

**COMPTE RENDU** du 3<sup>e</sup>  
**ATELIER PARTICIPATIF**  
Les formes urbaines  
le 16 juin 2021

**Le projet d'aménagement  
des Côteaux d'Ormesson :  
la concertation préalable**



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

**Dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des Côteaux d'Ormesson, la Mairie d'Ormesson-sur-Marne, l'Établissement Public d'Aménagement EpaMarne et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir ont souhaité engager une démarche de concertation afin d'élaborer ce projet avec les Ormessonnais. Le troisième atelier participatif a été l'occasion d'échanger sur le thème des formes urbaines du futur quartier, et ainsi de réfléchir avec l'équipe projet à des propositions d'aménagement.**

## **REPRÉSENTANTS DE LA VILLE ET INTERVENANTS**

**Henri Caplain**, Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et au développement durable, Ville d'Ormesson-sur-Marne

**Claire Gourdin**, Responsable de l'urbanisme à la Ville d'Ormesson-sur-Marne

**Mélanie Planells**, Responsable d'opérations, Grand Paris Sud Est Avenir

**Philippe Hermet**, Directeur opérationnel, EpaMarne

**Mélusine Hucault**, Cheffe de projet architecte-urbaniste, ANMA

**Sébastien Moinet**, Chef de projet paysagiste, ANMA

**Tristan Roger**, Assistant de projet, ANMA

**Charlotte Hémerly**, Cheffe de projet, Traitclair

**Marie-Liesse Poyeton**, Chargée de concertation, Traitclair

## **MOT D'INTRODUCTION**

**Henri Caplain, Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et au développement durable, Ville d'Ormesson-sur-Marne**

M. Caplain souhaite la bienvenue à tous les participants.

Il rappelle le contexte du projet et le périmètre de concertation. Les ateliers et les autres temps de la concertation permettent d'engager un dialogue sur le projet afin de construire un projet partagé par tous (habitants, riverains, usagers, commerçants).

Il souligne que cette concertation a été souhaitée «élargie» par rapport aux modalités de la concertation qui ont été fixées dans une délibération du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE du 20 décembre 2017, notamment grâce à des outils numériques innovants. La ZAC des Côteaux d'Ormesson de plus de 50 000 m<sup>2</sup> est située sur des enclaves réservées sur un projet autoroutier datant de 1955, abandonné en 2015. Elle constitue un atout majeur pour le dynamisme du territoire, pour l'accueil de nouveaux habitants, tout en tenant compte des quartiers environnants existants. Ce projet est une opportunité la Ville : il permettra d'assainir et de rendre encore plus qualitatif ce quartier, qui représente un patrimoine naturel et paysager remarquable.

M. Caplain remercie les partenaires et souhaite aux participants une riche séance d'échange.

# ORDRE DU JOUR

**1**  
Présentation  
des  
intervenants  
et mot  
d'accueil

**2**  
Éléments de  
cadrage

**3**  
Temps de  
travail

**4**  
Conclusion

## ÉLÉMENTS DE CADRAGE

### LES OBJECTIFS DU PROJET

Conformément à la réglementation en la matière, les objectifs du projet ont été fixés par une délibération du 20 décembre 2017 du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE, après que la commune ait porté un avis sur lesdits objectifs dans une délibération de son Conseil Municipal du 12 décembre 2017. Ainsi, les objectifs poursuivis par la projet sont les suivants :



- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir



- Développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir
- Requalifier l'entrée de la ville

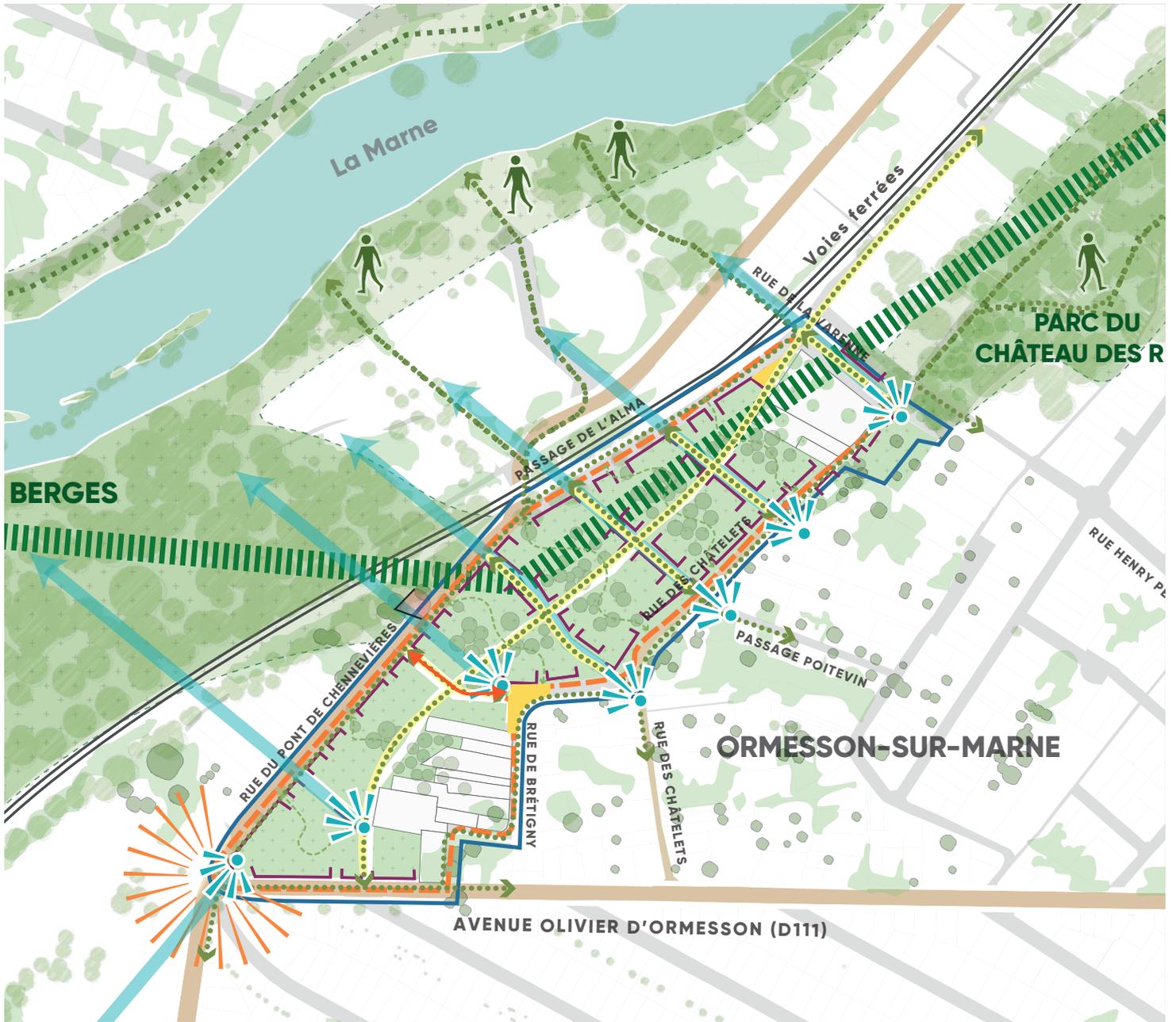


- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités et aux déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes



- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne
- Veiller 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

## LES ENJEUX : LE SCHEMA D'ORIENTATIONS URBAINES



-  Périimètre d'intervention
-  Des cônes de vue sur le grand paysage
-  Des réserves de biodiversité en coeur d'îlot
-  Une continuité écologique et paysagère
-  Une structure urbaine au profit des piétons
-  Un système de traverses piétonnes connectées au maillage existant
-  Des continuités circulatoires et de nouvelles connexions est-ouest pour les voitures
-  **La présence d'une nouvelle polarité en entrée de ville, une intensité urbaine à constituer**
-  **Des alignements bâtis structurant les axes principaux du quartier, et accompagnant les traverses piétonnes, tout en préservant les cônes de vue sur le grand paysage et les coeurs d'îlot**
-  Une nouvelle connexion est-ouest
-  Corridor écologique

## LES FORMES URBAINES SUR LA ZAC DES CÔTEAUX D'ORMESSON

La ZAC des Côteaux d'Ormesson :

- Environ 600 logements sur 6 hectares soit **100 logements/hectare**
- **1/5 des logements** sous forme de résidence intergénérationnelle
- 50% de la surface **pour les espaces publics**

La proposition de répartition des logements sur la ZAC des Côteaux :

- des logements collectifs sur le bas du périmètre en entrée de ville et sur la rue du Pont de Chennevières, passage de l'Alma
- des logements intermédiaires au coeur du périmètre
- des logements type pavillonnaires, maisons superposées rue des Châtelets



 Logements collectifs

 Logements intermédiaires

 Logements intermédiaires types pavillonnaires

# TEMPS DE TRAVAIL

**Le temps de travail s'est déroulé en plénière, avec des discussions autour des 3 secteurs identifiés et leurs types de bâtis :**

- **les logements collectifs**
- **les logements intermédiaires**
- **les logements type pavillonnaires, maisons superposées**

## REMARQUES GÉNÉRALES

- Certains participants sont inquiets de l'impact de l'opération d'aménagement de la ZAC sur la qualité de l'environnement et à terme sur le prix de leurs logements situés aux alentours.
- Les participants expriment la nécessité de la mise en place d'équipements pour l'apport de population induite par l'opération des Côteaux : des commerces de proximité, une école, etc.
- Globalement, les participants ne sont pas favorables à la densification du périmètre « Si je devais choisir, je ne mettrais rien ». Cependant, ils sont favorables à la répartition proposée des logements sur le site avec les variations de hauteurs en « escaliers » afin notamment de préserver les vues.

## LES LOGEMENTS COLLECTIFS



Croquis d'ambiance de l'entrée de ville - Angle rue du Pont de Chennevières et avenue Olivier d'Ormesson



Croquis d'ambiance rue du Pont de Chennevières

### **Avantages :**

- Proposer des services en rez-de-chaussée de l'entrée de ville permettrait selon les participants de dynamiser le secteur mais supposerait une offre de stationnements adaptée afin que les habitants puissent s'y rendre sans difficultés.
- Les participants considèrent que la mise en place d'un terre-plein rue du Pont de Chennevières permettrait d'apaiser la circulation mais également d'habiller l'entrée de ville.

### **Inconvénients :**

- Des opérations immobilières sont en cours de construction autour du secteur, les participants expriment une méfiance quant à l'effet « blocs » pouvant être provoqué par la construction de collectifs sur les Côteaux. Ormesson-sur-Marne est une ville verte et pavillonnaire, ils souhaiteraient donc que la ville reste dans cet esprit et évite une impression d'étouffement.
- Les participants redoutent le risque d'un effet « bloc » si un bâtiment haut est construit à l'angle de l'entrée de ville.
- Selon les participants, la circulation est compliquée en entrée de ville, la mise en place de services à cet endroit pourrait provoquer des stationnements sauvages, ce qui pourrait renforcer les difficultés des habitants, riverains.

### **Préconisations :**

- Pour l'entrée de ville, une participante exprime le souhait de reculer la construction du bâti angle rue du Pont de Chennevières et avenue Olivier d'Ormesson pour permettre d'avoir une zone piétonne et des espaces verts.
- Le stationnement est une question qui préoccupe les participants. La majorité souhaiterait des parkings souterrains ce qui permettraient de réduire l'emprise au sol, de préserver les espaces verts et de réduire les impacts sonores et visuels.
- Les participants souhaiteraient que les formes urbaines s'insèrent bien dans l'environnement des Côteaux afin de garder une harmonie du paysage.
- Selon les habitants, la question des formes et des matériaux des bâtiments est importante pour éviter un effet « bloc ». Ils ont également exprimé la volonté d'avoir des ouvertures entre les bâtiments pour renforcer l'aération du quartier.
- Les participants ont souligné l'importance des toits terrasses, balcons qui permettraient des vues sur la Marne et Paris et n'impacteraient pas la vue des habitants plus haut. Les toitures en verre permettraient notamment de créer un puit de lumière.
- Les participants ont ainsi préféré ces deux images de référence, qui représentent des variations urbaines et un style architectural intemporel :



## LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



Croquis d'ambiance coeur d'îlot

### **Remarques et avis :**

- La question de l'accessibilité est soulevée par les participants, notamment pour l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite ainsi que l'accès pompiers. Il est précisé par la maîtrise d'ouvrage que les bâtiments ne peuvent être construits sans un accès pompiers.
- Les participants soulignent qu'il serait nécessaire de retravailler les rues, les circulations au sein du périmètre de la ZAC des Côteaux pour aborder les formes urbaines et pouvoir se projeter.
- Concernant les matériaux des bâtiments pour les coeurs d'îlots, les participants ne préféreraient ne pas avoir de bois, qui vieillit mal. Ils soulignent l'importance de la pérennité des matériaux.
- En ce qui concerne les images de références, les participants émettent leur préférence pour cette image qui leur fait penser à une station balnéaire, un esprit de vacances :



## LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES STYLE PAVILLONNAIRES, MAISONS SUPERPOSÉES



Croquis d'ambiance

### **Remarques et avis :**

- Pour les logements pavillonnaires, les participants soulignent l'importance d'y inclure des parkings privés et qui permettraient d'éviter les stationnements sauvages sur la rue des Châtelets qui connaît déjà des difficultés de stationnement.
- Les participants proposent d'orienter les contraintes des bâtiments (groupes de climatisation, VMC,...) du côté non visible des toits.
- En ce qui concerne l'image de référence, les participants trouvent la forme de cube intéressante, car elle permettrait de conserver la vue des riverains au-dessus de la ZAC et de créer des belvédères :



## CONCLUSION

Cet atelier en ligne portait sur les formes urbaines de la future ZAC des coteaux d'Ormesson. Après une présentation du cadre du projet, des discussions autour des trois secteurs identifiés et leurs types de bâtis (logements collectifs, logements intermédiaires, logements type pavillonnaires) ont été tenues pour recueillir les avis des citoyens sur les formes urbaines. Les discussions ont montré que les participants souhaiteraient limiter l'impact de la densification en termes d'insertion paysagère (risque d'effet bloc) et que des équipements soient créés pour répondre à l'augmentation de la population (stationnements, écoles, commerces).

## LES PROCHAINS TEMPS DE CONCERTATION



**26 juin 2021**

**Balade urbaine 2**

**10 juillet 2021**

**Café du projet**

**COMPTE RENDU  
BALADES URBAINES**  
les 8 juin et 10 juillet 2021

**Le projet d'aménagement  
des Côteaux d'Ormesson :  
la concertation préalable**



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

**Dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des Côteaux d'Ormesson, la Mairie d'Ormesson-sur-Marne, l'Établissement Public d'Aménagement EpaMarne et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir ont souhaité engager une démarche de concertation afin d'élaborer ce projet avec les Ormessonnais. Les balades urbaines ont été l'occasion d'échanger avec les habitants du quartier et de la commune, et a permis de réaliser un diagnostic partagé.**

## **REPRÉSENTANTS DE LA VILLE ET INTERVENANTS**

**Henri Caplain**, Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et au développement durable, Ville d'Ormesson-sur-Marne

**Claire Gourdin**, Responsable de l'urbanisme à la Ville d'Ormesson-sur-Marne

**Mélanie Planells**, Responsable d'opérations, Grand Paris Sud Est Avenir

**Hanadi Garabli**, Cheffe de projet, EpaMarne

**Mathilde Lecomte**, Cheffe de projet architecte-urbaniste, ANMA

**Sébastien Moinet**, Chef de projet paysagiste, ANMA

**Marie-Liesse Poyeton**, Chargée de concertation, Traitclair

**Camille Combes**, Assistante de concertation, Traitclair

## **MOT D'INTRODUCTION**

**Henri Caplain, Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et au développement durable, Ville d'Ormesson-sur-Marne**

M. Caplain souhaite la bienvenue à tous les participants.

Il rappelle le contexte du projet et le périmètre de concertation. Les ateliers et les autres temps de la concertation permettent d'engager un dialogue sur le projet afin de construire un projet partagé par tous (habitants, riverains, usagers, commerçants).

Il souligne que cette concertation a été souhaitée «élargie» par rapport aux modalités de la concertation qui ont été fixées dans une délibération du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE du 20 décembre 2017, notamment grâce à des outils numériques innovants. La ZAC des Côteaux d'Ormesson de plus de 50 000 m<sup>2</sup> est situé sur des enclaves réservées sur un projet autoroutier datant de 1955, abandonné en 2015. Elle constitue un atout majeur pour le dynamisme du territoire, pour l'accueil de nouveaux habitants, tout en tenant compte des quartiers environnants existants. Ce projet est une opportunité la Ville : il permettra d'assainir et de rendre encore plus qualitatif ce quartier, qui représente un patrimoine naturel et paysager remarquable.

M.Caplain remercie les partenaires et souhaite aux participants une riche séance d'échange.

# ORDRE DU JOUR

**1**  
Présentation  
des  
intervenants  
et mot  
d'accueil

**2**  
Éléments de  
cadrage

**3**  
Temps de  
travail

**4**  
Conclusion

## ÉLÉMENTS DE CADRAGE

### LES OBJECTIFS DU PROJET

Conformément à la réglementation en la matière, les objectifs du projet ont été fixés par une délibération du 20 décembre 2017 du Conseil d'Administration de l'EPAMARNE, après que la commune ait porté un avis sur lesdits objectifs dans une délibération de son Conseil Municipal du 12 décembre 2017. Ainsi, les objectifs poursuivis par la projet sont les suivants :



- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir



- Développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir
- Requalifier l'entrée de la ville

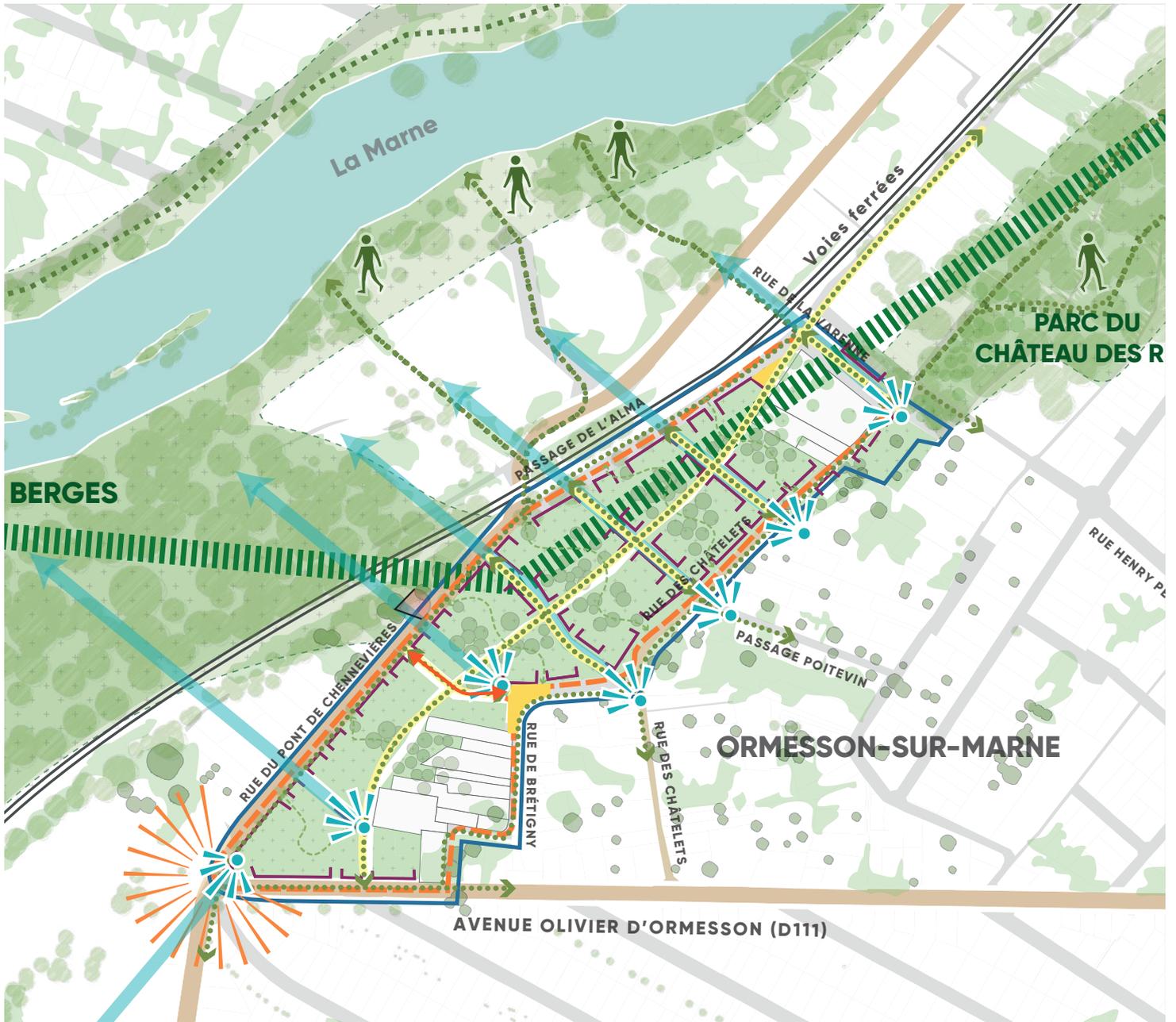


- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités et aux déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes



- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne
- Veiller 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

## LES ENJEUX : LE SCHÉMA D'ORIENTATIONS URBAINES

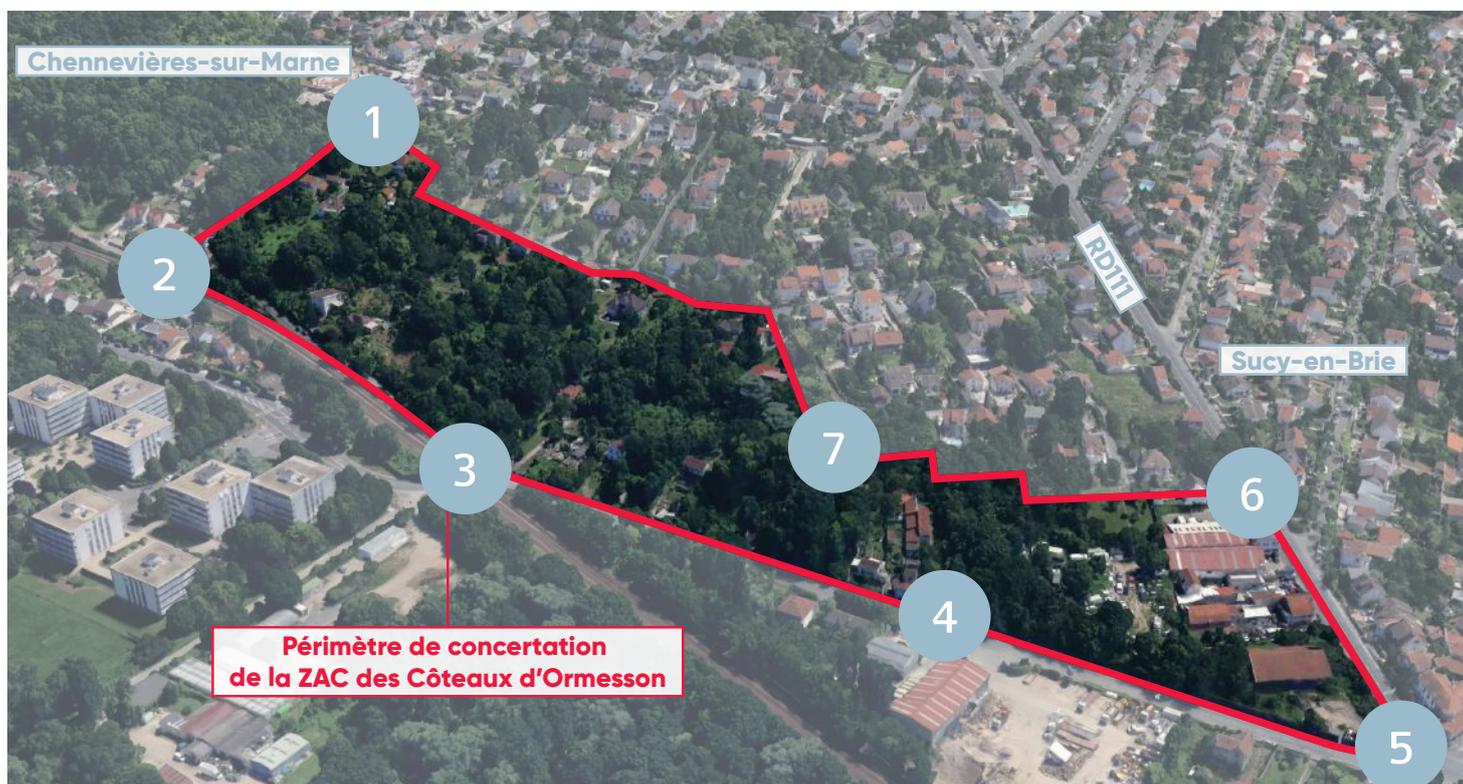


-  Périimètre d'intervention
-  Des cônes de vue sur le grand paysage
-  Des réserves de biodiversité en coeur d'îlot
-  Une continuité écologique et paysagère
-  Une structure urbaine au profit des piétons
-  Un système de traverses piétonnes connectées au maillage existant
-  Des continuités circulatoires et de nouvelles connexions est-ouest pour les voitures
-  La présence d'une nouvelle polarité en entrée de ville, une intensité urbaine à constituer
-  Des alignements bâtis structurant les axes principaux du quartier, et accompagnant les traverses piétonnes, tout en préservant les cônes de vue sur le grand paysage et les coeurs d'îlot
-  Une nouvelle connexion est-ouest
-  Corridor écologique

## LA BALADE URBAINE

Les participants sont munis de carnets de balade, qui viennent comme supports d'échanges. Le but est de discuter de l'existant afin de pouvoir réaliser un diagnostic des usages du quartier par les habitants, qui viendra compléter le diagnostic technique réalisé par les experts.

