



EpaMarne **TRANS FAIRE**
l'âme dans l'aménagement

Juillet 2023

Evaluation environnementale

ZAC des côteaux d'Ormesson - Ormesson-sur-Marne (94)



environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

www.trans-faire.net

Table des matières

Introduction	3
Fiche synthétique du projet.....	4
Raisons et contenu de l'étude d'impact.....	5
Description du projet.....	8
Localisation et contexte.....	9
Procédures d'acquisition.....	13
Que va-t-on réaliser ?.....	15
Principales caractéristiques du projet.....	17
Principes de fonctionnement de la ZAC.....	24
Etat actuel de l'environnement.....	29
Contexte réglementaire.....	30
Contexte socio-économique.....	44
Environnement physique.....	64
Milieu naturel.....	87
Milieu urbain et paysage.....	138
Déplacements.....	164
Risques, pollutions et nuisances.....	179
Comparaison des scénarios au fil de l'eau et de référence.....	204
Comparaison des scénarios au fil de l'eau et de référence.....	205
Incidences notables du projet sur l'environnement	215
Principe d'analyse des effets.....	216
Contexte réglementaire.....	218
Contexte socio-économique.....	222
Environnement physique.....	232
Milieu naturel.....	244
Milieu urbain et paysage.....	259
Déplacements.....	282
Santé, risques et nuisances.....	292

Raisons du choix.....	314
Des études techniques comme outil d'aide à la conception.....	315
Un projet qui s'inscrit dans l'aménagement urbain de l'ex VDO.....	315
Un projet en réponse aux carences de logements sociaux.....	316
Une concertation entre les parties prenantes.....	316
Les invariants et orientations urbaines et paysagères.....	318
L'historique des intentions programmatiques.....	321
L'explication du phasage.....	324
L'explication des choix de conception retenus.....	325
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement.....	330
Mesures et modalités de suivi.....	331
Management environnemental.....	334
Contexte socio-économique.....	336
Environnement physique.....	337
Milieu naturel.....	342
Synthèse des impacts résiduels.....	361
Milieu urbain et paysage.....	363
Déplacements.....	368
Risques, pollutions et nuisances.....	372
Coût des mesures.....	388
Méthodes et auteurs.....	390
Textes réglementaires et calendrier.....	391
Méthodes d'analyse.....	391
Synthèse des études techniques.....	392
Contexte socio-économique.....	393
Environnement physique.....	396
Milieu naturel.....	399
Milieu urbain et paysage.....	404
Déplacements.....	405
Risques, pollution et nuisance.....	406
Bibliographie et annexes.....	414
Bibliographie.....	415
Liste des annexes.....	418

Fiche synthétique du projet

Maître d'ouvrage

Établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée

Localisation

Côteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne (94)

Contexte

Selon les dispositions de l'article R122-2 du Code de l'environnement, le projet est soumis par décision de l'Autorité environnementale n° 011-22-C-0111 en date du 13 septembre 2022 à l'obligation de réaliser une étude d'impact.

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson vise à créer un nouveau quartier à Ormesson-sur-Marne. L'objectif premier est de réduire la situation de carence en logements sociaux de la commune en créant **environ 645** nouveaux logements dont environ 50% de logements sociaux. Le projet prévoit également la création de commerces en entrée de ville, sur une superficie d'**environ 1574 m²**, pour permettre aux futurs habitants de profiter de commerces de proximité et de lieux de vie. Une résidence intergénérationnelle sera également construite pour favoriser la mixité sociale et offrir une typologie résidentielle peu développée sur le territoire.

En parallèle c'est aussi l'opportunité de valoriser le corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui traverse ce futur quartier. Le corridor écologique longe la limite communale de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson jusqu'à la Queue-en-Brie vers le sud-est, reliant le parc du Château des Rêts et la ZNIEFF des îles de la Marne, deux zones riches en biodiversité.



Le projet prévoit la création d'un corridor écologique d'**environ 1,7** hectares valorisant ce corridor écologique, tout en offrant un espace vert de qualité pour les habitants. Ce corridor sera conçu pour respecter le tracé du corridor écologique et préserver ses fonctions, tout en proposant des aires de jeux, des terrains de sport, des espaces de détente et de pique-nique pour favoriser le lien social et la convivialité.

En somme, le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson vise à créer un nouveau quartier résidentiel durable, respectueux de la biodiversité locale, offrant un espace de qualité pour les habitants, favorisant le lien social et la convivialité, et répondant aux besoins et aux attentes des futurs habitants.

Procédure

- Zone d'Aménagement Concertée d'Ormesson (ZAC). Par délibération du 29 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EpaMarne a approuvé le bilan de concertation et a décidé de poursuivre la mise en œuvre du projet et la création de la ZAC.
- Demande d'autorisation de défrichement.
- Dossier loi sur l'eau (DLE).
- Dossier d'utilité publique (DUP).
- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU).

Superficie

6,12 ha

Programmation

L'aménagement de la ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 36 802 m² Surface De Plancher. Sur une emprise d'environ 6,12 ha, la programmation se décompose comme suit :

- Environ 36 802 m² de logements, soit environ 645 logements (dont 50% de logements sociaux) comprenant une résidence intergénérationnelle de 72 logements.
- Environ 50% de logements sociaux
- Environ 1574 m² de commerces.
- Environ 37 310 m² d'espaces publics comprenant le corridor écologique.

Raisons et contenu de l'étude d'impact

Procédures concernées

Le projet vise à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Les étapes d'ores et déjà réalisées sont les suivantes :

- Étude préliminaire : une étude préliminaire a été réalisée pour évaluer la faisabilité et l'intérêt du projet de création d'une ZAC. Cette étude inclue des études environnementales, économiques, et sociales, ainsi qu'une analyse des besoins en équipements publics.
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EpaMarne (établissement public à l'initiative de la création de l'opération d'aménagement) du 29 mars 2023 actant la prise d'initiative de la création de la ZAC (N°2017-017 du 20 décembre 2017) dont les objectifs sont les suivants :
 - Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du contrat de mixité sociale et des besoins de la ville
 - Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
 - Développez une programmation d'équipement public nécessaire au développement de l'opération à venir.
 - Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun.
 - Requalifier l'entrée de ville.
 - Participez au continuité et les déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.
 - Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
 - Préservez et valorisez le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne.
 - Veillez à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions en cohérence avec les orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.
- Concertation : avant de formaliser la création de la ZAC, il est obligatoire d'organiser une phase de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres parties prenantes. Cette concertation permet de recueillir les avis, de présenter le projet et d'ajuster certains éléments en fonction des retours. Cette concertation s'est déroulée du 5 décembre 2020 au 29 janvier 2023.
- Préparation des dossiers de création et d'examen au cas par cas du projet (numéro de saisine n°011-22-C-0111 dossier déposé le 12 août 2022). L'Autorité environnementale a pris la décision de soumettre la création de la ZAC des Côteaux d'Ormesson à évaluation environnementale (décision n°011-22-C-0111 en date du 13 septembre 2022).

L'acte de création de la ZAC constituera la « première autorisation du projet » puisque l'évaluation environnementale sera actualisée pour le dépôt des autorisations ultérieures. Le dossier de réalisation et le PEP seront approuvés ultérieurement (l'EPA approuve le dossier de réalisation et le PEP sera approuvé par arrêté préfectoral).

En cas de besoin, la présente évaluation environnementale sera actualisée au cours de l'avancement dans les procédures réglementaires.

Les autres procédures concernées sont les suivantes :

- Le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau » selon les dispositions des articles R214-1 et suivants du code de l'environnement (rubriques 2.1.5.0, & 1.1.1.0.).
- Le projet fera également l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique.
- Une Mise en comptabilité des documents d'urbanisme sera nécessaire (MECDU).
- Le projet nécessite la réalisation d'un dossier d'autorisation de défrichement.
- Le projet sera potentiellement soumis à un dossier de demande dérogation pour atteinte aux espèces protégées.

Structure de l'étude

Conformément au code de l'environnement, articles L122-1 et suivants et articles R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements, les chapitres suivants figurent dans l'étude d'impact :

- Une description du projet y compris sa localisation, ses caractéristiques physiques, les principales caractéristiques de sa phase opérationnelle, ...
- Une description de l'état actuel de l'environnement et notamment : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage.
- Une description de l'évolution de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.
- Une description du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés.
- Une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons du choix effectué
- Les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour :
 - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités.
 - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.
 - S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.
- Une description des méthodes utilisées pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ainsi que les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation.

La réglementation impose la rédaction d'un résumé non technique. Afin d'en faciliter la lecture, celui-ci fait l'objet d'un document séparé.

De plus le code de l'urbanisme mentionne dans à l'article L. 300-1-1 que :

« Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.».

L'environnement doit être compris en tant que globalité, où chaque composante est liée aux autres par divers flux. Par commodité de présentation, une partition des thèmes est néanmoins réalisée. Des passerelles entre les différentes thématiques évitent de les isoler les unes des autres.

Conformément au code de l'environnement, « le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine »¹.

¹ Article R122-5 du code de l'environnement, modifié le 29 juin 2021

Thèmes étudiés

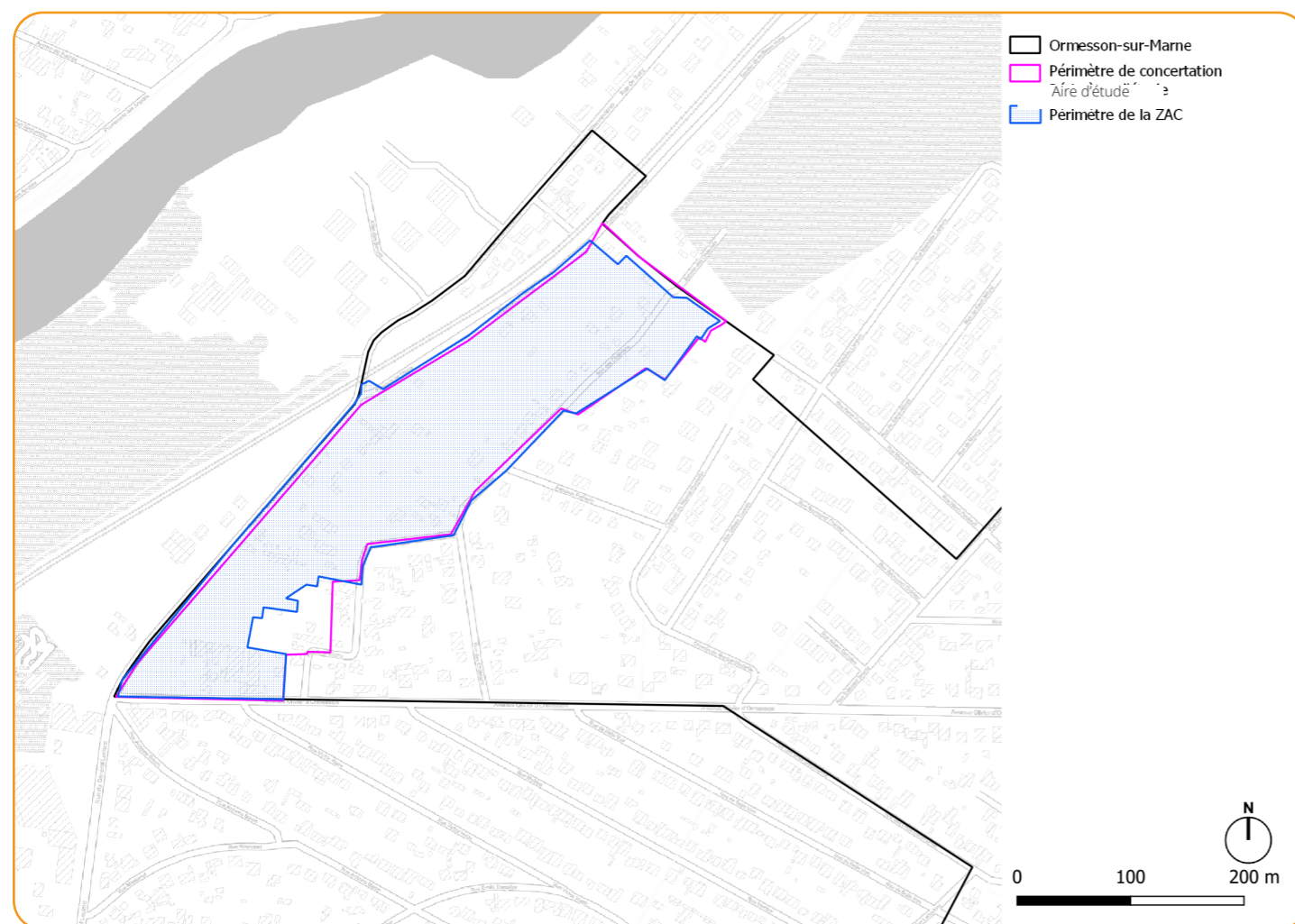
Contexte réglementaire	Gouvernance
	Documents cadres
	Servitudes
Contexte socio-économique	Population
	Habitat
	Équipements
	Activités
Environnement physique	Terres et sols
	Climat
	Eau
Milieu naturel	Réseaux écologiques
	Habitats
	Espèces
Milieu urbain et paysage	Paysages et usages
	Patrimoine bâti
	Énergie / carbone
	Autres réseaux
	Déchets
Déplacements	Réseau routier
	Transport fluvial
	Transports en commun
	Réseau piétons et cycles
Santé, risques et nuisances	Risques naturels et technologiques
	Pollutions et risques sanitaires
	Nuisances

Périmètres d'étude

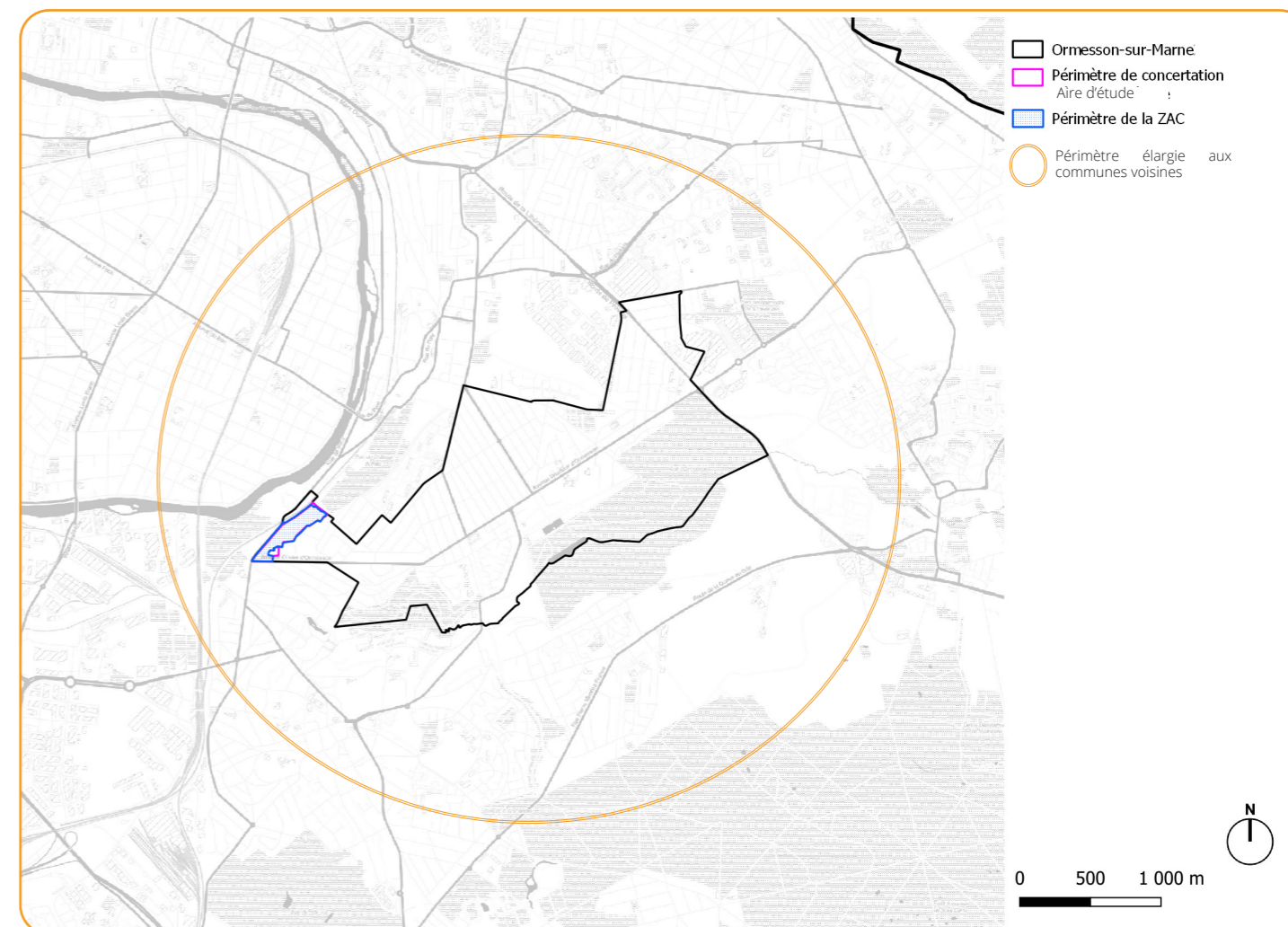
La décomposition des différentes thématiques environnementales présentée dans le Tableau précédent est utilisée pour analyser l'état initial de l'environnement, les conséquences éventuelles du projet et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées.

