faune environnante.

Les nuisances liées à la phase de construction seront réduites grâce à l'adoption de bonnes pratiques, telles que définies dans les chartes chantier propre des différents lots.

**Incidence négative avérée et temporaire.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**



Critères d'éclairage (source TRANS-FAIRE, 2019)



# Nuisances

## EN BREF

- **Le projet respecte les politiques locales et répond aux actions demandées en termes de nuisances.**
- **Le projet va engendrer l'augmentation des nuisances acoustiques sur le site, essentiellement due à l'augmentation du trafic et aux travaux.**
- **La population engendrée par le projet sera soumise à des nuisances acoustiques, notamment au sud du site, en limite des départementales.**

## POLITIQUES LOCALES

### Compatibilité du projet avec les politiques locales

Le projet appliquera les prescriptions d'isolement acoustique aux logements selon la catégorisation des voiries.

Le projet respectera également les mesures définies par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val-de-Marne.

**Incidence neutre.**

## NUISANCES ACOUSTIQUES

### Une augmentation des nuisances sonores sur le site

Une étude acoustique a été réalisée par MAPSON sur la ZAC des Coteaux d'Ormesson. Les résultats de cette étude indiquent que le faible trafic et la configuration du site permettent aujourd'hui de classer le site comme une zone d'ambiance sonore modérée. La création de la ZAC entraîne une intensification des nuisances sonores sur le site.

#### État initial

A l'état initial, l'ensemble de la ZAC est peu sujette aux nuisances sonores.

Au nord et à l'est, la D111 et la D124 sont trop éloignées pour avoir un impact sonore. Les seuils de 65 dB(A) de jour et de 60 dB(A) de nuit sont respectés.

Au sud et à l'ouest, la proximité de la D111 et de la D124 engendre une pollution sonore, notamment sur les façades adjacentes, de jour uniquement.

La voie ferrée étant en contrebas et masquée par une butte plantée de végétation par rapport aux bâtiments, elle n'engendre pas de réelles nuisances sonores.

### Scénario projet horizon 2035

L'arrivée d'une nouvelle population entraîne un trafic routier plus élevé sur la D111 et la D124 ainsi que sur les voies internes telles que le passage Poitevin, la rue des Châtelets, la rue de Brétigny et la nouvelle voie créée, et donc entraîne une pollution sonore plus intense. Les bâtiments au abords des routes départementales subissent des nuisances sonores qui ne respectent pas les seuils réglementaires. Ces bâtiments doivent faire l'objet d'un isolement acoustiques supplémentaires d'un minimum de 30 dB.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les nuisances acoustiques et vibratoires ».**

### L'exposition de la population aux nuisances acoustiques

L'aménagement de la ZAC va entraîner l'arrivée d'une nouvelle populations qui subira les nuisances acoustiques liées aux transports ferroviaires et routiers autour de la ZAC. Les expositions répétées au bruit sont susceptibles d'avoir des effets néfastes sur la santé et le bien-être des populations. L'exposition excessive peut entraîner des effets négatifs de deux types :

- Des effets temporaires ou permanents sur l'audition elle-même.
- Des effets plus généraux d'ordre physiologique, psychologique et sociologique.

Les populations potentiellement sensibles identifiées au sein du site sont :

- Les habitants des logements dont les usagers de la résidence intergénérationnelle.
- Les personnes qui fréquentent les différents commerces.

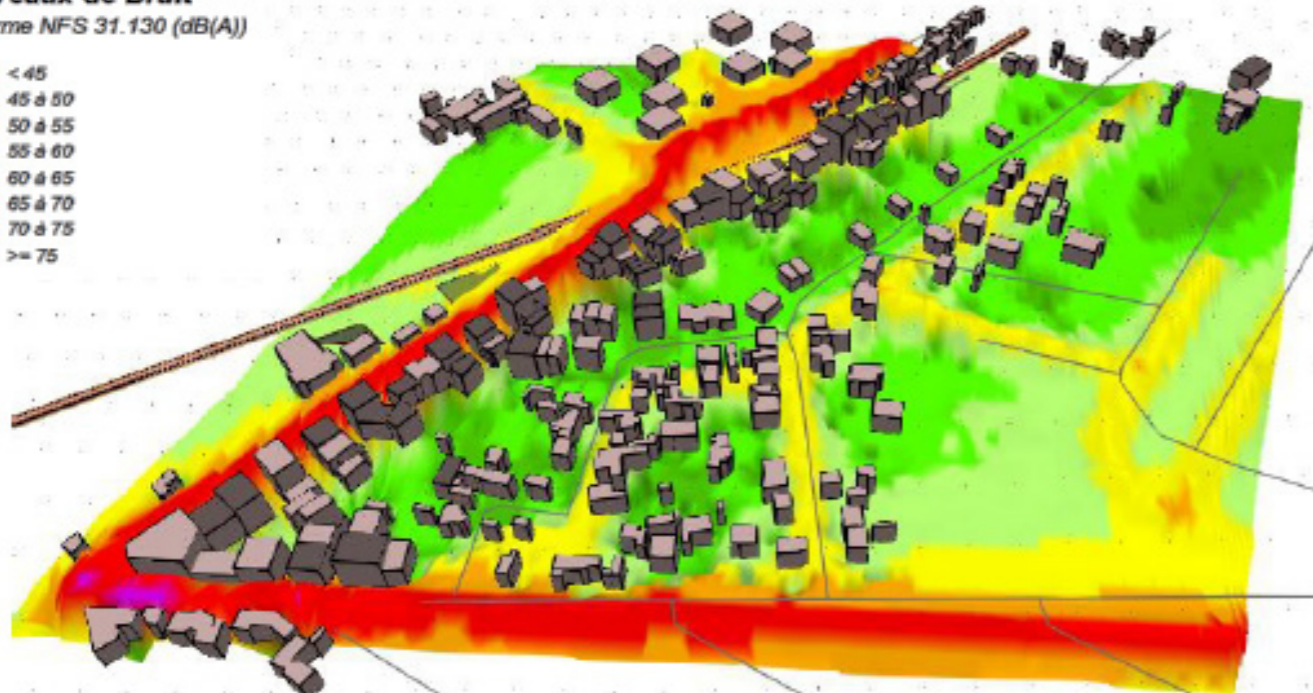
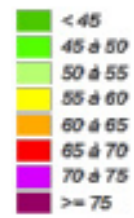
Une vigilance est à porter sur la construction de la résidence intergénérationnelle, actuellement prévue au sud du site là où les nuisances sont les plus fortes de par la proximité avec les départementales D111 et D124. L'implantation et la conception des bâtiments, et notamment des équipements sensibles, seront travaillées afin de réduire l'exposition des populations à ces nuisances (voir la mesure associée).

Le projet présente donc un réel enjeu en ce qui concerne l'exposition d'une nouvelle population aux nuisances sonores.

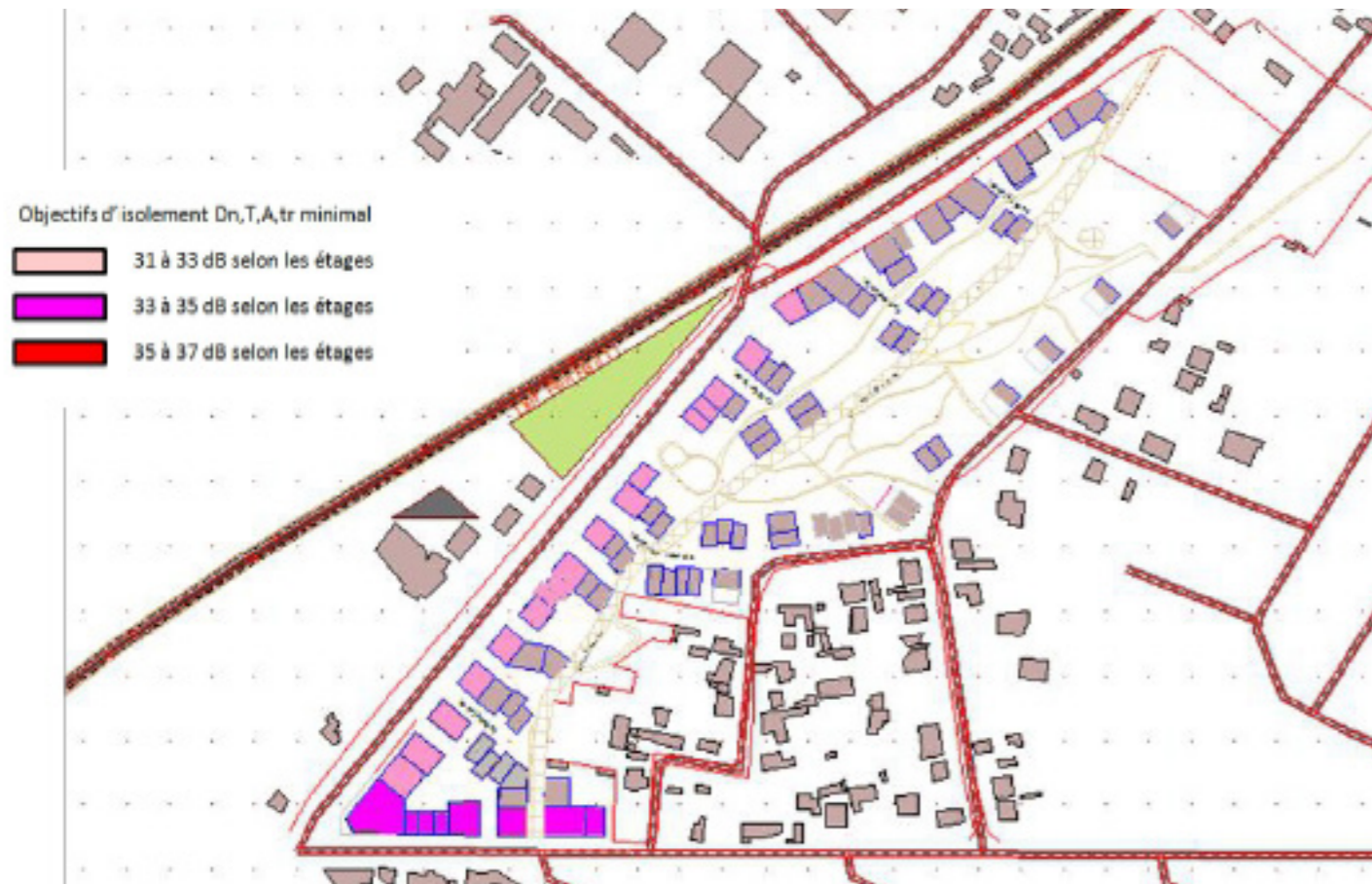
**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Agir contre les nuisances acoustiques et vibratoires ».**

**Niveaux de Bruit**  
Norme NFS 31.130 (dB(A))



Niveaux de bruit à l'état projet horizon 2035 de jour (source MAPSON, 2022)



Bâtiments devant faire l'objet d'une isolation supplémentaire (source MAPSON, 2022)

**Des nuisances temporaires et phase chantier**

La période de chantier est critique en terme de nuisances sonores, notamment dans les phases de fonctionnement d'engins lourds, de terrassement, de concassage des matériaux. Les dispositions légales limitent ces nuisances aux périodes de jour et hors week-end. Il s'agit de l'impact de chantier risquant d'être le plus significatif à l'échelle du site, en terme d'intensité et de durée, notamment en phase de démolition. Les phases de travaux peuvent être à l'origine de deux types de nuisances acoustiques :

- Circulation d'engins et de camions de chantier (voiries, aires de livraison, de retournement...).
- Épisodes de travaux bruyants (excavation par exemple).

Le trafic généré par le projet est évalué dans la partie Réseau routier et stationnement.

Les nuisances liées aux phases de démolition, de terrassement et de construction seront réduites grâce à l'adoption de bonnes pratiques, telles que définies dans la charte chantier propre.

**Incidence négative avérée et permanente.**

**Mesure « Prendre en compte l'environnement en phase chantier ».**

**NUISANCES VIBRATOIRES**

**L'exposition de la population aux nuisances vibratoires liées au trafic ferroviaire**

La ZAC des Coteaux d'Ormesson se situe à proximité directe d'un réseau de voies ferrées pouvant générer des vibrations importantes, mais non identifiées à ce stade. L'augmentation de la population générée par la construction de la ZAC pourra donc être sujette à l'exposition aux vibrations liées au trafic ferroviaire.

**Incidence négative potentielle et permanente.**

**Mesure « Agir contre les nuisances acoustiques et vibratoires ».**



# Synthèse des incidences

Dans un souci d'homogénéité de l'étude, les incidences environnementales (ou impacts) du projet sont présentées selon les six thématiques de l'état initial de l'environnement de la même manière que la synthèse des enjeux présentée en fin de chapitre de l'état initial.

Les incidences peuvent concerner plusieurs thématiques, et sont alors classées en fonction de l'enjeu principal. Elles sont dimensionnées par rapport aux enjeux relevés lors d'état initial de l'environnement.

Les incidences environnementales sont caractérisées selon leur impact brut, Les incidences sont caractérisées comme présenté ci-dessous.