## L'ITINÉRAIRE DE LA BALADE



# SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

## POINT 1 : HAUT DE LA RUE DES CHÂTELETS

### **Difficulté des cheminements piétons :**

- D'après les participants, les escaliers passage de la Varenne permettant de rejoindre la Gare de la Varenne-Chennevières sont dangereux : un manque d'éclairage est notable et les marches ne sont pas toutes à la même hauteur.
- Les participants considèrent que les piétons ne se sentent pas en sécurité et ils ne laissent pas les enfants utiliser ce passage seuls.
- Les escaliers comptent 121 marches, et les participants estiment qu'ils sont difficiles à monter et sont donc inaccessibles pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.
- Les participants signalent que les ormessonnais utilisent plus facilement la voiture pour rejoindre la Gare de la Varenne-Chennevières pour ces raisons.
- Certains participants rappellent que les escaliers du passage de la Varenne ont été utilisés lors de tournage de films et sont donc un patrimoine de la Ville d'Ormesson-sur-Marne qu'il convient d'embellir.



## **POINT 2 : HAUT DU PASSAGE DE L'ALMA**

### **Les voies ferrées :**

- La passerelle passant au-dessus des voies ferrées ne semble pas sécurisante pour les piétons et fait peur aux participants, et l'escalier est très pentu.
- Les voies ferrées sont utilisées pour le trafic de marchandises et sont fermées au trafic de voyageurs. Les participants considèrent que de nombreux trains passent dans la journée produisant des nuisances sonores pour les riverains. Les nuisances sont plus ou moins intenses selon les saisons : en été, le bruit de la ligne de fret est étouffé par les feuillages des Côteaux.
- Les participants sont inquiets car le trafic de marchandises est amené à augmenter avec le temps provoquant plus de nuisances pour les riverains.

### **Les circulations passage de l'Alma :**

- Les participants rapportent que le passage de l'Alma est très peu utilisé par les voitures car la voie est extrêmement étroite mis à part par les habitants des pavillons situés à cet endroit.

## **POINT 3 : CROISEMENT RUE DU PONT DE CHENNEVIÈRES ET DU PASSAGE DE L'ALMA**

### **Les circulations :**

- La vitesse des voitures rue du Pont de Chennevières peut être très importante d'après certains participants, ce qui implique une dangerosité pour les vélos car il n'y pas de piste cyclable.
- Les participants estiment que pour les voitures venant du Passage de l'Alma, l'insertion sur la rue du Pont de Chennevières est extrêmement compliquée notamment si on souhaite aller vers Chennevières.

#### **POINT 4 : RUE DU PONT DE CHENNEVIÈRES**

- Les participants indiquent que les circulations rue du Pont de Chennevières sont compliquées : embouteillages en heures de pointe, vitesse élevée des voitures, absence de pistes cyclables, trottoirs étroits.
- Les participants témoignent d'une faible offre de transports en commun (seulement les lignes de bus 8 et 10).
- Certains participants qui prennent le vélo pour se rendre sur les bords de la Marne, notent également la dangerosité de cet axe, et l'absence totale de pistes cyclables ou d'aménagement pour protéger les cyclistes.
- Les participants estiment qu'il est également compliqué d'y circuler pour les personnes à mobilité réduite et les personnes avec des poussettes.
- Les participants sont assez unanimes sur la volonté d'améliorer la place des cheminements doux sécurisés sur cette route.
- Ils demandent ainsi à ce que les futurs projets prennent en compte cette dimension de l'embouteillage existant et à venir sur l'avenue.

#### **POINT 5 : ENTRÉE DE VILLE**

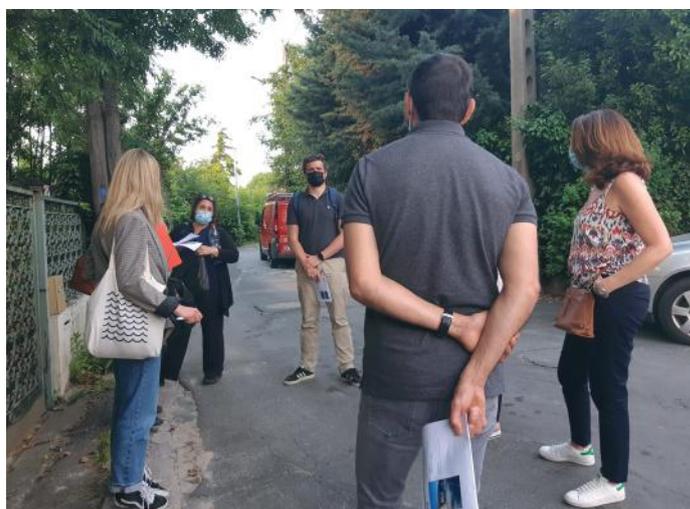
- Les participants estiment que le carrefour d'entrée est dangereux notamment avec l'absence de marquage au sol.
- Les participants ont signalé le problème de shuntes : la circulation est très dense sur la rue du Pont de Chennevières et sur l'avenue Olivier d'Ormesson lors des heures de pointe. Certains automobilistes choisissent alors un itinéraire bis en passant par la rue des Châtelets puis le passage Poitdevin, ce qui provoque des nuisances pour les riverains.
- Les participants indiquent que l'entrée de ville n'est pas attractive aujourd'hui.

## POINT 6 : AVENUE OLIVIER D'ORMESSON

- Les participants considèrent que le quartier n'a pas de commerces de proximité et la ville d'Ormesson-sur-Marne n'a pas de centre-ville à proprement parlé. De plus, l'école est assez excentrée.
- D'après les participants, avec les nouvelles opérations immobilières autour du secteur des Côteaux, la population va augmenter, il serait donc nécessaire de penser à proposer des services de proximité, des zones de rencontre, des parcs sur le quartier et des stationnements adaptés.

## POINT 7 : HAUT DE LA RUE DE BRÉTIGNY

- Selon les participants, la voirie est à double sens mais il est difficile pour les voitures de se croiser car la voirie est très étroite et en mauvais état.
- Les participants indiquent qu'il y a des stationnements sauvages sur la voirie et pas de places de parking pour les visiteurs. De plus, ils sont inquiets pour les futurs stationnements face à la population amenée par l'opération.
- Les participants seraient favorables pour renforcer le caractère piétonnier rue des Châtelets. Ils constatent également une absence de trottoirs actuellement.
- Certains participants sont inquiets de l'impact de l'opération d'aménagement de la ZAC sur la qualité de l'environnement et à terme sur le prix de leurs logements situés aux alentours. La plupart sont des riverains et demandent à ce que les constructions n'obstruent pas leur vue.
- Les participants indiquent que récemment certains équipements de la ville ont été inondés, il est donc souhaitable que les futurs logements soient construits de manière à ne pas subir des inondations.



**COMPTE RENDU  
CAFÉ DU PROJET**  
le 10 juillet 2021

# Le projet d'aménagement des Côteaux d'Ormesson : la concertation préalable



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

**Dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des Côteaux d'Ormesson, la Mairie d'Ormesson-sur-Marne, l'Établissement Public d'Aménagement EpaMarne et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir ont souhaité engager une démarche de concertation afin d'élaborer ce projet avec les Ormessonnais.**

## **REPRÉSENTANTS DE LA VILLE ET INTERVENANTS**

**Marie-Christine Ségui**, Maire d'Ormesson-sur-Marne

**Claire Gourdin**, Responsable de l'urbanisme à la Ville d'Ormesson-sur-Marne

**Lucile Biarrotte**, Directrice conseil, Traitclair

## **LES CHIFFRES CLÉS**



**Animation sur le  
marché d'Ormesson-  
sur-Marne  
de 10h-12h**



**Une  
cinquantaine  
de personnes  
rencontrées**

## **LES OBJECTIFS**

- **Informer de la démarche de projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson**
- **Répondre aux interrogations des ormessonnais**



# SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

## LE PROJET

La majorité des participants ne connaissaient pas dans les détails le projet, les questions essentielles étaient les suivantes :

- Combien de logements sont envisagés sur la ZAC ?
- Quel est le calendrier du projet ?
- Quel est le périmètre exact du projet ?

Certains participants ont mentionné que le périmètre du projet était excentré par rapport au cœur d'Ormesson-sur-Marne.

## L'ENVIRONNEMENT

Les Côteaux d'Ormesson sont qualifiés par les participants comme un environnement paysager qualitatif qu'il convient de préserver. Les participants souhaitent pouvoir avoir à disposition les études sur la faune et la flore afin de connaître les espèces à protéger.

## LES CIRCULATIONS/STATIONNEMENTS

La construction d'environ 600 logements sur les 6 hectares des Côteaux questionne les participants sur le futur nombre de voitures sur le périmètre. Des inquiétudes sont émises par les participants sur les places de stationnement sur les Côteaux. La circulation des voitures est également un sujet préoccupant pour les personnes rencontrées, car l'avenue Olivier d'Ormesson et la rue du Pont de Chennevières sont engorgées aux heures de pointe.

## LES SERVICES

L'opération des Côteaux d'Ormesson va augmenter la population du périmètre, les participants expriment alors la nécessité de proposer des services de proximité, équipements sportifs et scolaires pour les futurs habitants et les riverains.

## LA CONCERTATION

Les participants regrettent le manque d'information sur la concertation de la ZAC des Côteaux d'Ormesson. Ils souhaitent pouvoir avoir accès aux comptes-rendus des précédents temps de concertation.

**COMPTE RENDU** de la  
**RÉUNION PUBLIQUE**  
du 16 février 2022 de 19 h à 21 h  
au centre culturel  
Wladimir d'Ormesson

**Le projet d'aménagement  
des Côteaux d'Ormesson**



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

**Une soixantaine de participants, dont les élus et participants suivants :**

**VILLE D'ORMESSON-SUR-MARNE :**

**Marie-Christine SÉGUI**, Maire d'Ormesson-sur-Marne

**Henri CAPLAIN**, Adjoint au Maire d'Ormesson-sur-Marne en charge de l'urbanisme, de l'aménagement et du développement durable

**Claire GOURDIN**, Directrice de l'aménagement et du cadre de vie, ville d'Ormesson-sur-Marne

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR :**

**Claire Gsell**, Cheffe de service aménagement mobilités, Grand Paris Sud Est Avenir

**Mélanie Planells**, Responsable d'opérations, Grand Paris Sud Est Avenir

**EPAMARNE :**

**Hanadi GARABLI**, Cheffe de projet, EpaMarne

**Anna DUCHÊNE**, Cheffe de projet, EpaMarne

**AGENCE ANMA – ARCHITECTES :**

**Cyril TRÉTOU**, Président, agence ANMA

**Mathilde LECOMTE**, Cheffe de projet, agence ANMA

**AGENCE TRAITCLAIR :**

**Gwenn LAMANDÉ**, Chargée de concertation, agence Traitclair

**Antoine CHASTENET**, Assistant de concertation, agence Traitclair

Madame le maire prend la parole pour remercier les participants de leur présence à cette réunion publique dans le cadre de la concertation sur la ZAC des coteaux.

Elle rappelle qu'EpaMarne accompagne Ormesson depuis 2017 sur plusieurs projets et les en remercie. Elle se félicite qu'un même esprit les anime : celui d'aménager tout en préservant le cadre de vie.

Une réunion se tiendra le 9 mars prochain pour parler de la loi SRU et de la situation compliquée dans laquelle se trouve la commune.

Elle rappelle que le secteur des Cantoux avance bien. Aujourd'hui la

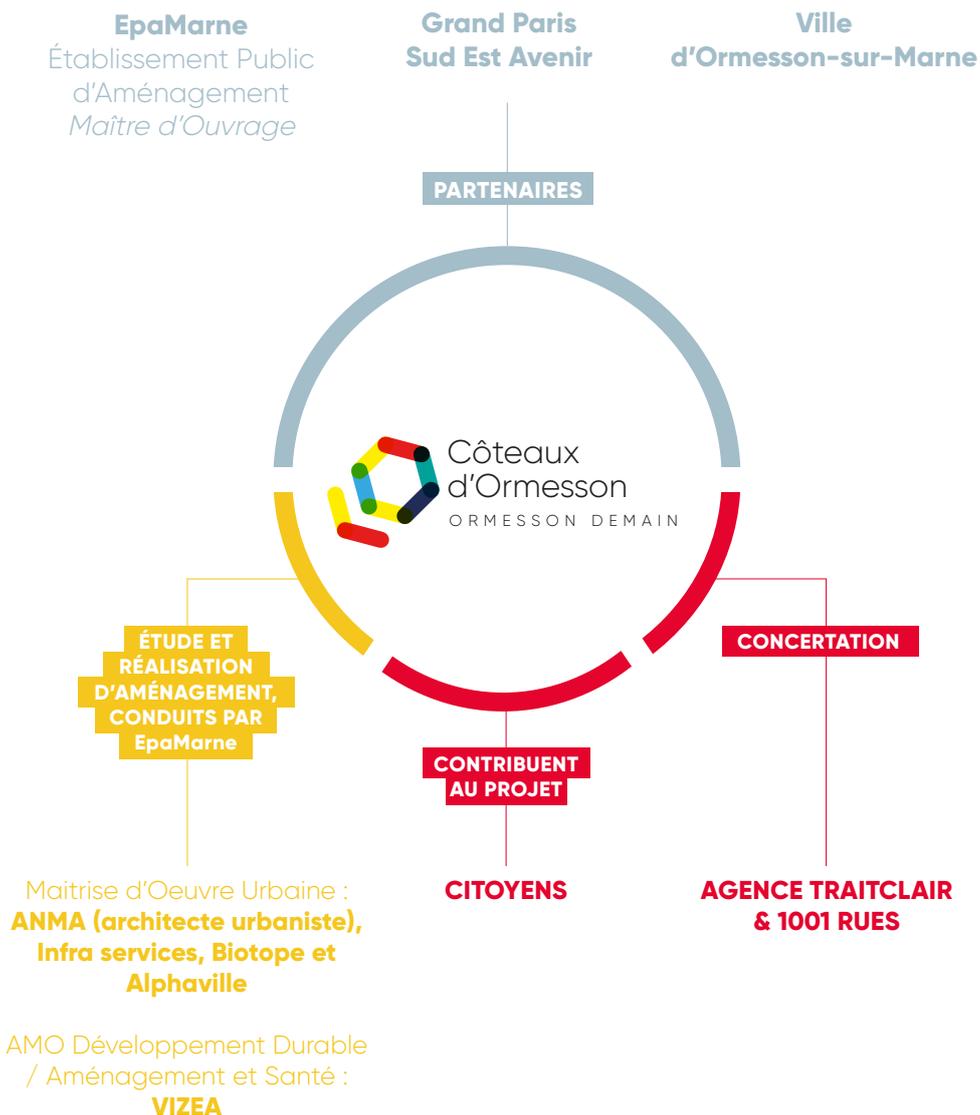
situation est compliquée avec les travaux mais ce quartier « zen et bien-être » sera, d'après elle, un beau quartier.

Elle présente ensuite les participants puis laisse la parole à Gwenn Lamandé (agence Traitclair), qui présente l'ordre du jour. Celui-ci consistera dans un premier temps à faire un rappel sur le projet puis à restituer la concertation avant de présenter les scénarios à l'étude et le calendrier prévisionnel de l'opération. Cette réunion laissera ensuite la place à un temps d'échange avec les participants pour répondre aux questions et remarques.

Gwenn Lamandé présente ensuite les acteurs du projet, son périmètre et explique la démarche d'une ZAC et l'intérêt de la concertation que cet outil réglementaire permet.

## RAPPEL SUR LE PROJET

### LES ACTEURS DU PROJET



## LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



**1**

Des terrains de la commune de Sucy-en-Brie

**2**

Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne

**3**

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

**4**

Des tissus pavillonnaires au Nord et à l'Est

## QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?

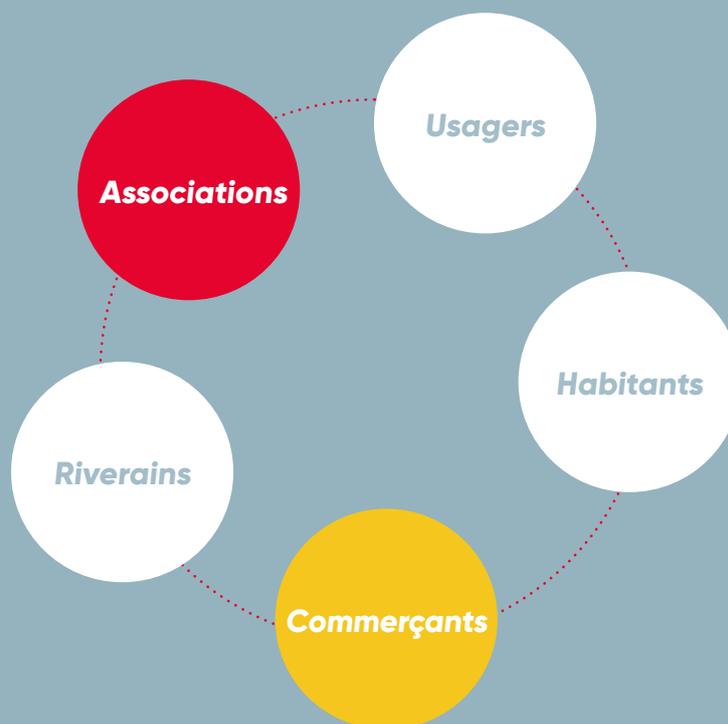
Une Zone d'Aménagement Concerté est un outil réglementaire d'urbanisme :

- Un processus itératif de fabrication d'un projet sur la base d'études (techniques et environnementales) et d'une démarche de concertation.
- Une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public d'aménagement intervient pour réaliser des logements, réseaux, voiries, des espaces et équipements publics.

## UNE CONCERTATION : POUR QUOI FAIRE ?

- Recueillir les besoins et ressentis par rapport au projet
- Etablir un diagnostic
- Explorer de nouvelles opportunités et pistes d'améliorations
- Enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux

## LA CONCERTATION : AVEC QUI ?



## LES OBJECTIFS



- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir



- Développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir
- Requalifier l'entrée de la ville



- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités et aux 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
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne
- Veiller 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

## LES GRANDES LIGNES DU PROJET



### La programmation

- Construire environ 600 nouveaux logements dont 50 % de logements sociaux
- Penser l'intégration d'une nouvelle résidence intergénérationnelle dans le quartier
- Imaginer des espaces de rencontres au sein du quartier
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et son corridor écologique
- Améliorer le cadre de vie et le bien-être au sein du quartier



### Les formes urbaines

- Préserver le contexte paysager qualitatif
- Trouver une cohérence urbaine et écologique avec les paysages environnants
- Recherche l'exemplarité architecturale et environnementale



### Les déplacements

- Imaginer des modes de déplacements doux continus entre les quartiers et vers les communes avoisinantes
- Penser une nouvelle connexion Est-Ouest pour les voitures



Madame le maire intervient pour apporter quelques précisions sur les grandes lignes du projet. Le projet est inscrit dans le contrat signé avec l'état. A l'origine, il était question d'une résidence étudiante mais il s'agira plutôt de la création d'une résidence intergénérationnelle au sein du quartier. L'objectif étant de faire cohabiter les personnes jeunes, âgées et les couples. Aussi, madame le maire rappelle que le projet répartira 600 logements sur 5 hectares de terrain, ce qui donnera un résultat très aéré, avec une densité bien moindre que celle observée ailleurs à Ormesson.

## **ORIENTATIONS DU PROJET**

Les orientations du projet sont présentées par Cyril Trétout, de l'agence d'architecture ANMA. Celui-ci remercie les participants et se dit heureux de les retrouver à l'occasion de cette réunion en présentiel. Il rappelle que la réflexion est menée depuis 5 ans et que ces années ont su apporter de la maturité au projet.

A propos des continuités paysagères et écologiques, il rappelle que l'idée du corridor a été mise en avant, pour mettre au premier plan ce paysage, ce relief et cette biodiversité caractéristiques du lieu. Il indique que ce corridor est un tracé central, qui a l'intérêt d'apporter un rapport équilibré entre ville et nature. Il rappelle aussi que le projet a été nourri par des experts écologues qui ont su apporter leur contribution.

Le système des traverses a été développé, avec une traversée longitudinale pour donner la possibilité de rentrer dans le site et accéder à des parties paysagères et des espaces verts : c'est un élément important qui n'a pas bougé depuis 3 ou 4 ans.

Il indique qu'une réflexion a été menée avec le département pour favoriser les circulations douces et apaisées rue du pont de Chennevières. Il rappelle qu'il a également fallu réfléchir à des solutions pour accueillir les nouveaux habitants arrivant avec le projet. Les voies proposées sont à double sens, partagées, apaisées. La rue des Châtelets et le passage de l'Alma seront élargies pour faciliter les déplacements.

Une grande importance a été accordée à l'alignement du bâti, à son implantation, avec une densité acceptable le long des voies piétonnes.

Cyril Trétout (Architecte, agence ANMA) présente ensuite le corridor écologique qui passe par la ZAC, et rappelle que son emplacement a fait l'objet d'un travail rigoureux de sélection. La continuité étant très importante à différents niveaux, notamment au niveau de la canopée.

## LES ENJEUX : LE SCHÉMA D'ORIENTATIONS URBAINES



— Périmètre d'intervention



Des cônes de vue sur le grand paysage



Des réserves de biodiversité en coeur d'îlot

—> Une continuité écologique et paysagère

—> Une structure urbaine au profit des piétons

—> Un système de traverses piétonnes connectées au maillage existant

— Des continuités circulatoires et de nouvelles connexions est-ouest pour les voitures



La présence d'une nouvelle polarité en entrée de ville

Des alignements bâtis structurant les axes principaux du quartier, et accompagnant les traverses piétonnes tout en préservant les cônes de vue sur le grand paysage et les coeurs d'îlot



Corridor écologique

Hanadi Garabli (Cheffe de projet, EpaMarne) intervient pour préciser que les travaux d'un écologue sur ce corridor devraient arriver prochainement et permettront d'éclairer cet aspect du projet. Elle rappelle que des études ont été lancées en décembre 2020 au début de la concertation (phytosanitaire, faune-flore, géotechnique et réglementaire), et sont toujours en cours.

Cyril Trétout rappelle aussi que la question de l'eau est prise en compte avec la question de l'imperméabilisation des sols, notamment sur le coteau. Hanadi Garabli rappelle que les communes Sucy et Ormesson ont subi des dégâts liés aux crues et que des études sur la renaturation du secteur sont portés par Grand Paris Sud Est Avenir et les communes limitrophes. Elles seront intégrées au projet. Elle indique qu'une gestion alternative des eaux pluviales sera organisée sur place en lien avec la conception de l'aménagement urbain.

Madame le maire rappelle que sur la ZAC des Cantoux, la ville est particulièrement sensible à ce problème. Les pluies du type de celles du mois de juin risquent de se multiplier dans les années à venir. La métropole a accompagné la ville sur la gestion de l'eau sur les deux projets ; il a fallu faire attention à ce que les projets futurs n'impactent pas sur les réseaux actuels et cela a été plutôt coûteux. Hanadi Garabli rappelle que le bas de la ZAC des coteaux est compris dans la zone PPRI (Plan de prévention du risque inondation) régional, les acteurs concernés sont donc au fait de ces questions.

## **RESTITUTION DES TEMPS DE CONCERTATION PRÉCÉDENTS**

Gwenn Lamandé (chargée de concertation, agence Trait Clair) présente ensuite les événements précédents réalisés dans le cadre de la concertation. Se sont tenus :

- une réunion publique
- un café du projet avec exposition
- deux balades urbaines
- trois ateliers participatifs
- la création d'un site dédié et de son application
- des rencontres avec les différents acteurs de la ville et du quartier

Ces événements ont donné lieu à six comptes-rendus d'événements.

## SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

### Développement urbain et environnement



→ Préserver un environnement paysager qualitatif et riche en biodiversité en veillant à la bonne intégration des constructions dans le site

→ Favoriser la bonne insertion dans le paysage d'aménagements propices à des usages variés, dont les cheminements piétons et des activités ludiques



→ Anticiper les besoins en termes de services de proximité, équipements sportifs et scolaires en lien avec l'urbanisation à venir

→ Préserver des points de vue sur la vallée de la Marne et Paris

### Mobilités, continuités et accessibilité



→ Intégrer les cheminements piétons et cyclables dans le projet et son paysage

→ Faciliter les mobilités douces et les déplacements vers les gares

→ Faciliter la circulation automobile tout en pacifiant et sécurisant les voies

→ Mener une réflexion sur le stationnement sur le domaine public

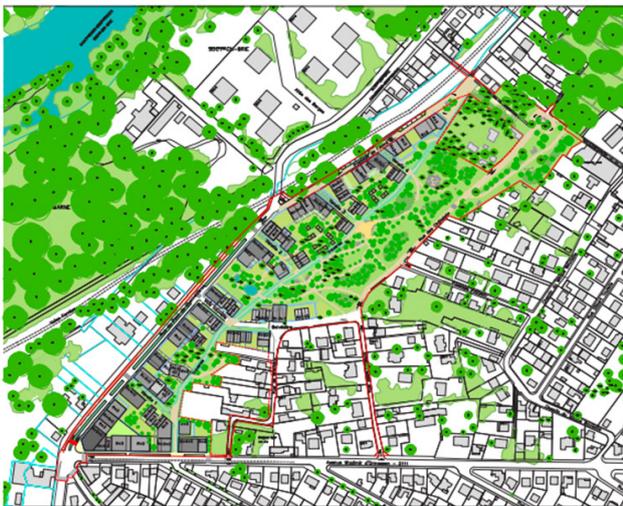
## LES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

Cyril Trétout présente les scénarios proposés. Dans la lignée de ce qui a été proposé il y a 5 ans, il s'agit d'intégrer 600 logements dans un quartier neuf et naturel. C'est une approche générale et innovante, une réalité en avance sur ce secteur et sur ce territoire. Il s'agit d'un sujet en rapport direct avec la transition écologique. Un quartier écologique c'est un quartier où la place de la voiture est limitée, où il faut laisser de la place aux modes de circulation doux. L'enjeu est aussi l'intégration du quartier à la partie haute de la ville, notamment via le corridor qui se reconnecterait à la partie boisée existante. Le scénario A privilégie un corridor plus large avec une densité plus forte de logements en bas du coteau ; le scénario B, prévoit des maisons sur la rue des chatelets pour faire le lien entre l'existant et le quartier tout en préservant le corridor écologique.

Cyril Trétout estime qu'il faut considérer le corridor mais également considérer le patrimoine végétal privé sur les parcelles, qui participe de la nature en ville à Ormesson. Il rappelle le souhait d'une qualité d'usage élevée, dans les bâtiments mais aussi dans les espaces communs, allié aussi à une grande qualité architecturale, ainsi qu'une qualité des matériaux choisis pour ces bâtiments qui se placent dans la pente.

### PLAN DE MASSE

**Scénario A**



**Scénario B**



Madame le maire intervient pour rappeler que l'objectif est de conserver une partie du parc et de faire des logements dans le bas du coteau, qui ne gêneront pas la vue des habitations sur le haut du coteau du fait que ce soit très pentu. Il est aussi prévu de créer un corridor écologique au centre.

Aujourd'hui nous sommes au stade de projet. La question qui se pose c'est la possibilité d'implanter des petites maisons pour raccorder aux pavillons d'en face et de créer une continuité et des liens entre les quartiers. Ces maisons permettraient de raccrocher les quartiers entre eux, en proposant des emplacements qui ne viendraient pas gêner les constructions existantes en face.

Cyril Trétout rappelle qu'un travail important est fait pour éviter les vis-à-vis et qu'ils profitent de ces projets novateurs et de l'effort financier de la ville pour s'y atteler. L'idée de construire le corridor au nord se posait au départ mais il a été abandonné au profit de la conservation d'un bel espace de biodiversité.

Madame le maire indique que les habitants sont vigilants vis-à-vis de l'architecture : si l'on souhaite de la nature en ville, ce n'est plus la même architecture que ce qui a été fait traditionnellement ; ce sont par exemple comme sur les Cantoux des appartements traversants avec des terrasses, et beaucoup de verdure. Cela suscite des interrogations mais c'est selon elle intéressant et c'est aussi une préoccupation de santé, pour créer des quartiers novateurs, différent de ce qui se fait en cœur de ville.

Cyril Trétout ajoute que cette question d'une architecture contemporaine a été défendue dès le départ avec un travail sur l'architecture de toiture, pour mettre en valeur les toits dans ces deux quartiers. La réglementation environnementale RE2020 impose de réfléchir à des matériaux biosourcés. Le projet va conserver la strate arborée et la compléter ; ces éléments seront inclus dans le cahier des charges, parce que la ville y est très attentive.

Des images d'ambiance sont proposées par l'agence ANMA présentant par exemple l'entrée de ville. L'entrée de ville sera un espace à retravailler, afin de marquer l'identité de la ville.

Madame le maire indique que cela pourrait être une zone commerçante pour permettre aux habitants du secteur de faire des courses.

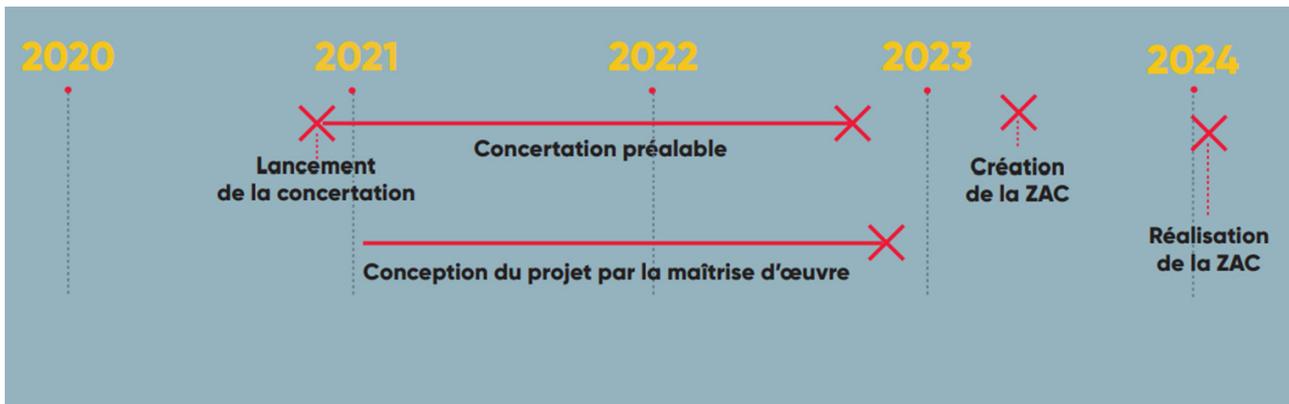
Une autre image d'ambiance présente la rue des Châtelets de manière arborée. Cette image suggère une rue animée, un espace partagé permettant la rencontre des habitants, une rue qui est configurée de sorte à ce que les voitures roulent doucement dans le cas où le scénario B est concrétisé.

Madame le maire rappelle que ces images ne sont que des croquis et ne sont pas contractuelles. Ces images illustrent cependant la volonté de favoriser du logement qualitatif.

Cyril Trétout rappelle qu'en ce temps de pandémie, les espaces extérieurs sont essentiels. Aussi les logements incluront de vrais espaces extérieurs et pas uniquement des balcons filant à visée surtout esthétique. Le projet est construit pour accueillir des accédants. Très peu de logements ne seront par ailleurs mono orientés, l'idée est que les gens s'y sentent bien.

# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET

Gwenn Lamandé, présente ensuite le calendrier prévisionnel du projet.



Hanadi Garabli intervient pour rappeler que les contraintes réglementaires de la ZAC imposent que les travaux d'espaces publics ne commencent qu'en 2025.

Madame le maire rappelle qu'on est souvent étonné par la durée d'un projet de ZAC, mais que ce genre de projet est lourd à monter, avec toutes ses normes et ses contraintes. Mais c'est une chance d'avoir un projet comme celui-ci sur la commune ; c'est la vie de l'ensemble de la population qui sera améliorée. Le maire trouve que c'est une vraie chance pour Ormesson d'avoir ce type d'espaces innovants et qualitatifs sur le territoire, qui mette en avant la question environnementale. Ces étapes longues en valent la peine, la maire espère que les choses iront vite, même si le projet rencontre des difficultés autour des financements et avec relief du site.

Hanadi Garabli rappelle que si cela fait 5 ans que la maîtrise d'œuvre a été choisie, le travail sur les coteaux date du deuxième trimestre 2020 surtout.

Gwenn Lamandé présente ensuite les futurs événements de concertation qui auront lieu en numérique et en présentiel, avant de laisser la place au temps d'échange avec les participants.

## **CONCERTATION NUMÉRIQUE**

- [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr)
- Descriptions des deux projets des Côteaux et des Cantoux
- Ressources sur les projets et les temps de concertation
- Explication des calendriers et acteurs concernés
- Formulaire de contact et d'inscription aux événements
- Atelier de prise en main de l'application numérique le 19 avril 2022 avec 1001 rues

## **CONCERTATION EN PRÉSENTIEL**

- Comptes-rendus des étapes précédentes sur [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr)
- Réunion publique mercredi 16 février 2022 à 19h
- Atelier « Cadre de vie et bien-être » mercredi 23 mars 2022
- Atelier de prise en main de l'application numérique mardi 19 avril 2022 avec 1001 rues
- Réunion publique mardi 31 mai 2022
- Réunion publique de restitution mardi 27 septembre 2022

## TEMPS DE QUESTIONS / RÉPONSES

**Une participante : Vous avez beaucoup parlé de l'importance des toitures, pourrait-on imaginer des jardins sur les toitures ?**

Madame le maire répond que oui, les toitures végétalisées, les jardins partagés, c'est quelque chose de totalement dans l'esprit du projet.

**Une participante : Le terrain sur lequel est construit le projet est un terrain glaiseux, comment les pluies s'infiltreront-elles ? J'ai notamment eu un problème avec un voisin qui a creusé dans son jardin et est tombé sur de la glaise. De l'eau se déverse à présent devant chez moi. Est-ce que vous allez réussir à faire tenir à 600 logements vraiment ? A qui appartient le terrain ?**

Claire Gourdin précise que le terrain appartient maintenant à EpaMarne.

Cyril Trétout répond que bien évidemment 600 logements y seront construits. A propos de la glaise présente dans le sol, c'est une question qui est évidemment prise en compte. Des sondages sont actuellement réalisés. Des sols seront glaiseux d'autres moins, de ce résultat dépendra le choix des constructions.

Philippe Roy, de l'association RENARD, intervient pour se féliciter que le corridor soit maintenant un incontournable du projet. L'idée c'est de créer une connexion entre les espaces naturels, afin de permettre aux espèces naturelles de survivre. Il dit favoriser le scénario A, et veut améliorer la prise en compte du corridor écologique. Il souhaiterait y travailler avec la ville d'Ormesson. Il faudrait, selon lui, élargir le corridor à 100 mètres de largeur et éviter les usages des sols incompatibles avec le corridor écologique.

Madame le maire répond en rappelant que le corridor est très important pour le projet. Elle considère que le scénario A est positif mais le B également, il ne retire selon elle pas trop de terrain au corridor. Elle rappelle également que la ville sera ravie de l'associer sur ce sujet. Elle rappelle qu'il s'agit d'un secteur particulier, avec maisons délabrées, de l'amiante, et souhaiterait y mettre fin.

Hanadi Garabli intervient pour dire que le corridor écologique était déjà prévu dans le cahier des charges, qu'un écologue doit à présent donner son avis sur sa largeur. Différentes largeurs permettent de qualifier un corridor écologique, la largeur de celui présenté dans le scénario respecte la réglementation en vigueur. Elle indique que le projet se fera en respectant la réglementation. Elle rappelle que l'association RENARD sera associée au projet mais que des consensus seront à trouver par tout le monde.

Madame le maire reprend la parole et rappelle que la ville a bien entendu son avis et va dans son sens, et lui rappelle qu'il sera convié aux suites du projet.

**Un participant, résident rue des Châtelets : Vous avez parlé du programme et de la réalisation du quartier des Châtelets. Il nous faut des dates précises sur le début des travaux, tout le monde se pose la question. Quelle est la différence entre l'état et EpaMarne ? Y a-t-il eu de la spéculation de la part d'EpaMarne ? Les terrains ont été achetés à des prix défiant toute concurrence.**

Madame la maire répond qu'il est difficile de faire un calendrier précis, il manque des financements et il faut encore valider les aspects réglementaires. Malheureusement il est trop tôt pour le préciser aujourd'hui.

EpaMarne est un établissement public d'aménagement, ce n'est pas l'état mais il y a un lien, il achète les terrains nécessaires dans le cadre du projet, mais il n'y a pas de spéculation. Le travail en amont est réalisé par l'établissement public foncier (EPF). Madame le maire réfute le fait que des prix faussés ont été fixés.

Chaque propriétaire est en lien avec l'EPF pour revendre sa propriété, elle ne considère pas qu'il y ait eu de gens lésés, les choses se font de gré à gré, les gens choisissent librement. Les propriétés sont prêtes à s'écrouler parfois, elles ne valent pas toujours beaucoup. C'est EpaMarne qui devient propriétaire après l'achat de l'EPF. Aujourd'hui EpaMarne est propriétaire, il n'y a jamais eu d'expropriation.

Hanadi Garabli rappelle que ces ventes sont toujours faites après estimation, et les prix ne sont pas fixés au hasard.

Madame le maire ajoute qu'une réunion le 9 mars aura lieu et que la question des promoteurs et de la spéculation sera abordée, il y a selon elle des spéculations foncières qui ne sont pas acceptables. Elle rappelle que la ville et EpaMarne n'ont rien caché, ici il n'y a pas de promoteurs mais un aménageur.

**Un participant, résident près de la rue des Châtelets : Comment se fait-il qu'un immeuble monumental ait été construit, alors qu'il ne cadre pas du tout avec ce qui est présenté ce soir ? Les marches de l'escalier à proximité auraient pu être refaites en profitant du promoteur ?**

Madame le maire répond que c'est un projet privé, porté par un promoteur, et ce terrain ne fait pas partie de la ZAC. Elle comprend le désarroi de ce participant et indique avoir tenté de limiter ce projet et avoir réussi à baisser le nombre de logements total, mais comme le projet respecte le PLU rien d'autre n'a pu être fait. A propos de l'escalier, il sera refait, il s'est dégradé ces derniers temps mais les travaux ont été votés dans le budget 2022 au dernier conseil municipal.

**Un participant : A propos de la circulation et du stationnement ; le projet va créer des difficultés à l'entrée de ville, 600 logements vont aggraver le problème, y aura-t-il suffisamment de parking, de stationnement dans les rues adjacentes déjà encombrées ?**

Madame le maire répond que beaucoup de villes construisent dans le secteur, pas seulement Ormesson, mais le problème sera bien sûr pris en compte. Les circulations seront pensées pour limiter les congestions à l'entrée de ville.

Cyril Trétout ajoute que la ZAC est construite en respect des règles du PLU qui impose un nombre de stationnements minimal, principalement sous les bâtiments. La rue du pont de Chennevières sera par ailleurs normalement élargie, et seront peut-être prévus des stationnements complémentaires dans la rue. Tout cela est travaillé de manière à laisser à la voiture la place la plus juste, la question des transports en commun se pose également.

**Un participant, résident rue des Châtelets : J'ai des enfants en bas âge, la circulation rend les choses compliqués. Aura-t-on des trottoirs du côté opposé à la ZAC pour améliorer la sécurité des enfants.**

Cyril Trétout répond que l'idée est de réfléchir à un espace partagé, avec un espace donnant la priorité aux piétons. Le problème actuellement est qu'il n'y a aucun obstacle, dans le projet il y en aura pour limiter la vitesse de circulation. Cette zone ne connaîtra pas un regain de fréquentation puisque les logements seront principalement en bas ; bien sûr l'idée est de mettre en avant la sécurité des habitants, de pouvoir profiter du corridor en sérénité avec des enfants.

Madame le maire ajoute que le projet va effectivement améliorer la sécurité du lieu, les enfants et les riverains seront en sécurité.

**Un participant : A propos de la circulation, comment les centaines de voitures vont-elles circuler dans le quartier ?**

Madame le maire répond qu'elles ne vont pas circuler dans le quartier, le plus gros sera sur le bas, sur la rue du pont de Chennevières

**Même participant : d'où ma question, les gens pourront emprunter la rue de Brétigny ou comme elle est étroite pourra-t-elle être réservée aux riverains ?**

Cyril Trétout répond que l'idée de cette voie nouvelle est de traiter le cheminement de ces voitures.

**Même participant : comment les gens qui viennent de Sucy pourront traverser ?**

Cyril Trétout répond que ce ne sera pas possible de prendre la rue de Brétigny pour faire un raccourci vers Sucy.

**Même participant : la résidence polémique dont on a déjà parlé change totalement ma vue de paris, et s'impose devant ma maison.**

Madame le maire répond que ce projet respecte le PLU, malheureusement la ville est obligée d'avancer sur le logement aidé. Elle explique qu'elle se rend à la préfecture vendredi 18 pour plaider ce que le participant soutient et qu'il faut arrêter de densifier, sauf que la ville est pieds et poings liés. L'Etat a retiré à la ville la délivrance des permis de construire pour les résidences de plus de 3 logements. Cela veut dire que les promoteurs s'adressent directement à l'état et la ville n'est pas consultée.

**Un participant : A propos du rapport d'écologue, j'ai eu la sensation qu'il y avait des difficultés, y a-t-il une date limite ?**

Madame la maire répond que c'est simplement le temps que le rapport soit fait, mais qu'il n'y avait pas de difficultés ni de dates limites.

**Même participant : A propos des constructions sur le bas du coteau, il existe des risques de nuisances avec la voie de chemin de fer et l'entreprise située à proximité, qu'est-ce qui est prévu pour y remédier ?**

Madame le maire répond que l'entreprise en question mène son activité normalement et de plus sur la commune de Sucy, rien ne peut être fait pour l'en empêcher.

Cyril Trétout ajoute qu'il est assez traditionnel de construire le long des voies, tout dépend de l'orientation qui donne la vue, des règles acoustiques en vigueur, mais cela sera pris en compte.

**Même participant : Cela peut déprécier le projet si rien n'est prévu.**

Hanadi Garabli indique qu'une étude règlementaire est obligatoire, il est impossible de faire sans, pas d'inquiétude à ce niveau-là.

**Même habitant : Avez-vous prévu des locaux à but associatif, administratif, des services ?**

Madame le maire répond que pour l'instant rien de tel n'est prévu, l'objectif est de ne pas amener de la circulation, si un besoin d'ajouter une crèche apparaît c'est envisageable, mais pas plus, ou alors une école mais normalement ce ne sera pas nécessaire. Pour l'associatif c'est compliqué, mais si l'on crée une maison des associations, ce serait dans un lieu plus central.

**Une participante, résidente rue de Brétigny : Face aux habitations existantes, vous conserverez les espaces verts ?**

Madame le maire répond que le projet vise à garder le plus de verdure possible et à mettre en avant les espaces verts, ça restera le plus verdoyant possible.

**Un participant : J'habite à l'angle Brétigny-Châtelets, vous parlez de la circulation de la rue des Châtelets à la rue du pont de Chennevières par la rue de Brétigny, avez-vous pensé aux gens qui passent à plus de 20km/h et font n'importe quoi ?**

Cyril Trétout explique que s'ils le font ils abîmeront leur voiture, puisque la rue sera aménagée de manière à ce que ce soit impossible de le faire, ce sera impossible de rouler trop vite. La place sera redonnée aux piétons, aux modes doux, ce quartier va trouver du confort.

Hanadi Garabli indique que ces réflexions seront bien prises en compte dans le périmètre de la ZAC, pas forcément si cela concerne un autre endroit.

Madame le maire précise que la ZAC va permettre de tout réorganiser, pour améliorer la qualité de vie dans les nouveaux quartiers mais aussi dans les anciennes parties pour les habitants qui y sont déjà.

A la suite des échanges, madame le maire remercie les participants de leur présence, et les invite à consulter le site de la ville ([ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr)) pour les prochaines échéances participatives. Elle remercie également le service urbanisme et aménagement de la ville d'Ormesson, notamment Claire Gourdin, ainsi que tous les partenaires de la ville d'Ormesson.

**COMPTE RENDU  
DE L'ATELIER SANTÉ &  
BIEN-ÊTRE**

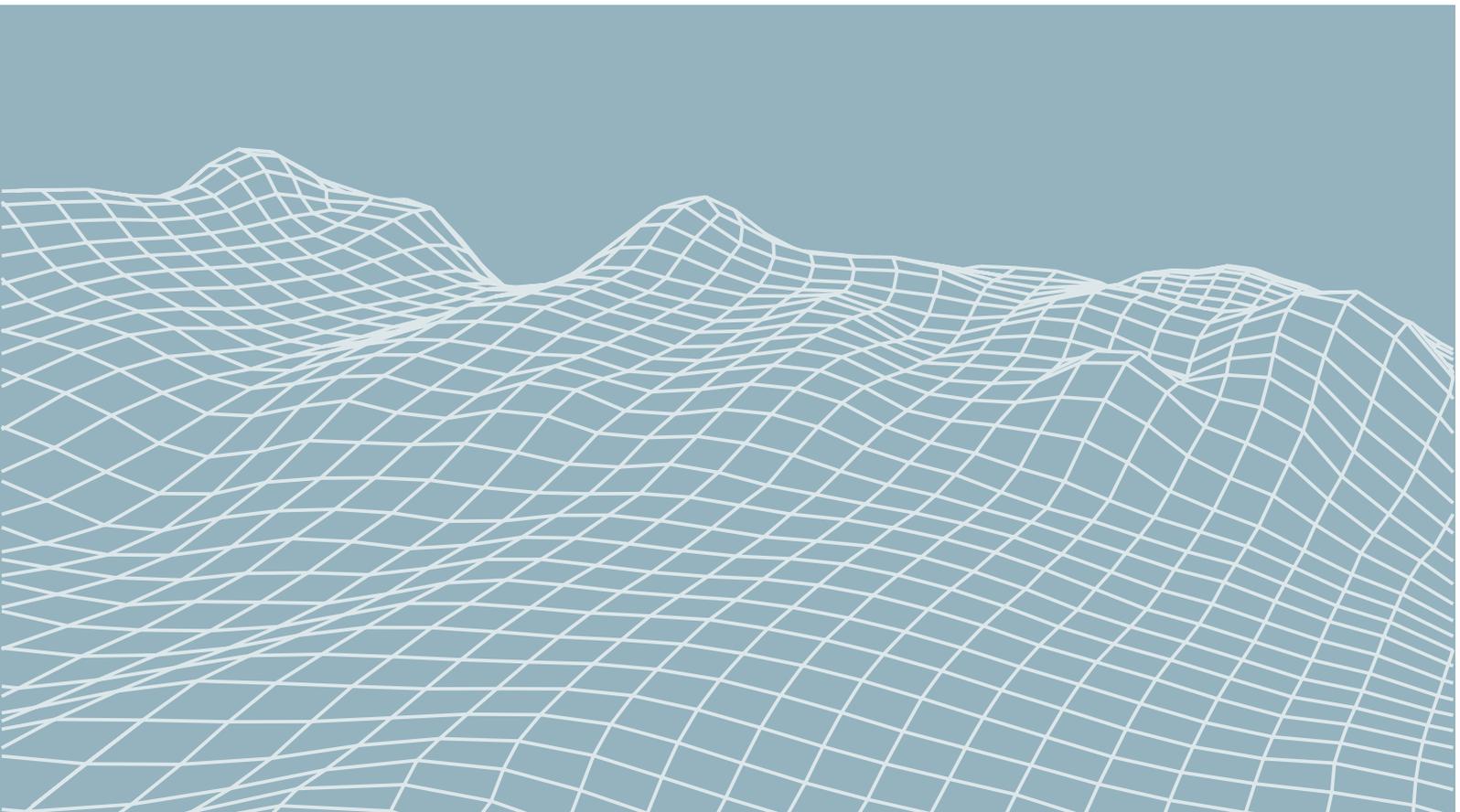
**Mercredi 23 mars 2022**

**Le projet d'aménagement  
des Côtéaux d'Ormesson :  
la concertation préalable**



**Côtéaux  
d'Ormesson**  
ORMESSON DEMAIN

# Compte rendu de l'atelier



## Les participants

### **Nombres de participants**

- > 12 (5 femmes et 7 hommes).

### **Table A**

- > 7 participants (3 hommes et 4 femmes).

### **Table B**

- > 5 participants (4 hommes et 1 femme).

## Thématique 1 - la Marchabilité

### **Consignes**

- > Identifiez le degré de « marchabilité du territoire en retraçant sur une carte vos cheminements quotidiens et occasionnels en utilisant deux codes couleurs différents. Relevez les difficultés rencontrées (détours, manque d'accessibilité...) en traçant des croix sur la carte.
- > Formulez trois propositions pour améliorer la « marchabilité » du territoire d'Ormesson.

### **Support**

- > Carte élargie du secteur qui englobe la Marne et les communes limitrophes en format A1.

## Table A



### Déroulé

Il était demandé aux participants de tracer leurs cheminements sur la carte et de relever les difficultés rencontrées dans leurs parcours. Cette consigne n'a malheureusement pas été respectée.

Cette première partie d'atelier a principalement servi de support d'échange avec les participants. Ces derniers n'ayant pas souhaité dessiner ou utiliser par eux-mêmes les outils proposés (carte & feutres), la prise de note graphique a été réalisée par un des animateurs de la table ronde.

Une participante commence par prendre la parole et explique qu'elle emprunte régulièrement le Passage de l'Alma pour se rendre au bord de la Marne et apprécie particulièrement celui-ci. D'autres participants sur la table semblent sceptiques : ils trouvent le passage difficile et trop compliqué pour les personnes à mobilité réduite, notamment au niveau des escaliers rue de la Varenne. Pour cette habitante, si elle reconnaît la difficulté de ce passage, cela ne l'empêche pas de l'emprunter car sur ce chemin on ne croise pas de voiture. Un.e autre participant.e rappelle que le sentier de l'Alma et les escaliers de la rue de la Varenne font partie d'un itinéraires de randonnées (Le GR14 : Sentier des ardennes - de Paris, Ile de France à Corbion, Belgique) et qu'il constitue à ce titre un espace privilégié pour les pratiques piétonnes.