Dans un souci de pertinence et en fonction des données disponibles, quatre échelles géographiques différentes sont utilisées dans l'analyse des thématiques environnementales :

- Le périmètre de la ZAC.
- Le périmètre de concertation / aire d'étude. **Les cartographies de l'étude d'impact reprennent cette aire d'étude.**
- Le périmètre de la commune d'Ormesson-sur-Marne parfois élargi aux communes voisines.
- Un périmètre élargi dépassant l'échelle communale et variable selon les thématiques.



Périmètres retenus (source EpaMarne, 2022)



Périmètres élargis (source EpaMarne, 2022)

Contexte

Une commune située aux portes de la capitale

Ormesson-sur-Marne est une localité qui se trouve à environ 20 km vers le sud-est de Paris, au sein de la communauté d'agglomération du Grand Paris Sud-Est Avenir, dans le département du Val-de-Marne. Cette commune est située sur un plateau qui est bordé par la Marne au Nord-Ouest, et par le Parc du Morbras au Sud-Est. La commune est de ce faite marquée par une forte pente qui s'étend entre la vallée de la Marne et les coteaux du parc du château.

La commune d'Ormesson est principalement composée de logements pavillonnaires, ce qui contraste avec les communes avoisinantes de Sucy-en-Brie et Chennevières-sur-Marne. Cette particularité confère à la ville une atmosphère résidentielle et calme, propice à une vie de quartier agréable.

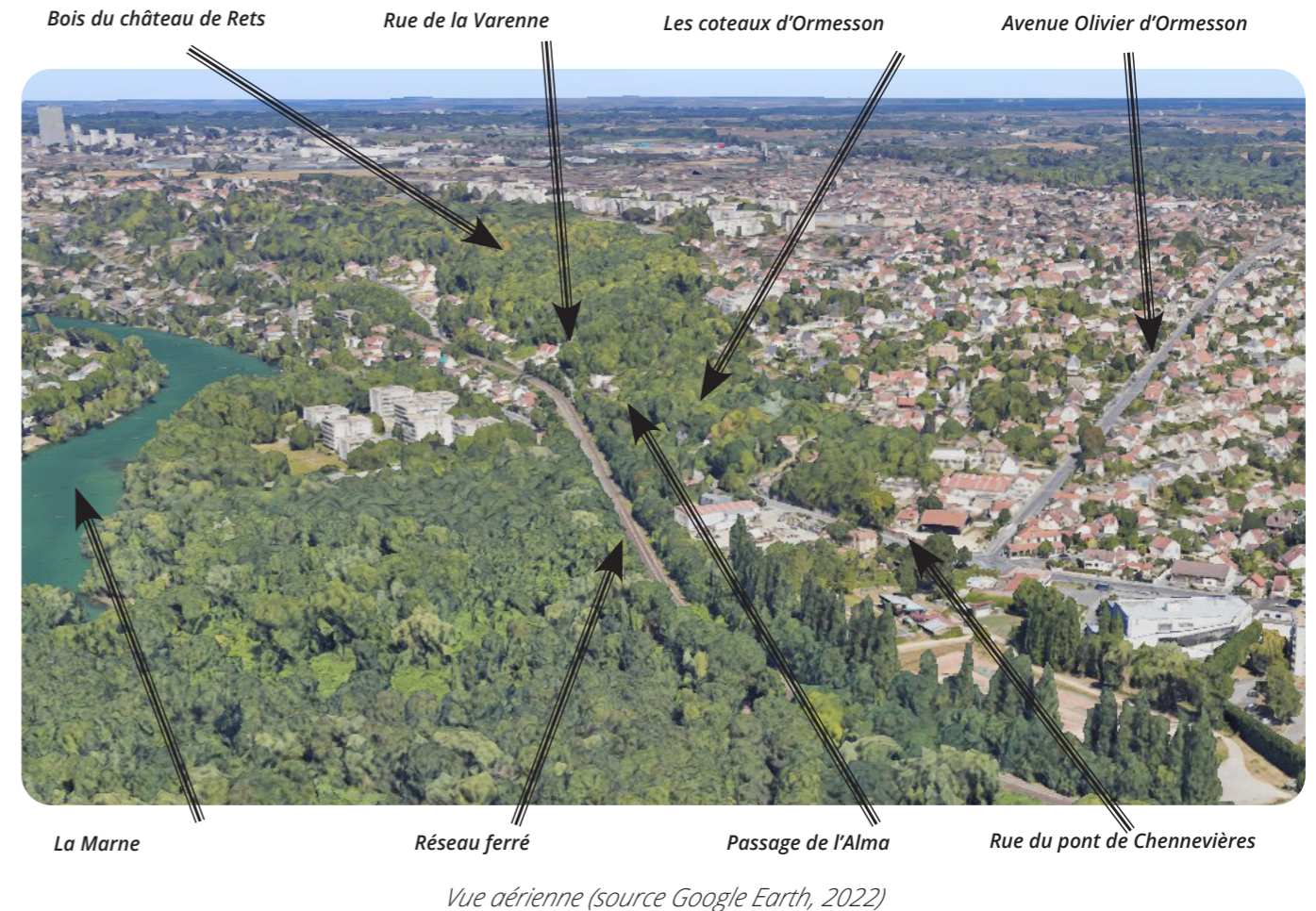
La commune est concernée par deux Orientation d'Aménagement et de Programmation dont l'une concerne le quartier de la ZAC des coteaux d'Ormesson. Elle comprend les objectifs suivants :

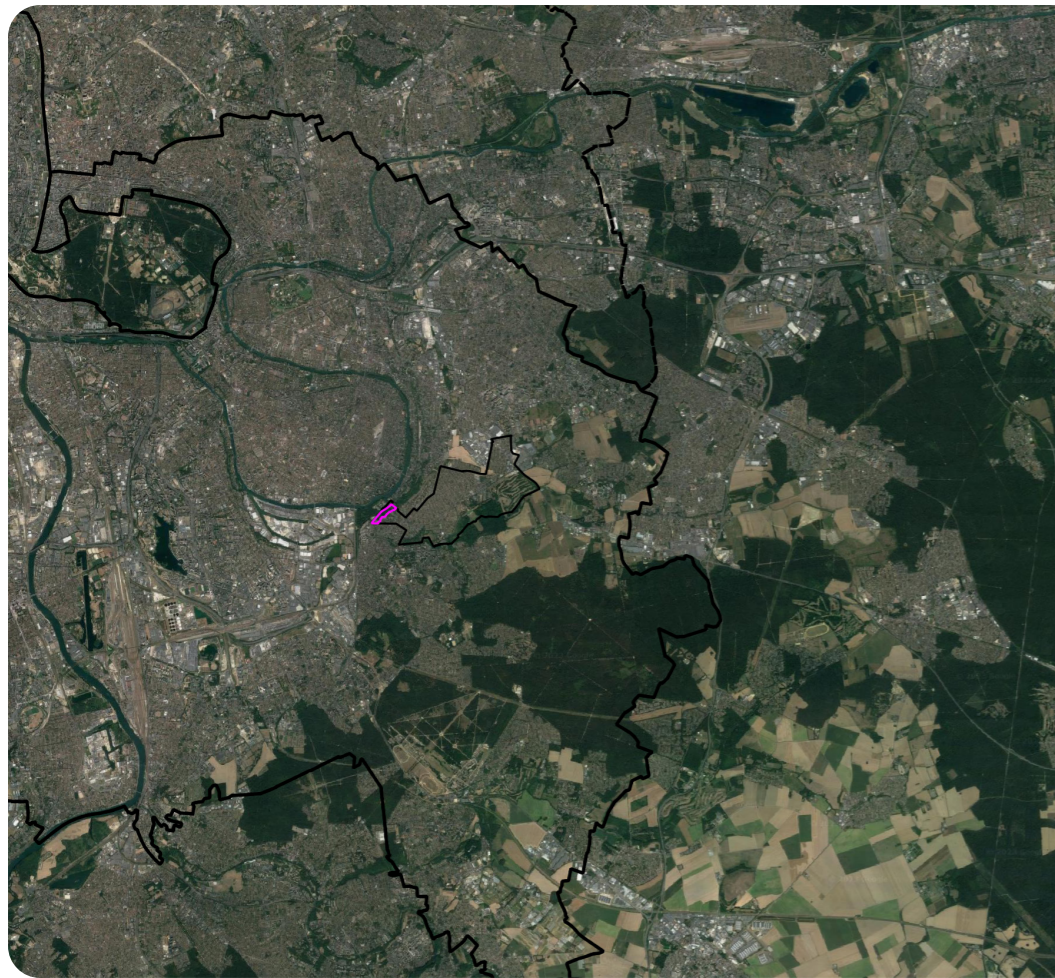
- Requalifier l'entrée de ville en implantant de nouveaux logements collectifs et individuels, (en accession et sociaux), des résidences pour étudiants et seniors ainsi que des équipements nécessaires aux riverains et aux futurs habitants,
- Contribuer à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux en application de la Loi ALUR et du Contrat de mixité sociale,
- Créer une voie nouvelle accueillant un Transport en Commun en Site Propre « Altival » 1 pour le passage bus comme des circulations automobiles et douces (piétons et cycles),
- Élargir une partie des voies existantes pour faciliter les déplacements de desserte locale du quartier nouvellement créé et réaliser des transversales piétonnes pour améliorer les circulations douces.
- Maintenir des espaces verts et des espaces boisés au sein des futurs îlots pour assurer les continuités écologiques entre le domaine de Retz et les bords de Marne.

Les usages actuels du secteur

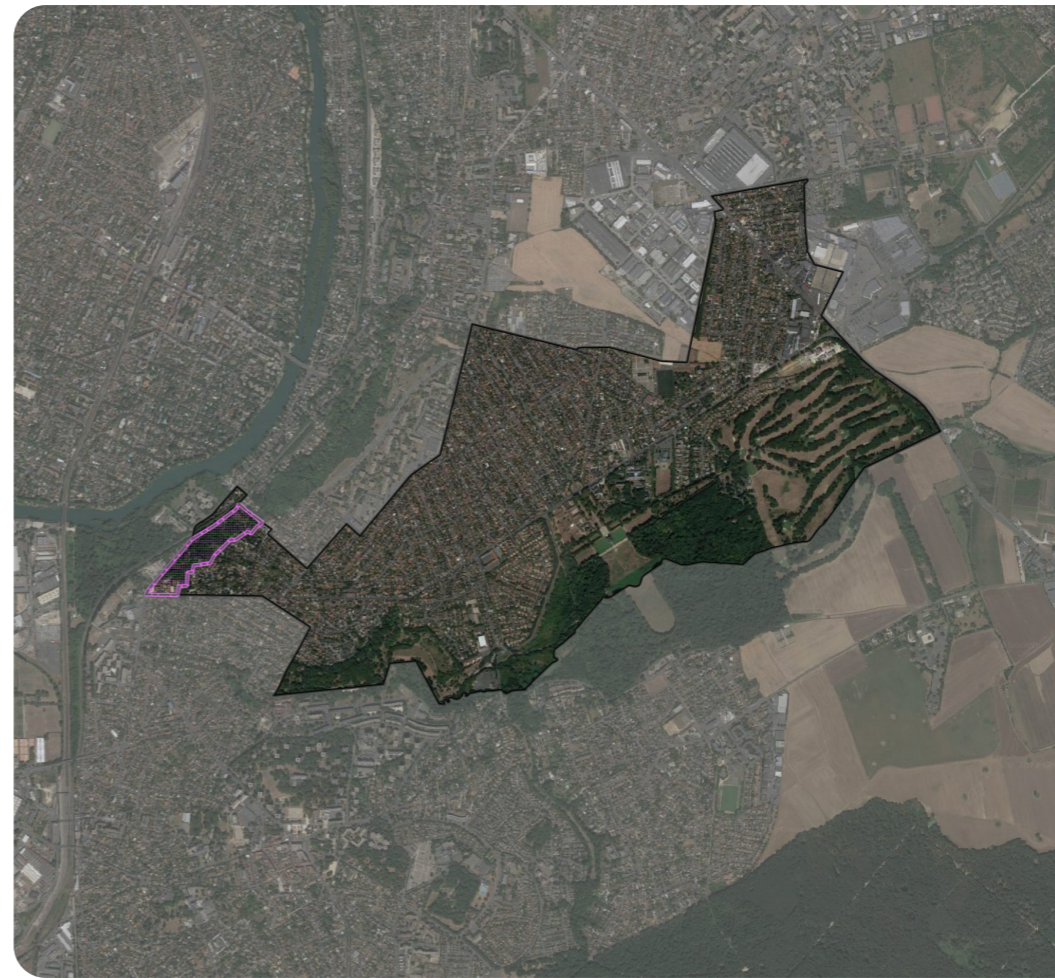
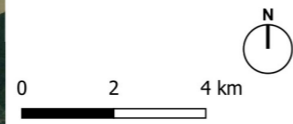
Le site est occupé actuellement par de l'activité au sud-ouest de l'emprise, par quelques pavillons à l'abandon et par des espaces verts (jardins anthropiques) plus ou moins en friche correspondant au corridor écologique.

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson est conçu pour s'inscrire dans la continuité d'un corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Ce corridor suit la limite communale de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson jusqu'à la Queue-en-Brie vers le sud-est et relie le parc du Château des Rêts et la ZNIEFF des îles de la Marne, deux zones riches en biodiversité.