	Caractérisation des impacts
	<i>Incidence positive</i>
	<i>Incidence neutre</i>
	<i>Incidence négative faible</i>
	<i>Incidence négative modérée</i>
	<i>Incidence négative forte</i>
<b>T</b>	<i>Incidence temporaire en phase travaux</i>

Incidences environnementales	Impact brut
<b>Contexte réglementaire</b>	
Un projet en accord avec la stratégie régionale du SDRIF	
Une réponse à des besoins identifiés au CPER d'Île-de-France	
Une cohérence avec les premières orientations du SCoT métropolitain	
Une cohérence avec les attentes du Contrat d'Intérêt Nationale de l'ancienne Voie de desserte Orientale	
Une réponse aux grands enjeux du PADD	
La concrétisation de l'OAP sur le secteur	
En cohérence avec le règlement	

Incidences environnementales	Impact brut
<b>Contexte réglementaire</b>	
Un projet en accord avec la stratégie régionale du SDRIF	
Une réponse à des besoins identifiés au CPER d'Île-de-France	
Une cohérence avec les premières orientations du SCoT métropolitain	
Une cohérence avec les attentes du Contrat d'Intérêt Nationale de l'ancienne Voie de desserte Orientale	
Une réponse aux grands enjeux du PADD	
La concrétisation de l'OAP sur le secteur	
En cohérence avec le règlement	
L'adéquation avec les servitudes locales	
<b>Contexte socio-économique</b>	
L'arrivée d'environ 1 700 nouveaux habitants dans la commune	
Un impact neutre en phase travaux	<b>T</b>
L'augmentation de la densité de population et de logements est liée à l'arrivée d'environ 1 700 nouveaux habitants	
Une nouvelle offre de logements collectifs pour le secteur	
Environ 600 logements sociaux disponibles dans la commune d'Ormesson-sur-Marne à la livraison du quartier des Coteaux d'Ormesson	
De nouveaux logements spécifiques disponibles dans la commune	
Un impact neutre lié à la phase travaux sur les logements	<b>T</b>
Des besoins croissants en accueil de petite enfance et en scolaire	
Les besoins en accueil des élèves sont couverts à l'échelle de la ZAC des Coteaux à l'échéance 2033	
Adapter la carte scolaire afin d'accueillir les enfants	
Le quartier des Coteaux créé des espaces verts qualitatifs d'environ 1,7 ha au droit du corridor écologique identifié par le SCRE et le SDRIF	
Modification de l'occupation du sol en phase travaux	<b>T</b>

Incidences environnementales	Impact brut
Une nouvelle offre de logements associée à la création d'espaces verts qualitatifs	
Les travaux créent des incidences positives temporaires sur l'activité économique locale	T
Le quartier des Coteaux d'Ormesson sera à l'origine du départ des entreprises actuelles	
Le quartier des Coteaux d'Ormesson sera à l'origine de la création de nouveaux commerces avec des nouveaux emplois, de l'arrivée de nouveaux actifs	
Environnement physique	
Un projet qui s'insère la topographie des Coteaux d'Ormesson	
Les mouvements de terres et de sols en phase travaux	T
Une incidence négative sur l'imperméabilisation du secteur	
Une amélioration de la qualité des sols au droit des anciennes activités par les travaux de dépollution	
Une amélioration de la qualité des sols au droit des anciennes activités - Présence de pollution potentielle	
La compatibilité du projet avec les plans supra-communaux sur le climat	
Un impact faible du projet sur l'ensoleillement des habitants des avoisinants	
Les vents dominants sont orientés dans l'alignement du parc	
Le projet amplifie le phénomène d'îlot de chaleur urbain	
Un maintien de la vulnérabilité potentielle au changement climatique du site	
La compatibilité du projet avec les plans supra-communaux sur l'eau	
Incidences en phase chantier sur les eaux souterraines	T
Incidences en phase exploitation sur les eaux souterraines	
Incidences en phase chantier sur les eaux superficielles	T
Incidences en phase exploitation sur les eaux superficielle	
Incidences sur les zones humides	

Incidences environnementales	Impact brut
Milieu naturel	
Insertion du projet dans les axes de développement des politiques locales	
Dégradation de la continuité écologique	
Conservation de la fonctionnalité actuelle des réseaux écologiques à l'échelle du territoire d'étude	
Absence d'impact direct sur les espaces naturels protégés et recensés	
Destruction et dégradation d'habitats	
Amélioration de la qualité des habitats et des conditions d'accueil pour la faune et la flore	
Risque de dégradation des habitats et d'individus lors des opérations d'entretien	T
Maintien du patrimoine arboré	
Coefficient de biotope des espaces publics de 0,54	
Destruction des espèces végétales	
Implantation de nouvelles espèces végétales indigènes et l'élimination des espèces envahissantes	
Risque d'implantation et de propagation d'espèces végétales invasives	
Impacts négatifs sur la faune induit par la modification, dégradation et destruction de leurs habitats	
Milieu urbain	
Impact du projet d'aménagement sur le grand paysage en phase travaux	T
Impact du projet d'aménagement sur le grand paysage en phase exploitation	
Impact du projet d'aménagement sur le paysagement des infrastructures de transport	
Modification de l'épannelage du site	
Articulation du projet urbain avec les pavillons et les collectifs limitrophes	
Modification de l'usage actuel du quartier	
Mutation continue du tissu urbain durant les travaux	T
Absence de risque de dégradation de vestiges archéologiques durant les travaux	



Incidences environnementales	Impact brut
Amélioration de la connexion entre le bois du site classé du château de Retset le quartier des Coteaux d'Ormesson	
La compatibilité du projet avec la stratégie énergétique territoriale	
Augmentation des consommations d'énergie liées aux bâtiments	
Le recours à des énergies renouvelables	
L'augmentation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public	
L'augmentation des consommation d'énergie liées aux déplacements	
Augmentation des émissions locales de gaz à effet de serre	
Absence d'impact sur les réseaux de transport d'énergie	
Raccordement aux réseaux de distribution d'énergie	
Consommations d'énergie supplémentaires en phase chantier	T
Impact carbone du chantier	T
Travaux de raccordement aux réseaux existants	
Le projet urbain nécessitera une extension des réseaux d'eau potable	
Les nouvelles constructions entraînent une nouvelle consommation d'eau potable	
Le projet urbain entraînera une augmentation modérée de la consommation en eau potable pour l'arrosage des espaces verts non quantifiable à ce stade	
Absence d'impact sur la qualité de l'eau potable distribuée	
Le projet sera à l'origine de consommations d'énergies et d'eau en phase chantier	T
Compatibilité du projet avec le règlement d'assainissement intercommunal	
Interventions sont à prévoir sur le réseau d'assainissement	
Rejets liés aux nouvelles constructions	

Incidences environnementales	Impact brut
Charges polluantes générées liées aux nouvelles constructions	
Charges polluantes supplémentaires liées aux stationnements et voiries	
Risque de pollution des eaux ruisselées en phase travaux	T
Incidence sur le réseau de télécommunication	
La compatibilité avec les plans relatifs aux déchets ménagers et assimilés	
Compatibilité avec les plans relatifs aux déchets de chantier	
Production de déchets verts en phase chantier et en phase exploitation	
Construction de nouveaux logements va générer des biodéchets (déchets alimentaires et d'autres déchets naturels biodégradables)	
Projet s'accompagne d'une forte production de déchets ménagers	
Capacité suffisante pour le traitement des déchets	
Projet générera des déchets d'activités non quantifiables à ce stade	
Gestion des terres et déblais	
Production de déchets liés au chantier	T
Production de déchets de démolition	T
La production de déchets de terrassement	T
La production de déchets liés aux travaux de construction	T
Déplacements	
La requalification des voies d'accès au site	
La création d'une voie nouvelle est-ouest	
L'augmentation du trafic routier	
Un impact de la phase travaux sur la circulation locale	T
L'augmentation des besoins et des capacités de stationnement	

Incidences environnementales	Impact brut
Des capacités de stationnement inférieures aux normes du PLU	
Un projet compatible avec le PDUIF	
Une densification démographique à proximité du réseau de transport urbain	
Une augmentation de la pression sur les lignes de bus de proximité	
La perturbation des lignes de bus en phase travaux	T
La création d'un couloir de bus	
La compatibilité avec le Plan des Déplacements du Val-de-Marne (PDVM) et le Plan Local de Mobilité (PLM)	
L'absence d'aménagement cyclable sur l'avenue Olivier d'Ormesson	
Le renforcement du maillage de circulation active	
L'augmentation des capacités de stationnement vélo	
Le report modal potentiel vers le transport fluvial ou ferré	T
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	
L'exposition de nouvelles constructions aux mouvements de terrain	
L'exposition de nouvelles constructions aux inondations	
Les risques d'instabilité des terrains en phase chantier	T
L'augmentation de la population exposée aux risques technologiques	
Des risques induits par les travaux	T
Une faible vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs	
Compatibilité du projet avec les politiques locales	
La compatibilité du projet avec le Plan régional santé environnement (PRSE) d'Île-de-France	
La compatibilité du projet avec les autres plans locaux	
Une dépollution des sols pollués	

Incidences environnementales	Impact brut
Une exposition de la population aux pollutions	
L'augmentation de la pollution des eaux pluviales et de la nappe	
Des pollutions en phase chantier	
Impact faible du projet dans l'émission des polluants atmosphériques	
L'exposition de la population à une pollution atmosphérique	
Pollution additionnelle temporaire en phase chantier	T
Exposition de la population à une augmentation de la pollution électromagnétique	
Augmentation de la pollution lumineuse de fond	
Impact lumineux du chantier	T
Compatibilité du projet avec les politiques locales	
Augmentation des nuisances sonores sur le site	
Exposition de la population sensible aux nuisances acoustiques	
Nuisances temporaires et phase chantier	T
Exposition de la population aux nuisances vibratoires liées au trafic ferroviaire	



# Cumul des incidences avec d'autres projets

## PRINCIPE

Le code de l'environnement ne définit pas de périmètre géographique pour lequel les effets cumulés doivent être étudiés.

Au regard du programme défini pour le projet et des effets identifiés précédemment, les critères de sélection sont les suivants :

- Proximité - communes limitrophes, bassin versant, zone d'emploi, bassin routier, etc.
- Programmation - logements sociaux, corridors écologiques, commerces, petites activités.

Conformément à l'article R122-5 modifié le 29 juin 2021 et l'article R122-5 e, les projets pris en compte pour l'analyse des effets cumulés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés ou approuvés. Sont également inclus les projets qui ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale ou d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Sont exclus les projets caducs ou officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage. Le code de l'environnement commande d'apprécier les incidences notables, temporaires et permanentes susceptibles de naître de l'interaction du projet avec d'autres projets sur les thématiques environnementales.

Les institutions consultées en septembre 2022 pour l'identification des projets situés dans une même aire d'influence sont :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).
- La Préfecture du Val-de-Marne.
- Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France.
- L'Institut Paris Région.
- La Ville d'Ormesson-sur-Marne.

## CONTEXTE

Le projet de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson » se situe dans le Val-de-Marne, à Ormesson-sur-Marne, et s'étend sur une superficie d'un peu plus de 6 hectares. Il s'inscrit dans le réaménagement de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO).

Le projet est en cohérence avec le PLU de la ville d'Ormesson-sur-Marne (2015) et répond aux objectifs de l'OAP Les Châtelets.

Le projet consiste principalement à répondre à la carence de logements sociaux et à créer une continuité dans les quartiers existants et à requalifier de manière plus durable l'entrée de ville d'Ormesson, propose ainsi :

- La construction d'à peu près 645 logements, dont environ 50% de logements sociaux.
- L'intégration et la valorisation du corridor écologique local par la création d'un espace vert traversant le projet connecté au bois du château de Rets.
- L'intégration d'une nouvelle résidence intergénérationnelle au sein du quartier, ainsi

que des espaces de rencontres.

- La requalification de l'entrée de ville avec 1 574 m<sup>2</sup> de commerces de proximité.

## PROJETS IDENTIFIÉS

Le territoire du Val-de-Marne présente une forte dynamique de renouvellement urbain. D'autres projets ont été identifiés aux alentours du site du projet à Ormesson-sur-Marne :

### 1. Création d'un « agro-quartier » (ZAC) - Noiseau (94)

Localisation : Projet situé à 3 km au sud-est du site.

Superficie : 35,6 ha.

### 2. Réaménagement du centre-ville (ZAC) - Sucy-en-Brie (94)

Localisation : Projet situé à 1,3 km au sud du site.

Superficie : 7,1 ha.

### 3. Renouvellement urbain du quartier Fabien (ZAC) - Bonneuil-sur-Marne (94)

Localisation : Projet situé à 2,4 km au sud-ouest du site.

Superficie : 10,8 ha.

### 4. Revitalisation des activités économiques de la ZAC Notre-Dame - La Queue-en-Brie (94)

Localisation : Projet situé à 4 km au sud-est du site.

Superficie : 9 ha.

### 5. Aménagement de la ZAC de la Plaine des Cantoux - Ormesson-sur-Marne (94)

Localisation : Projet situé à 2,1 km au Nord- Est du site.

Superficie : 3 ha.

### 6. Création de la résidence Duo Verde - Ormesson-sur-Marne (94)

Localisation : Projet situé en limite sud-est de la ZAC.

Superficie : 2 511 m<sup>2</sup>.

Ces projets font l'objet d'une présentation succincte, puis d'une analyse croisée des effets cumulatifs avec ceux de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson ».

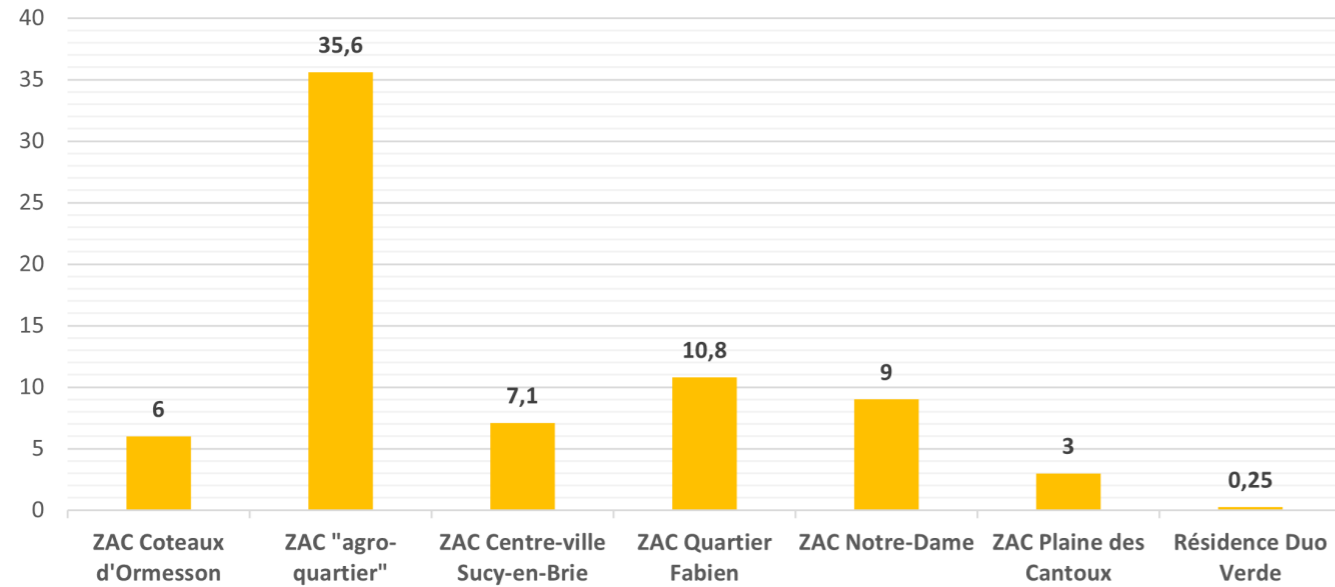




Localisation des projets étudiés pour l'analyse des incidences cumulées (source TRANS-FAIRE, 2022; fond ESRI)



## Superficie (ha)



Comparaison des superficies de projet (source TRANS-FAIRE, 2022)

## PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PROJETS RETENUS

### 1. Création d'un « agro-quartier » (ZAC) - Noiseau (94)

Avis délibéré de l'Autorité environnementale du 16 mai 2020 sur le projet.