**La question du lien avec les bords de Marne est ensuite abordée à travers la dangerosité des traversées permettant d'enjamber ou de passer sous la voie ferrée du fret de la grande ceinture :**

La question de la sécurisation de la passerelle rue de la Varenne a été abordée et les avis à ce sujet sont mitigés. Pour certains habitants, il faudrait que la passerelle mène quelque part avant de penser à la sécuriser. Pour d'autres, c'est un élément important à prendre en compte dans le projet pour créer une liaison vers les bords de Marne (à Sucy en Brie).

Le passage sous le pont de la voie ferrée rue du pont de Chennevières (au niveau de l'entrée du passage de l'Alma) est qualifié de dangereux (vitesse des voitures, manque de visibilité due au virage, trottoir quasi inexistant, pas de passage piéton, pas de feux de signalisation). Sur la photo ci-dessus les habitants ont donc entouré ce passage qui représente un élément important de leurs cheminements.

Les habitants ont ensuite orienté leurs discussions autour de la rue des Châtelets et du sentier des Châtelets jusqu'au Parc du château des Rêts. Globalement, les habitants posent la question de la sécurisation des cheminements, qui se traduit selon eux aussi bien par la morphologie du territoire en coteaux : « les chemins dans les bois sont parfois glissant », que par une potentielle délinquance liée à un espace boisé ayant peu de visibilité depuis et vers l'extérieur : « Je n'enverrai pas ma femme là-bas ». Certains participants eux, empruntent le sentier des Châtelets justement car c'est un endroit calme et arboré. Comme on peut le voir ci-dessus, une flèche suggère un travail de liaison entre la rue des Châtelets et l'entrée du sentier des Châtelets. Selon un.e habitant.e, ce serait frustrant de ne pas pouvoir continuer son chemin depuis la ZAC vers le sentier des Châtelets. Un.e participant.e informe également que pendant longtemps il y avait une décharge devant l'entrée du sentier des châtelets, rendant son accès compromis.

**En complément de la question de marchabilité, les habitants ont abordé spontanément la thématique de la présence des voitures dans le périmètre de la ZAC. Ils se demandent :**

- > Comment se fera l'accès voiture rue des Châtelets et rue de Brétigny ?
- > Serait-il possible d'interdire l'accès voiture à la Rue de Brétigny et la rue des Châtelets sauf aux riverains, où de limiter la vitesse de circulation, ainsi que de créer des trottoirs ?
- > Comment les voitures pourront être garés là où il y aura le corridor écologique ? Si des stationnements ne sont pas proposés, il faudra restreindre l'accès aux voitures.
- > Une habitante relève que l'accès en voiture à son habitation sera condamné dans le dessin de la ZAC et demande comment sa situation sera prise en compte. Cette remarque est identifiée sur le plan par la flèche marron "accès riverains".

**Enfin la thématique des autres mobilités douces a été abordé :**

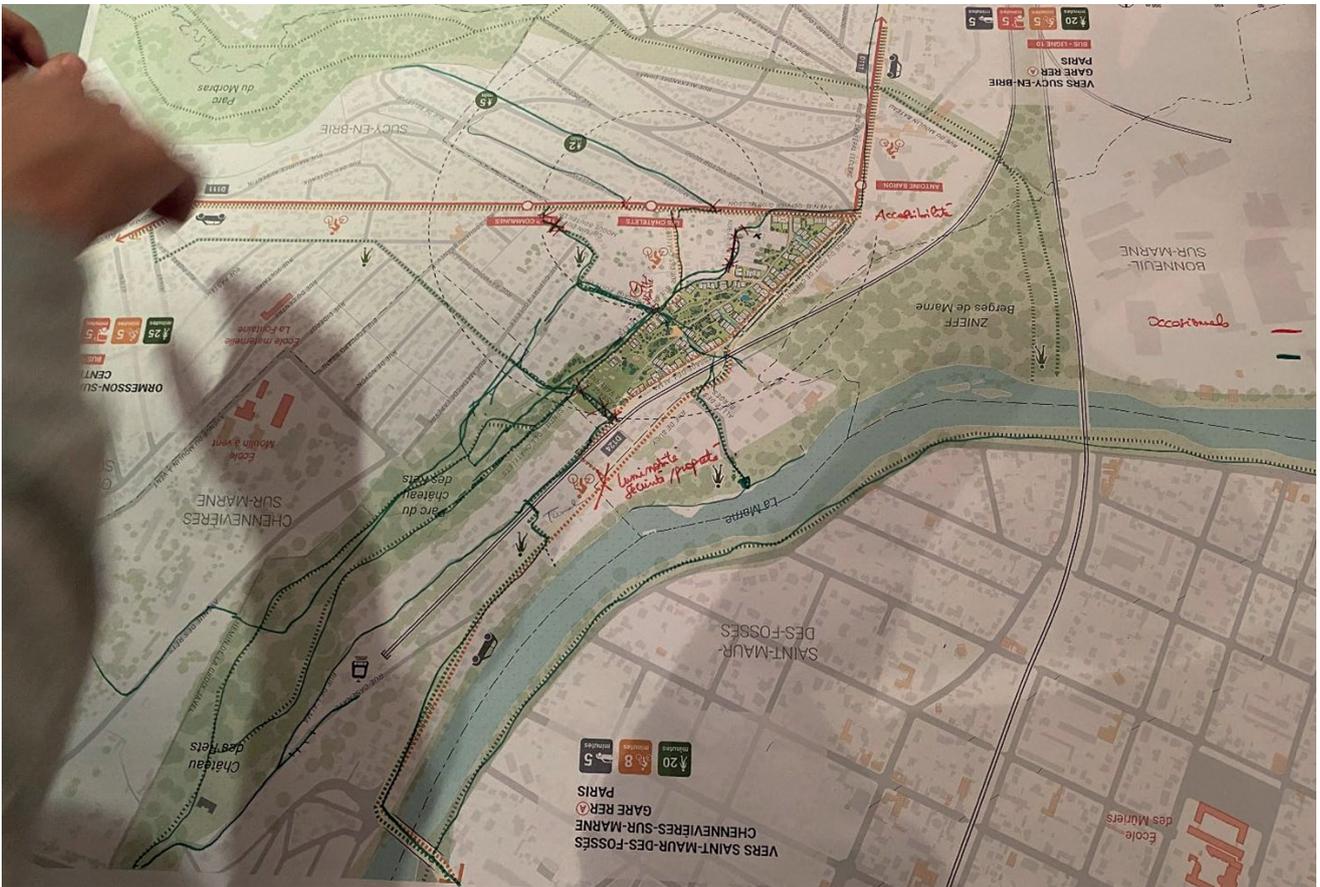
- > Pour la rue qui mène au RER de Sucy-en-Brie, serait-il possible de mettre en place un transport en commun, prioritaire sur la circulation pour éviter les bouchons ?
- > Concernant la rue du pont de chenivière, les participants posent la question de la réalisation d'une piste sécurisée dédiée aux vélos.
- > Un aménagement de type gouttière à vélo dans les escaliers de la rue de la Varenne est-il souhaitable pour prolonger une potentielle piste cyclable?
- > Un.e habitant.e se questionne sur la possibilité de mettre en place des escalators de rue, « tel qu'on en trouve à Hong-Kong ».

Dans un second temps, il a été demandé aux participants d'établir trois préconisations pour améliorer la marchabilité du territoire, qui seront présentées lors de la restitution collective. Les préconisations amenées par les participants pour améliorer la marchabilité sur le territoire étaient :



- Élargir les trottoirs et sécuriser les passages piétons.
- Mettre en place un vrai parcours de balade sécurisé et agréable sur les sentiers et la rue des Châtelets.
- Développer des aménagements pour les mobilités douces.

## TABLE B



### Déroulé

Les participants ont indiqué se rendre régulièrement au parc du château des Rets pour se balader. Notamment une participante qui s'y rend quotidiennement pour promener ses chiens et qui m'indique que le bois est très utilisé à cette fin. Le chemin croix de Javel est également très emprunté. .

L'avenue des Rêts est empruntée pour se rendre au Franprix, ainsi que les rues Molière et de Bellevue pour atteindre le parc du Morbras. Cependant, les participants relèvent des difficultés au niveau de l'avenue Olivier d'Ormesson, avec des traversées dangereuses (marquées par des croix rouges sur la carte), une largeur de trottoir insuffisante, notamment lorsque l'on est en poussette ou accompagnés d'enfants et des voitures stationnées qui débordent sur les trottoirs. D'autres traversées dangereuses sont identifiées au niveau de la rue de Bretigny (également indiquées par des croix rouges sur la carte), ainsi qu'au niveau du chemin Moque Bouteille.

Les participants relèvent également un manque de visibilité au croisement de la rue des Châtelets et du passage Poitevin, qui rend cette rue dangereuse avec la vitesse des voitures qui n'est pas limitée. Un habitant de la rue des Châtelet confirme ces propos : sa maison débouche directement sur la route et il n'a aucune visibilité lorsqu'il sort de son garage. La proximité de la route pose de vrais problèmes de sécurité et pour autant les futurs aménagements ne prévoient pas d'élargissement des trottoirs à ce niveau-là mais simplement des chicanes.

Lors de leurs cheminements vers la Marne -et pour des raisons de sécurité- les participants indiquent favoriser passer par le tunnel situé au niveau du sentier de la basse hutte/sentier de l'Alma (en direction de la rue de Sucey), plutôt que de traversée en passant sous le pont des voies ferrées (située au niveau de la rue du pont de Chennevières). Ce pont est d'ailleurs appelé « le pont de la mort ». Les participants souhaiteraient toutefois que ces différents passages pour les piétons et les vélos soient améliorés au niveau de la sécurité, de la propreté et de la luminosité.

**Les participants étaient ensuite amenés à établir des préconisations pour améliorer leurs cheminements et de façon plus globale, la marchabilité sur le territoire d'Ormesson. Les trois préconisations arrêtées par les participants ont été :**

- > Proposer des points d'arrêt et de repos sur les sentiers « doux » avec l'installation de zones d'assises et d'éventuellement de jeux pour enfants.
- > Améliorer l'accessibilité PMR avec un élargissement des trottoirs, une sécurisation des traversées, l'aménagement de pentes douces.
- > Délimiter les différents types de modalités (piétons, vélos etc..) pour limiter les conflits d'usage.

## **Thématique « Les lieux de convivialité, vecteurs de liens sociaux et permettant de se ressourcer »**

### **Consignes**

- > Identifiez sur une carte les lieux potentiels ou existants de convivialité, vecteurs de liens sociaux ou permettant de se ressourcer.
- > Établissez des préconisations pour développer la convivialité ou les liens sociaux sur le territoire d'Ormesson.

### **Support**

- > Plan à l'échelle du quartier en format A1

## Table A

### Déroulé

Il a été demandé aux participants d'identifier ce que serait un lieu de convivialité, vecteur de lien social et/ou permettant de se ressourcer (à l'écart du bruit). De plus, nous leur avons demandé d'entourer sur le plan les lieux qu'ils identifient comme des lieux de convivialité, vecteur de liens sociaux, ressourçants, existants ou potentiels. Enfin, les participants ont pu établir trois préconisations pour améliorer la convivialité sur le territoire, qui seront reportées lors de la restitution collective.

Le travail sur les lieux de convivialité commence par une exposition unanime de la table sur l'importance d'implanter des commerces : « c'est du lien social, c'est capital, on a tellement rien » nous dit un.e participant.e.

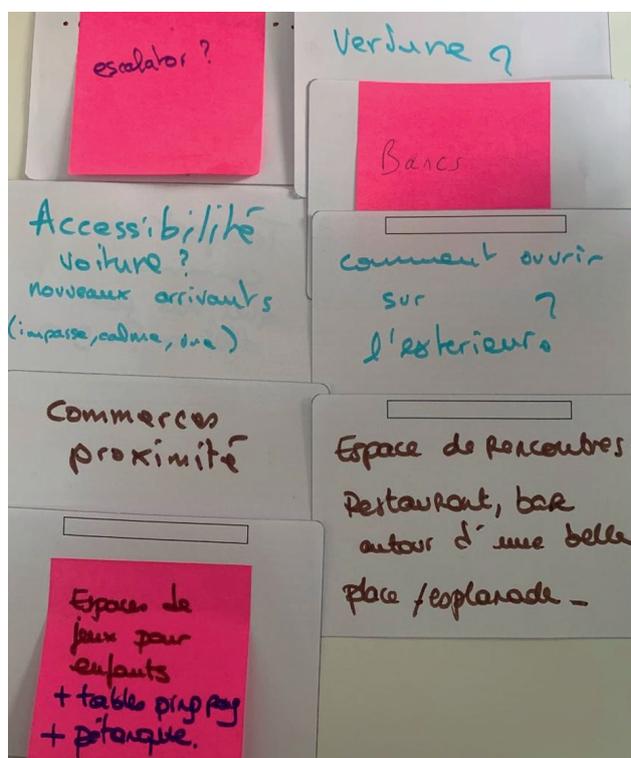
Un.e autre participant.e revient sur l'ouverture du nouveau projet sur l'extérieur, sur la ville : si des commerces sont créés, il faudra que leur accessibilité soit adaptée, favorisée. A l'intersection entre l'avenue Wladimir d'Ormesson et la rue du Pont de Chennevières, les habitants se sont imaginés une place publique, une belle esplanade qui marquerait l'entrée de ville et qui pourrait accueillir des nouveaux commerces en rez-de-chaussée.

Un.e participant.e se demande où vont aller les enfants de la nouvelle ZAC : il/elle évoque le fait de repenser la carte scolaire et d'adapter l'offre d'équipements publics à l'arrivée des nouveaux habitants.

Il a été demandé aux habitants comment envisagez-vous ce quartier en terme de convivialité ? Les intervenants ont mis à disposition des habitants des images de références qui ont servi de support de discussion et permis de donner des idées aux habitants concernant des aménagements favorables à des lieux de convivialité.

### Voici leurs réponses :

- Il faudrait des aires de jeux pour les enfants, table de ping pong, terrain de pétanque
- Des commerces (restaurant, bar, café...) pour se retrouver
- Des bancs pour se reposer et discuter
- Un petit marché pour se restaurer
- Des agrès sportifs pour faire de l'exercice
- Un lieu d'accueil ouvert en journée dans le parc
- Des Associations pour participer à la vie du quartier
- Des espaces de verdure et boisés pour se ressourcer



Tous ont affirmé leurs envies d'avoir plus de convivialité au sein de ce nouveau quartier. En grande majorité, cette convivialité se traduit par une mixité générationnelle qui selon un.e participant.e est un équilibre à apporter. A plusieurs reprises il a été répété cette phrase « nous n'avons pas peur des jeunes ».

## **Table B**

### **Déroulé**

La thématique « Les lieux de convivialité, vecteurs de liens sociaux et permettant de se ressourcer » a été traitée simultanément avec celle des usages, en dernière partie d'atelier.

## **Thématique « les usages ».**

### **Consignes**

- > Choisissez parmi les images de références proposées, les usages que vous souhaiteriez voir sur la ville d'Ormesson en fonction des saisons et des différentes temporalités. Situez sur la carte leurs localisations.
- > Établissez des préconisations pour développer les usages favorisant la santé et le bien être

### **Support**

Plan à l'échelle du quartier en format A1 + images de références classées par types d'usages + carte de temporalité / saison.

# Table A

## Déroulé

Il a été présenté aux habitants des images de références, mais les participants ont manqué de temps pour indiquer la localisation des usages souhaités ainsi que leurs temporalités. Des images de références ont toutefois été sélectionnées parmi la banque d'images proposée. Cette sélection apparaît sur la photo ci-dessous.



## Ainsi on trouve

- > La pratique de sports de glisse lié à la pente (toboggan, skateboard).
- > Des équipements permettant la pratique de sports collectif ou individuelle.
- > Des espaces permettant de se rencontrer, faire la fête.
- > Des initiatives invitant à partager et participer à la vie collective.
- > Une gestion des aménagements qui prend en compte la pente des côteaux.
- > Une amélioration des traversées et des signalétiques d'orientation.
- > Un développement des mobilités douces.

### **Lors de la restitution collective, les participants de la table A ont exposé 8 éléments à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des côteaux d'Ormesson :**

- > La création de trottoir et de passage piétons.
- > Le degré d'accessibilité en voiture de la nouvelle ZAC.
- > L'ouverture de la ZAC sur l'extérieur.
- > L'aménagement ou réaménagement des sentiers.
- > La création de commerces de proximité, des espaces de rencontre.
- > La création de jeux pour enfants .
- > Le maintien des lieux de verdure et de calme (corridor écologique).
- > Le développement d'une mixité générationnelle, de l'entraide.

## Table B



Il était donné la possibilité aux participants de sélectionner, parmi la banque d'image mise à disposition les usages souhaités, ou d'imaginer d'autres usages et de les dessiner. Une participante a ainsi dessiné un propriétaire et son chien pour représenter les sentiers de promenade pour animaux. Cette participante a par ailleurs souligné l'absence de poubelle de passages, ce qui n'est pas pratique pour les propriétaires d'animaux.

Les participants ont souhaité voir se développer des espaces de convivialités en cœur d'îlot, avec l'implantation de modules pour le skateboard, de jeux sportifs ou encore d'espaces de rencontre ; ainsi que des espaces de repos, pour lire et / ou s'abriter. Ce dernier point à toutefois fait débat, un participant craignant que les espaces abrités en cœur d'îlot ne favorisent les squats.

Le rapport à l'eau a été évoqué, avec le souhait d'un accès facilité à la Marne, ou de prévoir un jeu de cascade pour se rafraîchir. Les participants ont également exprimé le souhait de disposer d'espaces d'observations

avec l'implantation de deux belvédères, au nord de la ZAC.

Au sud de la ZAC les habitants ont plutôt souhaité des espaces de rencontres, des cheminements hors sol, des aménagements pour les mobilités douces, des espaces de rencontres ou encore un équipement de parkour.

Les participants ont également souhaité des lieux de convivialité à l'entrée de ville et, de façon plus générale, l'apport de commerces de proximité sur l'ensemble de la ZAC.

La pente sur la ZAC des côteaux d'Ormesson pose aussi question: il s'agirait d'implanter des assises permettant de se reposer mais d'adoucir la pente pour améliorer l'accessibilité. Parmi les préconisations intéressantes, un participant proposait de se servir du relief naturel sur la Zac des côteaux, pour créer du mobilier permettant d'améliorer l'accessibilité.

Parmi les autres préconisations, on retrouve des glissières pour les vélos dans les pentes et des aménagements facilitant l'accès à la Marne.

Pour conclure, cet atelier a permis de remettre la thématique santé et bien-être au cœur des enjeux du quartier. Nous avons rappelé les objectifs pour favoriser la santé et le bien-être : créer un cadre de vie agréable et stimulant, Accompagner le développement de la mobilité douce, Préserver et renforcer la biodiversité au sein du quartier, Une gestion durable de l'eau support de la biodiversité et source de fraîcheur en été, Favoriser la convivialité l'activité sportive et le bien-être au sein du quartier, Proposer des logements qualitatifs et confortables.

L'atelier s'est terminé par une présentation des prochains événements qui se tiendront dans le cadre de la concertation sur la ZAC des côteaux d'Ormesson.

## Venez participer !

**19 avril 2022**

**Atelier de concertation numérique**

**31 mai 2022**

**Réunion publique d'information**

**27 septembre 2022**

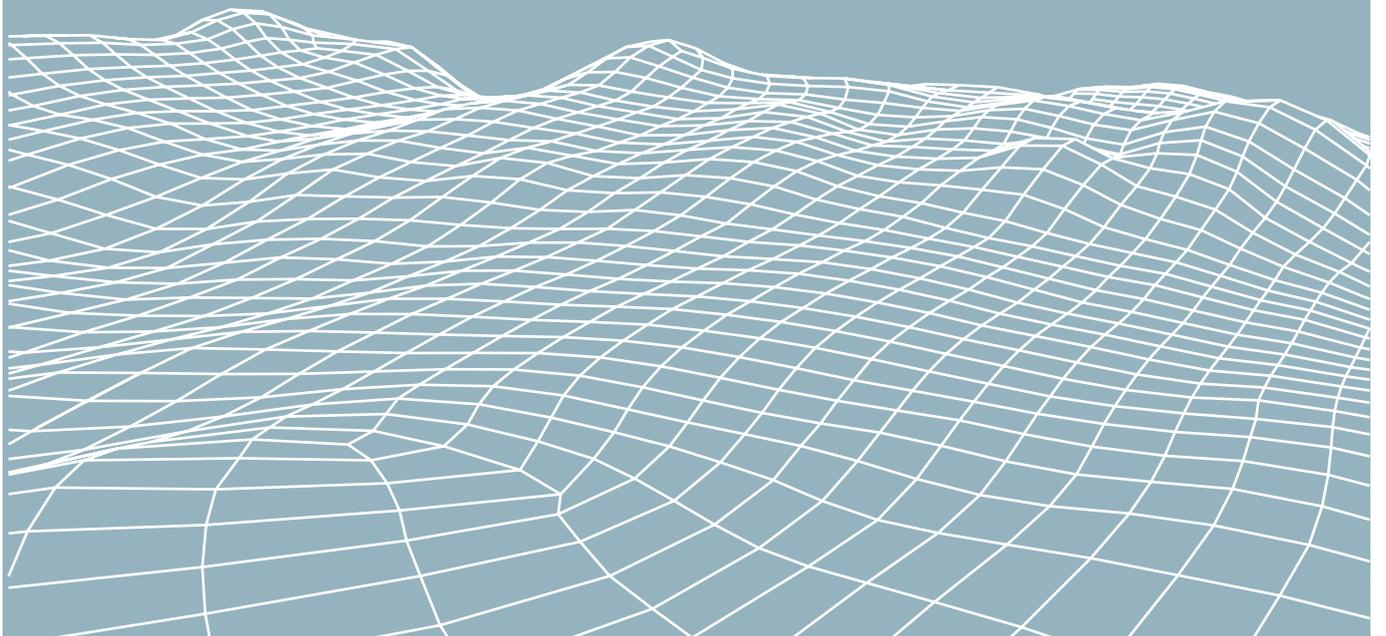
**Réunion publique de restitution**



# Compte -rendu

Réunion  
publique  
d'Ormesson

Centre culturel  
Wladimir d'Ormesson  
19 avril 2022  
(19h-21h)



**Quatre participants, ainsi que les intervenants suivants :**

**VILLE D'ORMESSON SUR MARNE :**

Claire GOURDIN, Directrice de l'aménagement et du cadre de vie, ville d'Ormesson-sur-Marne

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR :**

Mélanie PLANELLS, Responsable d'opérations, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

**EPAMARNE :**

Anna DUCHÊNE, Cheffe de projet, EpaMarne

**AGENCE ANMA – ARCHITECTES :**

Mathilde LECOMTE, Cheffe de projet, agence ANMA

**AGENCE 1001 RUES :**

Roukaia BENCHEKROUN, Gérante et co-fondatrice, 1001rues

Georges MAJER, Gérant et co-fondateur, 1001rues

## **MOT D'INTRODUCTION**

Claire Gourdin fait un mot d'introduction bref sur le projet et la concertation. En effet, les participants connaissent le contexte et le projet du fait de leur participation aux événements de concertation précédents. Elle rappelle que la concertation a commencé en 2020 et qu'il y a déjà eu plusieurs temps d'échange : les webconférences en période de covid, quatre ateliers sur des thématiques différentes, des balades urbaines, etc. L'objet de l'atelier de ce 19 avril 2022 porte sur un autre dispositif de concertation : une application numérique de concertation.

Claire Gourdin présente l'ensemble de représentant de l'équipe projet et laisse la parole à Roukaia Benchekroun et Georges Majer pour présenter l'application numérique et sa prise en main, qui sont l'objet de cet atelier.

## **ATELIER : PRESENTATION DE L'APPLICATION**

Mme Benchekroun explique que c'est une présentation de l'application en avant-première, la version finalisée sera bientôt accessible en ligne. Le but de l'application est de pouvoir se projeter dans le projet, de le visualiser dans son contexte et d'identifier les points importants qui vont ressortir. L'application permet d'avoir une vue d'ensemble du projet, de zoomer à une certaine échelle pour avoir un point de vue plus immersif mais également de faire le choix entre des propositions d'usages. Cette dernière fonctionnalité permettra à l'équipe projet d'affiner ces points et de connaître les préférences des riverains.

M. Majer précise que cela se fait en complément de la concertation physique que fait l'agence TRAITCLAIR. L'application permet de mieux s'immerger dans le projet. Elle sera disponible à tous sur le navigateur internet sans avoir le besoin de la télécharger. Elle a ainsi pour but de toucher un public plus large, dont ceux qui n'ont pas pu assister aux différents événements physiques de la concertation. L'application sera disponible via un lien mis sur le site « [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) ».

Au début de l'application, il y aura un mini tutoriel expliquant les gestes à faire pour se déplacer sur la maquette numérique et l'utiliser. Il y a ensuite quelques encadrés qui présentent le projet et ses grandes orientations.

Claire Gourdin intervient pour préciser que la représentation graphique n'est pas littérale. Roukaia Benchekroun complète en soulignant que l'architecture des bâtiments n'est pas décidée, que c'est seulement une illustration dans l'application. Le but étant plutôt de placer le projet dans un contexte, de se rendre compte des volumétries et de l'agencement du quartier. Le projet n'est pas fixé à 100% et pourra être amené à évoluer.