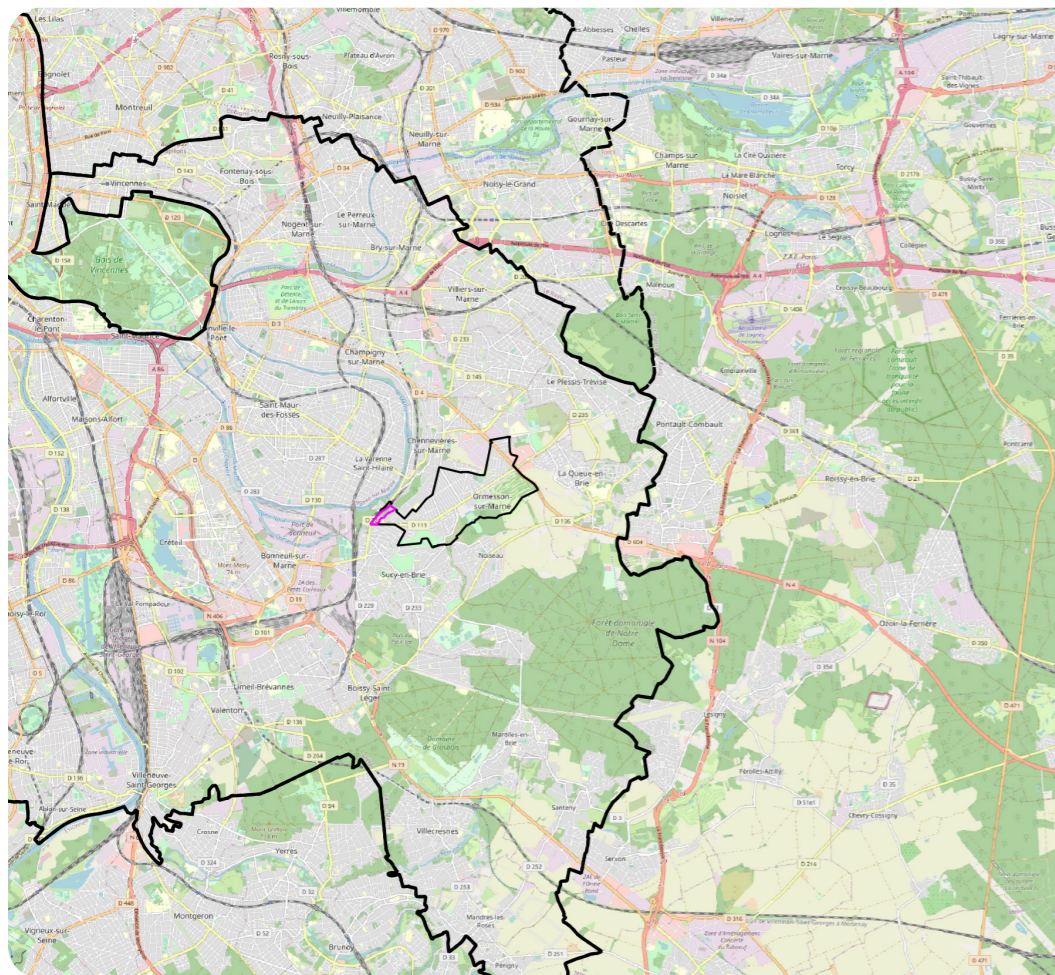
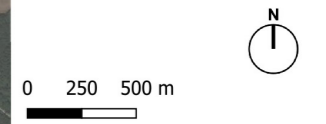




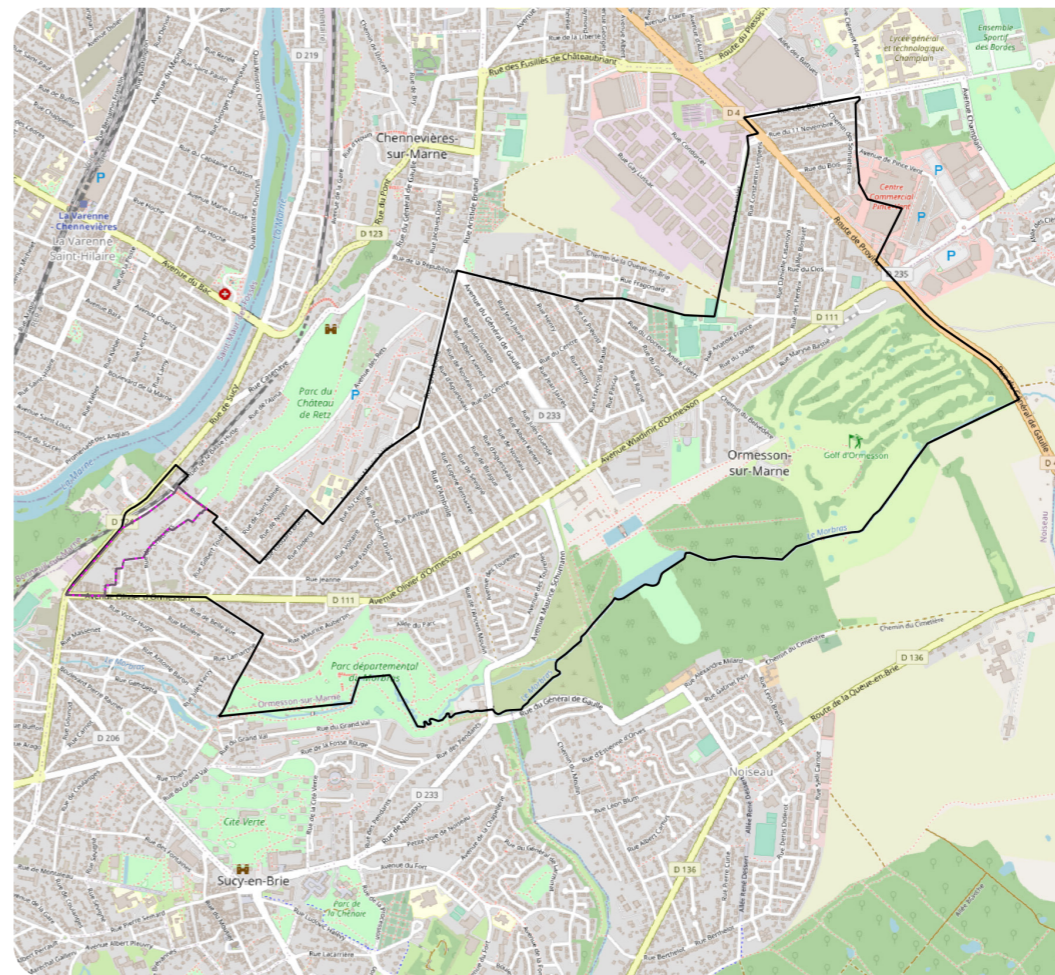
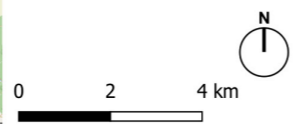
Ormesson-sur-Marne
Aire d'étude



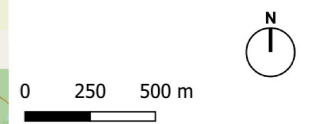
Ormesson-sur-Marne
Aire d'étude



Ormesson-sur-Marne
Aire d'étude



Ormesson-sur-Marne
Aire d'étude



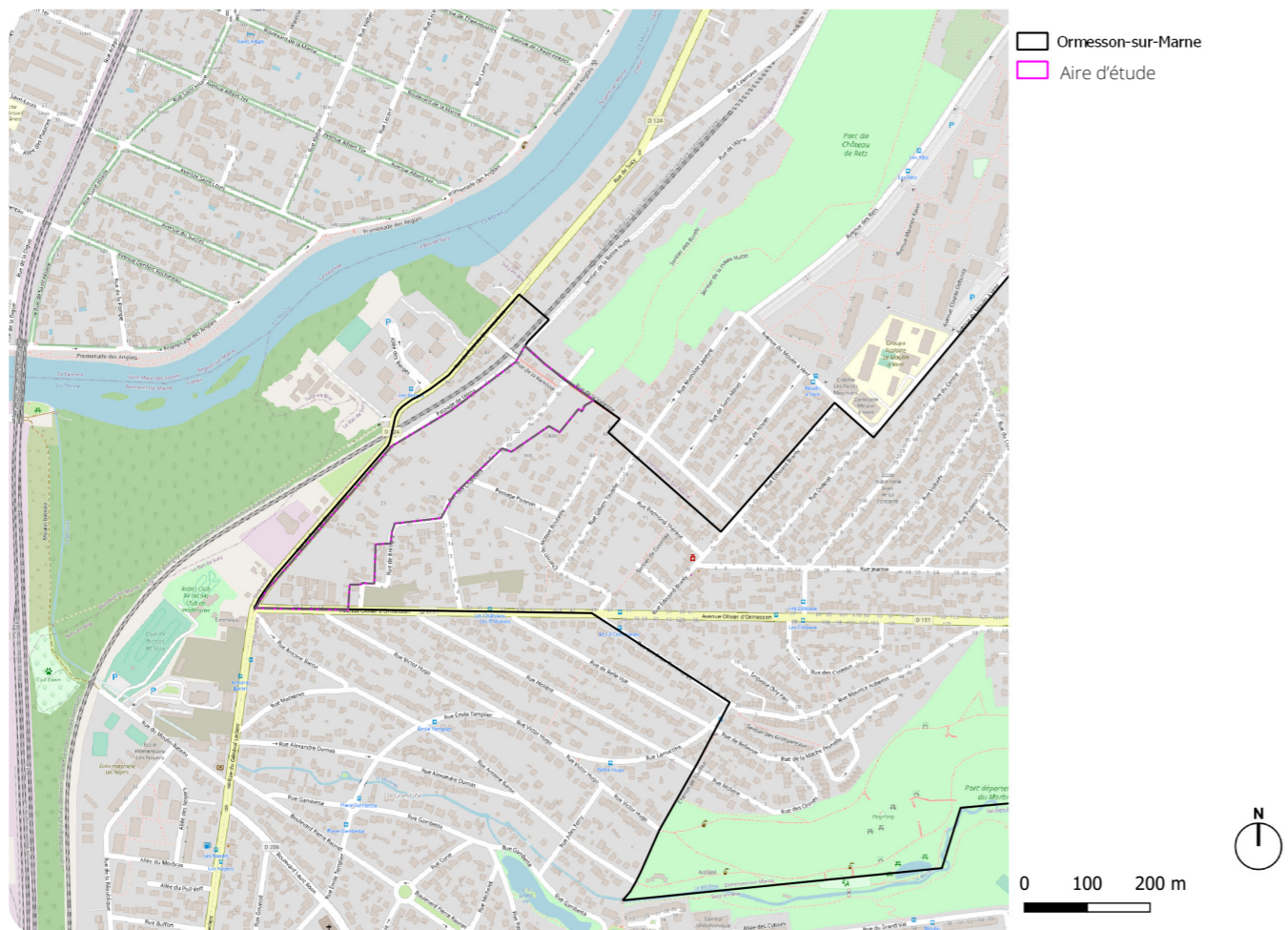


Une démarche ambitieuse de concertation et de co-construction du projet

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 évènements. 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. Dans l'objectif de toucher le plus d'habitants et de futurs usagers possible, des balades urbaines, réunions publiques et des ateliers thématiques (autour des formes urbaines, des paysages, des usages et des mobilités) se sont tenus. De plus, un site internet et deux outils numériques ont été développés pour présenter le projet et recueillir les opinions et idées des citoyens à son sujet. Ces outils ont permis d'informer, d'offrir une vue immersive du projet et de recueillir l'avis des intéressés.

Les participants ont notamment exprimé leurs attentes sur :

- L'amélioration de la circulation et de l'offre de stationnement,
- L'amélioration 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.



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

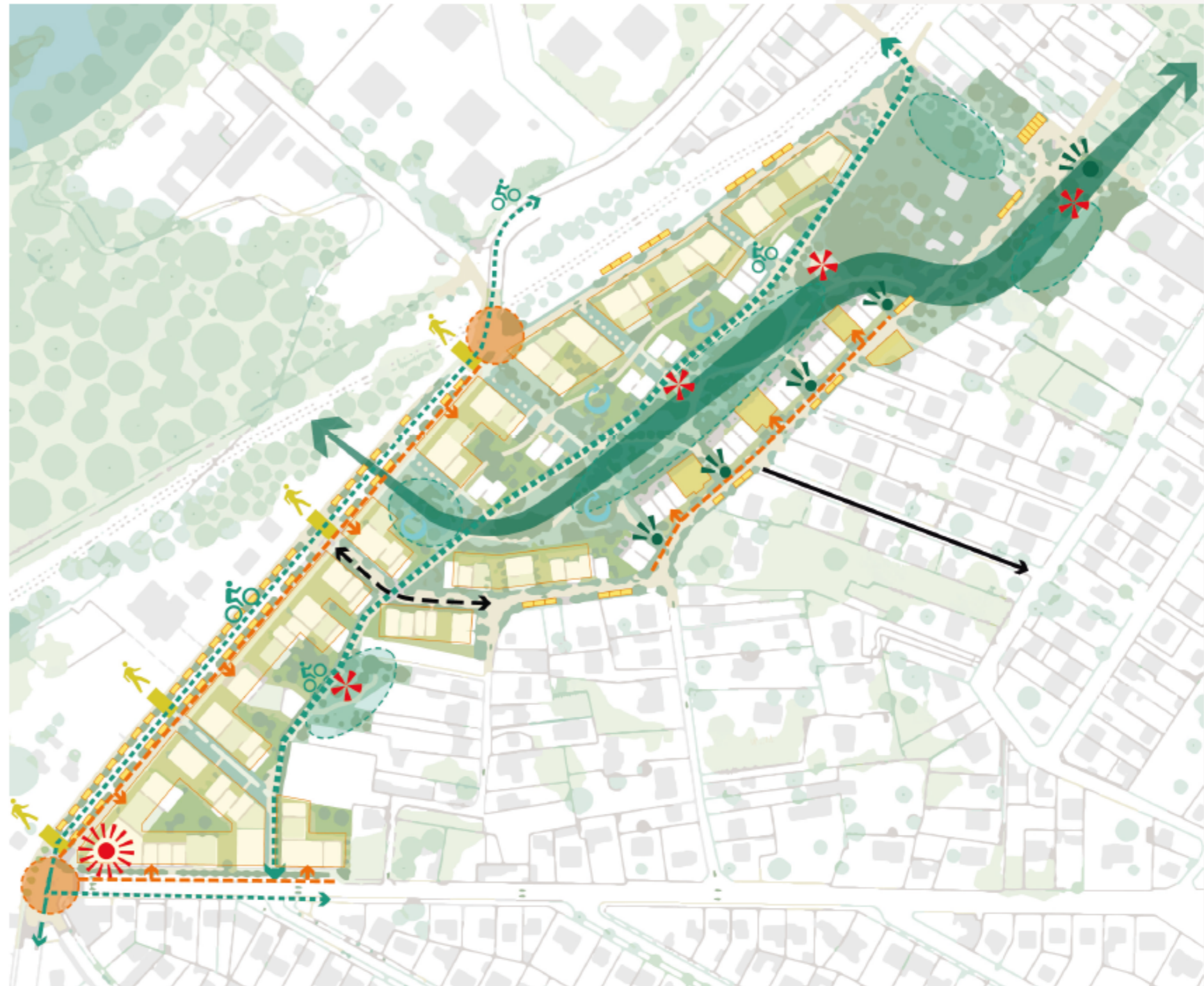


Schéma illustrant les principes d'aménagement paysager du quartier des Côteaux, à Ormesson-sur-Marne (94).

SANS ÉCHELLE



Procédures d'acquisition

Le rôle de l'EPA Marne

Les Établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée, usuellement appelés EpaMarne-EpaFrance sont deux établissements publics à caractère industriel et commercial historiquement chargés, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales, d'aménager la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

EpaMarne et EpaFrance ont pour objectif de promouvoir, de mettre en place et d'accompagner le développement de la région, en créant une ville durable et attrayante. Ils sont des acteurs majeurs dans la production de logements en Île-de-France et soutiennent les acteurs publics et privés pour favoriser la croissance économique et la création de valeur sur le territoire.

L'EPA Marne a la charge l'aménagement du quartier des Coteaux d'Ormesson.

Un foncier en cours acquisition

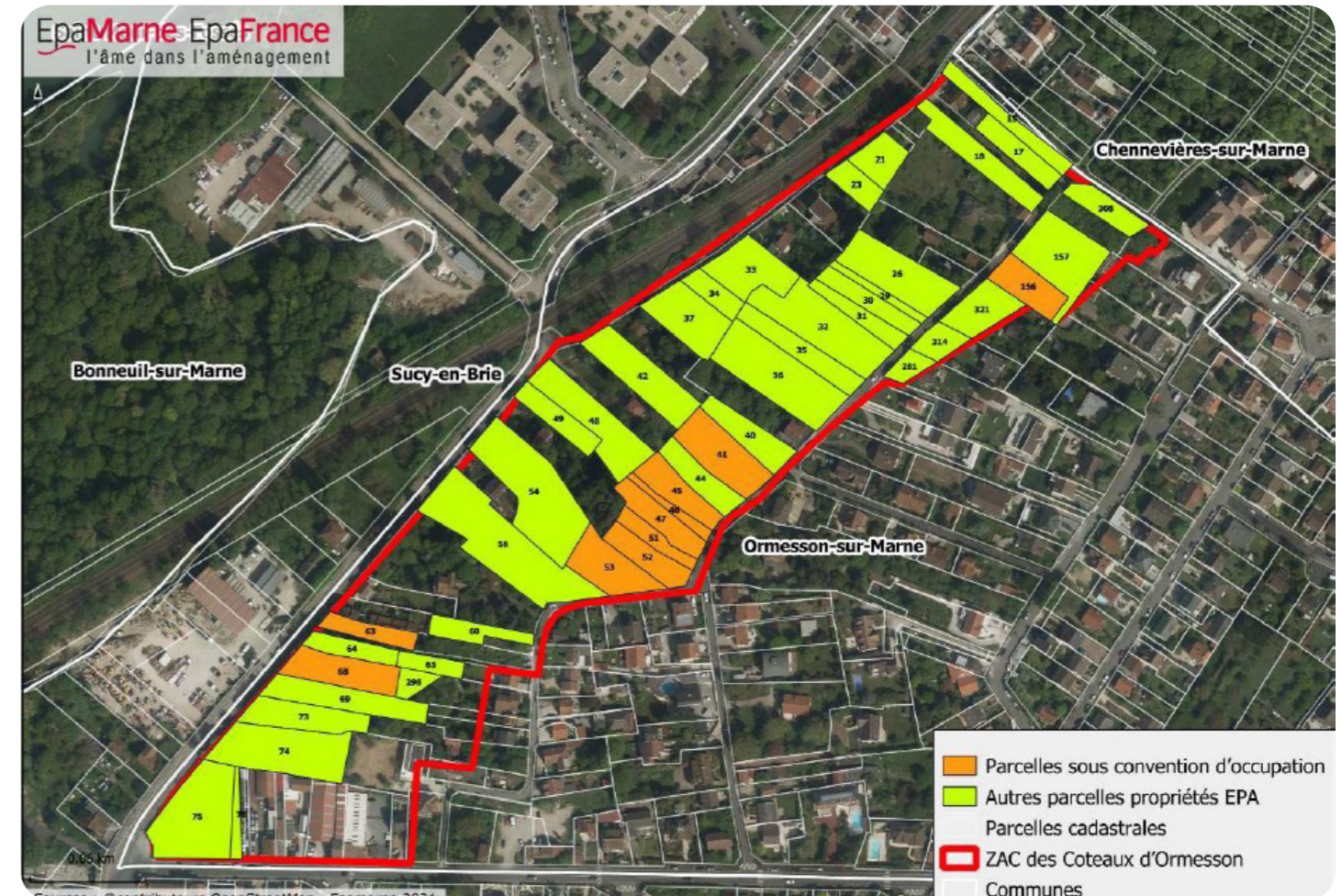
La mise en œuvre de ce projet urbain, dont les orientations ont été précisées dans un Contrat d'intérêt National (CIN) établi en concertation avec les collectivités locales concernées et les partenaires territoriaux, a été confiée à l'EpaMarne. Ainsi, le périmètre d'intervention de l'EpaMarne a été étendu par décret n°2016-1838 publié au journal officiel du 24 décembre 2016. Par la suite, les terrains de l'ex-autoroute A87 dite Voie de desserte orientale (VDO) appartenant à l'Etat ont été transférés à l'établissement public d'aménagement par arrêté ministériel du 25 avril 2017. Ainsi, l'EpaMarne est propriétaire d'une partie des parcelles de la future ZAC à ce stade.