#### Situation et contexte

- Situé à l'est de la ville de Noiseau entre la vallée du Morbras et la forêt de Notre-Dame, à 3 km au sud-est de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson ».
- Le site accueille actuellement les anciens locaux abandonnés de France Telecom et des surfaces agricoles.

#### Superficie

- 35,6 ha.

#### Programme

- 390 logements développés sur une SDP de 28 000 m<sup>2</sup>.
- 8 700 m<sup>2</sup> de jardins partagés.
- 20 000 m<sup>2</sup> pour le développement d'activités agroéconomiques.
- 47 000 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs.
- Un centre bus sur 29 000 m<sup>2</sup>.
- 10,9 ha de surfaces maraîchères.
- La création d'une trame verte et bleue.

#### Calendrier

- Non déterminé.



Esquisse du projet de la ZAC « Agroquartier » à Noiseau (source AM Environnement)

## 2. Réaménagement du centre-ville (ZAC) - Sucy-en-Brie (94)

Avis délibéré de l'Autorité environnementale du 13 juillet 2017 sur le projet.

### Situation et contexte

- Situé dans le centre-ville de Sucy-en-Brie, à 1,3 km au sud de la ZAC « Coteaux d'Ormesson ».
- Le site est actuellement occupé par des logements et des commerces et accueille notamment le marché, le château de Montaleau, le château de Sucy-en-Brie et l'espace culturel Jean-Marie Poirier.

### Superficie

- 7,1 ha.

### Programme

- 22 800 m<sup>2</sup> de logements.
- 5 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble.
- Un parking.
- Un réaménagement des espaces publics et paysagers.
- Une requalification du marché.
- Une mise en valeur des abords du château de Sucy-en-Brie.

### Calendrier

- Réalisation des travaux en deux phases de 2017 à 2026.



ZAC Centre-ville à Sucy-en-Brie (source Ville de Sucy-en-Brie)

## 3. Renouvellement urbain du quartier Fabien (ZAC) - Bonneuil-sur-Marne (94)

Avis délibéré de l'Autorité environnementale du 26 août 2021 sur le projet.

### Situation et contexte

- Situé au cœur de la commune de Bonneuil-sur-Marne, à 2,4 km au sud-ouest de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson ».
- Le site est actuellement occupé par 729 logements sociaux datant des années 1950 et dispose d'une école maternelle, d'une crèche, d'un centre de protection maternelle et infantile et d'une salle municipale.

### Superficie

- 10,8 ha.

### Programme

- Démolition, réhabilitation et création de logements pour un total de 1 050 logements sur 40 000 m<sup>2</sup>.
- 8 200 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements scolaires et de santé.
- 27 000 m<sup>2</sup> de parc urbain.

### Calendrier

- Travaux prévus de 2022 à 2028.



ZAC Fabien à Bonneuil-sur-Marne (source Ville de Bonneuil-sur-Marne)



#### 4. Revitalisation des activités économiques de la ZAC Notre-Dame - La Queue-en-Brie (94)

Avis délibéré de l'Autorité environnementale du 4 novembre 2016 sur le projet.

##### **Situation et contexte**

- Situé à l'entrée de la ville, au sud de la RD 4, au nord de la forêt domaniale de Notre-Dame, à environ 4 km au sud-est de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson ».
- Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles et/ou naturels et par des zones d'activités économiques.

##### **Superficie**

- 9 ha.

##### **Programme**

- 2,4 ha d'activités commerciales et de loisirs.
- 6,6 ha « d'activités diverses ».
- Un réseau de routes et de circulation douce.
- Un espace public planté destiné au stationnement du secteur commercial.
- Une trame paysagère.

##### **Calendrier**

- Non déterminé.



ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie (source SADEV94)

#### 5. Aménagement de la ZAC de la Plaine des Cantoux - Ormesson-sur-Marne (94)

##### **Situation et contexte**

- Situé à la frontière des communes de Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie, à 2,1 km au nord-est de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson ».
- Le site s'étend actuellement sur une partie de l'emprise de l'ex-VDO et sur des surfaces agricoles.

##### **Superficie**

- 3 ha.

##### **Programme**

- Construction de 420 logements, sur une SDP de 27 200 m<sup>2</sup>, dont 50% de logements sociaux.
- Un équipement scolaire de 3 000 m<sup>2</sup>.
- Des voies de desserte et une allée verte pour les déplacements doux.

##### **Calendrier**

- Déroulement des travaux en deux phases.
- Début des travaux en 2019/2020.



ZAC La Plaine des Cantoux (source EpaMarne)



## 6. Résidence Duo Verde - Ormesson-sur-Marne (94)

### Situation et contexte

- Situé à la limite Sud de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson », à la frontière avec la ville de Sucy-en-Brie.
- Le site s'étend actuellement sur une partie de l'emprise de l'ex-VDO et des terrains accueillant des maisons individuelles.

### Superficie

- 2510 m<sup>2</sup>.

### Programme

- 22 appartements sur une surface de plancher de 2 945 m<sup>2</sup>.
- Un jardin paysager collectif.

### Calendrier

- Déroulement des travaux en deux phases.
- Début des travaux en 2019/2020.



Résidence Duo verde (source Saint-Agne Immobilier)

## ÉVALUATION DES INCIDENCES

Les incidences du projet de ZAC des Coteaux d'Ormesson et des 6 projets retenus pour l'analyse de leurs effets cumulés sont qualifiées de la manière suivante :

- ++ : incidence positive majeure.
- + : incidence positive modérée.
- o : absence d'incidence significative.
- - : incidence négative modérée.
- -- : incidence négative majeure.
- NA : incidence non évaluée ou manque de données sur le projet.

Cette évaluation porte sur les effets cumulés avec ceux induits par le projet de ZAC des Coteaux d'Ormesson. Les incidences induites par d'autres projets présentés mais absentes de l'opération des Coteaux (exemple : consommation d'espaces agricoles) ne sont donc pas évaluées.

Pour chaque incidence évaluée, une donnée chiffrée illustrant l'effet du projet est présentée lorsqu'elle est disponible. Cette quantification permet de retranscrire les ordres de grandeur de manière objective.



		Coteaux d'Ormesson	« Agro-quartier » Noisieu	Centre-ville Sucy-en-Brie	Quartier Fabien Bonneuil-sur-Marne	Notre-Dame La Queue-en-Brie	Plaine des Cantoux Ormesson	Duo Verde Ormesson	Cumul
Contexte réglementaire	Compatibilité avec les documents de planification	+	+	+	NA	+	+	+	+
	Servitudes d'utilité publique	o	NA	NA	NA	NA	o	o	o
Contexte socio-économique	Démographie	+ env. 1 700 hab.	+	+ 875 hab.	+	o	+	+	++ ~ 6 235 hab.
	Mixité sociale	++	+	+	NA	o	+	o	+
	Offre de logements (démolition non incluse)	+ env. 645 log.	+ 390 log.	+ 350 log.	+ 667 log.	o	+ 420 log.	+ 22 log.	++ 2 494 log.
	Diversification de l'offre	++	+	+	NA	o	o	+	+
	Pression sur les équipements	-	-	-	o	NA	o	o	-
	Création d'équipements	o	++	o	+	NA	+	o	+
	Création d'espaces publics	+ env. 1,6 ha	+ 8 700 m <sup>2</sup>	+	+ 2,7 ha	+	+	o	+
	Activité économique	+ env. 1 400 m <sup>2</sup>	+ 20 000 m <sup>2</sup>	+ 22 800 m <sup>2</sup>	+	+ 90 000 m <sup>2</sup>	o	o	+
	Délocalisation d'entreprises	-	NA	NA	o	o	o	o	o
Environnement physique	Relief et micro-relief	--	o	o	o	-	-	o	-
	Matériaux de démolition	-	-	NA	-	NA	-	-	-
	Equilibre déblais / remblais	NA	NA	NA	NA	NA	-	NA	NA
	Artificialisation des sols	--	-	-	+	--	-	o	--
	Effet d'îlot de chaleur urbain	-	-	NA	NA	-	o	o	-
	Gestion des eaux pluviales	+	+	+	NA	+	+	+	+
	Atteinte aux zones humides	-	-	o	o	- 0,37 ha	o	o	-

		Coteaux d'Ormesson	« Agro-quartier » Noisieu	Centre-ville Sucy-en-Brie	Quartier Fabien Bonneuil-sur-Marne	Notre-Dame La Queue-en-Brie	Plaine des Cantoux Ormesson	Duo Verde Ormesson	Cumul
Milieu naturel	Continuités écologiques	-	-	-	0	-	+	0	-
	Espaces naturels protégés	0	-	-	0	0	0	0	0
	Habitats naturels	-	-	0	0	-	0	-	-
	Patrimoine arboré existant	-	NA	NA	- 200 arbres	-	-	-	-
	Qualité et diversité des habitats	+	+	+	+	+	+	0	+
	Faune locale	-	NA	0	0	-	0	-	-
Milieu urbain et paysage	Paysage local	-	-	+	0	0	0	0	0
	Intégration architecturale et urbaine	+	+	+	+	0	+	+	+
	Diversité fonctionnelle	+	++	+	+	0	+	0	+
	Consommation d'énergie (quantifiée pour les bâtiments)	- 2 715 MWh/an	- 3 239 MWh/an	-	- 5 300 MWh/an	-	-	-	-
	Production d'énergie	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Consommation d'eau (quantifiée pour les logements)	- 250 m³/j	-	- 135 m³/j	-	-	-	-	--
	Émission de gaz à effet de serre	-	-	NA	NA	-	-	-	-
	Production de déchets	- 4 563 t/an	NA	NA	NA	-	-	-	--
Déplacements	Trafic routier	-	-	-	-	--	-	0	-
	Stationnement	0 655 places	0 831 places	0 180 places	0 1 170 places	0	0	0	0
	Infrastructures de transport en commun	+	++	+	0	NA	0	0	+
	Fréquentation des lignes	-	-	-	-	-	-	-	-
	Accessibilité piétonne et cyclable	++	+	+	+	+	+	0	++
Risques, pollutions et nuisances	Exposition aux mouvements de terrain	--	NA	-	0	0	-	-	-
	Exposition aux inondations	0	NA	-	0	NA	0	0	0
	Risques technologiques	0	-	0	0	-	0	0	0
	Pollution des sols et des eaux	+	+	+	0	NA	0	NA	+
	Pollution atmosphérique	-	-	-	-	-	-	0	-
	Pollution lumineuse	-	-	NA	NA	-	-	0	-
	Nuisances sonores	-	-	0	0	-	0	0	0



## INCIDENCES CUMULÉES MAJEURES

### L'artificialisation des sols

La réalisation des projets présentés entraînera le changement d'affectation d'espaces agricoles et naturels pour y aménager des espaces urbains. Les projets des Coteaux d'Ormesson et du Centre-ville de Sucy-en-Brie consomment des espaces naturels tandis que les projets de l'« Agro-quartier », Notre-Dame et Plaine des Cantoux consomment des terres agricoles.

Ces opérations contribuent au mitage des espaces non urbanisés, néanmoins ils répondent aux orientations d'aménagement globales de la région Île-de-France (SDRIF notamment) et permettent de densifier des zones incluses dans l'aire urbaine parisienne. De plus, les espaces consommés sont en partie en situation d'enclavement où la fonctionnalité des continuités écologiques et des ensembles agricoles est déjà fragilisée. Les emprises de projet sont réfléchies de manière à préserver les zones naturelles à enjeux majeurs, conformément aux documents de planification (SDRIF et SRCE).

Les opérations évaluées consommatrices d'espaces sont dotées de stratégies de végétalisation permettant de maintenir voire de créer des surfaces de pleine terre. Des habitats diversifiés sont créés dans des milieux dont les fonctionnalités écologiques sont parfois réduites (friches, surfaces cultivées). La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert envisagée permet également d'implanter des milieux aux degrés d'hygrométrie variés et de (re)créer des continuités écologiques.

### L'augmentation et la diversification de l'offre de logements

La programmation des opérations évaluées incluent toutes des surfaces de logement permettant d'accroître fortement l'offre disponible localement. Cette nouvelle offre permettra de soulager un secteur dans lequel le marché de l'immobilier est sous tension.

Au-delà de l'accroissement de l'offre, le développement de ces projets permettra d'augmenter le nombre de logements locatifs aidés dans une zone actuellement carencée. Les communes concernées verront leur part de logements sociaux évoluer, permettant de contribuer au rééquilibrage de leur répartition dans la région et de se rapprocher des seuils exigés par l'Etat.

Enfin, l'offre programmée intègre une diversité importante d'appartements allant du studio au logement familial, répondant à la demande actuelle et renforçant la mixité générationnelle et sociale de ces quartiers.

### Les flux liés aux travaux de démolition et de terrassement

Les calendriers d'exécution des projets présentés dans cette section seront pour partie concomitants avec celui de l'aménagement des Coteaux d'Ormesson. Situés dans un rayon relativement restreint, ces chantiers risquent de provoquer des incidences dont la sensibilité sera amplifiée par leur caractère cumulatif.

#### *La circulation en phase travaux*

Le cumul des trafics, notamment de poids lourds, en phase de chantier peut potentiellement représenter un fort impact à l'échelle du territoire.

La circulation locale sera impactée, certains axes majeurs seront empruntés prioritairement par les différents engins de chantier mobilisés. Leur saturation, déjà existante ponctuellement en conditions de trafic « normales », sera favorisée en cas d'absence de coordination.

#### *L'approvisionnement et l'évacuation des matériaux*

La phase de travaux des projets présentés représente également une source de tension pour l'approvisionnement en matériaux de construction. La concomitance d'un grand nombre de chantiers peut causer des ruptures d'approvisionnement dans les chaînes de production. Ce risque est d'autant plus présent que ces ruptures ont été favorisées par la situation sanitaire mondiale et ses conséquences sur les différentes filières industrielles.

La gestion des matériaux évacués est aussi un point de vigilance à intégrer. Tant pour les matériaux de démolition que pour les terres déblayées, le cumul des chantiers peut aussi créer des tensions dans les différentes étapes de leur gestion : transport, traitement, tri, réemploi, recyclage, stockage, etc.