- **Question : Un participant demande si l'on peut faire apparaître la limite des communes ?**

**Réponse :** Roukaia Benchekroun répond que ce n'est pas comme sur google map, qu'on est une échelle très zoomée uniquement sur le projet donc les limites communales n'apparaissent pas. Georges Majer dit qu'il est toutefois peut-être possible de faire apparaître des flèches indiquant la direction de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne pour éventuellement faciliter l'orientation. Il a déjà des données géographiques permettant de se repérer, notamment le nom des rues.

Monsieur Majer précise que la maquette est basée sur des éléments réels (comme la topographie, l'échelle, la localisation de l'existant) et des éléments d'exagération qui vont permettre de souligner les éléments architecturaux, urbains et paysagers du projet. Le but de l'application est notamment de faire ressortir les grands invariants du projet comme le système de venelle ou le corridor écologique. Lorsqu'on dézoom on voit bien l'importance du corridor écologique à l'échelle du projet. La représentation architecturale des bâtiments est propre à la maquette, elle n'engage pas la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre urbaine. Le but est de donner une ambiance générale à ce que pourrait être d'habiter sur une pente et au milieu de la nature.

Il montre également que si l'on zoom, sur la rue des Châtelets par exemple, l'effet de pente est visible. Il explique également que grâce à ce type de représentation, cela permet de voir que le projet se fond dans la nature.

- **Question : Un participant demande si l'on voit bien qu'il y a une pente de 100% sur la rue du pont de Chennevières car il n'a pas l'impression que l'on s'en rend compte ?**

**Réponse :** Roukaia Benchekroun répond que c'est bien la topographie réelle du site que rien n'a été modifié. Georges Majer dit qu'en effet il y a bien une pente mais qu'on est sur un linéaire long donc l'effet est moins visible. Il montre que si l'on regarde les escaliers sur la pente, il y a bien un effet de pente important par exemple.

- **Question : Un participant demande s'il n'est pas possible de rajouter des courbes de niveau pour que l'on se rende compte du degré de la pente car c'est pour lui une information importante ?**

**Réponse :** Georges Majer répond que ce n'est pas l'objectif de l'application : le but est d'avoir une représentation du projet et d'illustrer les points clés importants et que si l'on ajoute des informations cela risque de rendre moins lisible la maquette.

Claire Gourdin ajoute que l'on est sur un outil d'information et de partage, que tout ne peut pas être mis sur la maquette.

Georges Majer rebondi à la suite de cette question pour expliquer qu'il y a beaucoup de chose à montrer sur ce projet dont une fonctionnalité de l'application : l'utilisateur de la plateforme numérique pourra modifier certains points du projet. Cela permettra de voir statistiquement quels sont les éléments les plus choisis. Il explique que cette application à un double objectif : permettre une meilleure compréhension du projet mais aussi de recueillir l'avis des utilisateurs sur certains points.

Mathilde Lecomte intervient pour préciser que le projet a été pensé et conçu en fonction de la pente. Par exemple, ANMA a mis des bâtiments plus petits sur la rue des Châtelets pour respecter les vis-à-vis, tandis qu'il y a plus de densité sur le bas de la pente qui grâce à la côte ne gênera pas a priori la vue sur le haut du coteau.

- **Question : Un participant revient sur la question des limites communales : pour lui on se doit de les mettre car la rue du Pont de Chennevières se trouve à cheval entre les deux communes. Selon lui on ne peut pas parler d'aménagement de la voie sans parler de la commune de Sucy-en-Brie.**

**Réponse :** Claire Gourdin répond que la rue du pont de Chennevières est une voirie départementale et que la limite communale n'empêche de venir travailler avec le département sur cette voirie-là. Elle précise que le département est un acteur du projet, au même titre que GPSEA par exemple, et que l'EpaMarne est maître d'ouvrage aussi sur la partie d'Ormesson-sur-Marne que sur la partie Sucy-en-Brie sur la VDO.

- **Question : Un participant rétorque que cela demande de faire une révision du PLU. Il demande également comment la commune et l'EpaMarne compte faire pour élargir la rue du Pont de Chennevières.**

**Réponse :** Claire Gourdin répond que cela n'est pas possible de faire une révision de PLU pour ce type de cas, qu'une modification simple du PLU pour ce type de sujet technique suffit. Par ailleurs, elle ajoute qu'une révision d'un PLU n'est pas possible aujourd'hui. Pour la rue du Pont de Chennevières, Mme Gourdin répond que cela fera en effet l'objet de discussion avec le département, gestionnaire de la voirie, et la commune de Sucy-en-Brie.

- **Question : Un participant dit qu'il avait question dans les temps de concertation précédents de deux projets : un où le haut du coteau était aménagé et l'autre non. Toutefois, on ne parle plus du deuxième cas de figure, est-ce que le premier projet a été choisi finalement ?**

**Réponse :** Claire Gourdin répond que dans la maquette numérique on ne peut en traduire qu'un seul. Toutefois, elle souligne que s'il y a des remarques par rapport à la deuxième configuration non représentée, il ne faut pas hésiter à les remonter via courriels par le site ou bien lors des événements de concertation. Les courriels peuvent être envoyés via le site « [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) » ou bien par le site de la ville.

- **Question : Le même participant souligne qu'on ne voit pas la voie nouvelle prévue dans le projet apparaître sur la maquette numérique. C'est également le cas pour l'élargissement de la rue des Châtelets.**

**Réponse :** Roukaia Benchekroun répond qu'il y a encore des modifications à faire sur la maquette et que la voie nouvelle et le réaménagement de la rue des Châtelets apparaîtront bien dans la version finalisée.

Claire Gourdin ajoute que s'il y a des remarques sur des inquiétudes d'ordre technique a propos de la voirie, il ne faut pas hésiter à les transmettre par courriels.

1001rues reviennent sur la fonctionnalité proposée sur la plateforme numérique : soumettre des choix d'usages aux utilisateurs. Il y a six points orange qui ressortent pour indiquer il a des choix possibles à faire à cet endroit. Il y en a un sur l'entrée de ville, un sur la gestion des eaux, un sur l'habitation de la pente et des venelles, un sur l'utilisation de la place au centre du parc, un sur une place orientée vers les jeux et activités, un sur l'usage du belvédère.

Georges explique qu'il y a deux choix contrastés qui représente une ambiance pour chaque point. Par ailleurs, à chaque fois qu'un usage est choisi, l'utilisateur peut cliquer sur un onglet d'information qui explique en quoi consiste cette programmation. Il montre les options sur la place centrale : soit un kiosque accueillant des usages, soit une place végétale avec peu de mobilier. Il passe ensuite à la pente : le choix peut se faire entre un aménagement artistique de la pente ou bien l'installation de paliers d'usages, dont par exemple un aménagement pour les vélos.

- **Question : Un participant signale qu'il ne trouve ça pas pertinent de mettre un parking pour vélo à cet endroit car c'est au niveau d'un escalier. Il souhaiterait également que les parcours vélos possibles soient identifiables sur la maquette.**

**Réponse :** Georges Majer explique que cela peut être complété par une rampe à vélo pour permettre d'accéder directement à la sente au milieu du coteau sans faire le tour, cela peut servir également habitants dans la pente pour garer leurs vélos.

Il souligne par ailleurs que la sente piétonne est accessible aux mobilités douces et qu'une piste cyclable bidirectionnelle est représentée sur la rue du Pont de Chennevières.

Mathilde Lecomte ajoute qu'il est inscrit au PLU un certain nombre de place vélos à respecter par bâtiment, il y a alors une question qui se pose si cela est en intérieur ou en extérieur du bâtiment par exemple.

- **Question : Un participant signale qu'il avait proposé lors du dernier atelier du 23 mars « cadre de vie et bien être » de mettre une pente le long de l'escalier de la Varenne pour permettre aux vélos et aux personnes PMR de monter et de descendre.**

**Réponse :** Claire Gourdin fait remarquer que la pente est trop raide à cet endroit-là pour mettre une rampe PMR. Elle insiste toutefois sur le fait qu'il y aura bien des accès PMR dans le quartier, dont notamment la sente piétonne qui traverse le coteau.

- **Question : Un participant ajoute qu'il ne voit pas où passe le corridor écologique.**

**Réponse :** Mathilde Lecomte d'ANMA indique qu'ils ont repris le principe du corridor écologique inscrit au SRCE dans le plan guide du projet d'aménagement. Roukaia Benchekroun illustre son propos en montrant le tracé allant du château des Rets jusqu'à la ZNIEFF de Sucy-en-Brie, en passant par le point d'eau.

- **Question :** *Un participant demande si l'étude d'impact comportera les ouvrages d'arts nécessaires passant au-dessus de la voirie.*

**Réponse :** Claire Gourdin répond qu'il y aura dans l'étude d'impact les éléments relatifs au corridor écologique, au principe du SRCE et au raccordement avec la ville de Sucy-en-Brie. Elle ne peut toutefois pas s'avancer sur la question des ouvrages d'arts.

Georges Majer rebondi sur cette question sur le corridor écologique pour parler d'un des points proposés aux utilisateurs : la gestion de l'eau dans un projet en pente.

- **Question :** *Un participant demande si les sources d'eaux qui passent sur le secteur ont été localisées ? Est-ce que cela a été demandé au département et est-il possible de lui transmettre ?*

**Réponse :** Claire Gourdin répond que l'équipe projet n'a pas encore toutes les réponses à ce sujet pour l'instant mais qu'en effet c'est un élément important à prendre en compte et qui sera traité. Par ailleurs, elle répond ne pas pouvoir lui fournir ces éléments car la maîtrise d'ouvrage ne les a pas et qu'ils appartiennent au département, mais précise qu'il peut s'adresser à ce dernier si besoin.

- **Question :** *Un participant demande des précisions sur le processus de concertation. A quel moment celui-ci intervient-il par rapport aux études techniques ? Quelle est l'état d'avancement du projet ?*

**Réponse :** L'EPT répond que le but de la concertation est de recueillir l'avis des citoyens sur une intention, un projet. Le projet sera quant à lui amendé au fur et à mesure de l'avancement des études.

- **Question :** *Un participant s'interroge sur l'absence de parking dans la maquette numérique, cela lui semble peu réaliste.*

**Réponse :** La maquette numérique retranscrit seulement l'ambiance urbaine et paysagère du projet à large échelle, et à petite échelle pour quelques points d'intérêt. Des parkings enterrés sont prévus pour les immeubles collectifs, à l'exception des lots en haut du coteau qui auront des parkings aériens du fait de la topographie (le revêtement des parkings sera perméable). Quelques places visiteurs seront prévues au niveau de l'espace public.

George Majer explique que dans la maquette il y a des notices d'information pédagogique permettant notamment de sensibiliser les utilisateurs aux enjeux et à leur prise en compte dans le projet, tels que les enjeux de gestion des eaux pluviales. Il rajoute que les choix contrastés permettent d'identifier les ambiances que les usagers préfèrent et de trancher statistiquement.

- ***Un participant préconise de mettre une placette en entrée de ville afin de permettre une mise à distance du bâtiment de la circulation motorisée et améliorer le cadre de vie.***

George Majer explique qu'il ne faut pas se fier aux échelles de cette maquette, elle représente une intention, une ambiance du projet rechercher. Ainsi, certains éléments de la maquette sont accentués au détriment des autres.

- ***Question : Un participant affirme que le département peut réaliser des pistes cyclables uniquement si cela est autorisé dans le plan local d'urbanisme. Il faut que le PLU matérialise clairement les voiries, les plantations sur la rue du pont de Chennevières. Mais aujourd'hui ce n'est pas montré.***

**Réponse :** 1001rues explique la maquette présentée à ce jour n'a pas de vocation réglementaire mais d'information. La ville ajoute que les PLU ne traite pas de l'espace public, il régleme la construction comment l'espace privé s'implante par rapport à l'espace public et non l'usage des routes. Le PLU n'a pas vocation à indiquer où passe la voirie ou les pistes cyclables du département ou du territoire. C'est plutôt la vocation du plan vélo du territoire par exemple.

- ***Question : Un participant demande si la maquette numérique sera actualisée si le projet évolue.***

**Réponse :** 1001rues répond que celle-ci sera actualisée seulement s'il y a une modification majeure apportée au projet.

- ***Question : Un participant demande si les choix proposés dans l'application seront enrichis.***

**Réponse :** 1001rues répond que non, car il préférable de limiter les choix afin de faciliter le traitement statistique.

- ***Question : Un participant demande s'il est possible de revenir sur l'application pour modifier un choix.***

**Réponse :** 1001rues répond que oui, le dernier choix renseigné par l'utilisateur sera retenu.

- ***Question : Un participant indique qu'il avait préconisé lors du dernier atelier d'implanter un belvédère au niveau de la rue des châtelets et de la rue de Brétigny.***

**Réponse :** La commune répond que ce choix n'a pas été retenu car il paraissait moins évident que celui présenté dans l'application au niveau de l'escalier de la varenne qui permet d'avoir une vue sur le grand paysage. Par ailleurs, lors du dernier atelier, cet emplacement étaient celui qui avait le plus remporté l'adhésion des habitants.

- ***Question : Un participant demande s'il est possible de rajouter par soi-même des éléments ou des commentaires dans l'application numérique.***

**Réponse :** Il n'est pas possible d'ajouter des commentaires ou des éléments dans l'application numérique, mais il est possible de transmettre des propositions par mail via le site. 1001rues précise qu'il est possible notamment de passer par le site « [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) ».

- **Question : Un participant demande si le registre de la concertation peut être mis en ligne.**

**Réponse :** Le registre est consultable en mairie comme le prévoit la délibération établissant les modalités de la concertation. Il n'est pas prévu de le mettre en ligne.

- **Question : Un participant demande si les plans sur le site peuvent être actualisés car certains ne montrent pas le corridor écologique.**

**Réponse :** Les plans en question sont des anciens plans qui avaient été présentés au début de la concertation. Toutefois, lors de la dernière réunion publique ceux-ci ont été actualisés. On ne peut pas toutefois modifier les anciens comptes-rendus.

- **Question : Un participant demande si l'étude faune flore peut être transmise.**

**Réponse :** La maîtrise d'ouvrage indique que celle-ci sera mise à disposition du public dans le cadre de la participation par voie électronique du public. Toutefois, lors de la prochaine réunion publique, il y aura un point sur l'avancement des études et les conclusions principales de l'étude faune flore.

- **Question : Un participant demande dans quel ordre se fait le dossier de réalisation et la mise en compatibilité du PLU.**

**Réponse :** La commune indique que cela se fait généralement en parallèle. Toutefois, sur la ZAC de la Plaine des Cantoux, par exemple, le dossier de réalisation a été fait avant la modification du PLU.

- **Question : Un participant demande s'il est possible d'indiquer le nombre de logement par bâtiment pour la prochaine réunion de concertation.**

**Réponse :** Il est difficile de donner une programmation lot par lot à ce stade, car cela peut encore évoluer.

- **Question : Un participant demande ce qui va être fait pour l'excavation des terres des parkings souterrains.**

**Réponse :** Ce sujet sera pris en compte lors de la réalisation du projet.

- **Question : Un participant demande s'il y a une prise en compte des nuisances de la voie de chemin de fer.**

**Réponse :** Il y a une acoustique qui est prévue dans le cadre d'évaluation environnementale. Des préconisations seront faites à l'échelle des bâtiments.

# COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

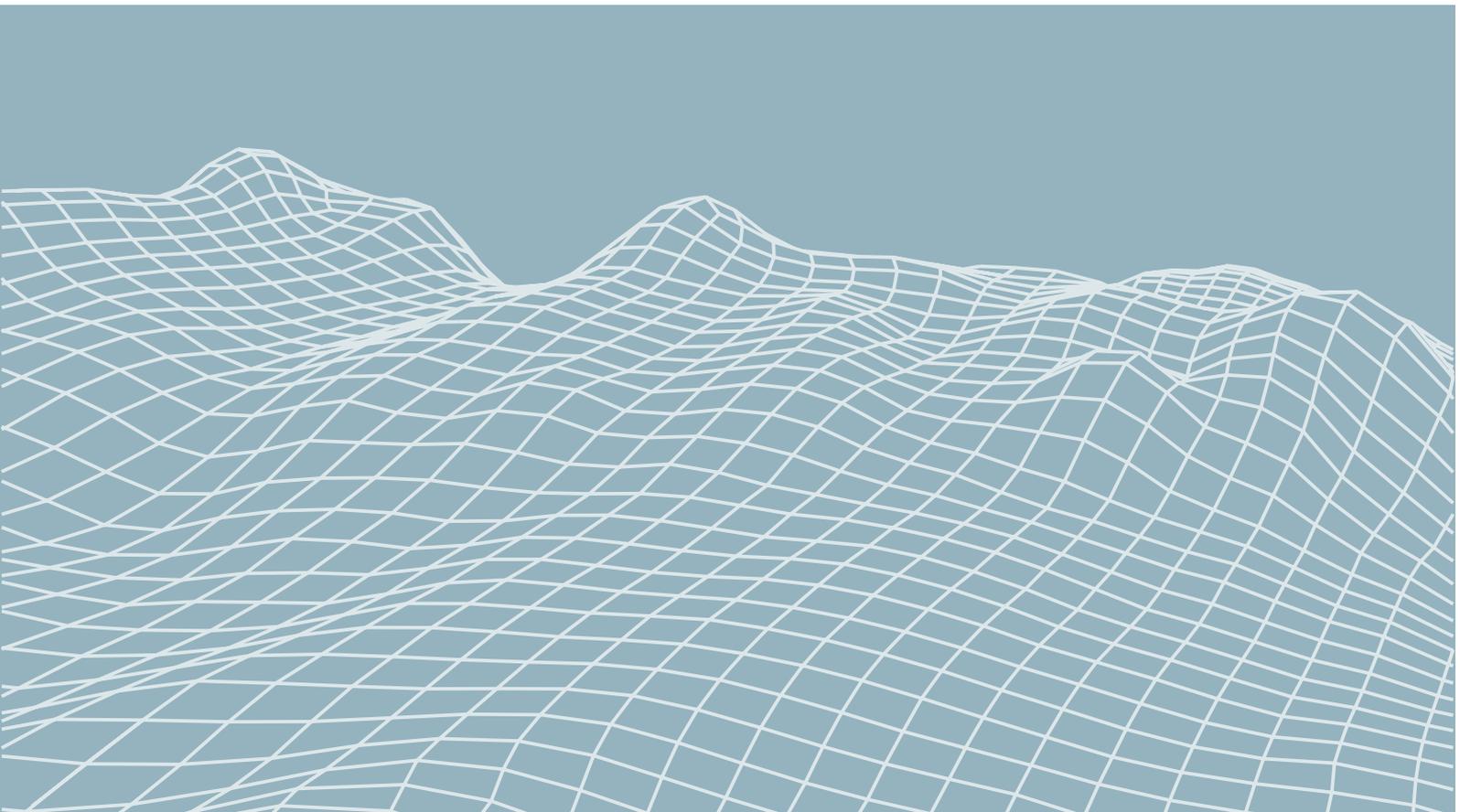
Lundi 31 mai 2022 à 19h00

**Le projet d'aménagement  
des Côteaux d'Ormesson :  
la concertation préalable**



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

# Introduction



## Les intervenants

- marie-christine segui**  
**Maire d'Ormesson-Sur-Marne**
- Henri CAPLAIN**  
**Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et  
au développement durable**
- Marion BOBENRIETHER, Melanie PLANELLS**  
**Grand Paris Sud est avenir**
- Hanadi GARABLI, Anna DUCHENE**  
**Epamarne**
- Mathilde LECOMTE, Sebastien MOINET**  
**Anma**
- Romain MOREAU, Pauline LESPADÉ**  
**Traitclair**

## **Table A**

**Une trentaine de participants étaient présents.**



## **Ordre du jour**

**1**

**Introduction**

**2**

**Rappels sur  
le projet**

**4**

**L'évolution du  
projet**

**3**

**Les études  
menées**

**5**

**La suite de la  
concertation**

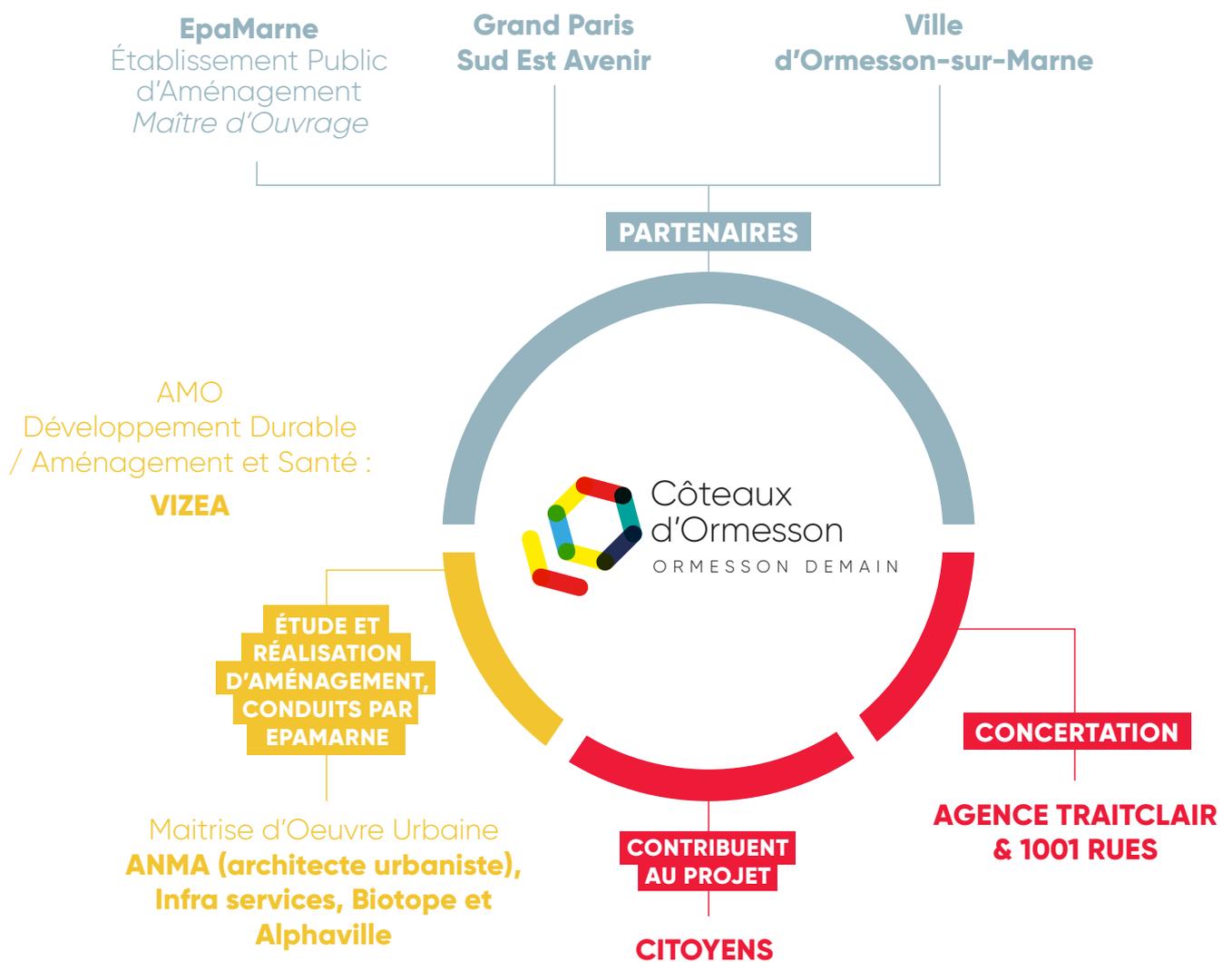
**6**

**Questions  
et réponses**

Madame le Maire rappelle le travail conséquent réalisé sur le projet d'aménagement des Côteaux d'Ormesson qui va permettre à ce secteur peu qualitatif actuellement de devenir plus attractif. Elle indique que cette réunion fait suite aux actions de concertation mise en œuvre avec les citoyens et partenaires et qu'elle est l'occasion de créer un temps d'échange conséquent entre les habitants et les acteurs du projet.

Romain Moreau de l'agence TraitClair, rappelle rapidement les acteurs, périmètres et enjeux de ce projet que les participants connaissent bien.