A l'heure actuelle, sur les 46 parcelles propriétés de l'EPA et intégrées dans le périmètre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson, 36 parcelles sont accessibles. La superficie totale des parcelles est de 36 611 m². La taille des parcelles est variable, entre moins de 200 m² pour certaines à plus de 2000 m² pour les deux plus grandes. La taille moyenne est proche de 800 m².

L'état des parcelles est variable avec pour les parcelles non occupées, des anciennes maisons avec d'anciens jardins enrichés ou boisés.

Environ 1 ha est réellement boisé, mais de manière assez discontinue. La couverture en canopée est cependant importante en liaison avec des jardins arborés sur toutes les parcelles.

Le tableau ci-dessous donne les caractéristiques des parcelles.



Parcelle de la zone d'étude (source EPA Marne, 2022)

1	26	EPA	1253	59 rue des Chatelets	Boisée
1	29	EPA	234	53 rue des Chatelets	Boisée
1	30	EPA	524	53 rue des Chatelets	Maison et boisement
1	31	EPA	444	51 rue des Chatelets	Boisée
1	32	EPA	1574	47 rue des Chatelets	Maison et friches
1	33	EPA	928	10 pas de l'Alma	Boisée
1	34	EPA	370	8 pas de l'Alma	Boisée
1	35	EPA	784	43 rue des Chatelets	Maison et boisement
1	36	EPA	1731	39/41 rue des Chatelets	Parking et boisement
1	37	EPA	980	6 pas de l'Alma	Boisement
1	40	EPA	681	33 b rue des Chatelets	Jardins, pelouses
0	41	Occupé	1077	33 rue des Chatelets	Maison et jardins
1	42	EPA	1167	2 pas de l'Alma	Boisement
1	44		606	31 rue des Chatelets	Boisement
0	45	Occupé	663	29 rue des Chatelets	Boisement
0	46	Occupé	223	27 rue des Chatelets	Abri, jardins, boisement
0	47	Occupé	632	25 B rue des Chatelets	Maison, jardin, boisement
1	48		1257	34 rue du Pont de Chennevières	Maison, jardin, boisement
1	49		541	32 rue du Pont de Chennevières	Maison, jardin, boisement
0	51	Occupé	361	25 rue des Chatelets	Maison, jardin, boisement
0	52	Occupé	600	23 rue des Chatelets	Maison, jardin, boisement
0	53	Occupé	879	27 rue de Bretigny	Maison, jardin
1	54		2060	28 rue du Pont de Chennevières	Boisement, maison
1	56		2358	23 rue de Bretigny	Maison, parc boisé
1	60		464	19 rue de Bretigny	Boisement
0	63	Occupé	436	14 rue du pont de Chennevières	Maison, boisement
1	64		439	12 rue du Pont de Chennevières	Boisement
1	65		302	15 b rue de Bretigny	Boisement
0	68	Occupé	897	10 rue du Pont de Chennevières	Boisement
1	69		997	8 rue du Pont de Chennevières	Boisement, abris
1	73		847	6 rue du Pont de Chennevières	Boisement, stockage véhicule
1	74		1595	4 rue du Pont de Chennevières	Stockage véhicule
1	75		1700	1 avenue Olivier d'Ormesson	Garage, plateforme
1	76		198	5 avenue Olivier d'Ormesson	Garage, plateforme
0	156	Occupé	641	46 rue des Chatelets	Maison, jardin
1	157		1313	48 rue des Chatelets	Jardin, parc boisé
1	281		245	34b chemin du moque bouteille	friche, jardins
1	298		189	rue de Bretigny	Boisement
1	308		480	52 rue des Chatelets	Friche , ancien chantier
1	314		350	42 rue des Chatelets	Jardins,
1	321		685	44 rue des Chatelets	Jardins arboré
36			36611		

Inventaires des parcelles (source Atelier d'Ecologie Urbaine, 2021)

Que va-t-on réaliser ?

Un projet en cohérence avec les objectifs définis dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EpaMarne

Le projet s'aligne sur les objectifs établis lors de la délibération du Conseil d'Administration de l'EpaMarne, qui entérine la prise d'initiative pour la création de la ZAC (N°2017-017 du 20 décembre 2017). Les objectifs sont les suivants :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du contrat de mixité sociale et des besoins de la ville
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Développez une programmation d'équipement public nécessaire au développement de l'opération à venir.
- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun.
- Requalifier l'entrée de ville.
- Participez au continuité et les déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.
- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
- Préservez et valorisez le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne.
- Veillez à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions en cohérence avec les orientations contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Une programmation en adéquation avec la carence en logements sociaux de la commune

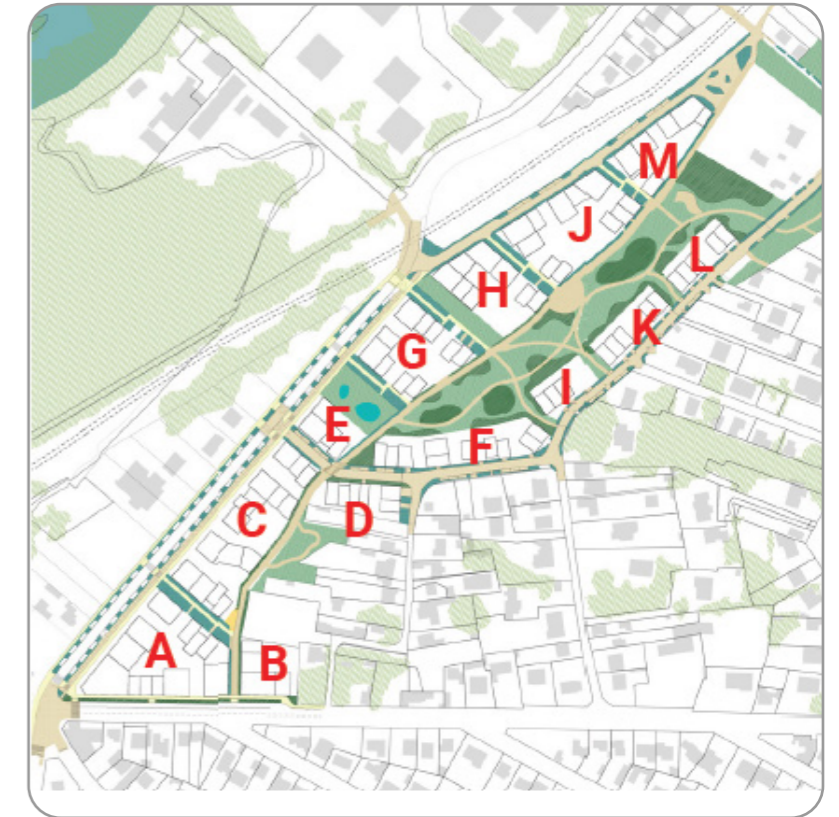
L'une des ambitions majeures de la ZAC est de pouvoir répondre aux problèmes de mixité sociale de la commune, en compensant une partie de son déficit en logements sociaux (environ 6,85% à l'heure actuelle).

Pour ce faire, le nouveau quartier des Côteaux d'Ormesson proposera une mixité de formes urbaines avec la présence petits collectifs prenant la forme de maisons superposées dans la partie haute de la ZAC, et des collectifs dans la partie basse du projet. Cette mixité urbaine permettra de garantir un rapport de 50/50 entre logements en accession libre et logements sociaux.

La programmation de logement de la ZAC vise environ 36 802 m² SDP, dans une optique d'environ 645 logements. La programmation est répartie en **environ 13 lots**.

La programmation à ce jour du projet est la suivante, elle pourra évoluer au fur et à mesure de l'avancement du projet et des études liées :

- Surfaces des lots privés **environ 23 443 m²**.
- Surfaces de plancher (SP) des logements : **environ 36 802 m²** :
 - SP libres **environ 19 360 m²**.
 - SP sociaux : **environ 15 144 m²**.
 - SP résidence **environ 2 298 m²**.
- Nombre de logements : **environ 645**
 - Logements libres **environ 321 LGTS**.
 - Logements sociaux **environ 252 LGTS** et 72 logements en résidence.
- S.P. Commerces **environ 1 574 m²**.
- Nombre total de stationnement **environ 605**.



Plan de repérage des lots (source ANMA, 2022)



Requalification de l'entrée de ville (source ANMA, 2022)

Un programme d'activité au rez-de-chaussée de la résidence intergénérationnelle en entrée de ville

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson prévoit l'installation de commerces d'une superficie d'environ 1574 m², situés en entrée de ville. Ces commerces permettront aux futurs habitants de profiter de commerces de proximité et de lieux de vie, favorisant ainsi l'animation et la convivialité du quartier.

Par ailleurs, le projet urbain comprend également une résidence intergénérationnelle, qui permettra d'assurer une mixité sociale au sein du quartier et d'offrir une typologie résidentielle aujourd'hui peu développée sur le territoire. Cette résidence sera conçue pour répondre aux besoins des personnes âgées, mais également des jeunes actifs ou des familles, favorisant ainsi la rencontre entre les générations et la solidarité intergénérationnelle.

En somme, le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson est pensé de manière à répondre aux besoins et aux attentes des futurs habitants, tout en préservant la biodiversité locale et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Des espaces verts d'environ 1,7 ha valorisant le corridor écologique

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson prévoit également la création d'espaces verts d'environ 1,7 hectare valorisant le corridor écologique identifié au SRCE. Ces espaces verts sont identifiés comme corridor écologique dans la suite du document. Le corridor écologique sera conçu pour permettre aux habitants de profiter d'un espace vert de qualité, tout en préservant la biodiversité locale.

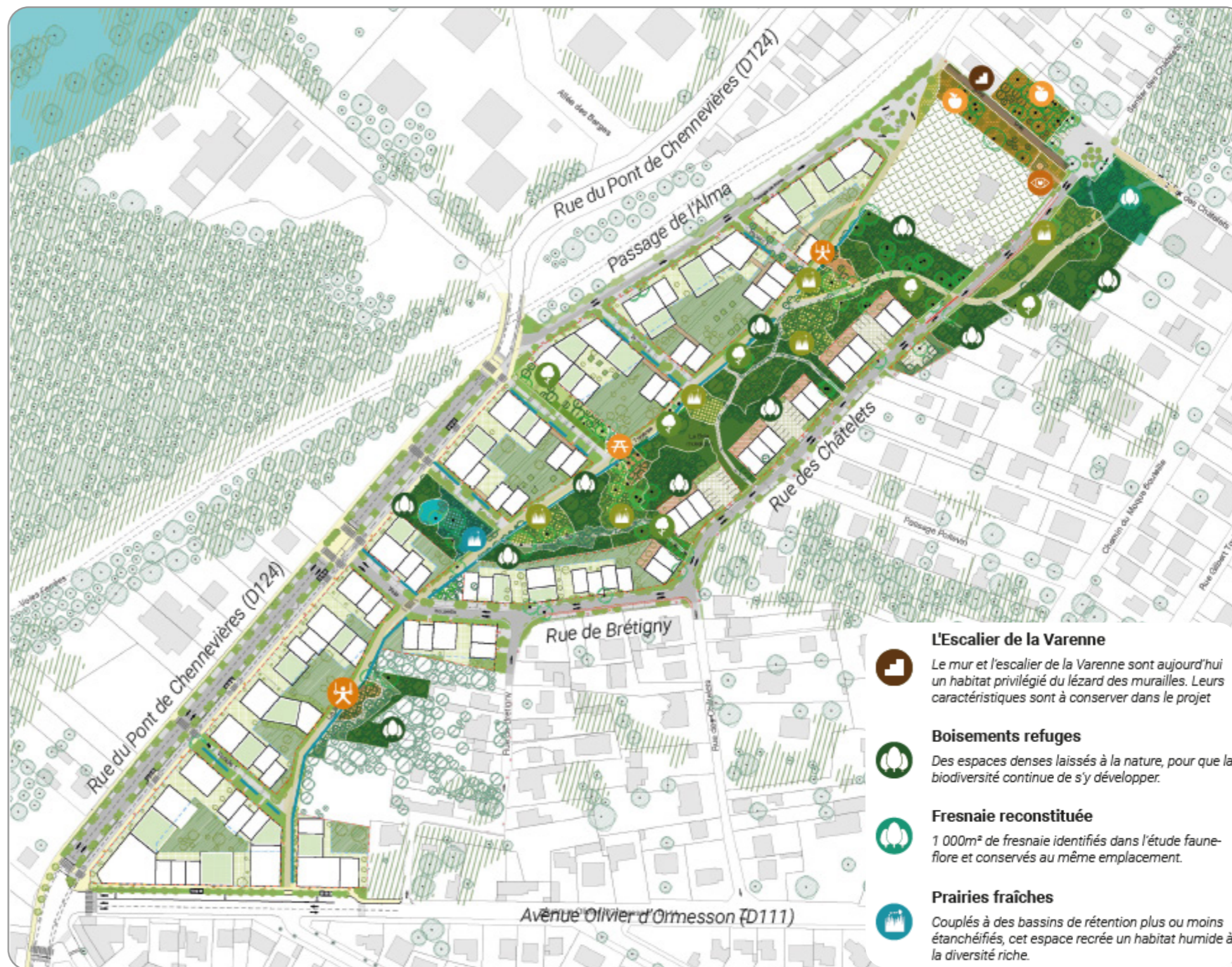
Ainsi, le corridor écologique sera aménagé de manière à respecter le tracé initial du corridor écologique et à préserver les fonctions de celui-ci.

En somme, la création de cet espace d'environ 1,7 hectares est un élément clé du projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson. Il permettra de valoriser le corridor écologique identifié au SRCE tout en offrant un espace vert de qualité aux habitants, favorisant ainsi leur bien-être et leur qualité de vie en ville.






La question de la temporalité de l'aménagement du corridor par rapport aux constructions est importante. L'aménagement du corridor est effectué en amont des impacts liés au construction, permettant de limiter les incidences écologiques du projet. Ce corridor sera réalisé en amont de l'ensemble des autres aménagements liés au projet.

Un projet desservi par un réseau transport en commun

Le projet est desservi par les lignes de bus permettant notamment de rejoindre les gares de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne en 13 min. L'avenue Olivier d'Ormesson est requalifiée permettant ainsi de créer une voie dédiée au transport en commun. La desserte sera potentiellement augmentée. Le quartier des Côteaux d'Ormesson est le secteur de la commune le plus proche des accès à ces deux gares.