#### *Une gestion coordonnée nécessaire*

Afin de réduire au maximum les effets indésirables dus à leur avancement simultané, une coordination des opérations d'aménagement semble nécessaire. Une grande partie de cette gestion coordonnée repose sur le phasage des travaux : un échelonnement de ceux-ci permet d'étaler la sollicitation des infrastructures de transport et des filières de construction/traitement sur un temps plus long. Une mutualisation de certaines opérations (comme l'évacuation de grandes quantités de matériaux de démolition, par voie navigable par exemple) peut aussi optimiser les flux induits.

Ces aspects s'ajoutent aux mesures propres d'optimisation des flux de rotation des poids lourds et des volumes de terrassement.

## Raisons du choix



## Des études techniques comme outil d'aide à la conception

Les solutions de substitution envisagées et les choix opérés sont le résultat d'arbitrages économiques, socio-politiques, écologiques, dans une logique de développement durable.

### Les études techniques

Des études techniques sont notamment venues appuyer ces réflexions. Il s'agit notamment de :

- Volet Air et Santé – ZAC des Coteaux, Ormesson-sur-Marne - Ispira - Mai 2022
- Evaluation environnementale du site d'accueil (pré-diagnostic et inventaire zone humide) - ECOLOGIE et Atelier d'écologie urbaine - Mai 2021
- Diagnostic Faune flore / Habitat / Zones humides - Atelier d'écologie urbaine - Avril 2022
- Étude trafic - ZAC des Coteaux, Ormesson-sur-Marne - CDVIA - Avril 2022
- Étude géotechnique G1 + G2-AVP + G5 - Saga groupe ingénierie - Novembre 2021
- Étude d'approvisionnement en ENR&R - Vizéa - Juin 2022
- Étude acoustique communes d'Ormesson - MAPSON - juin 2022
- Étude de programmation scolaire de la commune d'Ormesson-sur-Marne - Menighetti - Mai 2018
- Étude de programmation scolaire de la commune d'Ormesson-sur-Marne - Alphaville - Août 2022
- Etude d'optimisation de la densité - Vizea - avril 2023
- Etude phytosanitaire - Silvavenir - juin 2021
- Etude historique de pollutions des sols - Semofi - novembre 2022

## Un projet qui s'inscrit dans l'aménagement urbain de l'ex Voie de desserte orientale

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson, à Ormesson-sur-Marne, se situe sur une partie de l'emprise de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO), dont le périmètre s'étend sur les communes de Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Cette réserve foncière, de près de 100 ha, avait été acquise par l'Etat en vue de la réalisation d'un projet autoroutier. Ces projets ont depuis été abandonnés dans la perspective de la réalisation d'un projet urbain d'intérêt national couvrant l'emprise de cette ancienne VDO.

La mise en oeuvre de ce projet urbain, dont les orientations ont été précisées dans un Contrat d'intérêt National (CIN) établi en concertation avec les collectivités locales concernées et les partenaires territoriaux, a été confiée à l'EPAMARNE, un établissement public industriel et commercial de l'Etat dont la vocation statutaire est de favoriser l'aménagement et le développement de Marne-la-Vallée. Ainsi, le périmètre d'intervention de l'EpaMarne a été étendu par décret n°2016-1838 publié au journal officiel du 24 décembre 2016. Par la suite, les terrains de l'ex-VDO appartenant à l'Etat ont été transférés à l'établissement public d'aménagement par arrêté ministériel du 25 avril 2017.

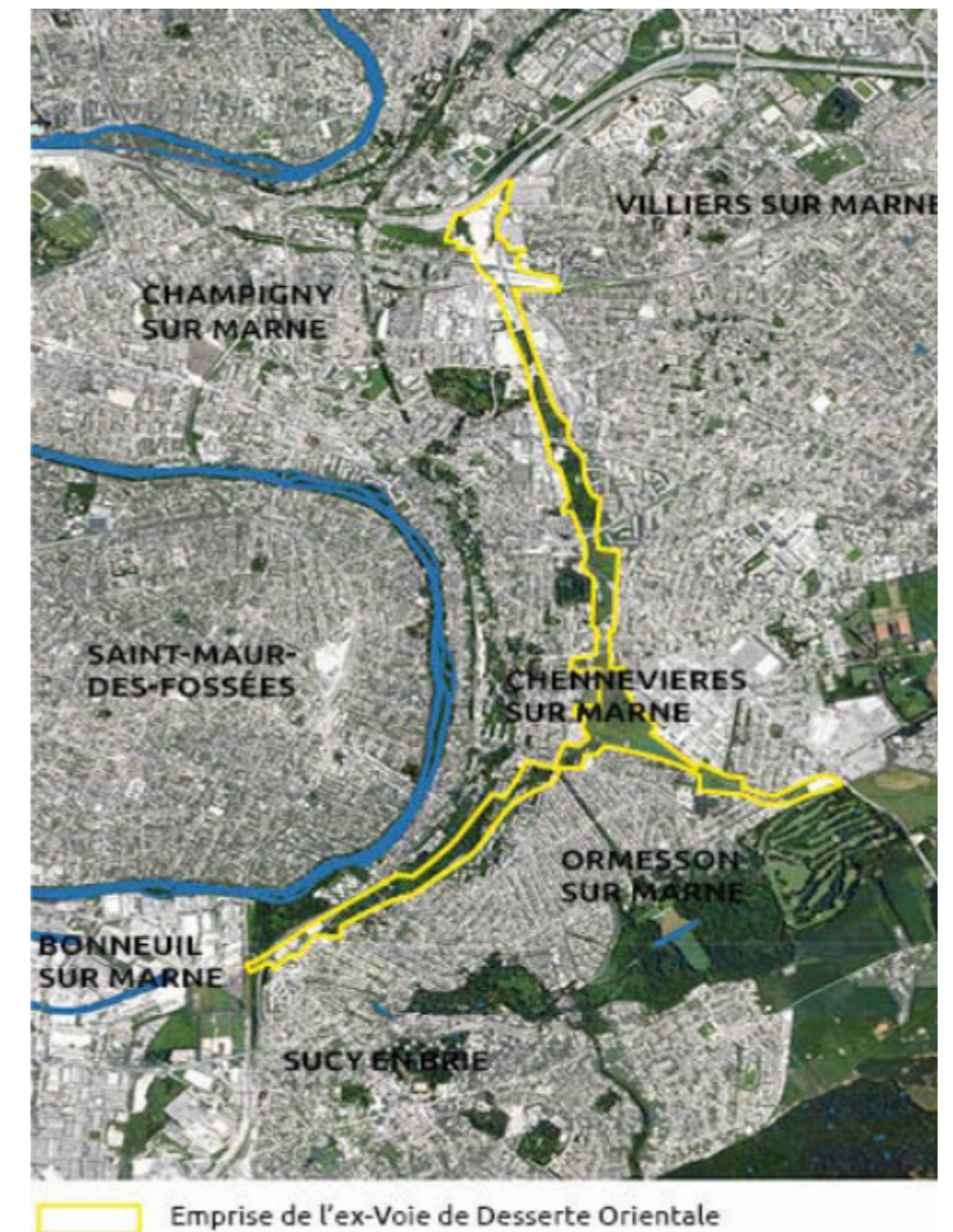
Cette extension du périmètre d'intervention de l'EpaMARNE répond à l'objectif d'étudier le devenir de cette opportunité foncière sur l'emprise de l'ex-autoroute A87.

Cette réserve foncière est repérée dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) comme un site à fort potentiel de développement urbain et fait l'objet d'un Contrat d'Intérêt National (CIN), signé le 3 mai 2018, regroupant l'Etat, le département du Val de Marne, l'EpaMarne, les communes, les territoires (EPT 10 Et EPT11) et d'autres partenaires formant une gouvernance partagée.

Celui a pour objectif de répondre aux thématiques suivantes : la mobilité, le développement économique,

l'attractivité résidentielle et la valorisation du patrimoine écologique. La démarche du CIN repose sur une série d'échanges entre partenaires et sur la réalisation d'études cadre, pilotées par l'EpaMarne, sur les thèmes du paysage, de la biodiversité, de l'eau, des mobilités et des usages.

L'enjeu de ces études cadre est d'apporter un socle commun aux collectivités, de construire une vision territoriale partagée et de développer les continuités paysagères, hydrauliques, écologiques et de mobilités à l'échelle de la VDO.



Voie de Desserte Orientale (source CAUE du Val-de-Marne, 2019)



## Un projet en réponse aux carences de logements sociaux de la commune et aux ambitions du Projet d'Aménagement durable de la commune

### Des carences de logements sociaux

Ormesson-sur-Marne, une des communes du CIN, est fortement carencée en logements sociaux, avec un taux de près de 6,8%, bien loin des 25% exigés par la loi SRU.

Ainsi, la commune a signé le 9 décembre 2016 un contrat de mixité sociale, résultant d'un engagement avec l'Etat, qui cible plusieurs possibilités de densification dans la réserve de l'ex-VDO, dont le secteur de la Plaine des Cantoux et celui des Côteaux.

Le CMS prévoit sur le secteur des Côteaux, dit des « Châtelets », un programme de logements comprenant 50% de logements sociaux et une résidence étudiante et sociale.

Par ailleurs, bien que le site ne soit pas particulièrement desservi en TC, nous nous inscrivons dans une commune principalement pavillonnaire sans gare GPE, or nous avons une injonction à densifier la commune au vu de la situation de carence. Le site choisi est desservi par un des axes routiers principaux (RD111), par les quelques bus passant dans la commune et se situe proche de la gare Sucy Bonneuil (6min en vélo / 6min en bus (ligne 6) / 15-20min à pied) : celui-ci représente donc un choix pertinent pour densifier par rapport à une autre localisation dans la commune

### Un quartier inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

En outre, le projet répond également aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville d'Ormesson-sur-Marne. Le projet en lien avec celui mené en parallèle dans la ZAC des de la Plaine des Cantoux, permet de créer une impulsion sur des volets environnementaux et démographiques et s'inscrit dans une démarche zéro-stress et de santé urbaine.

## Une concertation entre les parties prenantes pour aboutir à un projet de qualité

La ZAC des Côteaux d'Ormesson porte une démarche ambitieuse de concertation et de co-construction du projet allant au-delà du cadre réglementaire avec l'organisation de multiples événements. Ainsi, des échanges ont eu lieu fréquemment avec tous les partenaires territoriaux : le département du Val-de-Marne, le syndicat marne vive, des associations, et les acteurs du Contrat d'Intérêt National. Des échanges ont également eu lieu avec les communes limitrophes, Chennevières-sur-Marne et Sucy-en-Brie, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur bonne insertion sur le territoire.

Enfin, plusieurs dispositifs de concertation diversifiés ont été mis en place pour recueillir les avis des habitants et enrichir le projet :

- Quatre réunions publiques,
- Quatre ateliers participatifs sur des thématiques ciblées (mobilité, formes urbaines, paysage et cadre de vie, santé et bien-être)
- Deux balades urbaines,
- Un café d'information sur le projet,
- Une exposition en mairie,
- La mise à disposition d'un registre en mairie,
- Un site internet dédié au projet et à la concertation,
- Deux applications de concertation numérique : « Corehab » et le « BimCitoyen ».

Lors des événements de concertation physique, les participants ont pu partager leurs observations sur l'existant et leurs avis sur les aménagements du futur quartier.

Les participants ont notamment exprimé leurs attentes sur :

- L'amélioration de la circulation et de l'offre de stationnement,
- Le développement et la sécurisation des mobilités douces,
- La préservation du cadre de vie,
- L'intégration de l'environnement et de la biodiversité dans le futur projet,
- Le développement d'équipements, de commerces et de nouveaux usages.

Ainsi, l'aménageur, la commune, l'établissement public territorial (EPT) et leur maîtrise d'œuvre urbaine ont conçu un projet veillant à répondre au mieux aux attentes des citoyens



# ESPACES PUBLICS

## SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS ISSUES DE LA CONCERTATION



L'ensemble de ces préconisations sont issues d'une concertation préalable poussée, avec l'organisation de 4 réunions publiques, 4 ateliers, 2 balades urbaines et 2 outils de concertation numérique.

### MOBILITÉS DOUCES

Sécurisation des cheminements piétons (accessibilité PMR, continuité dans les cheminements) :

- Agrandissement des trottoirs
- Sécurisation des traversées (franchissement des voies ferrées) et amélioration de la visibilité à certains carrefours.
- Développement des aménagements cyclables en direction de la gare et vers les bords de Marne (pistes cyclables, parkings à vélo) s'adaptant aux contraintes topographiques.