## Les acteurs du projet



## Le périmètre



1

Des terrains de la commune de Sucy-en-Brie

2

Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne

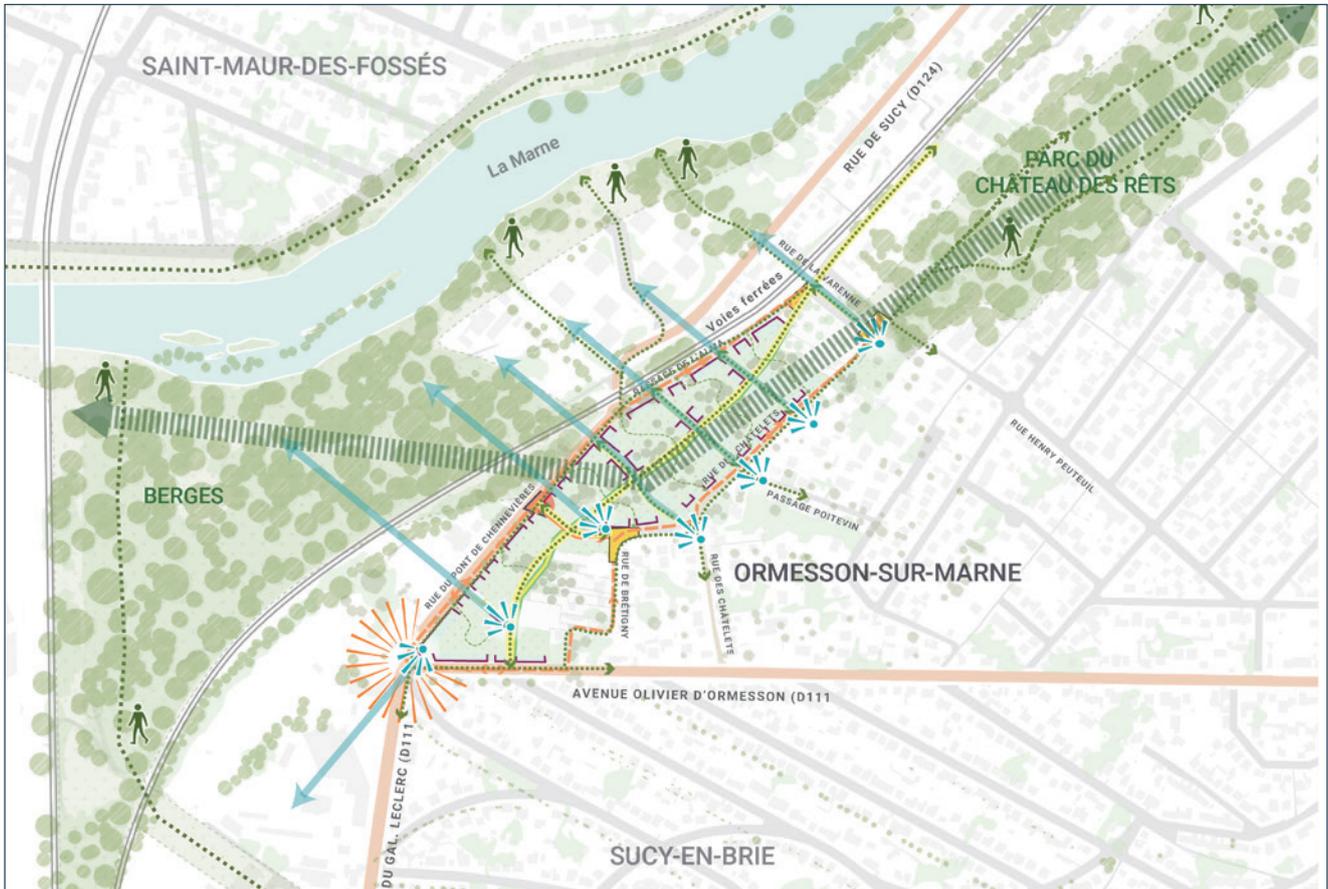
3

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

4

Des tissus pavillonnaires au Nord et à l'Est

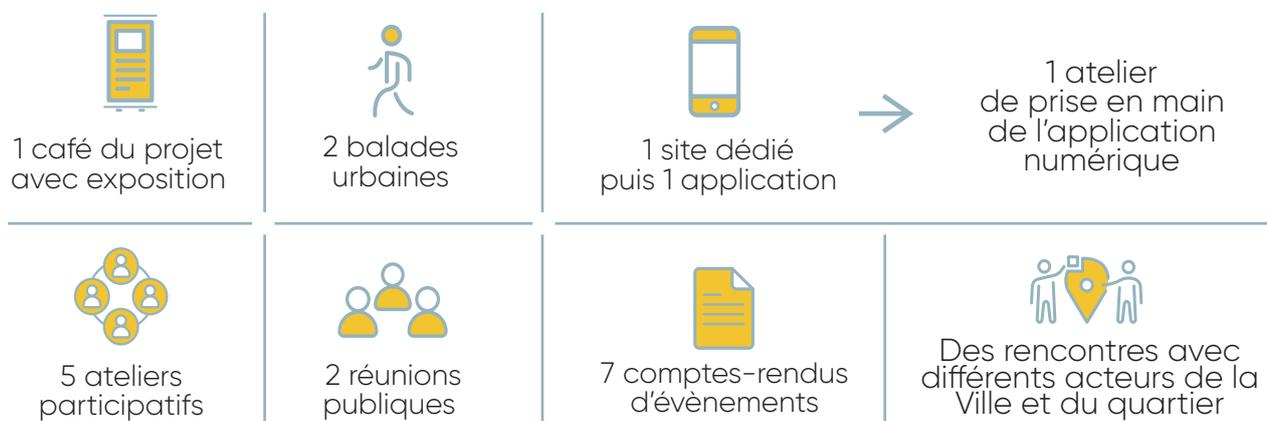
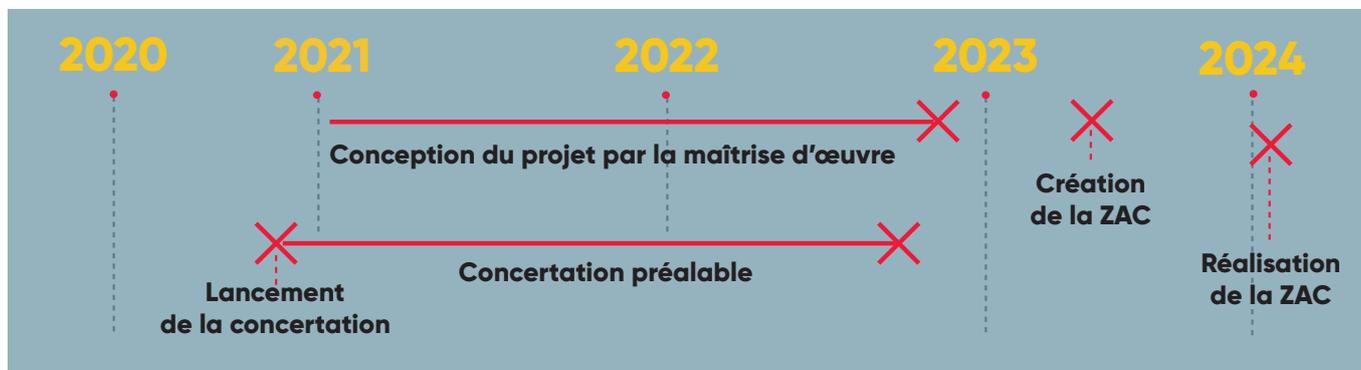
## Les enjeux : Schéma d'orientation urbaine



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre d'intervention   |  | La présence d'une nouvelle polarité en entrée de ville   |
|  | Des cônes de vue sur le grand paysage  |  | Des alignements bâtis structurant les axes principaux du quartier, et accompagnant les traverses piétonnes tout en préservant les cônes de vue sur le grand paysage et les coeurs d'îlot |
|  | Des réserves de biodiversité en coeur d'îlot et la création d'un parc urbain |  | Corridor écologique  |
|  | Une continuité écologique et paysagère                                       |  | Des continuités circulatoires et de nouvelles connexions est-ouest pour les voitures   |
|  | Une structure urbaine au profit des piétons                                  |   |  |
|  | Un système de traverses piétonnes connectées au maillage existant            |   |  |

Mathilde Lecomte, urbaniste de l'agence ANMA, précise que les enjeux du schéma d'orientation urbaine se sont affinés. En effet, le tracé du corridor a été ajusté et les alignements bâtis ont été revus en fonction. Le souhait de créer une entrée de ville renouvelée est confirmé dans le projet. En effet Madame le Maire, explique qu'une surface de commerce de proximité est prévue et sera intégrée au sein de ce projet car le site est éloigné de toute commodité.

## Le calendrier du projet et actions de concertation



La concertation a été un dispositif mis en place dès le lancement du projet qui a permis d'identifier de nombreuses propositions. Romain Moreau de l'agence TraitClair, indique qu'une réunion publique aura lieu au mois de septembre pour clore la concertation préalable à la création du dossier de ZAC. L'équipe projet aura donc jusqu'au mois de septembre pour affiner le projet en fonction des remarques faites lors des différents ateliers, réunions publiques et votes via l'application numérique du site [www.ormessondemain.fr](http://www.ormessondemain.fr).

### Ce projet fait également l'objet d'études techniques dont l'avancement est présenté par Mathilde Lecomte

> L'Étude phytosanitaire qui permet de catégoriser les arbres en fonction de leur valeur et qualité écologique. C'est un état des lieux de la santé des arbres sur le site. L'esthétique n'importe pas dans cette étude.

## L'étude phytosanitaire

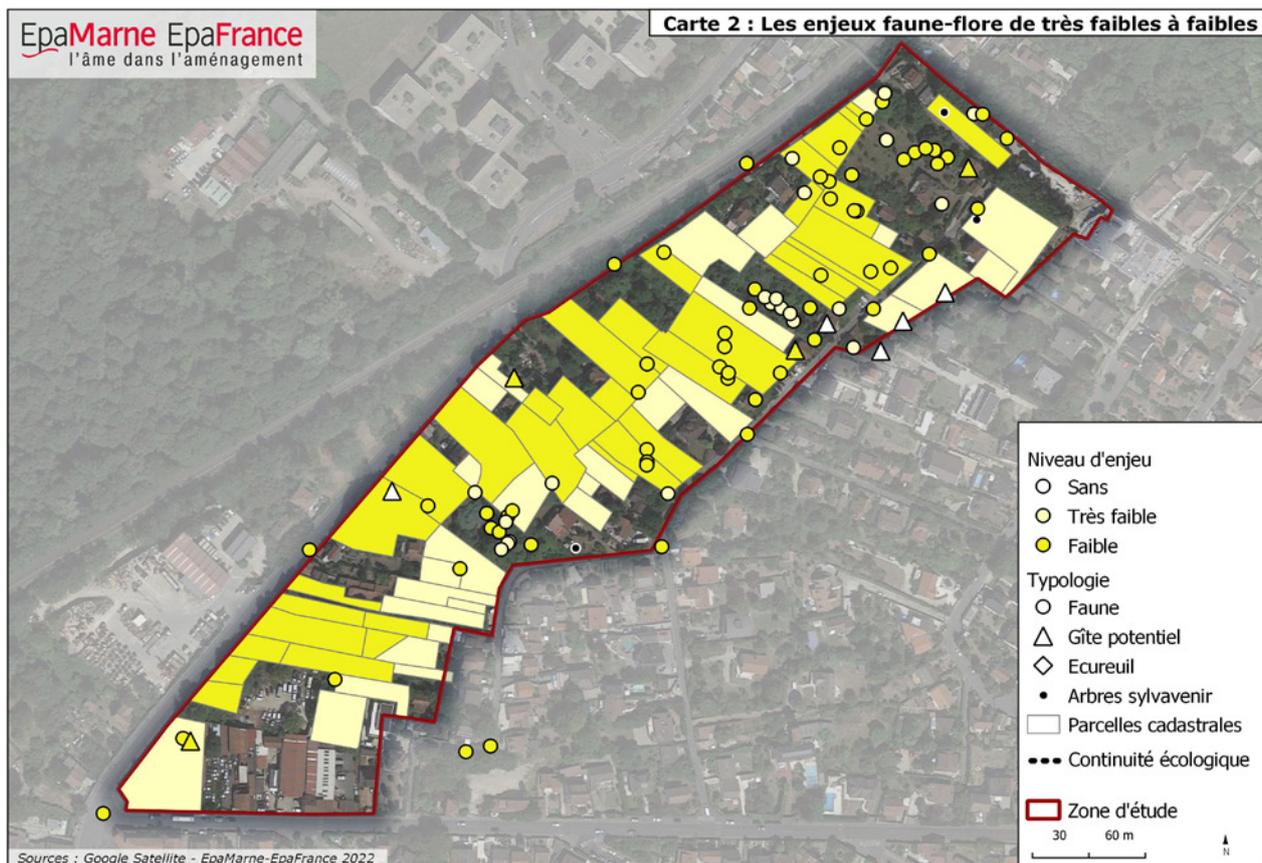
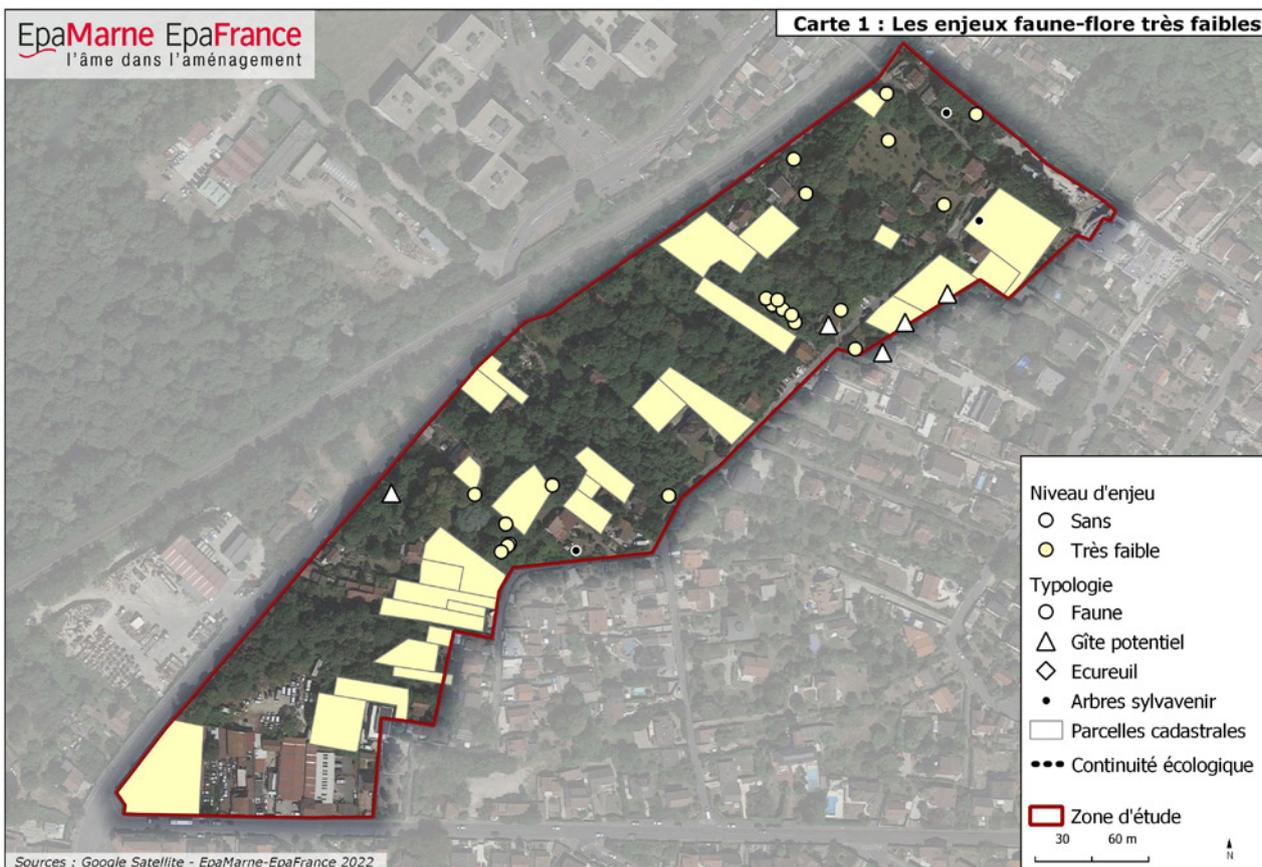


-  Valeur écologique 0 (36 sujets)
-  Valeur écologique 1 (86 sujets)
-  Valeur écologique 2 (36 sujets)
-  Valeur écologique 3 (40 sujets)
-  Valeur écologique 4 (17 sujets)
-  Valeur écologique 5 (2 sujets)
-  Valeur écologique 6 (1 sujet)

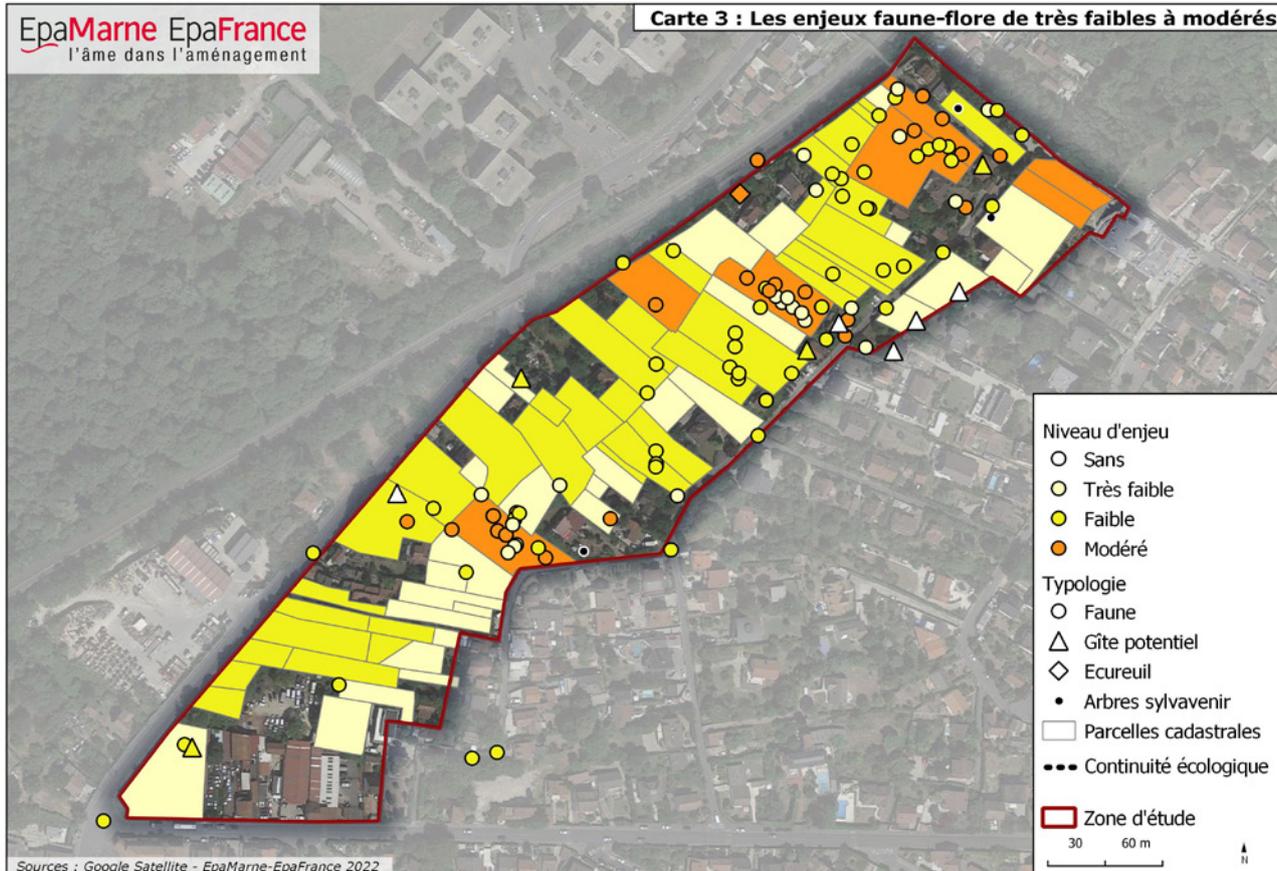
> L'étude faunes et flores qui est réglementaire et se réalise sur 4 saisons (1an) pour avoir tous les éléments. Elle a débuté en décembre 2020 et mobilise 4 naturalistes et 3 environnementalistes. Cette étude a catégorisé les parcelles en fonction de différents enjeux (sans enjeu particulier, très faible, modéré, fort). Mathilde Lecomte rappelle que l'on se situe sur des parcelles constituées d'anciens jardins qui se sont enrichies. Une partie des enjeux écologiques sont limités du fait du caractère nitrophile de

ces espaces ainsi que la faible exposition due à la situation en coteau. Des enjeux modérés ont été identifiés avec notamment la présence de vergers et d'un milieu de frênaies. L'enjeu majeur de la continuité du corridor écologique est confirmée, notamment par l'identification de neuf espèces de chauves-souris en transit.

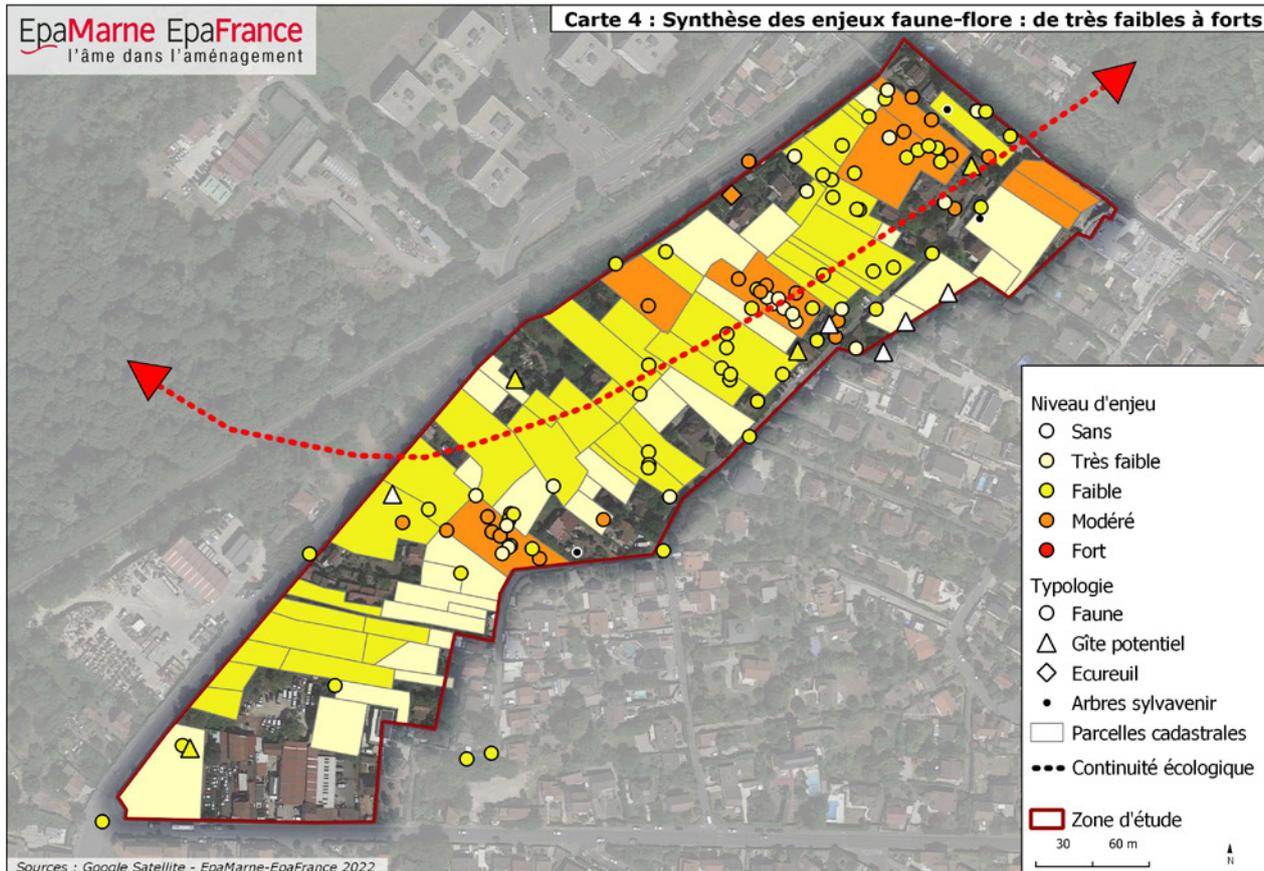
# Les enjeux faunes et flores



Carte 3 : Les enjeux faune-flore de très faibles à modérés



Carte 4 : Synthèse des enjeux faune-flore : de très faibles à forts

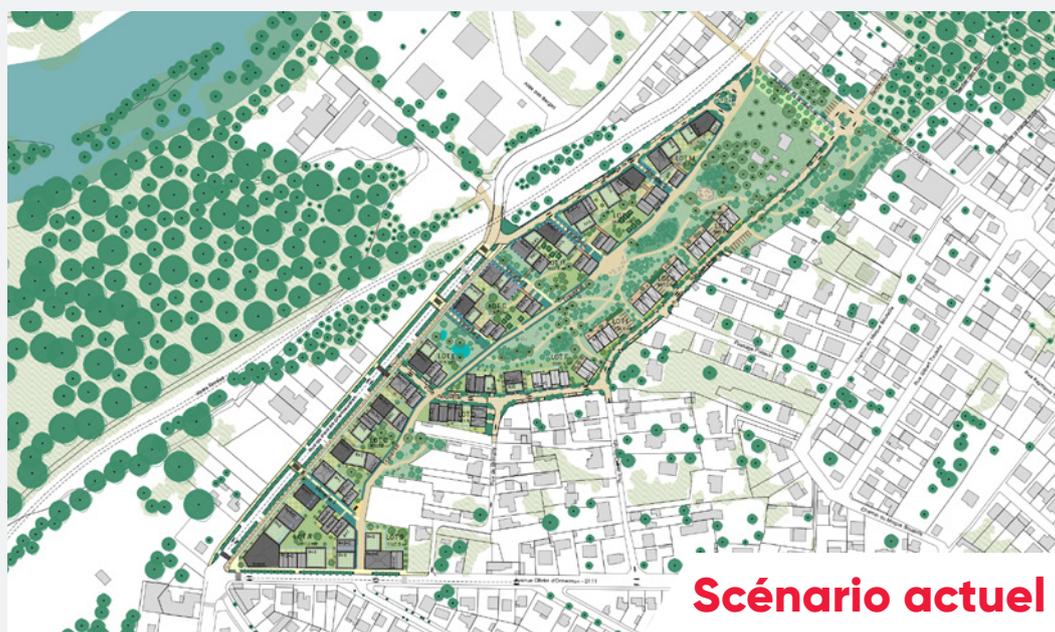


**Il est rappelé que d'autres études sont en cours de réalisation**

➤ Une étude géotechnique, un diagnostic environnemental et zones humides (aucune zone humide n'a été identifiées pour l'instant), ainsi que d'autres études réglementaires.