-  **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 000m² de fresnaie identifiés dans l'étude faune-flore et conservés au même emplacement.
-  **Prairies fraîches**
Coulés 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.
-  **Le Belvédère**
Une structure permettant de dépasser le houppier des arbres et de profiter de la vue sur la Marne et Paris.
-  **Forêt jardinée**
Ces espaces boisés hérités des anciens jardins en friche sont accessibles au public et légèrement entretenus.
-  **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.
-  **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.

Principales caractéristiques du projet

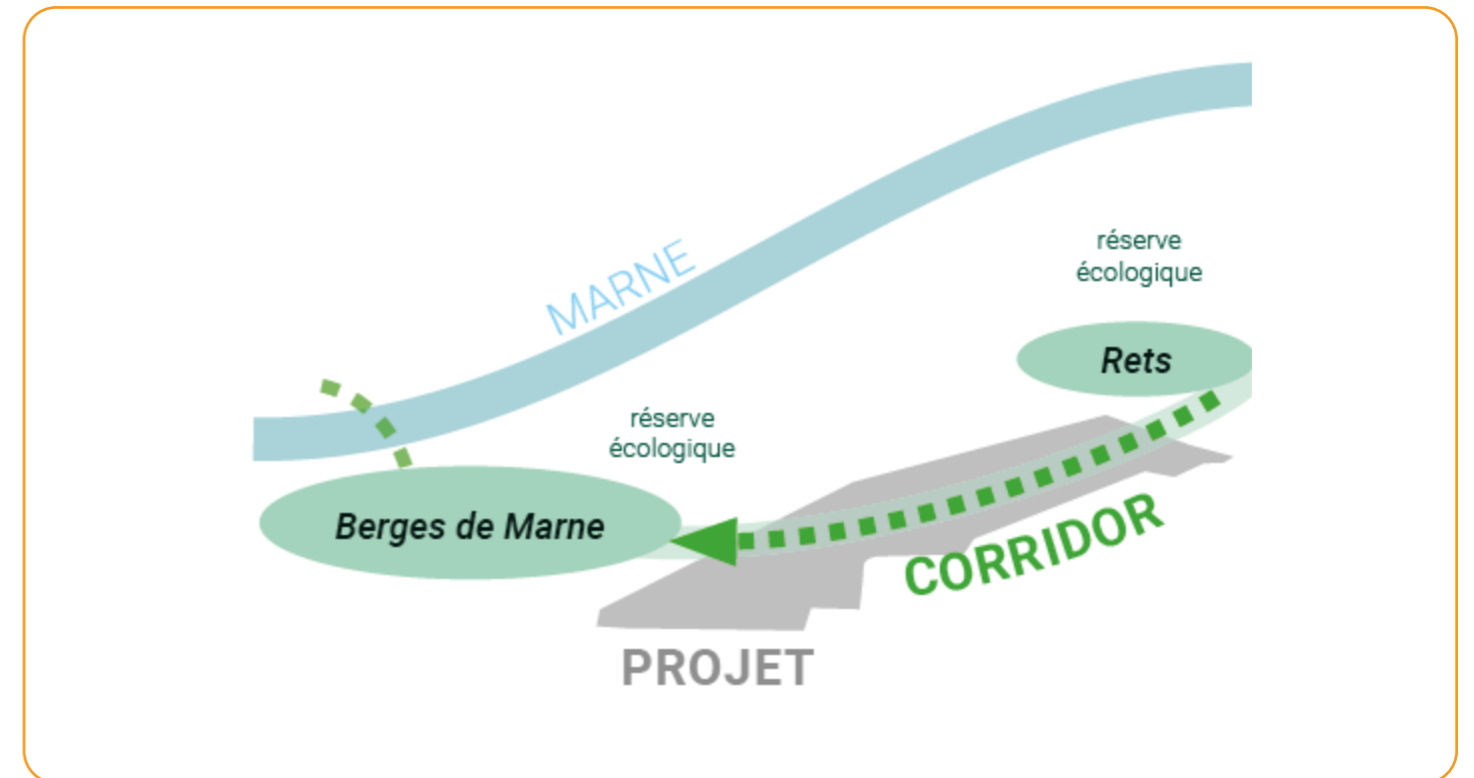
L'intégration urbaine, architecturale et paysagère

La répartition de la densité s'organise autour du tracé du corridor écologique, invariant central du projet, afin de le maintenir et de préserver ses fonctionnalités. Celui-ci assure une continuité également paysagère entre le parc du Château des Rets et les bords de Marne.

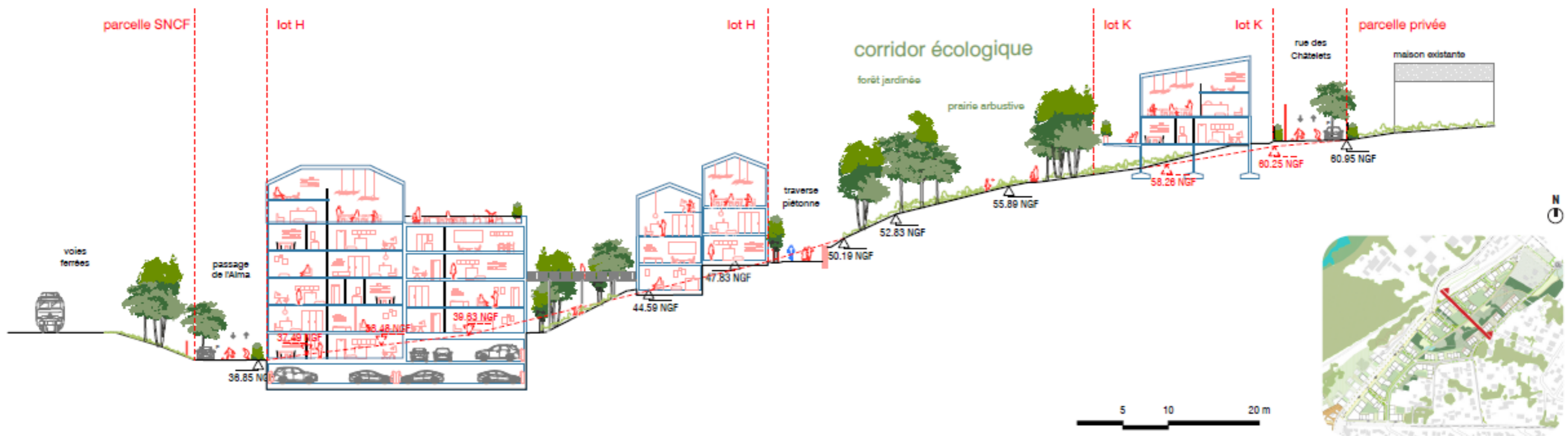
Le projet comprend l'épannelage de constructions qui pourront aller de R+1 jusqu'à des R+5+C. Dans une démarche de sobriété foncière et en tenant compte de sa nature en pente, le choix des hauteurs a été adapté en fonction de la localisation des constructions sur la ZAC.

On retrouve ainsi les collectifs allant de R+2 à R+5+C dans la partie basse des Côteaux, tandis que les habitations en R+1 prendront la forme de maisons superposées et se situeront sur la partie haute afin de respecter une courtoisie urbaine vis-à-vis du tissu pavillonnaire existant et de conserver les percées paysagères, le point de vue sur la vallée étant l'un des atouts actuels du site. Dans le sens de la pente le long des venelles, de petits collectifs en R+2+C sont proposés s'adressant sur la traverse principale et sur les venelles piétonnes, avec un séquençage vertical et une variation d'alignements afin de renforcer le caractère domestique de ces bâtiments. Sur le plan architectural, il sera prescrit des rythmes de façades alternés afin de limiter les fronts bâtis.

Enfin, le caractère végétal et paysager du site sera renforcé sur l'ensemble de la ZAC avec une végétalisation des espaces publics, mais également des lots privés avec la création de toitures végétalisées et de cœurs d'îlot.



Principe de continuité écologique entre la ZNIEFF des Berges de Marne et le Parc du Château des Rets (source ANMA, 2022)



Coupe transversale en phase projet (source ANMA, 2023)

Les performances environnementales

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 », ainsi que dans une démarche BiodiverCity et/ou Effinature.

Les performances énergétiques

Les nouvelles constructions de la ZAC des Côteaux d'Ormesson pourront s'appuyer sur des principes énergétiques durables, avec une démarche de qualité environnementale de type NF Habitat HQE ou équivalent pour les bâtiments résidentiels, et de type NF HQE Bâtiments Tertiaires pour les autres usages. Les bâtiments devront également respecter a minima la RE 2020, grâce à l'installation de PAC air/eau double service avec appoint intégrés, pour couvrir 100% des besoins en chauffage, ECS et climatisation. Par ailleurs, l'EPAMARNE s'engage dans la construction décarbonée, avec la production de 40% de sa surface de plancher en construction biosourcée dont 50% en structure d'ici 2024, un engagement qui sera également traduit dans les CPAUPE de la ZAC et pourra être poursuivi après 2024.

Les usages

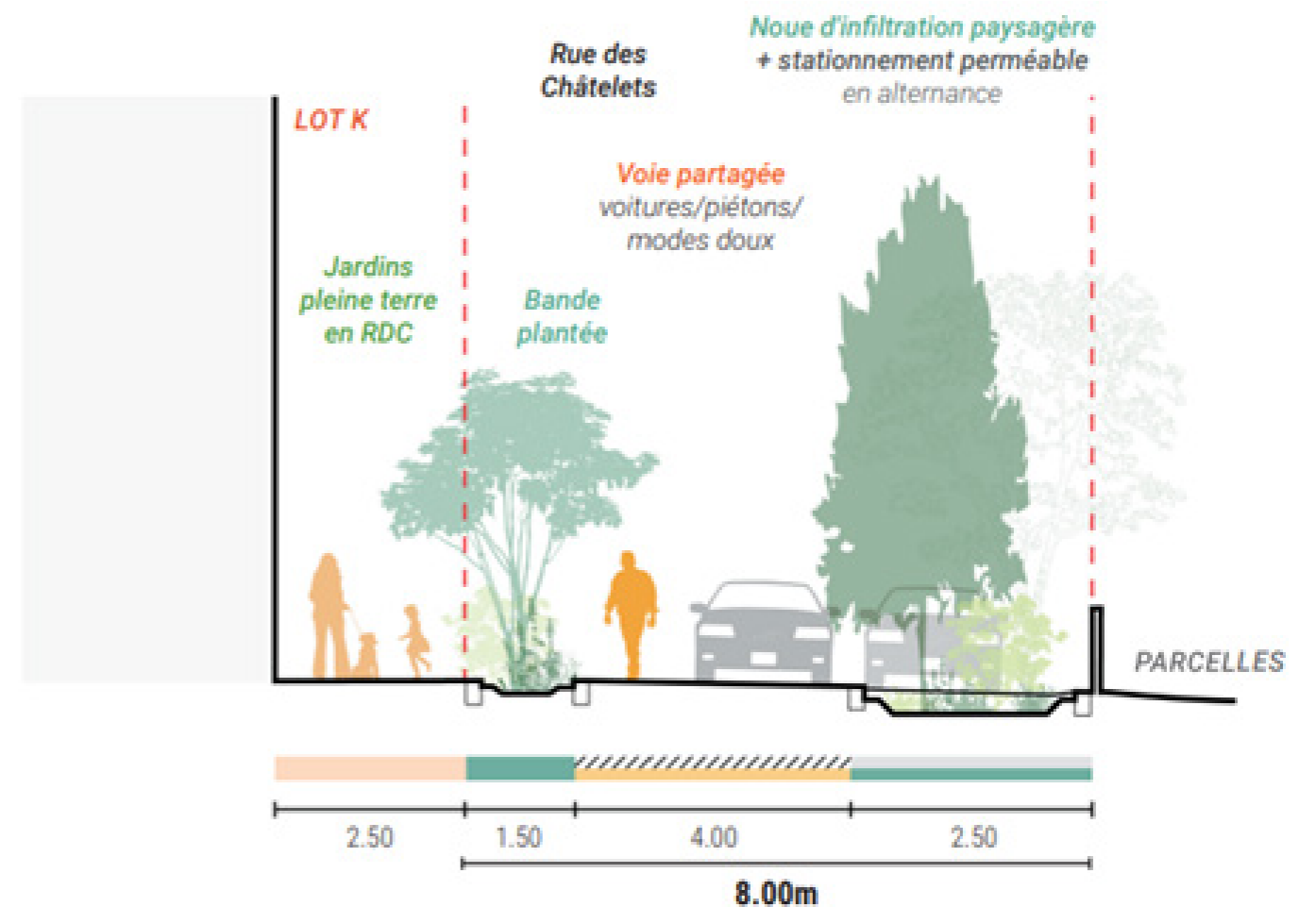
Une attention particulière a été portée sur les qualités d'usages du projet. Cela a notamment fait l'objet d'un atelier participatif spécifique lors de la concertation préalable. Un Hackathon, réunissant des étudiants de divers parcours, a également été organisé sur la thématique du bien-être et de la santé urbaine.

Ainsi, le projet prévoit l'ouverture des espaces verts aux usagers, aujourd'hui situés dans des parcelles privées et inaccessibles, afin d'améliorer le bien-être, le cadre de vie et de limiter les effets de chaleurs urbains. Ce corridor sera également le support de dispositifs éducatifs sur l'environnement avec l'installation de panneaux et de signalétiques informatives. Le quartier sera animé par plusieurs nouveaux usages qui pourront contribuer au bien-être et à l'amélioration du cadre de vie : des agrès sportifs et des jeux pour enfants s'intégrant dans le paysage, une place végétale comme lieu de rencontre, un belvédère en structure bois offrant un point de vue sur le Grand Paysage, le développement de commerces de proximité en entrée de ville. Il est envisagé de développer des dispositifs d'agriculture urbaines avec la création d'un verger, répondant aux enjeux écologiques et permettant la création de lien social, et de jardins potagers au sein des cœurs d'îlots.

L'aménagement des espaces publics

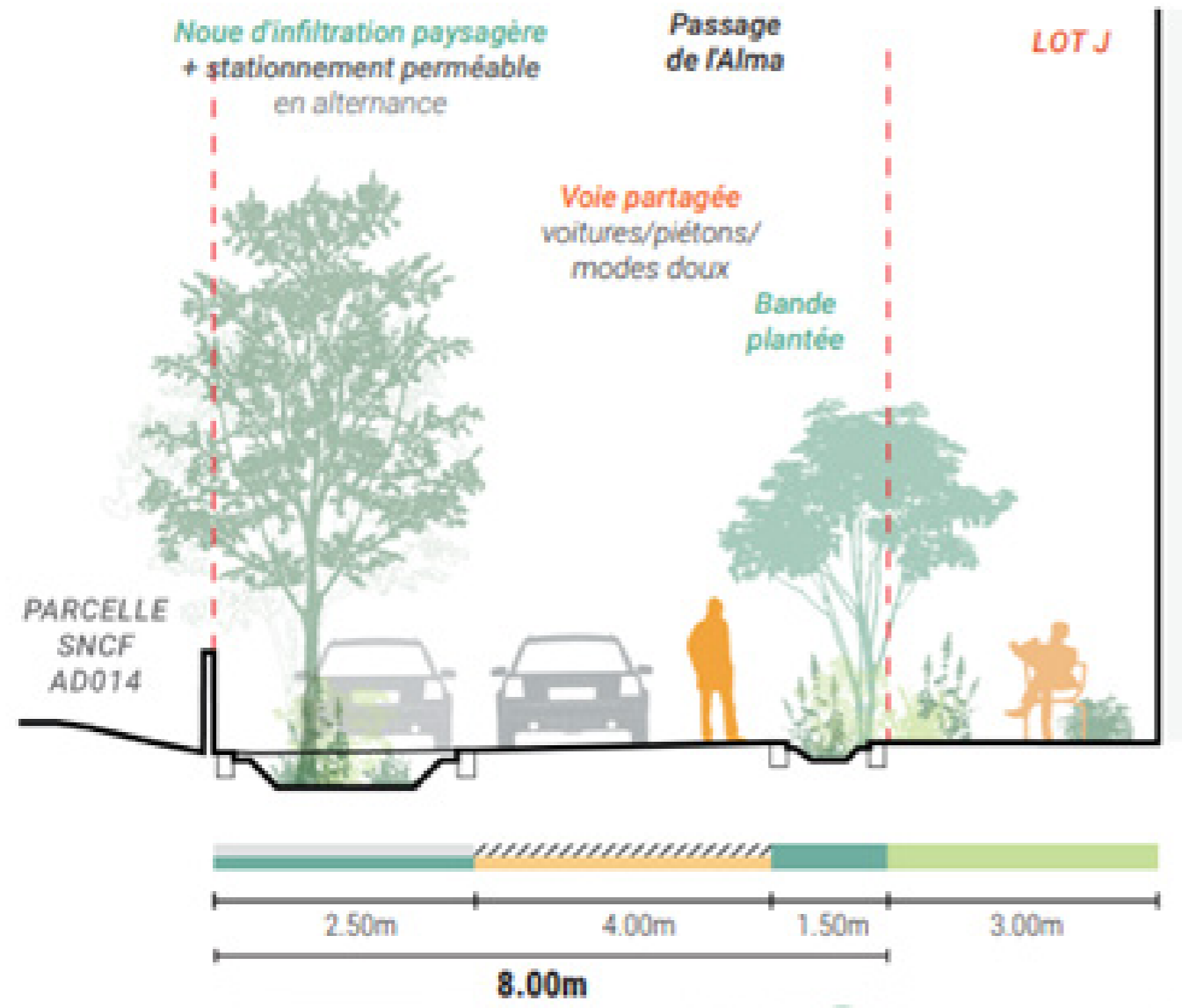
La rue des Châtelets

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 30 km/h afin de pacifier l'espace public et permettre la cohabitation des différents modes : piétons, vélos, voitures, etc. La rue sera aménagée selon des déviements qui impliquent la création d'un décalage de trajectoire pour le conducteur et permettent ainsi de réduire et contrôler la vitesse du trafic. L'ajout de noue et de bandes végétalisées de part et d'autre de la voirie permettra de gérer les eaux pluviales de la voirie à ciel ouvert mais également de conserver l'ambiance paysagère arborée de la rue. La rue des châtelets connaît actuellement des problème de stationnement sauvage. Ainsi, des places de parking visiteurs seront aménagées ponctuellement pour répondre aux besoins.