### CIRCULATION VOITURE

Revoir le plan de circulation pour décongestionner les principaux axes et fluidifier la circulation

- Création de voiries complémentaires
- Mise en sens unique du passage Poitevin
- Élargissement de la rue du Pont de Chennevières, de l'avenue d'Ormesson et de la rue des Châtelets
- Ajout de stationnement (Rue du Pont de Chennevières et des Châtelets, parkings en sous-sols)

### AMÉNAGEMENTS

- Requalification de l'entrée de ville en conservant un retrait à l'alignement sur rue pour aménagements d'espaces verts et piétons
- Fronts bâtis limités

### ÉQUIPEMENTS

- Création de commerces, services de proximité, équipements sportifs et scolaires, implantation d'un pôle médical
- Création d'équipements ludiques et intergénérationnels (Espace de contemplation, aires de jeux, agrès sportifs)

### ENVIRONNEMENT

- Préservation de la faune et de la flore (corridor écologique)
- Préservation des cônes de vues sur la Vallée de la Marne et sur Paris (belvédère)
- Veiller à la gestion de l'eau sur site
- Développer les espaces verts en direction des habitants

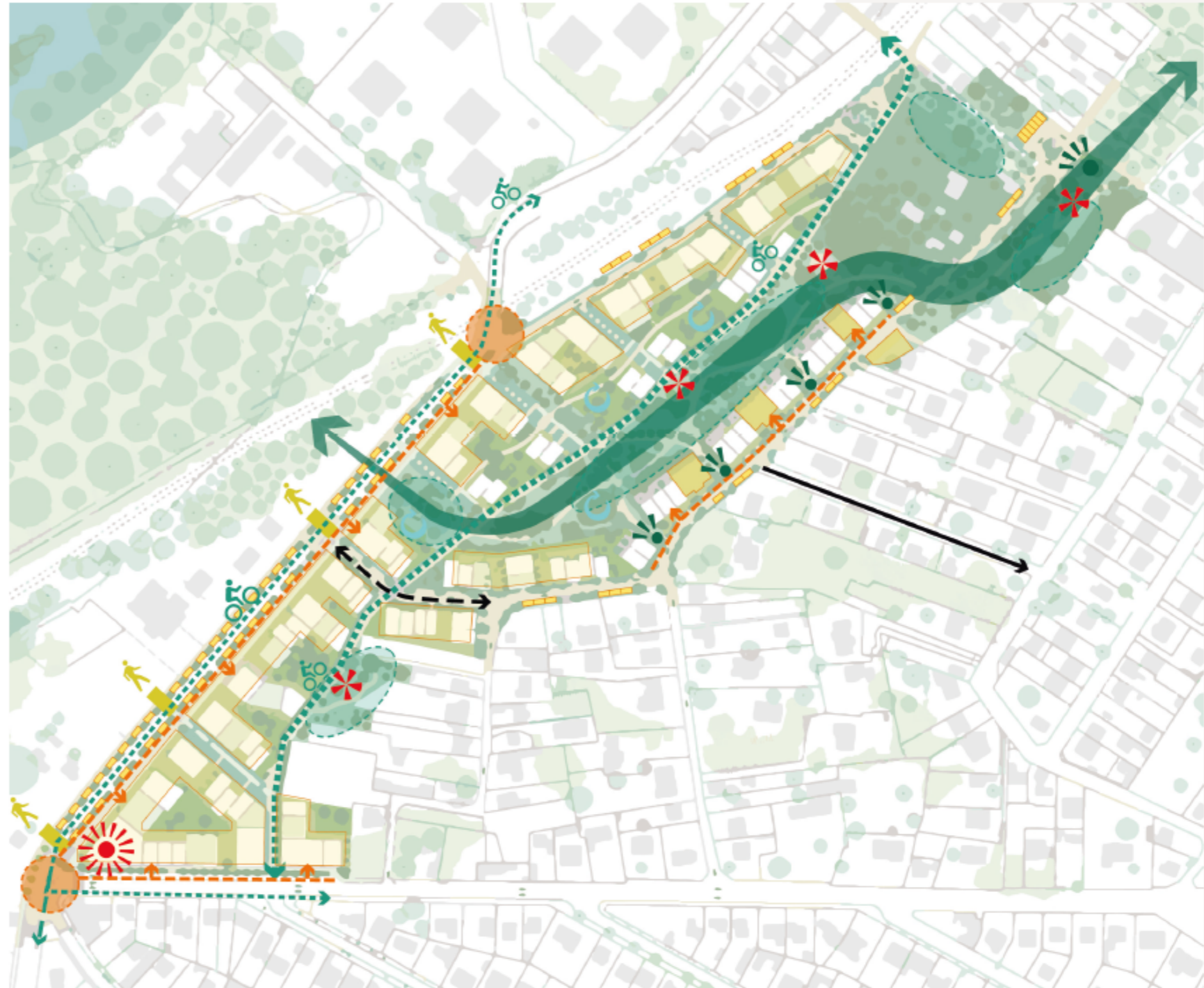


Schéma illustrant les principes d'aménagement paysager du quartier des Côteaux, à Ormesson-sur-Marne (94).

SANS ÉCHELLE



## Les invariants et orientations urbaines et paysagères

Située dans le département du Val-de-Marne, la commune d'Ormesson-sur-Marne se trouve à environ 20 km au Sud-Est de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Paris Sud-Est Avenir. Ormesson est établie sur un plateau encadré par la Marne au Nord-Ouest et le Parc du Morbras au Sud-Est.

### Un corridor écologique comme un des invariants du projet

#### Un corridor écologique

La ZAC des Côteaux d'Ormesson se positionne dans la continuité d'un corridors écologique, identifié au SRCE. Celui-ci longe la limite communale de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson jusqu'à la Queue-en-Brie vers le sud-est et fait le lien entre le parc du Château des Rêts et la ZNIEFF des îles de la Marne, deux réservoirs riches en biodiversité. Ainsi, cette liaison écologique fait partie intégrante du projet urbain et constitue un invariant à valoriser. Le projet a donc été pensé afin de respecter le tracé du corridor écologique et de permettre le maintien et le renforcement de ses fonctions..

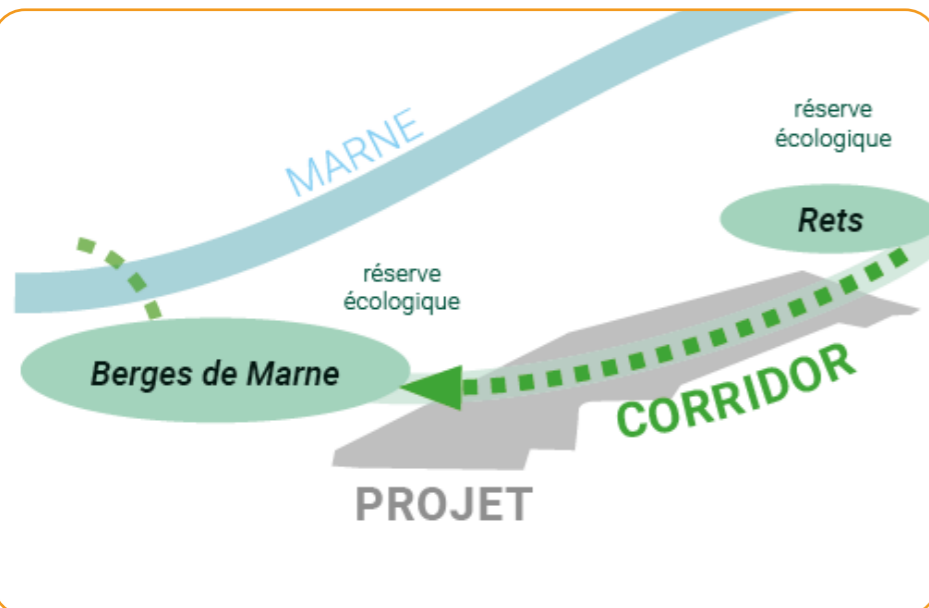
### Une biodiversité à maintenir

Le projet d'aménagement du site existant consiste à optimiser l'intégration de la biodiversité pour préserver les enjeux du site. Des inventaires de la faune et de la flore ont été effectués pour cibler la biodiversité existante et adapter les mesures d'aménagement. Le site est un maillon essentiel de la continuité écologique depuis la Marne au sud-ouest jusqu'au Domaine des Rets au nord-est. Le projet se positionne comme un corridor arboré pour permettre aux animaux de se déplacer et sera équipé de passages à faune.

Le site ne possède qu'une seule parcelle de frênaie qui est en prolongement des coteaux boisés au nord. Ainsi, le projet prévoit la recréation de frênaie et sa connexion avec le bois jardiné. Les vergers, les fourrés arbustifs et les jardins semi-ouverts abritent des espèces patrimoniales en régression en petite couronne, comme le lézard des murailles, le verdier d'Europe, le chardonneret élégant, la fauvette des jardins, la mésange à longue queue, l'écureuil roux et le hérisson d'Europe, et le projet intègre leur maintien ou la recréation des milieux. Les nouveaux aménagements prennent également en compte la biodiversité ordinaire du site, en identifiant les espèces cibles et en définissant leurs besoins fonctionnels pour les intégrer à tous les niveaux du projet.



Schéma récapitulatif des déplacements actuels des espèces au sein du corridor écologique (source ANMA, 2022)



Principe de continuité écologique entre la ZNIEFF des Berges de Marne et le Parc du Château des Rêts (source ANMA, 2022)



### Une forte pente

La commune connaît un important dénivelé de 55 mètres entre sa partie haute (22 m dans l'emprise du projet), en bordure de Chennevières-sur-Marne, et sa partie basse au niveau du talweg du Morbras. Ce relief est dû à la forte pente sur laquelle s'étend la commune, située entre la vallée de la Marne et les côteaux du parc du château.

### Les orientations paysagères

Les alignements de bâtis sont définis en fonction du tracé. Ils se situent principalement le long des voiries afin de laisser la place à un espace végétalisé au cœur du projet reliant le parc du Château des Rets et les bords de Marne. Le projet sera composé également de continuités écologiques et paysagères, ramifications du corridor écologique, afin d'offrir un maillage végétalisé et agréable aux riverains. Les alignements bâtis seront pensés également en tenant compte de la préservation de percées paysagères donnant sur la vallée de la Marne et Paris. En effet, ces dernières constituent un atout fort du site qu'il s'agit de valoriser.

Au sein du corridor, des îlots de biodiversité seront préservés et valorisés afin d'offrir des espaces sanctuarisés aux espèces empruntant le corridor écologique et ainsi maintenir ses fonctions écologiques et les amplifier.

Afin d'améliorer et de fluidifier la circulation au sein du quartier, les voies circulatoires seront requalifiées et une nouvelle voie sera créée. Un travail fin sera également mené sur l'amélioration de la structure urbaine pour développer les continuités piétonnes et les mobilités douces afin de faciliter la circulation et d'inciter à leur utilisation. Ainsi, le projet sera traversé par une sente piétonne et cyclable, accessible PMR, afin de desservir le projet et de faire la liaison avec Chennevières-sur-Marne.

Enfin, une attention particulière sera portée sur l'entrée de ville, à la limite communale avec Sucy-en-Brie, afin de requalifier le paysage existant, aujourd'hui peu lisible, et de créer une nouvelle polarité.



La topographie du territoire (source ANMA, 2022)



## SYNTHÈSES DES ENJEUX ET DES INVARIANTS DU PLAN GUIDE











-  Cônes de vues sur le grand paysage
-  Périmètre d'intervention
-  Continuité écologique et paysagère à préserver
-  Continuités circulatoires et une nouvelle connexion est-ouest pour les véhicules
-  Une structure urbaine au profit des piétons
-  Nouvelle polarité en entrée de ville, intensité urbaine à constituer
-  Des réserves de biodiversité sanctuarisées au sein du corridor écologique ainsi que dans les coeurs d'îlots
-  Un système de traverses piétonnes connectées au maillage existant
-  Des alignements bâtis structurant les axes principaux du quartier et accompagnant les traverses piétonnes en préservant les cônes de vues
-  Corridor écologique



Schéma des invariants du projet urbain (source ANMA, 2022)



## L'historique des intentions programmatiques

Les choix programmatiques du quartier des Coteaux d'Ormesson sont inspirés à la fois des objectifs du PADD et de l'OAP Les Châtelets :

- Prévoir la création de nouveaux équipements, Transport en commun en site propre à réaliser (le projet de transport en commun en site propre par Ile-de-France n'est plus d'actualité, mais un couloir de bus sera créé sur la partie de RD111 comprise dans l'emprise du projet).
- Piste cyclable à créer (D124 notamment).
- Trame verte arborée existante ou à créer.
- Perspective à préserver.
- Développer des programmes à forte dimension environnementale.
- Reconfigurer certaines entrées de ville.

Lors des premières concertations, plusieurs pistes d'études ont été abordées par l'équipe projet afin de définir au mieux les ambitions du projet. Deux scénarios ont été élaborés, avec pour le premier une localisation des logements en bas du coteaux et le second avec un répartition des logements en haut et en bas des coteaux. Par la suite le second scénario a été retenu et affiné.

### Scénario A

Le scénario A, avec une programmation d'environ 600 logements, proposait une configuration où la densité était concentrée sur le bas du coteau. Ce scénario était ainsi plus généreux en espaces verts avec un parc urbain allant jusqu'à la rue des Châtelets. Toutefois, ce choix entraînait une rupture entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier créant un paysage morcelé et un risque d'enclavement.

### Scénario B

Le scénario B a été élaboré en alternative au scénario A afin d'apporter une meilleure cohérence et intégration urbaine et paysagère du projet avec l'existant tout en valorisant la présence du corridor écologique.

Ainsi, l'ajout de petits collectifs en R+1 sur la rue des Châtelets, sous forme de maisons superposées, permet de faire la liaison entre le tissu pavillonnaire existant et le futur quartier et d'éviter un enclavement de celui-ci sur le bas du coteau. Le format de petits collectifs permet de conserver les points de vue paysagers depuis la rue des Châtelets. Par ailleurs, ceci permet d'offrir plus de variété dans la typologie des produits immobiliers proposés. Le scénario B propose ainsi une composition urbaine intelligente permettant de combiner les objectifs de création de logements sociaux, d'amélioration et de préservation du corridor existant et de création de nouveaux lieux de destination pour les habitants du quartier.



Délimitation de la ZAC dans le scénario A (source ANMA, 2022)



Délimitation de la ZAC dans le scénario B version initiale (source ANMA, 2022)



### Évolution du scénario B

Le scénario B a été retenu, un travail a été mené afin d'affiner le projet urbain.

La spatialisation du corridor et des lots a été étudiée plus finement avec l'expertise d'un écologue afin de préserver ses fonctions, voire d'améliorer les espaces végétalisés le constituant.