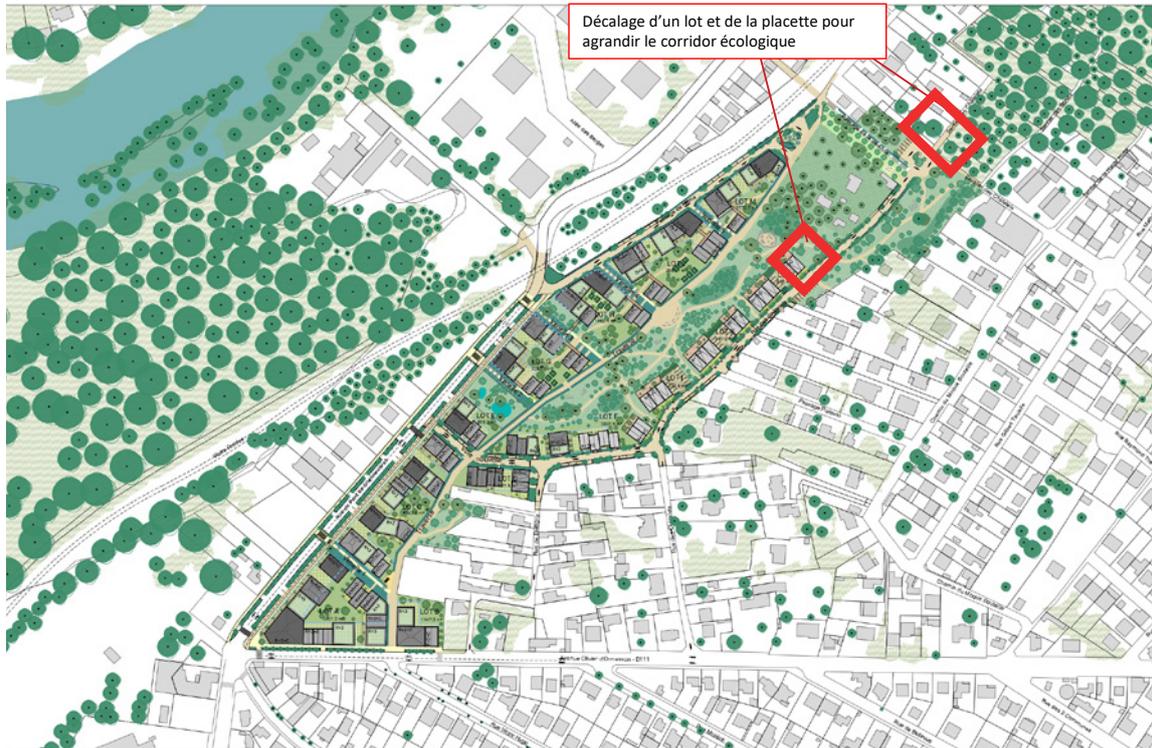
Au regard de ces études et des enjeux environnementaux qui en émanent de la concertation, c'est le scénario B qui a été retenu parmi les scénarii présentés précédemment. En effet le plan B propose une meilleure intégration globale du quartier et une meilleure transition entre le quartier et le parc.

## Plan masse



**Ce scénario a ensuite évolué au regard des études menées avec l'écologue. Les modifications réalisées sont les suivantes :**

## **Les évolutions du projet**

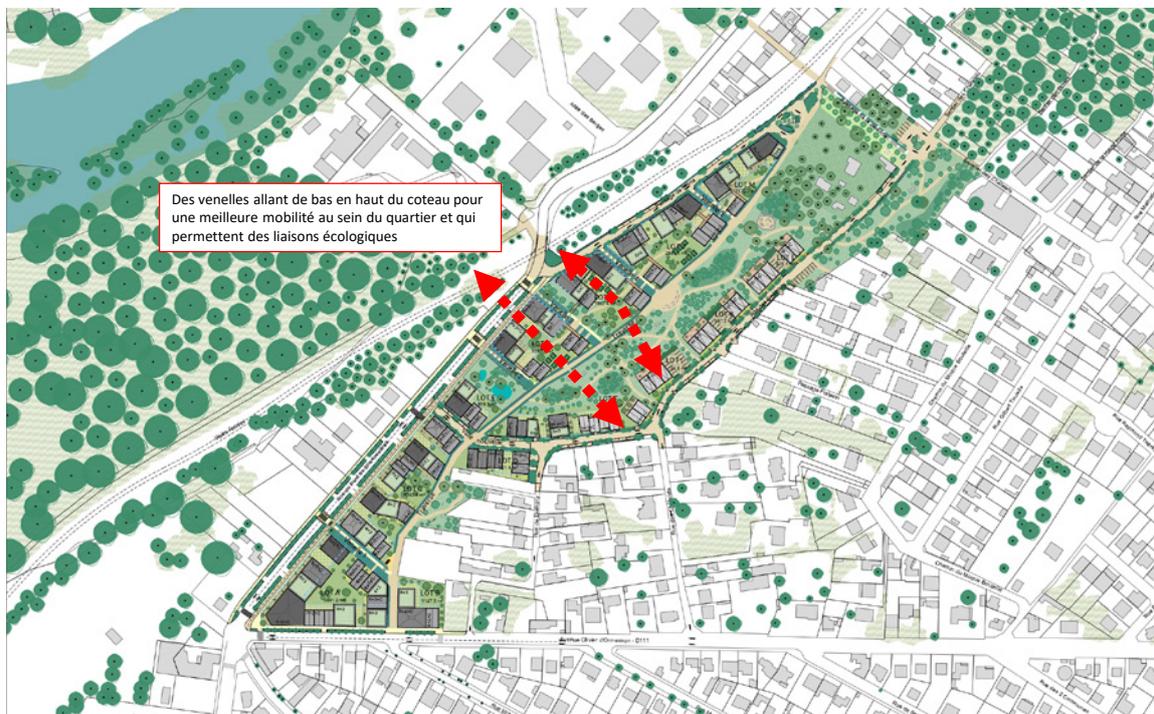


➤ Le décalage de la placette de retournement de rue des Châtelets et le repositionnement d'un lot afin d'agrandir le corridor écologique.

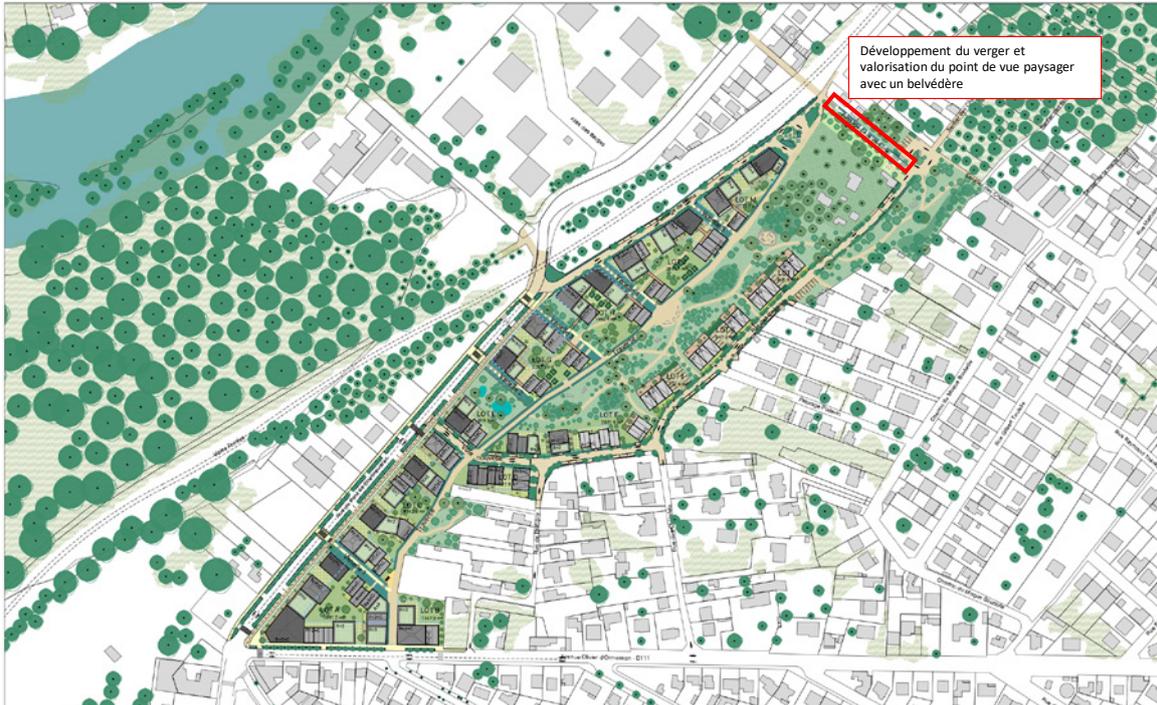
Un habitant intervient pour soulever que la placette existe déjà. La maire explique qu'en effet, elle est déjà présente mais que c'est un espace peu qualitatif, sans usage qui a besoin d'un renouveau. Mathilde Lecomte précise alors qu'à cet endroit un belvédère est imaginé pour profiter de la vue vers la Marne.



➤ Un retrait a été ajouté sur la rue du Pont de Chennevières pour un paysage urbain, plus qualitatif, et une meilleure gestion des vis-à-vis.



➤ Des venelles piétonnes qui serviront les mobilités et renforceront les continuités écologiques du haut en bas de coteau.



➤ L'agrandissement du verger et la valorisation du point de vue paysager avec un belvédère. Cela permettra de profiter de la placette existante et de lui donner une nouvelle utilité.



➤ Les cheminements existants seront remis en valeurs et leurs débouchés revalorisés. Les continuités écologiques seront renforcées en s'appuyant sur la trame existante et sur les

nouvelles venelles. Le projet imbrique donc les enjeux écologiques, un cadre de vie qualitatif, et les besoins des habitants.

Agrandir les venelles permettra également de mieux aérer visuellement le site et de donner de meilleurs points de vue sur la Marne.

Romain Moreau conclue cette présentation en rappelant que la concertation numérique est ouverte. Il les invite à se mobiliser jusqu'à sa fermeture.

## La concertation numérique



 Côteaux d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

Le projet d'aménagement des **Côteaux** se construit avec vous.  
Partagez **VOS envies**

[app.ormessondemain.fr](http://app.ormessondemain.fr)

Concertation du  
**25 MAI**  
au  
**31 JUILLET**  
2022

 **EpaMarne** A/NMA  
 Ormesson sur Marne  
 Sudest

**Venez participer !**



**Scannez moi !**

Pour plus d'information sur le projet,  
rendez-vous sur :

[ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr)

Avant le temps question réponse Madame Le maire a souhaité expliquer le choix d'implanter environ 600 logements sur ce site. En effet, un nombre de 500 logements avait été envisagé dans le cadre du contrat avec l'Etat. Toutefois la ZAC des Coteaux porte sur une surface d'environ 60 000m<sup>2</sup> et le projet avait besoin d'un équilibre financier. De lourds travaux

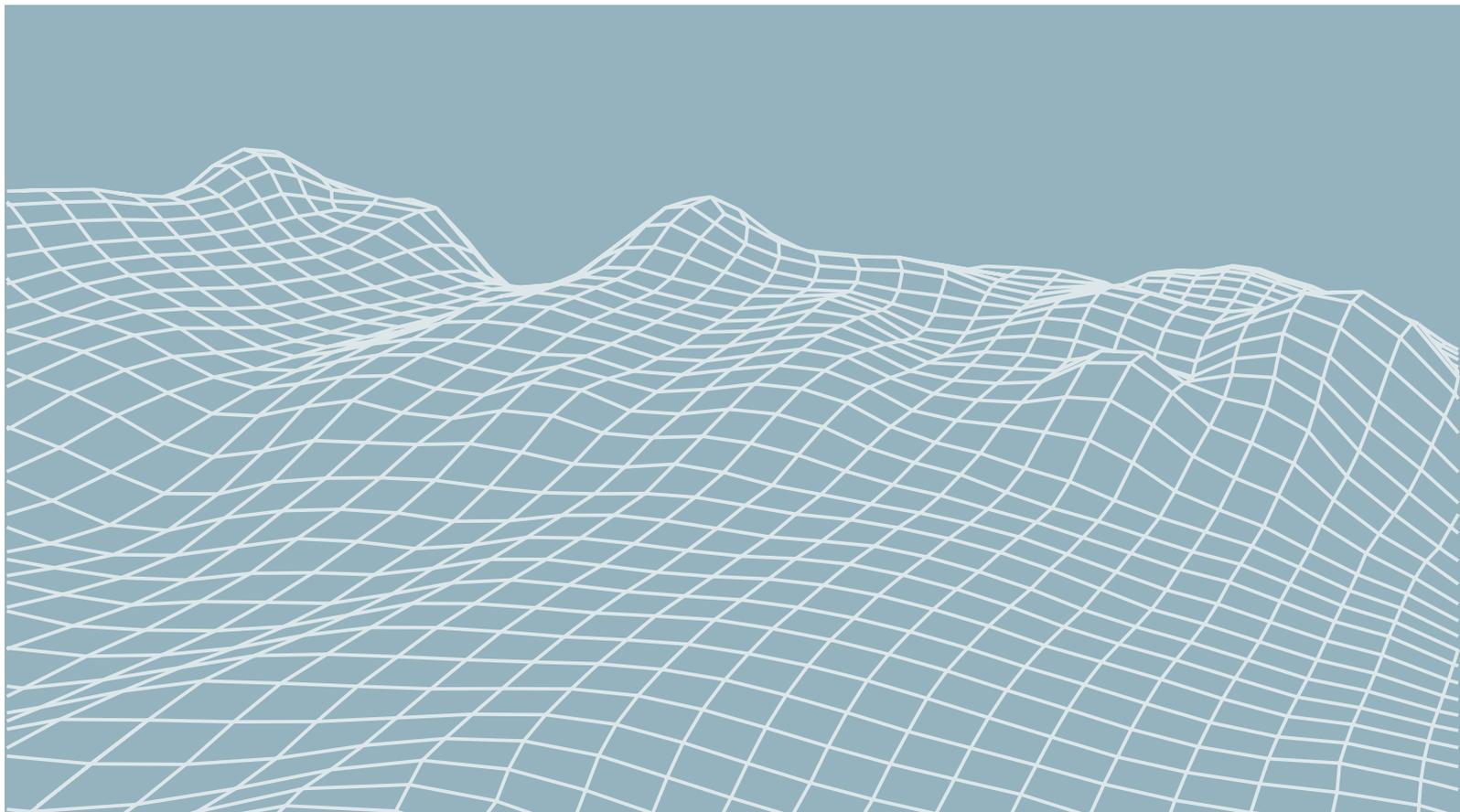
d'ingénierie sont à prévoir sur ce site complexe et l'augmentation du nombre de logement permet de les couvrir. De plus, la ville manque de logements sociaux, elle paye 700 000€ d'amende par an à ce titre et a perdu son droit d'instruction des permis de construire. Clairement l'Etat est là et pousse les constructions.

Madame le Maire a souligné l'avantage de travailler avec l'Epamarne en sa qualité d'aménageur public. Et qu'il s'agit d'un point positif non négligeable pour les habitants (concertations nombreuses, co-construction). L'un des risques est également que si c'était l'Etat qui gère totalement le projet, les habitants n'aurait pas leur mot à dire et risquerait de se retrouver avec de grandes barres d'immeubles.

Le projet envisagé préserve les espaces verts, la vue et des promenades écologiques seront privilégiées. Le respect des pavillons est maintenu avec des R+1 rue du Chatelet. La création d'une vie de quartier est imaginée.

Cependant il faut laisser le temps au projet, la géographie du site est particulière donc ça prend plus de temps. Par ailleurs une vision générale de l'ensemble des projets sur les territoires à proximité est nécessaire pour s'assurer de la cohérence d'ensemble.

# Questions / Réponses



**Un habitant remarque qu'une flèche est placée sur un terrain privé sur la slide des continuités écologiques et piétonnes.**

Mathilde Lecomte explique que la flèche indique une continuité écologique avec l'existant, en tenant compte du caractère écologique des jardins privés. Bien entendu, l'idée n'est pas d'aménager quoi que ce soit à cet endroit-là.

**Un participant se questionne sur la place donnée à la voiture dans ce projet. Vous ne semblez pas avoir pris en compte les discussions sur cette thématique.**

L'idée est de stationner les voitures des habitants en sous-sol et les stationnements demandés pour les visiteurs ont été intégrés. La densité à construire est faible sur la rue des châtelets qui sera élargie. On ne vient donc pas surcharger la rue des châtelets et dénaturer la nature d'origine du quartier. Le passage de l'alma et la rue du pont de Chennevières seront les deux accès privilégiés pour la circulation. La prise en compte des envies des habitants a été un choix.

**Un accès pompier, poubelles est-il pensé ?**

Mathilde Lecomte explique que ces points sont en cours d'étude, la situation sera améliorée par l'élargissement de la rue des châtelets. De plus, le cheminement central piétons sera autorisé aux pompiers. InfraServices se charge de bien vérifier les normes pour les accès aux pompiers et que ce point n'est pas du tout oublié par les acteurs du projet.

**Combien de logements seront construits rue des châtelets, parce que le stationnement est déjà saturé.**

Chaque logement aura ses places de parking. 2 places au-delà de 60m<sup>2</sup>, selon les règles inscrites au PLU. Pour la rue des Châtelets chaque lot comporte des logements superposés soit 4 logements par bloc reliés par des escaliers. Hanadi Garabli a pu préciser qu'une abondance de places de parkings extérieurs irait encore une fois à l'encontre de l'idée de garder la nature initiale du site. La densité sera située en bas du coteau pour faciliter les déplacements par la rue du Pont de Chennevières.

**Un habitant de Sucy-en-Brie est inquiet de l'ensemble des logements qui se concentrent dans le bas avec un regroupement de population. Il craint le stationnement et la circulation et demande si l'ensemble des logements sociaux vont se retrouver en bas aussi ?**

Madame le Maire explique que le nombre d'opérations à Sucy et à

Ormesson n'est pas le même. La ville fait partie du contrat d'intérêt national avec Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie et Ormesson-sur-Marne. Cela permet un travail d'ensemble même si ce contrat est très contraignant pour les communes.

Les catégories de logements n'ont pas encore été définies mais le projet est pensé pour créer de la mixité. Les logements sociaux seront ventilés sur le site et pas uniquement en bas.

**Un participant réagit. Selon lui sur un plan masse il faut bien intégrer le nombre de logements. Le cadre de vie va-t-il s'améliorer avec tous les projets, l'accroissement de la population, notamment avec la circulation ?**

Hanadi Garabli, responsable projet d'Epamarne, explique que c'est une concertation complète, avec beaucoup d'études réglementaires notamment des simulations de trafic. Les concepteurs savent bien qu'il y a des problèmes à certains moments de la journée. L'objectif est que ce projet ne vienne pas les empirer. L'étude trafic étudie le comportement actuel et le futur en établissant des préconisations sur les sens de circulation, la signalisation, etc. Elle précise à nouveau que les stationnements pour les nouveaux logements se feront à l'intérieur des bâtiments et pas sur voirie.

Concernant le cadre de vie, on ne peut pas construire au milieu de la ZAC à cause du corridor à qui on doit laisser la place et qui deviendra accessible à tous.

Madame le Maire indique qu'elle se réjouit que la municipalité travaille avec un aménageur public, l'Epamarne qui prend de nombreux critères en compte. Il mène un travail d'étude en profondeur sur tous les aspects. Le projet doit absolument améliorer le cadre de vie dans ce secteur qui est laissé à l'abandon aujourd'hui.

Un équilibre sera précisé sur l'accession privé, ainsi que sur les surfaces de logements, tout comme sur la population qui va habiter là à terme.

Pour les questions de rejet des eaux pluviales, le projet sera en déconnexion du réseau puisque c'est un quartier zéro rejet. L'écoulement sera géré par infiltration sur site.

Hanadi Garabli précise qu'un travail est mené également sur le cadre de vie à l'intérieur des logements pour les futurs habitants. Il est complémentaire du travail sur les espaces extérieurs. Le projet vise donc à améliorer le cadre de vie dans son ensemble.

**Le représentant de l'association Le Renard explique que selon les services compétents de l'état en matière d'écologie : le corridor doit faire à minima 100 mètres, ramenés à 50 mètres dans des espaces**

**contraints. Il doit permettre aussi de pouvoir s'y promener à condition qu'il soit raccordé or ici il ne semble pas se raccorder à sa périphérie, il faut que l'opération ait des conséquences sur Sucy en Brie.**

Madame la Maire explique que le projet est entre les mains d'écologues qui ont expliqué que 30 mètres suffisaient. Le projet est très surveillé et si les réglementations ne sont pas respectées on nous le fera remarquer.

**Quelles sont les contraintes des propriétaires résidants dans le corridor, dans la ZAC ?**

C'est la protection de l'environnement, ces parcelles ne pourront pas être constructibles de manière importante dans l'avenir. C'est comme si ces parcelles étaient classées.

**Un habitant indique être satisfait de la co-construction avec les habitants de ce projet. Etant nouvel habitant, il se questionne sur la place des commerces et sur la possibilité de créer une éventuelle maison médicale. Il demande si des places de parkings électriques sont prévues dans le projet ? Les eaux usées vont être gérées comment ?**

Madame le Maire espère pouvoir annoncer un projet de pôle médical d'ici quelques semaines. Celui-ci ne se trouvera pas sur la ZAC des Coteaux d'Ormesson. La mairie a bien conscience du désert médical existant mais pour l'Etat la priorité va au logement.

Des prises sont prévues pour les voitures électriques dans les parkings à l'intérieur des bâtiments, mais sur le domaine public ce n'est pas le cas. Toutefois, c'est une amélioration qui mérite d'être étudiée.

Les réseaux des eaux usées sont gérés par GPSEA et le département. Il y a des problématiques et les travaux demandent beaucoup de moyens financiers mais ça avance. En effet, le site possédait son propre réseau qui n'était pas raccordés au reste de la commune par le passé.

**Rue du pont de Chenevières, comment vont être gérés les entrées et sorties de parkings ? Est-ce que des pistes cyclables sont prévues ?**

Mathilde Lecomte explique que les études ne sont pas arrêtées pour l'aménagement des carrefours. Concernant la création des pistes cyclables, elles sont bien prévues mais il va falloir les prolonger si on veut qu'elles soient vraiment utiles.

**Une participante demande où en est l'avancement du projet de transport en commun en site propre.**

Madame le Maire indique qu'elle échange avec Ile de France Mobilité mais que les moyens manquent pour renforcer les transports à

Ormesson malgré les besoins. La ville a demandé des bus supplémentaires et pas forcément avec des voies réservées. Les transports dans le Contrat d'Intérêt National étaient une priorité mais le budget manque.

**En termes de logements sociaux le nombre que la commune doit récupérer semble avoir augmenté. Comment se fait-il ?**

Madame le Maire explique que la loi prévoit 25% de logement sociaux par rapport au nombre de logement dans la ville. Donc si l'on construit le nombre de logements sociaux édicté dans le projet, le nombre de logement à produire dans la ville augmente car le nombre de logement aura augmenté.

**Des parcelles privées sont affichées dans le projet alors qu'il y a encore des gens.**

Si la parcelle est dans la ZAC, les terrains seront acquis par l'établissement public foncier. Le dialogue est toujours privilégié avec les propriétaires et les évaluations se font sur la base des expertises des domaines.

**L'architecture a-t-elle avancée ? Il y aura-t-il une concertation pour la définir ?**

Hanadi Garabli d'Epamarne explique que la conception architecturale se fait par lot donc qu'elle n'est pas encore définie. Aujourd'hui on connaît donc simplement les hauteurs, pas l'architecture. Il y aura une information pour les habitants le moment venu.