Le passage de l'Alma

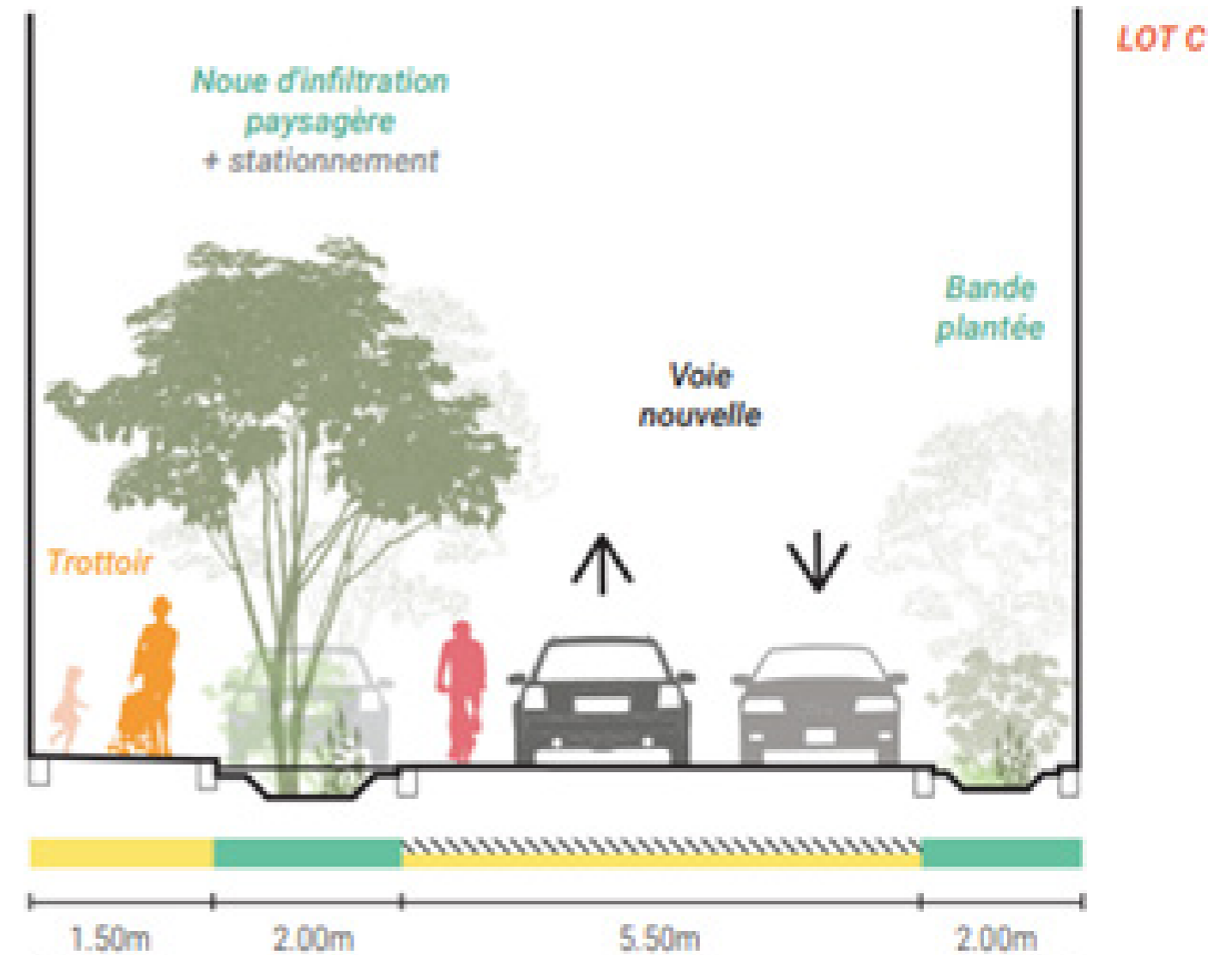
Le passage de l'Alma sera également une voie partagée avec une priorité aux piétons. Elle comprendra une bande plantée et une noue d'infiltration, afin de gérer les eaux pluviales de la voirie et contribuer au caractère paysager du quartier, ainsi que des places de stationnements ponctuelles pour répondre aux besoins des riverains. A l'instar de la rue des Châtelets, l'aménagement de dévoiements permettra de réguler la vitesse de circulation



La voie nouvelle

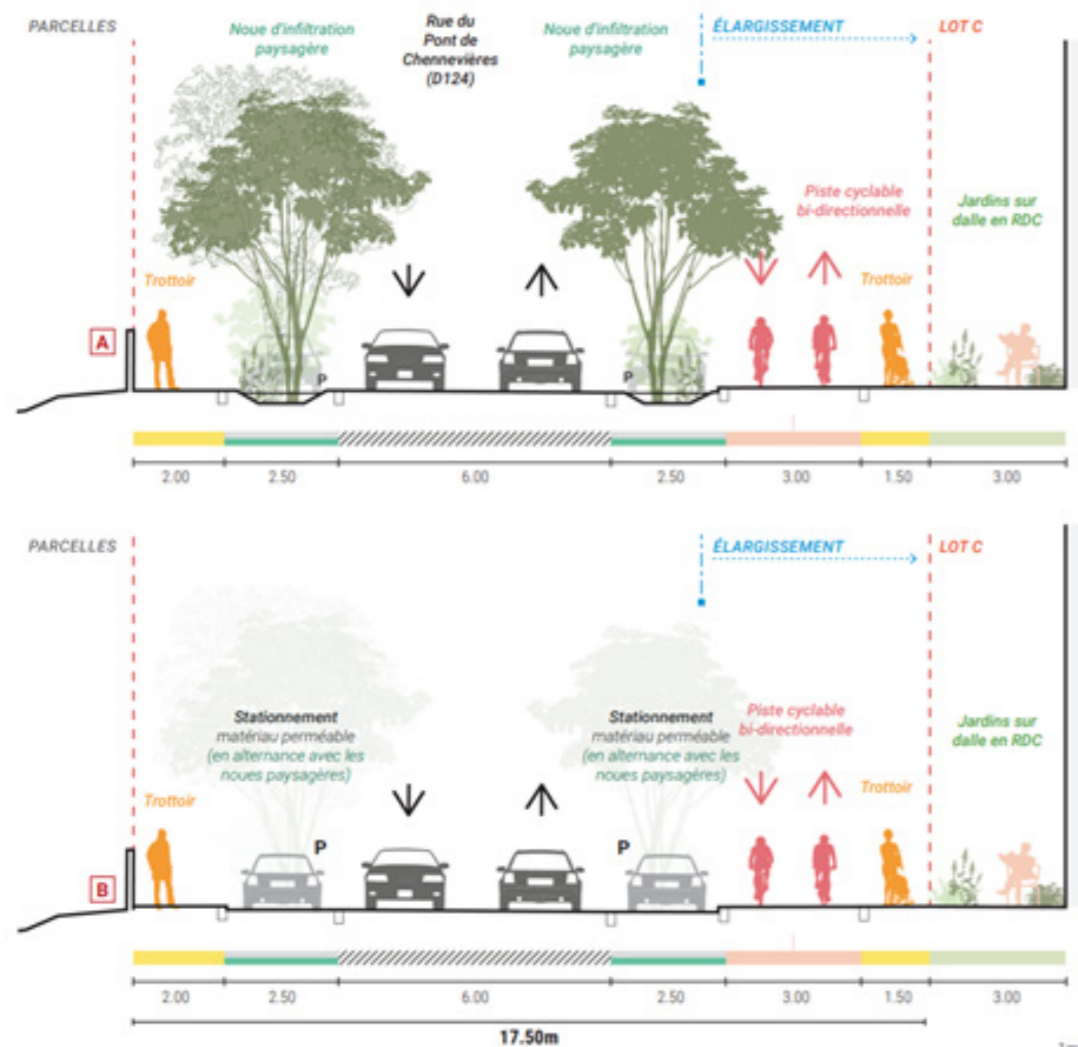
Lors de la concertation préalable, les habitants ont souligné l'enjeu du trafic engendré par la création d'un programme de logements et la nécessité d'améliorer le plan de circulation à l'échelle de la ZAC. Ainsi, une voie nouvelle à double sens, reliant le bas et le haut du coteau, sera créée afin de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

Celle-ci sera d'une largeur d'environ 11 mètres et comprendra un trottoir pour la circulation des piétons, une noue paysagère pour gérer les eaux de pluies de la voirie et sécuriser les trottoirs ainsi qu'une bande plantée. La voie sera partagée entre cycliste et véhicules et la vitesse sera limitée à 30km/h.



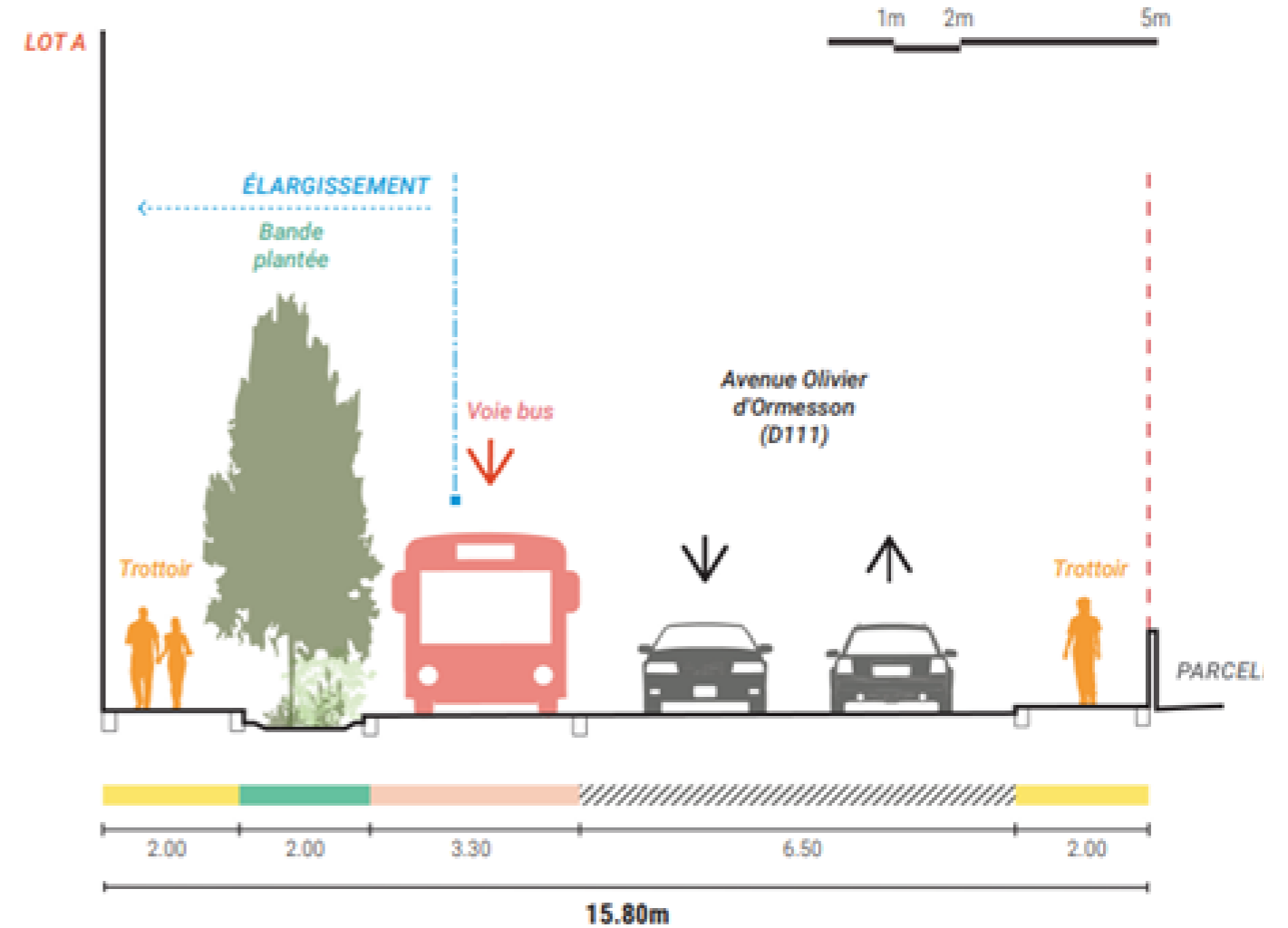
La rue du pont de Chennevières (RD124)

La rue du Pont de Chennevières sera requalifiée pour atteindre une largeur totale d'environ 17.5 m (12 m initialement) et comprendra une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle. Par ailleurs, cet élargissement pourra contribuer à la gestion des eaux pluviales avec l'ajout de noues végétalisées qui auront également l'avantage d'apporter des zones d'ombres et de fraîcheur pour les passants et permettre une distanciation des déplacements piétons par rapport à la voirie. Enfin, l'alignement du bâti sur la rue sera reculé de 3 mètres par rapport au trottoir grâce à l'intégration de petits jardins privés afin de garantir une intimité et un confort des habitations en rez-de-chaussée. La rue du pont de Chennevières comprendra également des stationnements visiteurs, inexistant aujourd'hui, afin de répondre aux besoins des futurs usagers et commerces. Ces aménagements contribueront ainsi à améliorer le cadre de vie, le déplacement en mobilité douce et la sécurité des usagers ainsi que la qualité paysagère du quartier.



L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson comprend un élargissement de 5,5 mètres de l'avenue Olivier d'Ormesson, sur l'emprise du projet, pour un meilleur confort et une meilleure fluidité des déplacements. Cet agrandissement permettra d'intégrer un couloir d'approche bus afin de permettre une décongestion ponctuelle de la circulation aux heures de pointe pour les transports en commun. Le trottoir sera séparé par une bande plantée de mise à distance pour assurer la sécurité des piétons et une meilleure qualité paysagère pour les riverains.



La sente piétonne et les venelles

Le projet est traversé en son cœur par une sente réservées uniquement aux mobilités douces et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Celle-ci permettra également aux riverains de profiter d'un cadre arboré et paysagé. Cette sente piétonne sera reliée par le bas par des venelles desservant les lots. Celles-ci seront accompagnée par des noues d'infiltration afin de gérer les ruissellements des eaux de pluies. Enfin, la sente piétonne sera reliée au haut du coteau par des cheminements secondaires discrets perméables, dont le nombre sera limité afin d'éviter les discontinuités entre les milieux.

L'entrée de ville

L'entrée de ville, au croisement de la RD111 et RD124 et à la limite communale avec Sucy-en-Brie, est aujourd'hui peu identifiable et peu qualitative avec une grande place laissée à la voiture. Il s'agit de requalifier cette entrée de ville avec l'accueil de nouveaux commerces de proximité et d'offrir un espace de rencontres. En effet, le quartier ne bénéficie pas de commerces à proximité. Ainsi, la résidence intergénérationnelle formera un bâtiment signal avec des commerces de proximité en rez-de-chaussée qui participeront à sa redynamisation. Enfin, les trottoirs au pied de la résidence seront agrandis afin de former une placette, qui constituera un lieu de passage et de rencontre.