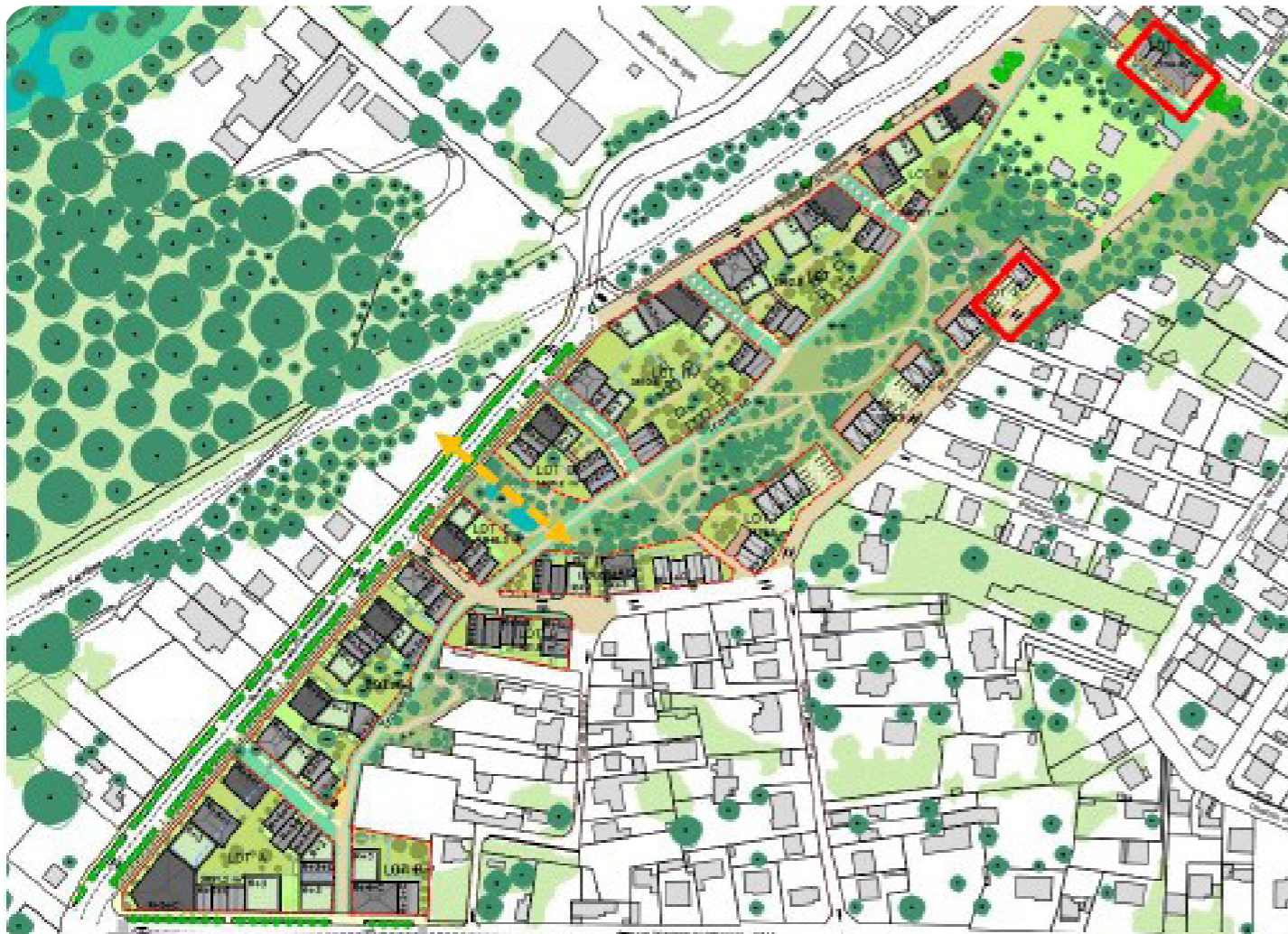
Par ailleurs, au vu des contraintes imposées par le CMS à la commune et d'un souci de cohérence urbaine, le nombre de logements a été augmenté à 650 logements puis finalement baissé à environ 645.

### Augmentation de la densité pour maintenir le corridor écologique

Un travail sur l'optimisation de la densité a été mené afin que cette densification n'impacte pas les fonctionnalités du corridor. Ce travail collectif, regroupant l'expert écologue, l'architecte-urbaniste et paysagiste, la ville, l'EpaMarne et GPSEA, s'est déroulé sur cinq ateliers organisés.

Avec l'augmentation du nombre de logements, il avait été évoqué d'ajouter un lot au nord de la ZAC (plan ci-dessous).

Cette parcelle est composée de quelques arbres d'une valeur écologique notable. Il a donc été fait le choix de densifier un peu plus le bas du coteau.



### Élargissement du corridor écologique

Le nouveau scénario a également permis d'agrandir le corridor écologique en déplaçant la placette au nord vers l'ouest et le lot L le plus au nord vers les autres lots (plan ci-dessous et ci-contre).»

Par ailleurs, au sein du corridor, deux continuités écologiques au bas du coteau ont été dessinées, d'une largeur de 20 mètres (A) et de 30 mètres (B) (cf. figure ci-dessous) :

- La première permet d'assurer une continuité aérienne, avec le passage d'un écuroduc et l'installation d'arbre en haute tige pour les chauves-souris.
- La deuxième, située au niveau du passage sous la voie ferrée, permettra la traversée des espèces terrestres avec l'installation d'un passage à faune tout en évitant la voie ferrée et également de faire le lien avec les jardins privés du tissu pavillonnaire existant.

Ainsi, le projet contribue à améliorer la continuité écologique au niveau de la route départementale existante (RD124), qui constitue une rupture écologique avec les bords de la Marne. .





### Élargissement de la chaussée rue du Pont de Chennevières et de l'avenue d'Olivier d'Ormesson

Par ailleurs, des réflexions ont été menées sur la chaussée et un retrait des bâtiments le long de la rue du Pont de Chennevières et de l'avenue Olivier d'Ormesson a été prévue.

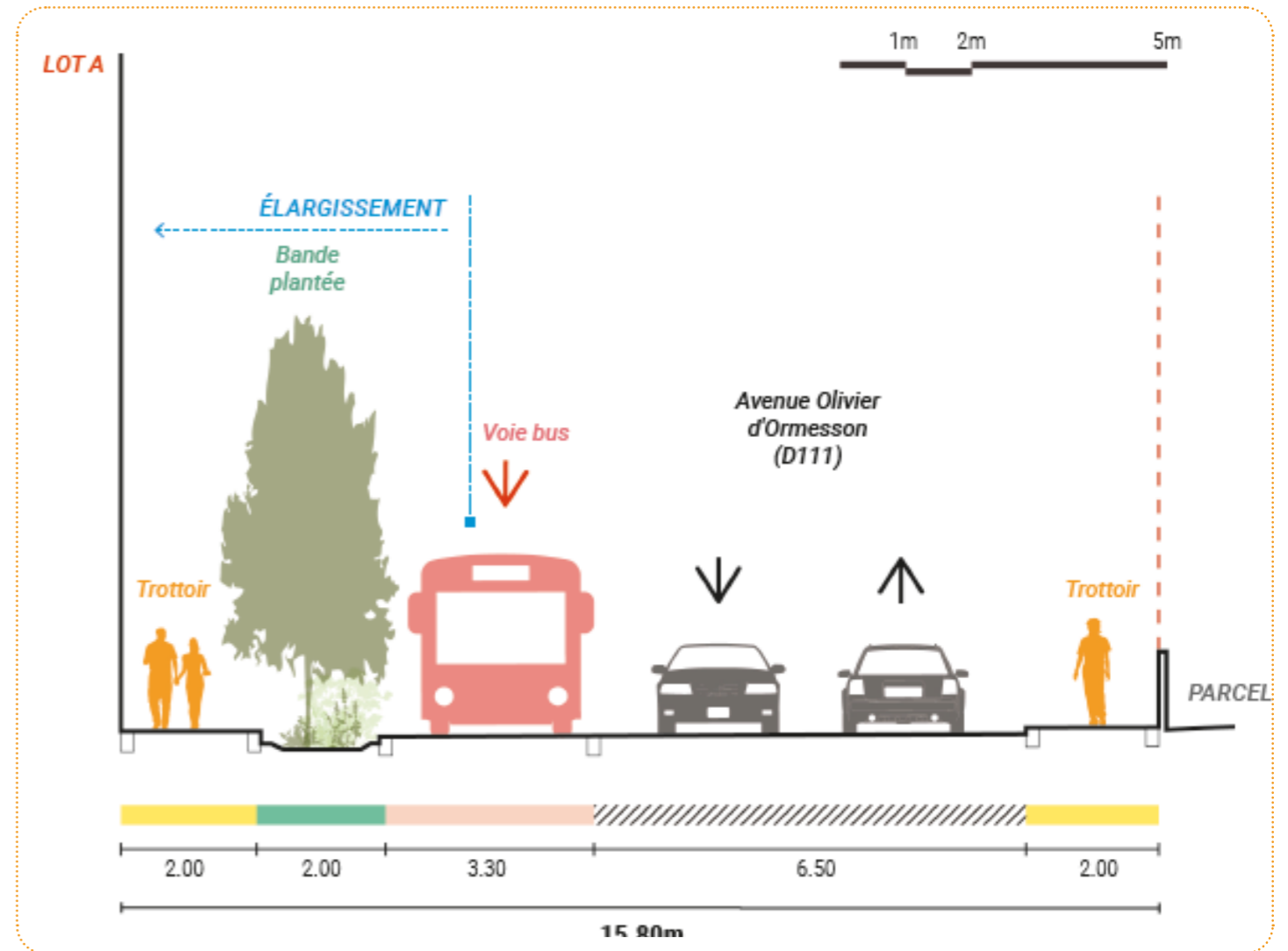
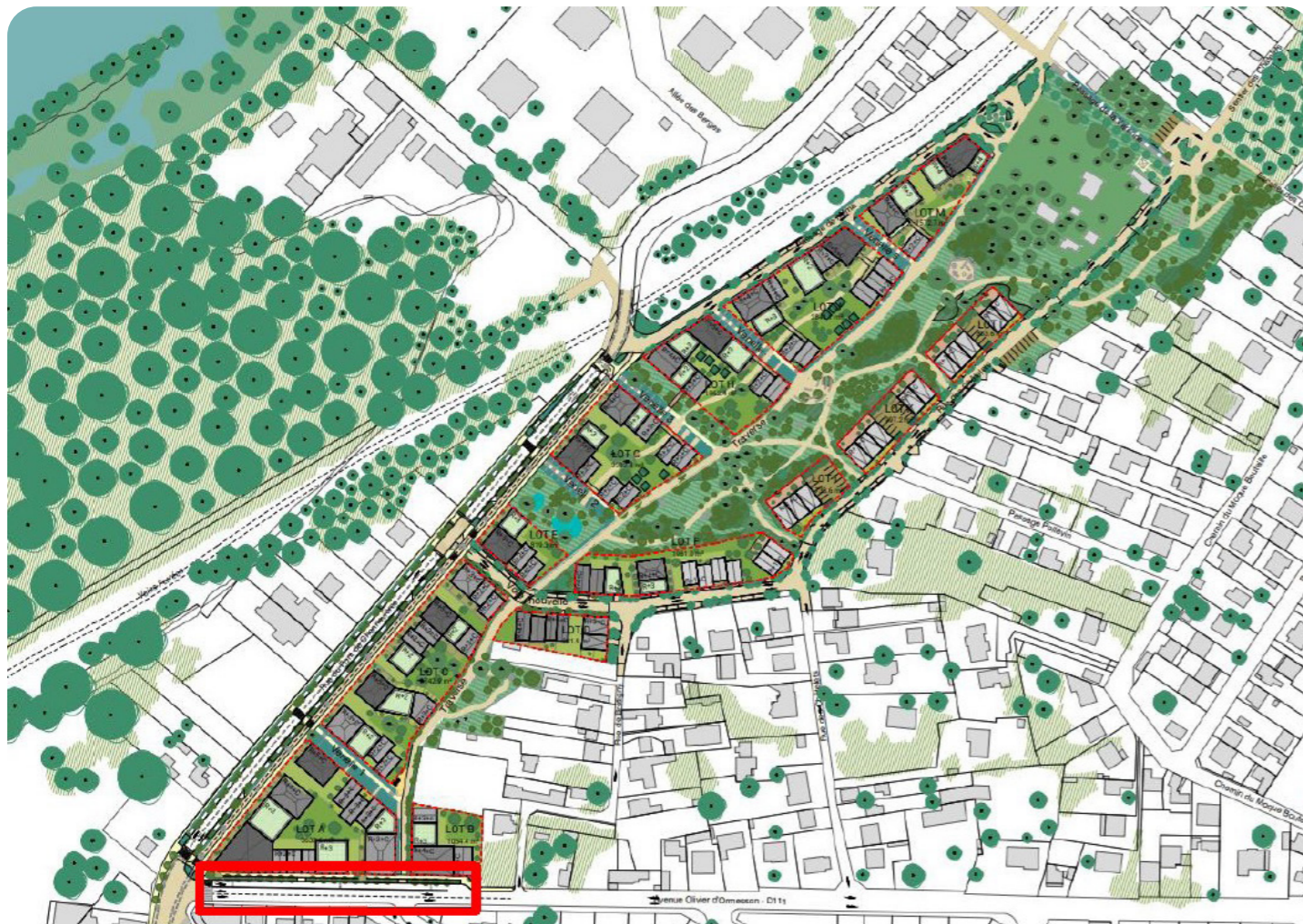
Ce retrait permet ainsi d'agrandir la chaussée, d'améliorer les espaces publics existants et de préserver les rez-de-chaussée des vis-à-vis sur la rue.

L'élargissement de l'avenue Olivier d'Ormesson contribue également à fluidifier le trafic de bus avec l'ajout d'un couloir de bus (plan ci-dessous).

La mobilité au coeur de la ZAC a aussi été améliorée, grâce à des venelles traversant le quartier de bas en haut, tout en offrant davantage de liaisons écologiques.

### Élargissement et conservation du verger existant

Le haut des Coteaux a également été repensé, que ce soit à travers la conservation et l'agrandissement du verger existant, ainsi qu'à travers la mise en place d'un belvédère qui permet de valoriser le point de vue paysager du site.



Croquis de la rue d'Olivier d'Ormesson prenant en compte l'élargissement (source ANMA, 2022)



# L'explication du phasage

## Un phasage du projet pour une livraison fin 2034

Le calendrier de la ZAC

- Dossier de création : mars - juin 2024
- Dossier de réalisation : juin - novembre 2025
- Début de commercialisation des lots : fin 2025
- Début des travaux d'espaces publics : 2026
- Livraison de la ZAC : 2034

Le calendrier sera probablement encore réajusté en fonction de la maîtrise foncière.

## Le calendrier des travaux

La phase de travaux se déclinera en quatre étapes.

### Première phase

Durant la première phase, plusieurs travaux seront menés afin d'assurer une bonne transition pour le quartier :

- Installation d'une base vie sur le lot D, jusqu'à la fin de la phase 2
- Réalisation des proto-aménagements Eaux Pluviales du réseau, de la structure et de l'élargissement de la rue des Châtelets, du Passage de l'Alma et de la Voie Nouvelle.
- Restauration complète du parc Nord et préfiguration du parc (cheminements et plantations)

### Deuxième phase

Durant la seconde phase, les premiers lots seront mis en place et les premiers travaux seront finalisés :

- Livraison des Lots A, B, F, I, K et L
- Finition de la rue des Châtelets

### Troisième phase

Durant la troisième phase, les derniers lots seront disponibles :

- Livraison des lots C, D, E, G, H, J et M (du nord vers le Sud)
- Installation Base vie sur la placette nord, jusqu'à la fin de la phase 4

### Dernière phase

Durant la dernière phase, les travaux sur les rues seront finalisés :

- Requalification de : la rue du Pont de Chennevières et des venelles
- Finitions des systèmes de gestion des eaux pluviales + Parc (en lien avec la livraison des lots : qualification, mobilier, plantations)

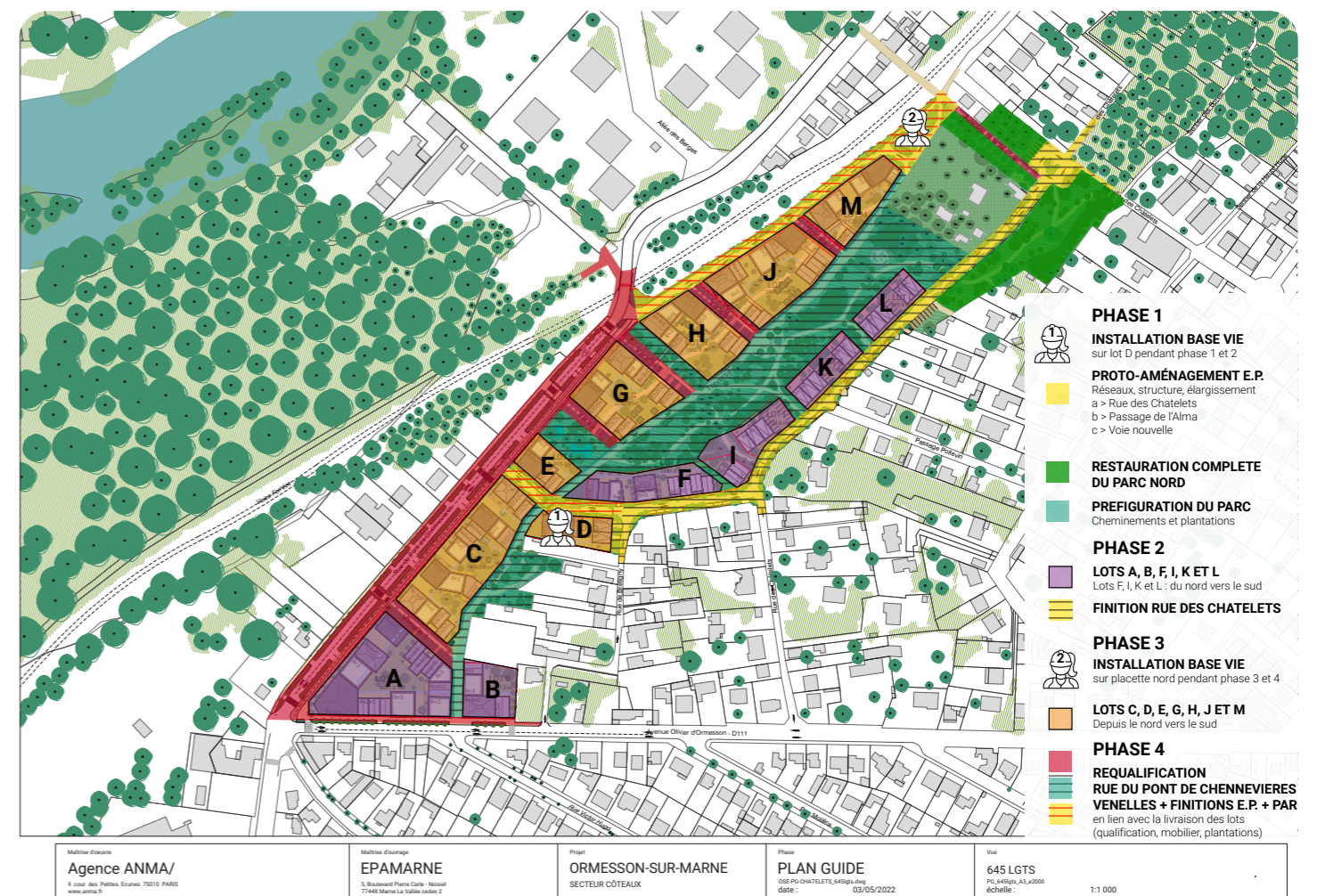


Schéma du phasage des travaux de la ZAC des Coteaux d'Ormesson (source ANMA, 2022)



## L'explication des choix de conception retenus

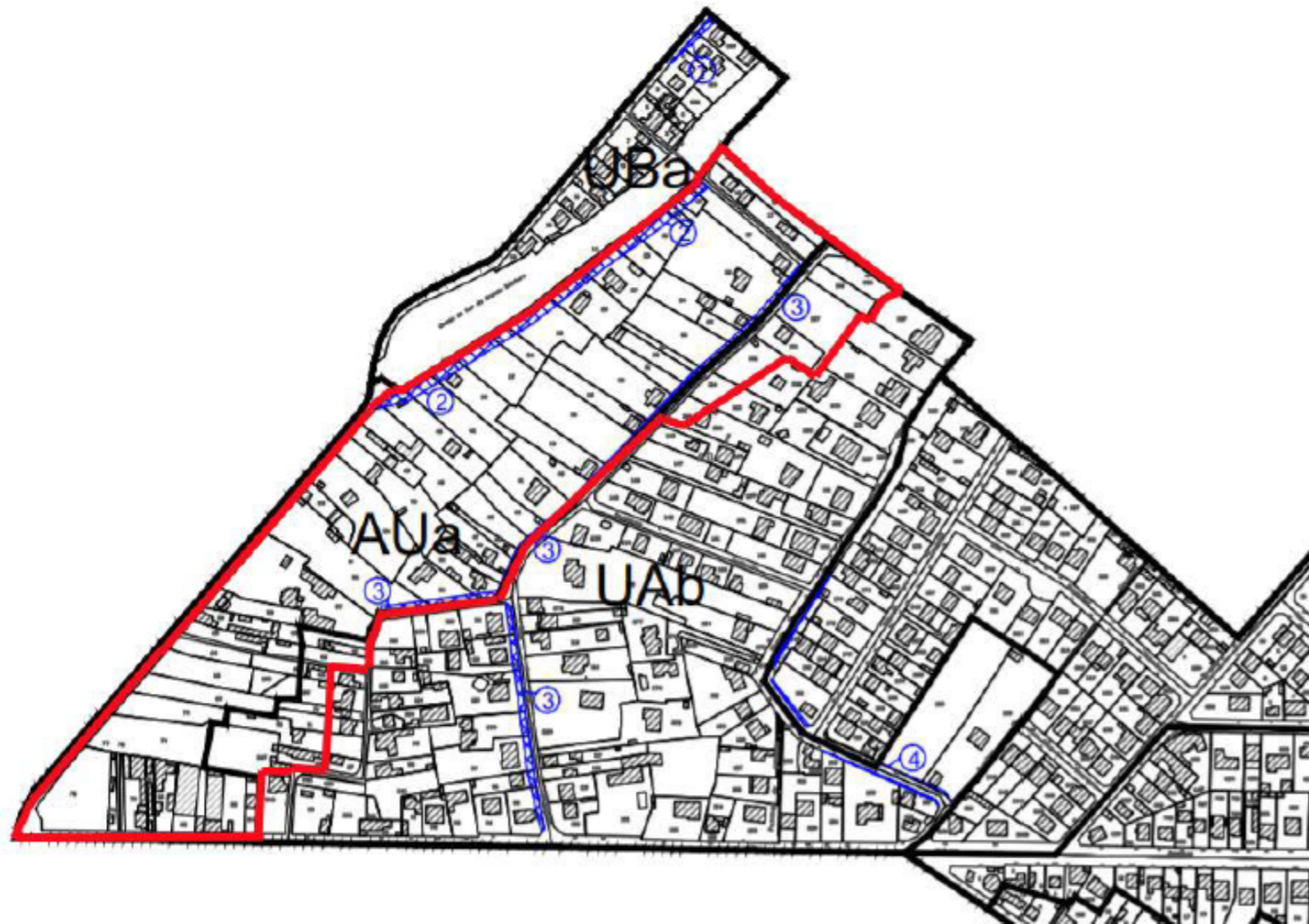
Outre l'inscription dans la perspective du PADD comme évoqué ci-avant, les raisons du choix résultent d'approches thématiques, liées à la nature du site et aux possibilités du projet.

### Contexte réglementaire

#### **L'aménagement est en adéquation avec les règles d'urbanisme applicables, notamment le SDRIF**

Le SDRIF fixe des objectifs pour les sites concernés par l'emprise de la Voie de Desserte Orientale, tel que le secteur de la ZAC des Côteaux d'Ormesson. Ce secteur est identifié comme destiné à accueillir une urbanisation dense.

D'après la carte de destinations générale du SDRIF, cette emprise relève d'un « Espace urbanisé à optimiser » et se situe sur l'emprise de continuités vertes « à valoriser » à l'échelle de la région.



Plan de zonage (source Ormesson-sur-Marne, 2015)

### **Le projet s'inscrit en cohérence avec le PLU approuvé en 2015**

Elles permettent l'aménagement urbain et architectural du quartier. Le projet s'inscrit en cohérence avec le PLU approuvé le 28/12/2015 :

- Zonage AUa concerne la majorité de la ZAC : a vocation de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opération a forte valeur environnementale. Il s'agit aujourd'hui de secteurs non urbanisés et non équipés, destinés à l'urbanisation de la commune, sous forme de lotissements, de permis groupés ou de ZAC.
- Zonage UAb situé au nord-est : a vocation à accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne ainsi que des centralités complémentaires. Il s'agit aujourd'hui de secteurs accueillant des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Cette vocation sera amplifiée. La densification du tissu existant sera encouragée tout en étant encadrée en termes de hauteur et d'emprise au sol. »

Les aménagements prévus dans le cadre du projet n'auront pas d'impact sur les différentes servitudes d'utilité publique.

### **Le projet répond aux défis n°2 et n°4 du Plan de déplacement Urbain en Île-de-France**

Le Plan de Déplacement de la Région Ile-de-France fixe des objectifs de croissance des déplacements en transports collectifs et actifs d'une part, et une diminution des déplacements en véhicules motorisés d'autre part. La commune d'Ormesson-sur-Marne, au même titre que la ZAC des Côteaux d'Ormesson, est concernée par le défi n°2 de « Rendre les transports collectifs plus attractifs ».

Le projet répond également aux ambitions du PDUIF, en permettant de rendre les transports en commun plus attractifs et accessibles et en incitant à l'usage des modes doux pour la liaison aux polarités locales, en répondant au défi n°4, de « Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ».

## Contexte socio-économique

Le projet répond à l'objectif national de construction de logements sociaux, notamment transcrit localement dans le cadre du contrat de mixité sociale signé entre l'Etat et la ville. En effet, la ville d'Ormesson-sur-Marne est carencée en logements sociaux, qui ne sont représentés qu'à près de 6,85% de l'ensemble des résidences principales de la commune. Il répond également aux objectifs de développements et de production de logements énoncés par le SDRIF.

Par ailleurs, la ville d'Ormesson-sur-Marne souhaite accompagner sa croissance démographique par le développement de son parc de logements. La commune présente aujourd'hui une part majoritaire de maisons individuelles constituant de grands logements, non adaptés à la transition démographique s'opérant sur le territoire. La hausse du nombre des ménages constitués de personnes seules, âgées ou de jeunes actifs engendre des besoins décorrélés des biens présents sur le territoire communal.

La création de nouveaux logements et l'adaptation de ces derniers aux nouveaux besoins des habitants de la commune est un enjeu auquel la ville souhaite répondre à travers ce projet, tout en veillant au « bien-vivre » des habitants à Ormesson. Le projet de la ZAC des Côteaux permet de diversifier la typologie des biens immobiliers et des logements qui concoure notamment à offrir des possibilités de parcours de résidentiel au sein de la commune.

Le projet aura également pour objectif de développer le lien social et de dynamiser le tissu associatif. Une résidence intergénérationnelle, accueillant des jeunes actifs et des personnes âgées, est programmée sur l'entrée de ville afin de diversifier les possibilités de parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale au sein de la commune. Celle-ci proposera également des services adaptés aux résidents.

Sur le plan économique, le projet va générer le départ d'entreprises présentes dans le secteur sud-ouest du quartier. Toutefois, il permettra la création de nouveaux emplois liés à la présence de commerce en rez-de-chaussée à l'entrée de ville, la création d'une résidence intergénérationnelle avec services intégrés. Il générera également l'arrivée de nouveaux actifs dans la commune.

L'arrivée de nouveaux habitants dans la commune implique une augmentation de la capacité d'accueil des enfants, petite enfance et scolarisés. La création d'un groupe scolaire élémentaire de 12 classes et la rénovation de l'école Anatole France en une école maternelle permettront de répondre aux besoins générés par les deux ZAC.

## Densification

Le projet répond aux enjeux urbains de densification. Il prévoit la création d'environ 645 logements soit environ 1700 personnes permettant notamment de répondre aux orientations du SDRIF qui identifient le quartier comme un espace à optimiser à l'horizon 2030 avec un objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitats.

A l'échelle de la commune, les projets de la Plaine des Cantoux et du Golf sur la deuxième branche de l'ex VDO relève d'un projet plus global de densification. Ainsi sont prévus au total 585 logements sur ces deux projets.

Plus globalement, sont attendus à l'échelle de la commune plus de 1230 logements pour 4150 logements recensés en 2018 dans la commune.

Le secteur retenu pour les enjeux urbains de densification est le secteur de la commune pour lequel les temps de transport sont les plus courts pour rejoindre les gares de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne (environ 10 à 15 min). Elles sont desservies toutes les deux par des réseaux de bus depuis le site.

## Environnement physique

### Terres et sols

Les incidences concernant l'imperméabilisation des sols sont faibles à modérées. En effet, le secteur est initialement faiblement imperméabilisé avec environ 32% de sol imperméabilisé. Le coefficient d'imperméabilisation passe de 0,32 à l'état initial, à 0,46 après projet. La programmation du projet prévoit la mise en place d'environ 1,7 ha pour le corridor écologique. Le taux de pleine terre à l'échelle de la ZAC est de 45% en tenant compte des cœurs d'îlot végétalisés du domaine privé.

Le projet est en adéquation avec les questions de réemplois. Un diagnostic démolition permettra d'estimer les volumes de matériaux potentiellement réemployés sur site ou transférés vers des plateformes de réemplois.

Un équilibre déblais/remblais sera recherché. Toutes les terres végétales décapées sur site sont dans la mesure du possible réemployées pour le paysagement du parc.