Intégration paysagère et écologique

L'aménagement du corridor écologique

Le corridor écologique constitue un des invariants du projet. La densité a été optimisée afin de conserver une largeur minimum de 20 à 30 mètres et s'étendra sur une superficie d'environ 1,7 ha. 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.

C'est pourquoi le projet prévoit la recréation de frênaie et sa mise en réseau avec les espaces boisés au sein de la ZAC et le parc du Château des Rets. Les Vergers, Fourrés arbustifs et jardins semi-ouverts abritent des cortèges d'espèces patrimoniales en régression en petite couronne : Lézard des murailles, Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Fauvette des jardins, Mésange à longue queue, Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, etc. C'est pourquoi le projet intègre le maintien ou la recréation de ces milieux.

Les aménagements nouveaux sont établis pour intégrer également la biodiversité ordinaire du site. La démarche repose sur l'identification des espèces cibles, la définition de leurs besoins fonctionnels et des potentialités d'accueil du site pour les intégrer à tous les niveaux du projet. Ainsi le corridor écologique sera aménagé en un ensemble mosaïque de milieux afin de répondre aux divers besoins des espèces cibles en conservant au maximum l'existant.

Celui-ci comprend :

- La conservation et restauration de la frênaie (habitat d'intérêt écologique).
- La création « d'espaces refuges » protégés (friches arbustives).
- Le maintien d'espaces boisés.
- La restauration et création de milieu ouverts et semi-ouverts (prairies et vergers).
- La création d'une prairie humide.
- La conservation des arbres d'intérêts écologiques forts.

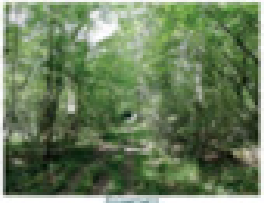
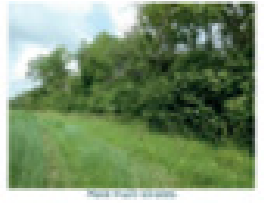
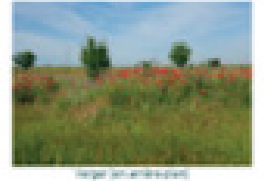
Un arpentage approfondi du terrain permettra de dessiner finement les limites des différents espaces.

Les espèces patrimoniales et/ou protégées

Les relevés de terrain ont révélé la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées qui implique des précautions en phase chantier et pour la gestion extérieure des espaces.

La palette végétale

Une palette végétale a été établie selon le besoin des espèces fréquentant le site et leur caractère indigène.

Type de milieu	Noms vernaculaires	Noms scientifiques	Illustrations (photos prises lors site, 10/10/2021)
Strate arborée			
1- Boisement	Hêtre	Fagus sylvatica	
	Érable plane	Acer platanoides	
	Noisetier	Corylus avellana	
	Merisier	Prunus avium	
	Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	
	Tilleul à larges feuilles	Tilia platyphyllos	
	Chêne pédonculé	Quercus robur	
	Chêne rouvre	Quercus petraea	
2- Haie / Bosquet / Lisière-étage	Charme	Carpinus betulus	
	Érable plane	Acer platanoides	
	Noisetier	Corylus avellana	
	Merisier	Prunus avium	
	Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	
	Tilleul à larges feuilles	Tilia platyphyllos	
4- Vergers de variétés locales anciennes exclusivement dans des Négrières locales	Pommier	Malus domestica	
	Prunier	Prunus domestica	
	Heffier	Crataegus germanica	
	Noisetier	Corylus avellana	
	Châtaigner	Castanea sativa	
	Cerisier	Prunus avium	

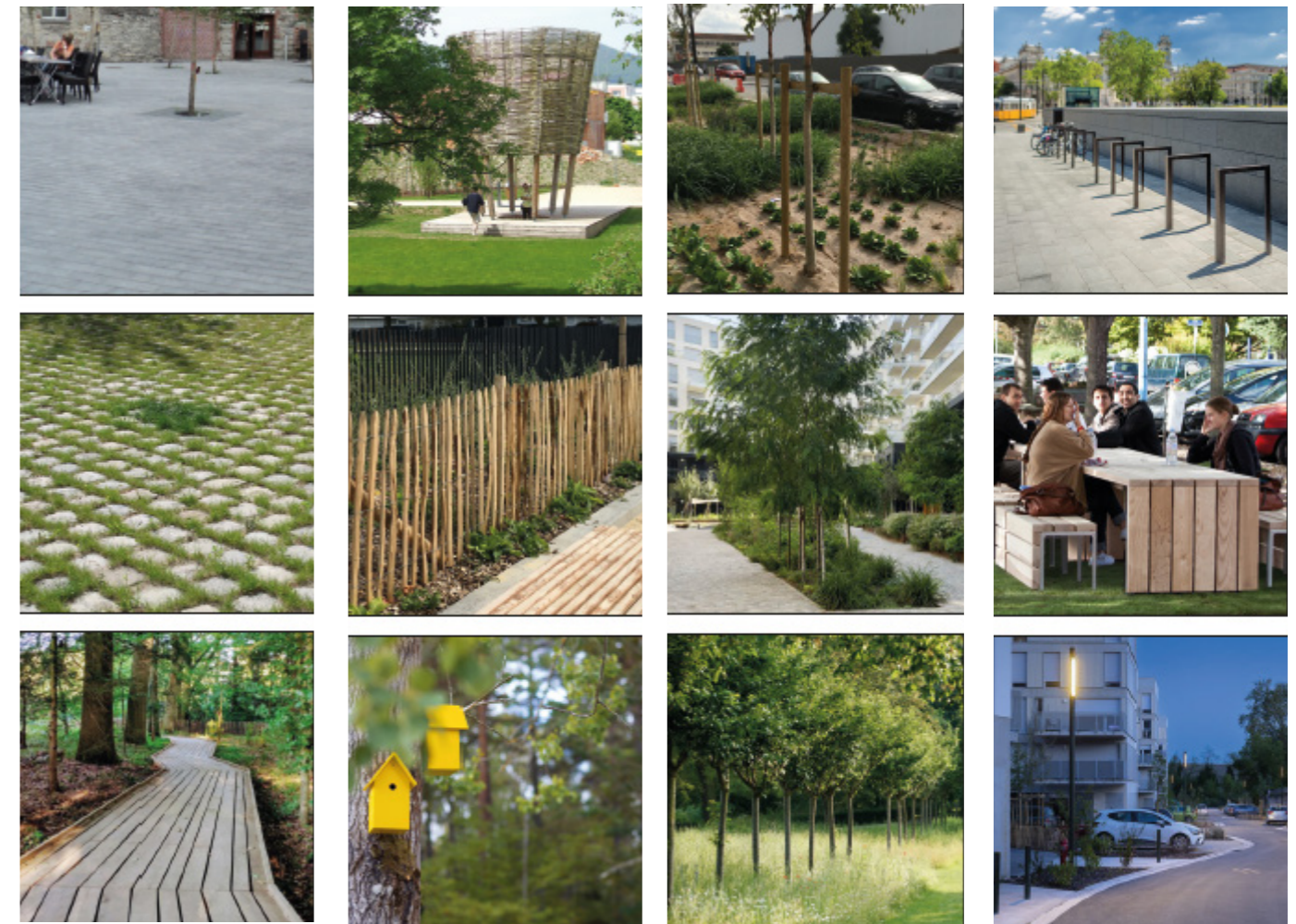
Type de milieu	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Illustrations (photos prises hors site, ©iStock)
Strate arborescente			
Boisement + Haie / Bosquet	Groenlier épineux	Ribes visco-crispae	
	Aubépine à un style	Crataegus monogyna	
	Comouiller sanguin	Cornus sanguinea	
	Noyseter	Corylus avellana	
	Prunellier	Prunus spinosa	
	Ronce bleuette	Rubus caesius	
	Viorne obier	Viburnum opulus	
	Troène commun	Ligustrum vulgare	
Haie / Bosquet	Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum	
	Comouiller mâle	Cornus mas	
	Eglantier	Rosa canina	
	Fussain d'Europe	Euonymus europaeus	
	Sureau	Sambucus nigra	

Type de milieu	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Illustrations (photos prises hors site, ©iStock)
Prairie fleurie	Achillée millefeuille	Achillea millefolium	
	Carotte sauvage	Daucus carota	
	Grand Plantain	Plantago major	
	Brunelle commune	Prunella vulgaris	
	Bouton-d'or	Ranunculus acris	
	Sauge commune	Salvia pratensis	
	Scabieuse columbaire	Scabiosa columbana	
	Scoui des champs	Centula arvensis	
	Coquelicot	Papaver rhoeas	
	Fromental élevé	Antherantherum elatius	
	Chendont odorant	Anthriscum odoratum	
	Houlique laineuse	Holcus lanatus	
	Pâturin des prés	Poa pratensis	
	Fétuque rougeâtre	Festuca rubra commutata	
Prairie exsiccée	Cardère	Oxycoccus fulvum	
	Oseille commune	Rumex acetosa	
	Fromental élevé	Antherantherum elatius	
	Pâturin des prés	Tragopogon pratensis	
	Crépis bisannuelle	Crepis bennis	
	Brome mou	Bromus hordeaceus	
	Avoine dorée	Trisetum flavescens	
	Gesse des prés	Lathyrus pratensis	
	Grande berce	Hieracium sphondylium	
	Knaute des champs	Knaulia arvensis	

Type de milieu	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Illustrations (photos prises hors site, ©iStock)
Strate herbacée			
Prairie méso-hygrophile	Trèfle des prés	Trifolium pratense	
	Agrostide capillaire	Agrostis capillaris	
	Vulpin des prés	Alopecurus pratensis	
	Laiche hérissée	Carex hirta	
	Fromental élevé	Antherantherum elatius	
	Consoude	Symphitum officinale	
	Houlique laineuse	Holcus lanatus	
	Renoncule rampante	Ranunculus repens	
	Stellera graminée	Stellera graminea	
	Héliophytes au sein des marais et zones pélagiques	Laiche des marais	
Iris des marais		Iris pseudacorus	
Salicaire commune		Lythrum salicaria	
Menthe aquatique		Mentha aquatica	
Lysimachie commune	Lysimachia vulgaris		
Ombrel herbacée haie / bosquet / haie	Alliaire officinale	Alliaria petiolata	
	Gerani commune	Geum urbanum	
	Lierre terrestre	Glechoma hederacea	
	Fraisier des bois	Fragaria vesca	
	Véronique petit-chêne	Veronica chamaedrys	
	Brachypode des bois	Brachypodium sylvaticum	
Corfaut sauvage	Anthriscus sylvestris		

La charte des espaces publics

Pour définir les matériaux utilisés pour les revêtements, les mobiliers urbains, les éclairages et les plantations des espaces publics de la ZAC des Côteaux d'Ormesson, la maîtrise d'oeuvre urbaine ANMA a établi une charte. Les images ci-dessous sont une sélection de la charte celle-ci pourra être amenée à évoluer au cours des études opérationnelles..



Extraits des matériaux de la charte des espaces publics (source ANMA, 2022)

Principes de fonctionnement de la ZAC

Les déplacements

Les circulations et déplacements

La forte topographie du site ne permet pas de réaliser le bouclage entre le Passage de l'Alma et la Rue des Châtelets initialement prévu.

La solution retenue conserve donc le Passage de l'Alma et la Rue des Châtelets en voie à double sens, complétées chacune par une placette urbaine permettant la giration des véhicules particuliers et logistiques (secours, collecte des déchets).

La Rue de Brétigny, la partie sud de la Rue des Châtelets et le Passage Poitevin sont eux requalifiés en voie à sens unique, pour éviter les effets de shunt et diminuer la circulation au sein du quartier.

Les modes doux

Les cheminements des piétons et cyclistes sont grandement favorisés par le projet. La traverse centrale est ainsi réservée aux modes doux, permettant de desservir rapidement l'ensemble du quartier.

Le Passage de l'Alma, la Rue des Châtelets et la voie nouvelle sont traités en zone de rencontre : la vitesse y est réduite et les piétons y sont prioritaires, partageant la chaussée avec les cyclistes et les voitures.

La requalification de la Rue du Pont de Chennevières crée également une piste cyclable bi-directionnelle pour assurer la sécurité des usagers et améliorer la connexion à Chennevières et à sa gare ainsi qu'à la gare RER de Sucy-en-Brie.

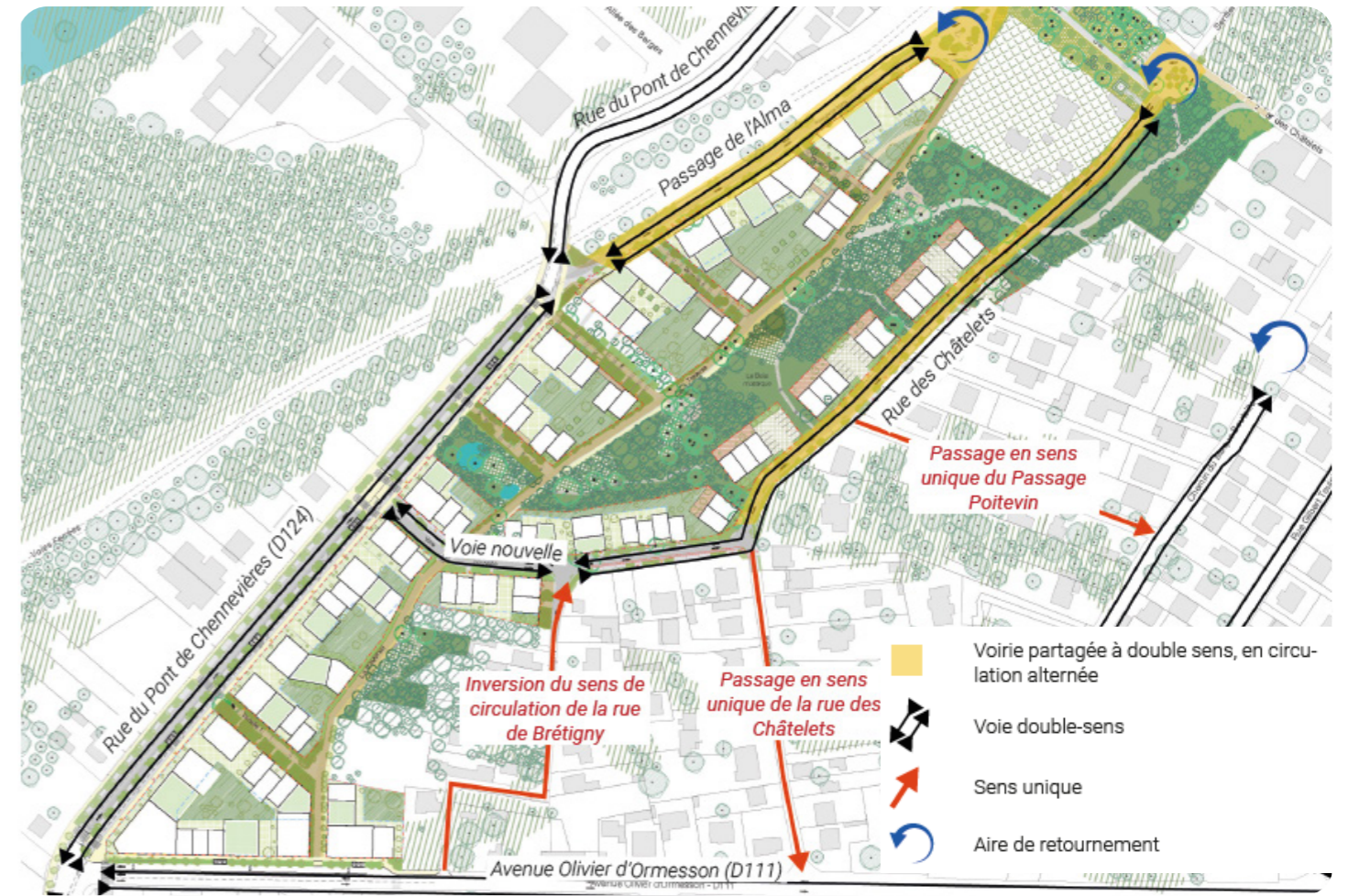
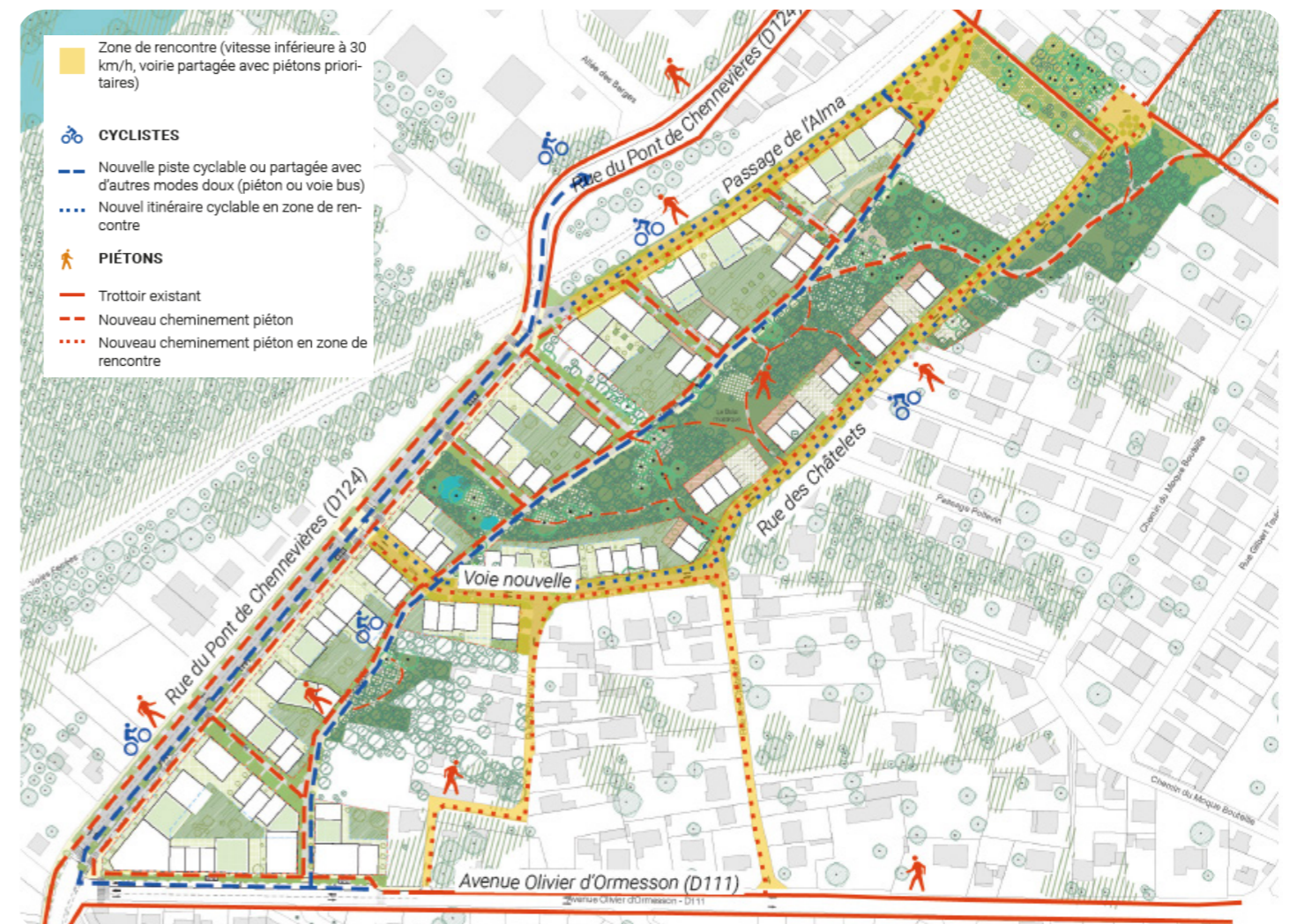