## Climat

Le projet d'aménagement du quartier des Côteaux d'Ormesson répond en partie aux enjeux d'adaptation des projets au changement climatique notamment par la création et la valorisation des espaces verts au coeur de la ZAC permettant ainsi de limiter le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain et d'apporter des espaces de fraîcheur. Par ailleurs, les toitures sont en partie végétalisées. Les infrastructures routières et de circulations sont requalifiées avec notamment des trames vertes de part et d'autre, aujourd'hui inexistantes, générant un ombrage pour les usagers.

## Eau

### Zone humide

Aucune zone humide n'a été identifiée dans l'emprise du projet.

### Gestion des eaux pluviales

Le projet ambitionne une gestion des eaux pluviales à l'occurrence centennale avec une déconnexion aux réseaux existants. L'aménagement retenu prévoit la création de noues paysagères pour chaque rue (à l'exception de l'avenue Olivier d'Ormesson) afin de gérer les eaux pluviales des voiries. Le corridor écologique composé d'espace en creux ainsi que les noues des venelles la sente piétonne permettront de gérer le ruissellement des eaux pluviales du côteaux. Ce système sera renforcé par l'aménagement de chaussées drainantes et une préférence pour les revêtements perméables. Comme sur le domaine public, la gestion des eaux pluviales sur le domaine privé sera basée sur un objectif de 0 rejet pour les premières pluies, et donc sur une gestion à la parcelle.





## Milieu naturel

### Réseau écologique

Le corridor écologique est un invariant du projet. La densité du projet d'aménagement retenu a été optimisée et organisée autour de celui-ci afin de conserver son tracé et ses fonctionnalités associées. L'aménagement des milieux sera organisé de telle manière à conserver toutes les sous-trames. Des aménagements écologiques seront réalisés afin d'atténuer les ruptures déjà existantes (installation de passages à faune sous la voirie, écuroducs, arbres en haute tige pour les chiroptères, etc.). D'après l'étude sur la fonctionnalité des réseaux écologiques, le projet retenu n'a pas d'incidence significative à large échelle (5km autour du projet) sur le rôle du corridor écologique, malgré une diminution des surfaces de certains milieux.

### Habitats et espèces

Les habitats représentant des enjeux modérés à forts ont été conservés (frênaie et vergers). Le corridor écologique sera aménagé de manière à maintenir, voire renforcer, les conditions de vie favorables des espèces protégées et patrimoniales recensées sur le site. Ainsi, tous les milieux existants seront pris en compte dans l'aménagement de ce corridor afin de répondre aux besoins de chaque espèce et limiter les impacts.

L'aménagement proposé est justifié par l'atteinte des objectifs suivants :

- Répondre aux attentes.
- Garantir une qualité environnementale et paysagère.
- Réduire la fragmentation écologique à l'échelle de l'opération, selon les modalités des aménagements paysagers du projet
- Maintenir, voire renforcer des conditions de vie favorables aux espèces patrimoniales et / ou protégées.
- A ce stade, aucune incidence sur les espaces naturels réglementés ou inventoriés, et aucun impact négatif sur la faune ou la flore protégée et/ou patrimoniale (impacts résiduels compenser par les mesures de réduction).
- Des effets positifs sur la création d'habitats naturels réduits en phase initiale (restauration de la frênaie, restauration des milieux semi-ouverts de type prairiale ou verger, création d'un milieu humide)

## Milieu urbain

### Aménagements paysagers

Le projet permet une requalification qualitative, au niveau architectural et paysager. L'aménagement proposé intègre une requalification des voiries qui comprend notamment l'ajout de noues d'infiltration, de bandes végétalisées et une meilleure sécurisation des déplacements piétons. Ainsi, le projet participe à l'amélioration du cadre de vie. Également, l'aménagement proposé comprend la conservation de la continuité paysagère entre le parc du Château des Rets et les bords de Marne. Par ailleurs, la végétalisation des espaces publics permet de renforcer le caractère paysager du site.

### Patrimoine bâti

L'emprise du projet est constituée principalement de pavillons abandonnés et de bâtiments peu qualitatifs. Le projet permet une requalification qualitative, au niveau architectural et paysager, lui procurant une dimension plus contemporaine. Il s'inscrit dans le paysage bâti, constitué de principalement de pavillons et ponctuellement de collectifs.

### Usages

Le projet d'aménagement propose divers usages, inexistant sur le site, qui participeront à l'amélioration du cadre de vie. Par ailleurs, l'ajout de commerces de proximité en entrée de ville participera à sa redynamisation et sa requalification. Enfin, les habitants pourront bénéficier d'un nouvel espace vert, aujourd'hui inaccessible.

## Déchets

### Gestion des déchets

La collecte des déchets produits au sein du quartier sera optimisée. Les biodéchets feront l'objet d'une collecte sélective.

La collecte des déchets sur le quartier des Côteaux s'effectue au moyen d'une solution hybride combinant borne d'apport volontaire et collecte (B.A.V) classique (locaux O.M.).

Le recours aux P.A.V.E et locaux classiques de stockage des ordures ménagère a pour intérêt de diminuer la fréquence de passage des camions de ramassage (réduisant les émissions de gaz à effet de serre), d'éviter l'encombrement des trottoirs et faciliter l'accès aux personnes à mobilités réduites.

### Gestion des déchets issus de la démolition

L'EpaMarne est engagé dans une démarche de « schéma d'organisation environnementale » (SOE) des chantiers. Cette démarche comprend notamment un volet sur le traitement et l'évacuation des déchets de chantier, ainsi que leur réemploi.

Chaque opération de démolition devra faire l'objet d'un diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition (diagnostic PEMD) afin d'estimer les volumes de matériaux potentiellement réemployés sur site ou transférés vers des plateformes de réemplois.

Dans le cadre de la démarche SOE, l'aménageur devra, à l'issue des travaux de démolition, dresser un formulaire de récolement relatif aux matériaux réemployés sur le site ou destinés à l'être et aux déchets issus de cette démolition. Ce formulaire mentionne la nature et la quantité des matériaux réemployés sur le site ou destinés à l'être et celles des déchets, effectivement valorisés ou éliminés, issus de la démolition.

Dans le cadre de la ZAC des Côteaux, l'aménageur tâchera d'évaluer l'ensemble des solutions de réemplois et de favoriser aux maximums le réemploi sur son portefeuille de projet.

### Gestion des matériaux

La philosophie du projet, qui consiste à traiter le terrain comme une ressource précieuse, s'étend à la gestion du déblaiement.

Le déplacement du sol est minimisé et les matériaux d'excavation sont conservés sur le site autant que possible dans une logique d'économie de la ressource :

- Un objectif visant à se rapprocher autant que possible du concept de « cradle-to-cradle », où aucun matériau d'excavation ne quitte le site.
- Une règle imposée dans le CPAUPE et les fiches de lots selon laquelle tous les matériaux d'excavation privés doivent être conservés à l'intérieur du lot.

Enfin l'ensemble des déchets engendrés par le projet feront l'objet d'un suivi, conformément à la démarche SOE, et seront au maximum réutilisés sur place ou bien placés dans des plateformes de réemploi.

## Stratégie énergétique

Les nouvelles constructions pourront s'appuyer sur des principes énergétiques durables :

- La démarche de qualité environnementale de type NF Habitat HQE ou équivalent pour l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel.
- La démarche de type NF HQE Bâtiments Tertiaires pour les bâtiments des autres usages.
- La RE 2020 échéances 2028 pour l'ensemble des bâtiments, grâce à une installation à chaque lot de PAC air/eau double service avec appoint intégrés permettant la couverture de 100 % des besoins en chauffage, ECS et climatisation des bâtiments.

Par ailleurs, l'EPAMARNE est un acteur engagé dans la construction décarbonée. L'EPA a signé le PACTE Fibois niveau OR qui engage l'établissement à produire jusqu'en 2024 40 % de sa surface de plancher en construction biosourcée dont 50% en structure. Ces engagements seront donc à minima traduits dans les CPAUPE de la ZAC et pourront être réengagés à l'issue de 2024.

Enfin, le projet souhaite s'inscrire dans la démarche EcoQuartier qui repose sur quatre piliers : « environnement et climat », « développement territorial », « cadre de vie et usages » et « démarche et processus »..

## Déplacements

### **Trafic et stationnement**

Le choix de la création d'une nouvelle voie reliant le bas et le haut du coteau dans le réseau viaire au sein du quartier est une réponse aux attentes des habitants. Ces attentes ont été évoquées lors de la concertation préalable, elles consistent à prendre en compte l'augmentation du trafic générée par l'arrivée d'environ 1 700 personnes dans le quartier.

Plusieurs scénarios ont été pris en compte. Le scénario 2 avec la nouvelle voie a été retenu permettant ainsi un accès plus simple au quartier depuis la rue du Pont de Chennevières et de désengorger le carrefour de l'Avenue Olivier d'Ormesson et rue du Pont de Chennevières.

Les trafics attendus pour les deux scénarios sont les suivants :

- Avenue Olivier d'Ormesson : + 200 à + 800 véh/jour dans le scénario 1 et - 1 400 à + 1 100 véh/jour dans le scénario 2.
- Rue du Pont de Chennevières : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 100 à + 400 véh/jour dans le scénario 2.
- Rue des Châtelets : + 0 à + 700 véh/jour dans le scénario 1 et + 0 à + 2 000 véh/jour dans le scénario 2.
- Le trafic journalier sur la nouvelle voie est-ouest du scénario 2 est estimé à 4 400 véhicules.

Le nombre de stationnement sera en cohérence avec le règlement du PLU qui sera adapté au projet et permet de répondre aux attentes des habitants notamment avec la création de places de stationnement sur les espaces publics, aujourd'hui inexistantes et posant des problèmes de stationnement sauvage sur les voiries.



### **Mobilité douces et transport en commun**

Dans le projet d'aménagement retenu, une grande place a été accordée aux mobilités douces : traverses piétonnes, venelles, restauration de l'escalier de la Varenne, etc. La sente piétonne traversant le projet sera notamment réservée aux mobilités douces et sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, les déplacements piétons le long des routes départementales seront sécurisés par l'ajout de noues végétalisées et de bandes plantées afin de permettre une mise à distance de la voirie. La requalification des routes départementales comprend également la création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la RD124. Enfin, les circulations intérieures du futur quartier (le passage de l'Alma, la rue des Châtelets, la rue de Brétigny et la voie nouvelle) seront des voies partagées prioritaires aux piétons dont la vitesse des véhicules sera limitée à 30km/h pour les voies partagées prioritaires aux piétons.

Ces continuités s'inscrivent dans une réflexion menée par le CIN à l'échelle de la VDO afin de développer les mobilités douces sur le territoire, et permettre à terme, de créer des continuités avec Sucy-en-Brie, sa gare RER, et Chennevières-sur-Marne.

Le projet n'inclus pas de nouvelle infrastructure de transport en commun mais prend comme orientation une optimisation des modes de déplacements permettant de rejoindre aisément ces infrastructures. Toutefois, l'aménagement des espaces publics favorisant l'usage des mobilités douces permettra de rallier plus facilement les pôles de mobilités clés comme la gare RER de Sucy-Bonneuil, accessible depuis la ZAC en 20 min à pied, 10 à 13 min en bus et en 10min en vélo environ.

Il est à noter que le quartier des Côteaux d'Ormesson est le secteur de la commune le plus proche des accès aux gares de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne.

Par ailleurs, le projet de création d'un couloir de bus, sur la partie de la RD111 inscrite dans le périmètre de la ZAC, permettra de décongestionner de manière ponctuelle la circulation des lignes de bus aux heures de pointe et d'inciter à l'utilisation de ceux-ci.

### **Gestion des risques et des nuisances**

#### **Risques naturels**

Le secteur des Côteaux est concerné par un risque fort de retrait et de gonflement des argiles. Ce risque peut être accentué par les sécheresses et les canicules. Cet aléa peut avoir un impact direct sur les bâtiments en les fragilisant. D'après les prévisions météorologiques, le secteur est également concerné par les canicules et les sécheresses à plus long terme du fait du changement climatique. Ces aléas seront pris en compte par l'adaptation des systèmes constructifs (adaptation des fondations, rigidification des structures) et les aménagements à proximité immédiate des bâtiments les plus exposés (éloignement des arbres du bâti d'environ la hauteur de l'arbre, créations d'écrans anti-racine, etc.), participant à la résilience du quartier.

#### **Pollution des sols**

Le secteur d'étude est caractérisé par la présence ponctuelle de pollution dans la parcelle 0083 au 15 avenue Olivier d'Ormesson. Il a fait l'objet d'une étude réalisée en 2021, dont les préconisations seront prises en compte. Les autres secteurs du quartier présentant des risques feront l'objet d'étude de pollution.

#### **Nuisances et autres pollutions**

##### Nuisances sonores

Le choix de l'emplacement de la résidence intergénérationnelle en entrée de ville dans un secteur où les nuisances acoustiques et les pollutions atmosphériques sont les plus impactantes est justifié par l'accessibilité, la topographie du site plus faible à cet endroit, la proximité aux commerces et aux transports. Son emplacement facilite son accessibilité pour les personnes seniors et à mobilité réduite.

Le choix de l'emplacement des logements en bordure de la rue du Pont de Chennevières se justifie par :

- La préservation de l'ambiance acoustique en cœur de ZAC et plus largement à l'est du quartier.
- La préservation du corridor écologique et de son tracé.
- La topographie du site, les risques de mouvements de terrains et la complexité des modes constructifs associés ne pouvant pas permettre une hauteur plus importante des bâtiments sur le haut du coteau.

Les nuisances sonores déjà existantes le long de la rue du Pont de Chennevières et de l'avenue d'Olivier d'Ormesson sont amenées à augmenter avec les nouveaux trafics. Une nouvelle population va être exposée aux nuisances sonores. Afin de limiter cette exposition, les choix suivants sont opérés :

- Le retrait de 3mètres des bâtiments par rapport à la rue.
- Isolement des façades selon la réglementation en vigueur.

Le choix de l'emplacement des logements en bordure de la rue du Pont de Chennevières se justifie par :

- La préservation de l'ambiance acoustique en cœur de ZAC et plus largement à l'est du quartier.

##### Pollution lumineuse

L'éclairage public sera limité aux axes de circulations et se conformeront aux horaires imposés par la commune. L'aménagement des espaces extérieurs est dimensionné pour limiter les phénomènes de pollution lumineuse. Enfin, le corridor écologique ne sera pas éclairé afin de conserver une trame noire, à l'exception de la sente piétonne dont l'éclairage sera adapté pour éviter les phénomènes de perturbation des chiroptères.

L'aménagement des espaces extérieurs est dimensionné pour limiter les phénomènes de pollution lumineuse.