Schéma des circulations projetées (source ANMA, 2022)



Principes de cheminements pour les modes actifs (source ANMA, 2022)

Le stationnement

L'offre en stationnement du projet des Côteaux est composée à la fois de stationnement souterrain et aérien (pour les lots privés) ainsi que de places visiteurs sur l'espace public. Les places de stationnement aériennes sont traitées avec soin pour diminuer l'impact visuel et l'imperméabilisation du sol.

L'offre de stationnement pour les lots privés respectera la future règle du PLU. Enfin, environ 70 places de stationnements visiteurs seront créés afin de répondre aux besoins des habitants, notamment exprimés lors de la concertation préalable.



Schéma illustrant les stationnements sur l'espace public (source ANMA, 2022)

La gestion des eaux pluviales

Le projet de la ZAC des Côtéaux d'Ormesson a pour ambition de gérer les eaux pluviales à l'occurrence centennale en se déconnectant des réseaux existants. Pour cela, le projet prévoit la création de noues paysagères pour chaque rue à l'exception de l'avenue Olivier d'Ormesson, des chaussées drainantes, et des revêtements perméables. Le corridor écologique et les noues des venelles permettront de gérer le ruissellement des eaux pluviales du coteau. Sur le domaine privé, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage permettant de stocker puis vidanger le volume d'eau correspondant à une pluviométrie définie par le projet. Les porteurs de projets seront également incités à recourir à des toitures stockantes.

La gestion des déchets

Une collecte des déchets effectuée au moyen d'une solution hybride

La collecte des déchets sur le quartier des Côtéaux s'effectue au moyen d'une solution hybride combinant borne d'apport volontaire et collecte (B.A.V) classique (locaux O.M.). On retrouve ainsi 6 blocs de 3 bornes d'apport volontaire (O.M./tri/verre) sur l'espace public, le long des routes départementales D124 et D111, utilisées par les habitants des lots A, B, C, E et G (soit un bloc de 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 dotés de locaux de collecte du fait de l'étroitesse des rues et du dénivelés qui ne permet pas l'installation de B.A.V. Ils sont desservis par un petit camion de collecte en porte à porte. Le système de collecte respecte les normes imposées par le territoire Grand Paris Sud Est Avenir, en charge de la collecte des déchets.

Des déchets liés au chantier

Le chantier sera à l'origine de la production de déchets au cours des phases de démolition, de terrassement et construction.

Le projet implique la démolition de bâtiments d'activité, de dalle et de pavillons. Une estimation a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact par TRANS-FAIRE, il est estimé à 20 340 tonnes. Le tonnage des déblais liés à l'excavation des matériaux du sous-sol n'est pas estimé à ce stade pour les terrassement. La construction des bâtiments de l'opération va générer des volumes de déchets de construction importants estimés à environ 1 000 tonnes.

Le projet prévoit également de se conformer au respect de la réglementation applicable, notamment en matière de gestion des déchets (respect de la hiérarchie de traitement des déchets et de l'obligation de tri sur le chantier) et de traçabilité des déchets (Trackdéchets, registre national des terres excavées).

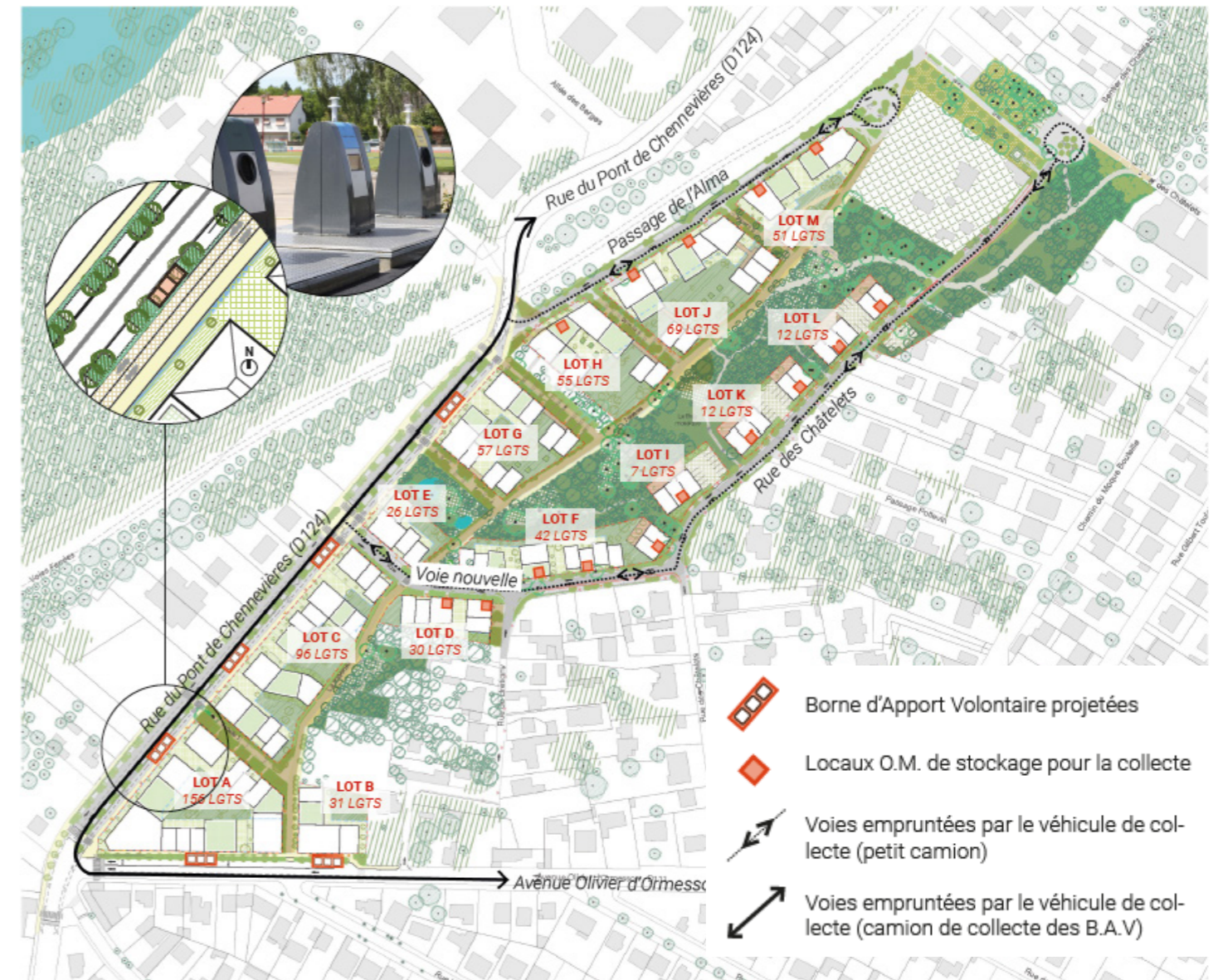


Schéma illustrant les principes de collecte des déchets. (source ANMA, 2022)

L'utilisation des ressources

Les principales ressources mobilisées par le projet en phase de fonctionnement sont l'énergie et l'eau. L'opération s'inscrit dans des démarches de certifications environnementales (voir « Performance environnementale ») dont l'obtention implique un engagement en terme de réduction des consommations de ressources naturelles.

Une réduction des consommation d'eau potable, déchet

L'arrivée de nouveaux habitants, employés et usagers sur le site va entraîner une consommation en eau potable qui peut-être estimée à :

- Environ 91 250 m³/an pour les logements.

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

- Le recours à des équipements appropriés.
- Un arrosage limité, l'utilisation d'essences locales nécessitant peu d'entretien et la récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

Le projet est raccordé au réseau d'eau potable présent sur les voies bordant l'opération.

Les besoins énergétiques

Les constructions respecteront des consommations inférieures à la RE2020 en vigueur.

Une étude des consommations énergétiques est réalisée.

Le tableau suivant synthétise les besoins annuels pour le projet

	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 ²	591 003	603 064	959	0	0	685 300
Logements intermédiaires	6 560 m ²	141 434	144 320	230	0	0	164 000
Logements étudiants	2 524 m ²	54 417	55 528	90	0	0	63 100
Commerces	1 622 m ²	61 198	14 274	57	64 880	146	72 990
Total	38 118m²	848 052	817 186	1 336	64 880	146	985 390

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

Gestion des risques et nuisances

Les risques liés à la pollution des sols

En phase chantier et en phase d'exploitation, des dispositions détaillées dans les mesures de l'étude d'impact et dans les étude techniques seront prises pour prévenir, éviter et gérer les risques de pollution des sols et des eaux souterraines.

Résidus et émissions

Par émissions on comprend les éléments sous forme de gaz ou d'ondes résultant du fonctionnement du projet : émissions sonores, émissions thermiques, émissions d'ondes électromagnétiques, émissions lumineuses, émissions de gaz et autres polluants (pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol).

Les émissions sont liées :

- A la production d'énergie.
- Aux matériaux.
- Aux déperditions thermiques.
- Aux transports générés par le projet.
- Au bruit.
- Aux odeurs.
- A la lumière.
- Aux ondes électromagnétiques.

Par résidus on comprend les éléments solides ou liquides résultant du fonctionnement du projet : les déchets et les rejets hydriques.

Les résidus concernent :

- Les eaux pluviales.
- Les eaux usées.
- Les déchets.

Une estimation des types et des quantités de résidus et des émissions attendus est proposée dans le chapitre « Incidences notables ».

Il s'agit des résidus et émissions résultant du fonctionnement du projet.

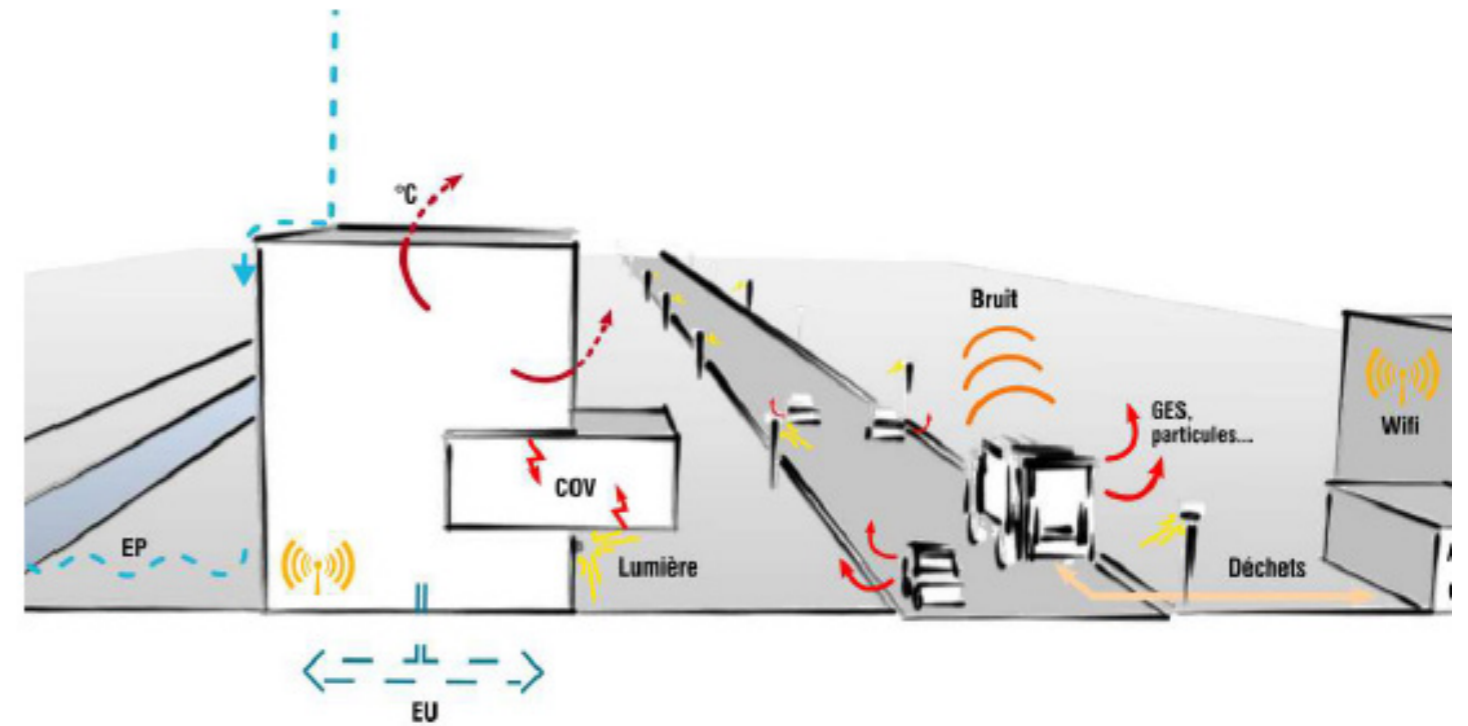


Schéma des émissions et des résidus (source TRANS-FAIRE, 2023)