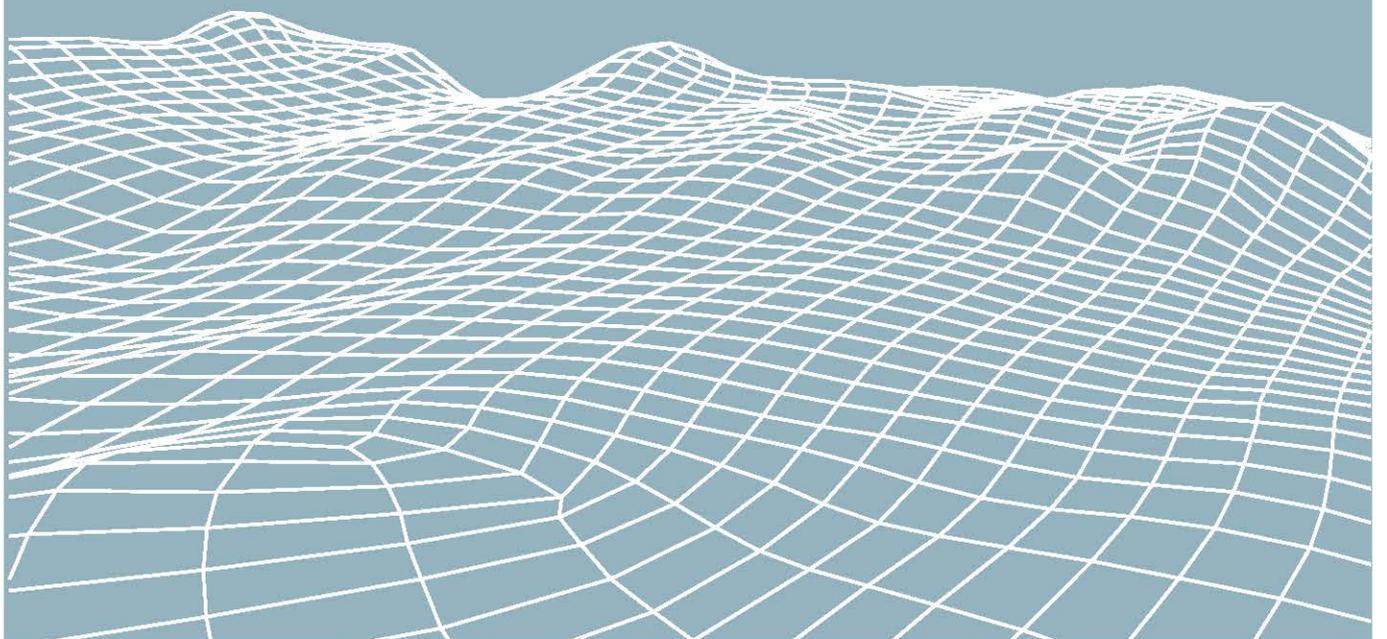
**Est-ce que lors de la prochaine réunion on aura une idée des commerces ? qui décide des commerces ?**

Madame le Maire explique que non il n'y aura pas ce type d'information au prochain événement de septembre. Les besoins ont été identifiés et il y aura une étude précise qui nécessite un échange avec les communes limitrophes pour confirmer les besoins du secteur.

Romain Moreau clôture la réunion en rappelant les prochains rendez-vous : la concertation numérique et la prochaine réunion publique en septembre.

# **Compte -rendu** Réunion publique d'Ormesson

Centre culturel  
Wladimir d'Ormesson  
Mardi 27 septembre  
2022 (19h-21h)



## **Nombres de participants**

Une soixantaine dont les élus et participants suivants :

Ville d'Ormesson-sur-Marne  
Marie-Christine SEGUI / **Maire d'Ormesson-sur-Marne**  
Henri CAPLAIN / **Adjoint à l'urbanisme,  
à l'aménagement et au développement durable**

**Grand Paris Sud Est Avenir**  
Marion BOBENRIETHER  
Mélanie PLANNELS

**EPAMARNE**  
Hanadi Garabli  
Anna Duchene

**Agence ANMA**  
Cyril TRÉTOUT  
Mathilde LECOMTE

**Agence Trait Clair**  
Romain MOREAU  
Gwenn LAMANDÉ

**Agence 1001rues**  
Roukaia BENCHEKROUN  
Georges MAJER

# **Mot d'introduction**

## **MADAME LE MAIRE INTRODUIT LA RÉUNION**

Le travail est poursuivi aujourd'hui sur le secteur des Châtelets, aussi appelé les coteaux et la concertation touche à sa fin. Cette réunion vise à restituer la concertation et présente la synthèse des événements qui ont eu lieu : la balade urbaine, les ateliers...

Mme le maire rappelle la volonté de la ville d'avoir une concertation la plus élargie possible. Madame la maire présente les équipes projets présents à cette réunion avant de donner le micro à Mr Moreau pour rappeler les éléments du projet.

## **Ordre du jour**

**1**

Introduction

**2**

Rappels  
sur le projet

**3**

Les évolutions  
du projet

**4**

Retour sur la  
concertation

**5**

Les projets  
à l'étude

**6**

Calendrier  
des suites de  
la concertation

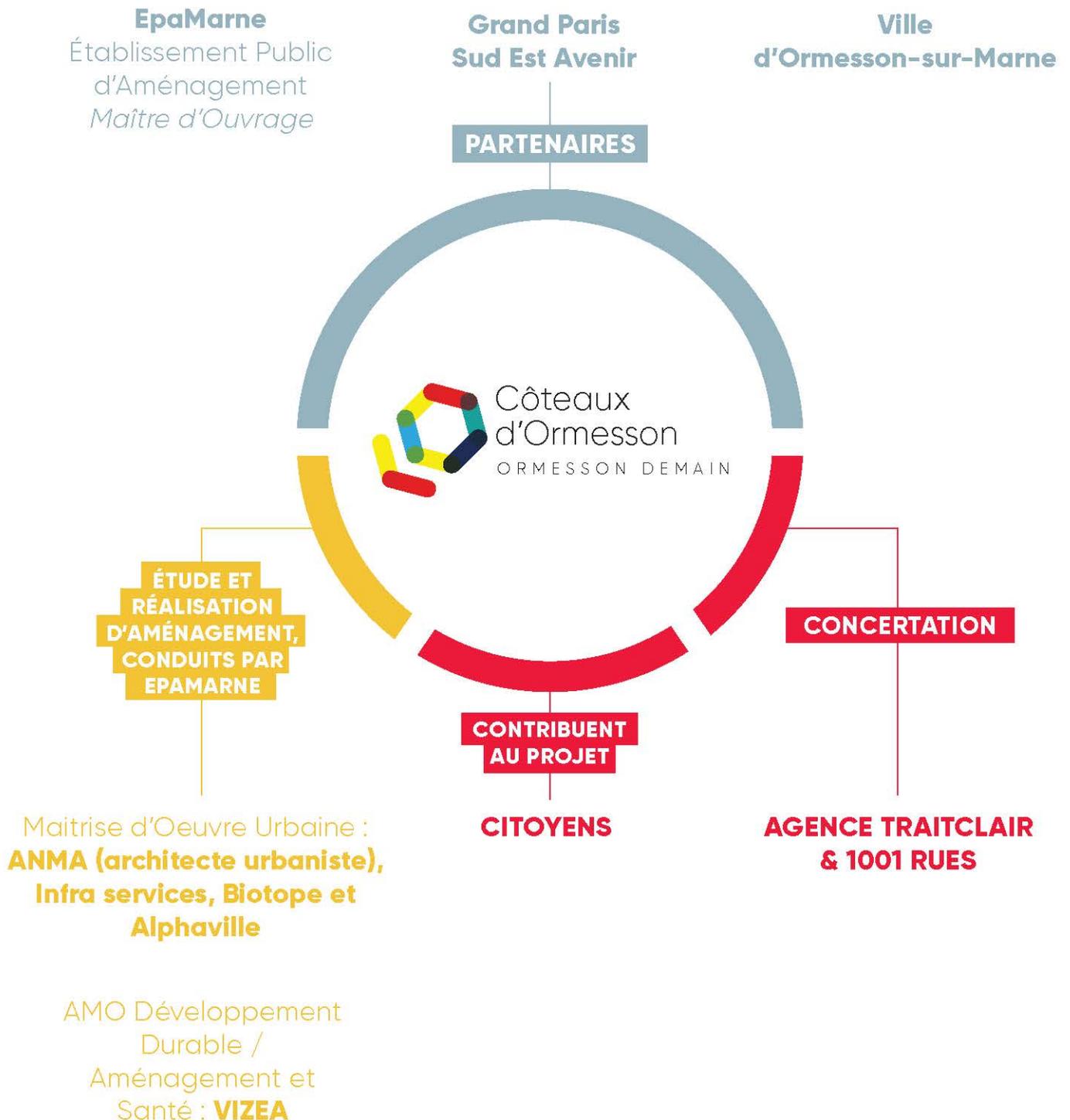
**7**

Temps des  
questions-réponses

# Rappel sur le projet

## LES ACTEURS DU PROJET

Le projet est porté par la ville et l'EPAMARNE qui ont choisi de confier la maîtrise d'œuvre à l'agence ANMA et le volet concertation à l'agence Trait Clair.



## LE PÉRIMÈTRE



1

Des terrains de la commune de Sucy-en-Brie

2

Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne

3

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

4

Des tissus pavillonnaires au Nord et à l'Est

## LES OBJECTIFS DE LA ZAC DES CÔTEAUX D'ORMESSON



- 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



- Développer une programmation d'équipement public nécessaire au développement de l'opération à venir
- Requalifier l'entrée de la ville



- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités 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
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la Marne
- Veiller 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

## LES ENJEUX : SCHÉMA D'ORIENTATION URBAINE

Mathilde Lecomte de l'agence d'architecture ANMA prend la parole pour présenter les éléments structurants du projet. Ce projet s'inscrit dans une volonté forte de préservation et de mise en valeur du paysage avec la préservation du corridor écologique qui traverse le site d'Est en Ouest autour duquel vont s'organiser les alignements de bâtis. Il y a la volonté également d'offrir une meilleure traversabilité du

site, avec une trame piétonne pour les modes doux, ainsi que la possibilité pour les voitures de traverser le site et permettre au projet de se raccrocher au tissu existant. tout en valorisant les cônes de vue vers le grand paysage. En effet, les séquences bâties permettent de conserver des vues dégagées.



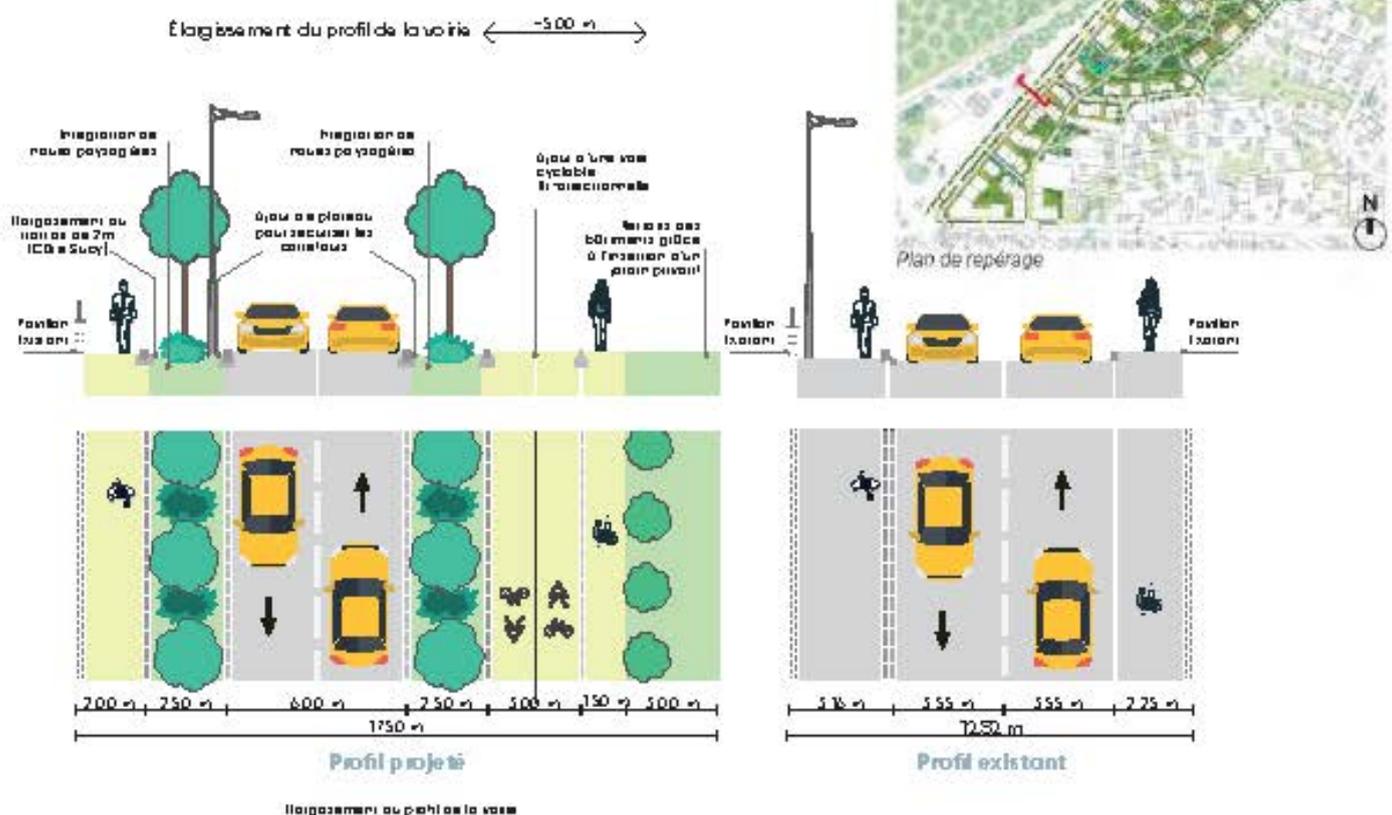
-  Cônes de vues sur le grand paysage
-  Périmètre d'intervention
-  Continuité écologique et paysagère à préserver
-  Continuités circulatoires et une nouvelle connexion est-ouest pour les véhicules
-  Une structure urbaine au profit des piétons
-  Nouvelle polarité en entrée de ville, intensité urbaine 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

# L'évolution du projet

Le plan masse qui avait été présenté lors de la dernière réunion publique a assez peu évolué, celui-ci intègre les résultats des études faune flore, avec la présence aujourd'hui de ce corridor écologique, qui prend la forme aujourd'hui d'un grand parc urbain ouvert et accessible à tous. L'agence ANMA a travaillé également sur les

espaces publics avec le redimensionnement de la rue du Pont de Chennevières et de l'avenue Olivier d'Ormesson, en dessinant les nouveaux usages sur ces voiries, avec notamment l'intégration de pistes cyclables, de noues paysagées et l'élargissement des trottoirs.

## REQUALIFICATION DE LA RUE DU PONT DE CHENNEVIÈRES (D124)

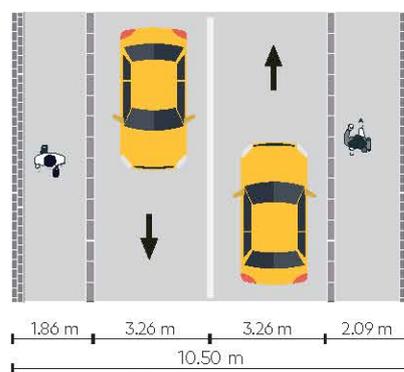
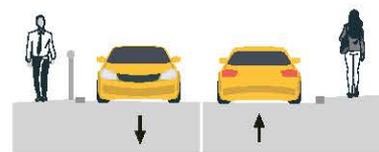
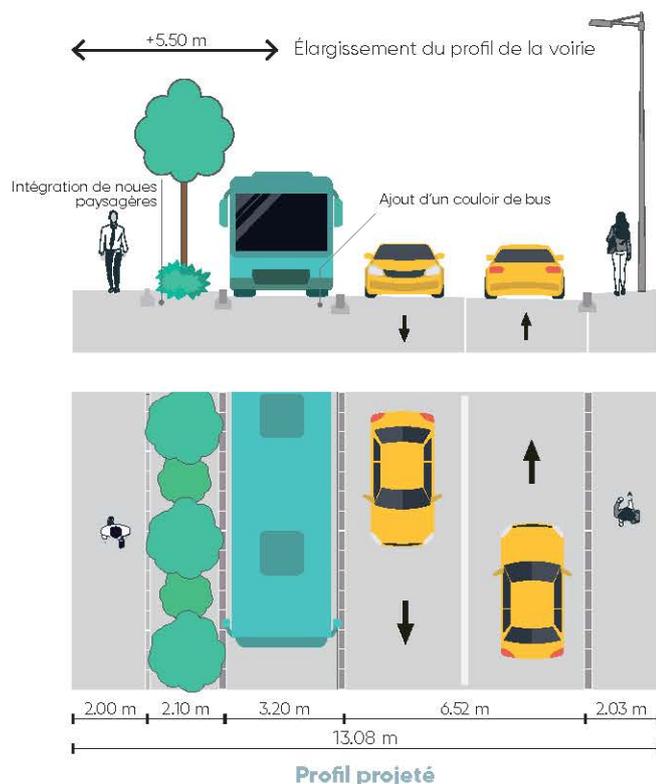


Le profil existant présente des trottoirs assez étroits, source de conflits d'usages entre voitures et piétons. Dans le cadre du projet, la voie est élargie de 5 mètres par rapport à l'existant côté Ormesson-sur-Marne, ce qui permet d'intégrer à la fois une piste cyclable bidirectionnelle – qui avait été un sujet évoqué à plusieurs reprises lors de la concertation – ainsi que des noues végétalisées qui permettront d'infiltrer les eaux pluviales de la rue tout en améliorant le cadre paysager. Il a également été intégré une bande de 3 mètres sur la limite du domaine public, qui comprendra des jardins privés permettant de préserver l'intimité des logements situés le

long de cette rue et de participer à sa qualité paysagère. Le confort des futurs habitants est donc anticipé dans ce projet.

Mme la maire prend la parole pour insister sur l'amélioration amenée par l'aménagement de cette rue. Actuellement, le trottoir est fortement dégradé. Le projet amène également plus de végétalisation ainsi qu'une vraie requalification de la rue. En ce sens, Mme la maire remercie le travail réalisé par les équipes pour cette amélioration extrêmement sensible.

## REQUALIFICATION DE L'AVENUE OLIVIER D'ORMESSON (RD111)



Mathilde Lecomte poursuit la présentation pour parler de l'élargissement de 5.5 m de l'avenue Olivier d'Ormesson qui permet d'ajouter une bande végétalisée et d'intégrer une voie de bus pour améliorer la desserte du transport en commun sur ce secteur.

Hanadi Garabli, de l'EPAMARNE, précise que cet élargissement de l'avenue Olivier d'Ormesson est borné par les limites du projet de ZAC.

**Question : Vous parlez d'aménagement de pistes cyclables mais sur des petites portions. Mais que se passet-il après le chemin de fer côté Saint-Maur ou côté Sucy-en-Brie parce que là on se retrouve avec des pistes cyclables qui ne sont pas connectées ?**

Hanadi Garabli indique que l'équipe a échangé avec le conseil départemental pour savoir comment opérer cette continuité. Il y aura bien une réflexion de menée afin d'avoir une continuité de part et d'autre du secteur. Toutefois, comme sur l'avenue Olivier d'Ormesson, on ne peut intervenir sur les portions qui ne sont pas

situées dans le périmètre de l'opération, mais des échanges ont bien eus lieux sur ce sujet et une réflexion sera menée.

Ce qui est présenté aujourd'hui concerne la voirie départementale présente dans le périmètre du projet mais cela ne veut pas dire que les aménagements ne seront pas prolongés au-delà du périmètre de l'opération.

Mme le maire précise que ce sujet est traité en interne afin d'offrir des continuités avec la voie départementale. C'est quelque chose qui sera pris en compte. Mais aujourd'hui nous n'abordons que le périmètre défini de la ZAC, travaillé avec l'EPAMARNE, bien qu'il y ait évidemment des réflexions qui seront menées avec le conseil départemental pour travailler la continuité sur l'ensemble de cet axe.

## INTÉGRATION DES ENJEUX FAUNE FLORE ET RÉFLEXION SUR LES ESPACES PUBLICS



Des continuités écologiques et pédestres simplifiées



L'étude faune flore révèle l'importance de l'axe fonctionnel de corridor écologique traversant le site (axes de déplacement des espèces), nécessitant la mise en place de passages à mésofaune sous le rd 124 et d'écuroducs au-dessus de la rd124



exemple d'un passage à mésofaune



exemple d'un écuroduct au-dessus d'une voie

La continuité écologique est un enjeu fort du projet. Ainsi, deux continuités sur le bas du coteau ont été intégrées au plan guide afin de permettre le passage des espèces aériennes

(avec l'installation d'écuroduct ou de pins en haute tiges pour les chauves-souris par exemple) et le passage des espèces terrestres, avec l'installation de passage à mésofaune sous la voirie.

La carte de synthèse de l'intégration des enjeux faune flore et de la réflexion des espaces publics dans le plan guide est présentée aux participants :

## LES ÉVOLUTIONS DU PROJET

### INTÉGRATION DES ENJEUX FAUNE FLORE ET REFLEXIONS MENÉES SUR LES ESPACES PUBLICS



Cette carte présente les nouvelles traversées permettant d'aérer le site et d'offrir un espace apaisé. Les enjeux de biodiversité ont été intégrés dans le dessin du plan, avec notamment le décalage d'un lot à l'Est afin d'agrandir le corridor écologique et d'obtenir une largeur de 20 à 30 mètres.

Des carrefours en plateau sont également intégrés afin de réduire la vitesse des voitures ; auxquels s'ajoutent un traitement des pistes cyclables afin de permettre une fluidité des modes doux et de favoriser un quartier apaisé.

# Retour sur la concertation

## LA CONCERTATION RÉALISÉE

Dans le cadre de la concertation en présentiel, différents modes de rencontres ont été imaginés :



1 café du projet  
avec exposition



2 balades  
urbaines



2 ateliers  
participatifs



2 réunions  
publiques



1 Webconférence



2 ateliers  
participatifs en  
visioconférence



1 site dédié  
puis 1 application



1 atelier de prise en main  
de l'application numérique

**soit 13 actions  
de concertation  
organisées depuis  
février 2018**

La concertation ne s'est pas limitée aux événements physiques et a été renforcée par la mise en place d'un site internet, sur lequel on peut retrouver l'ensemble des comptes-rendus des événements de concertation, et deux applications pour recueillir l'avis des habitants sur des thématiques spécifiques.

Mme le maire prend la parole pour expliquer que la commune est pilote sur le volet concertation, avec la mise en place d'une concertation numérique. Il y avait une vraie volonté de transparence de la commune, d'aller à la rencontre des habitants afin de recueillir leurs avis et d'intégrer leurs préconisations dans le projet : le projet a été construit avec les habitants. Le temps long du projet a permis d'élaborer un projet concerté.

## INTÉGRATION DES PRÉCONISATIONS DANS LE PLAN GUIDE

Le dialogue entre les habitants et l'équipe projet a permis d'intégrer et de localiser les remarques et les préconisations dans le plan guide.

Parmi les sujets qui sont ressortis il y avait la question des mobilités douces avec l'agrandissement des trottoirs et l'intégration des pistes cyclables. Mais aussi les sujets liés à la circulation voiture avec la mise en sens unique du passage Poitevin par exemple ou encore la création de voiries complémentaires et l'élargissement de la rue du Pont de Chennevières.

La question des aménagements liés à l'entrée de ville a été traitée avec des bâtiments implantés en retrait afin d'avoir des jardins qui donnent sur la rue et participent à la qualité paysagère de celle-ci. Ont aussi été intégrés des commerces et des services au niveau de la polarité d'entrée de ville mais aussi des équipements ludiques et sportifs au sein du parc. Sur le volet biodiversité, le corridor a été intégré et valorisé. La vue sur

le grand paysage de la Marne est conservé à certains endroits avec des cônes de vue et la présence d'un belvédère.



### SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS ISSUES DE LA CONCERTATION

#### MOBILITÉS DOUCES :

Sécurisation des cheminements piétons (accessibilité PMR, continuité dans les cheminements) :

-  Agrandissement des trottoirs
-  Sécurisation des traversées (franchissement voie ferrées), Amélioration de la visibilité à certains carrefours
-  Développer les aménagements cyclistes en direction de la gare et vers les bords de Marne (pistes cyclables sécurisées, parkings à vélo) s'adaptant aux contraintes topographiques.

#### CIRCULATION VOITURE :

Revoir le plan de circulation pour décongestionner les principaux axes et fluidifier la circulation voiture :

-  Création de voiries complémentaires
-  Mise en sens unique du passage Poitdevin
-  Élargissement de la rue du Pont Chennevières de l'avenue d'Ormesson et de la rue des Châtelets
-  Développer les places de stationnement (rue des châtelets + création parkings en sous-sol)

#### AMENAGEMENTS :

-  Requalifier l'entrée de ville en conservant un retrait à l'alignement sur rue pour aménagements d'espaces verts et piétons.
-  Limiter les fronts bâtis

#### ÉQUIPEMENTS :

-  Développer les commerces, services de proximité, équipements sportifs et scolaires, implantation d'un pôle médical
-  Développer équipements ludiques et intergénérationnels (aires de jeux, agrès sportifs)

#### ENVIRONNEMENT :

-  Préservation de la faune et de la flore (corridor écologique)
-  Préservation des cônes de vue 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

## PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ DE CONCERTATION NUMÉRIQUE

Roukaia Benchekroun prend la parole afin de présenter la démarche de concertation numérique. Le site « Ormessondemain.fr » présente et héberge les démarches de concertation des deux projets de ZAC sur la commune : le projet de la plaine des Cantoux pour lequel une concertation a été menée en 2018, et le

projet de de la ZAC des Coteaux, l'objet de cette réunion.

Sur ce site internet, sont mis à disposition tous les comptes-rendus des événements de concertation ainsi que des ressources pour s'informer sur les projets.

**Un site Internet,**  
plateforme d'informations et de concertation pour les projets des Cantoux et des Coteaux.

**Deux projets,**  
la ZAC des Coteaux et la ZAC de la plaine des Cantoux.

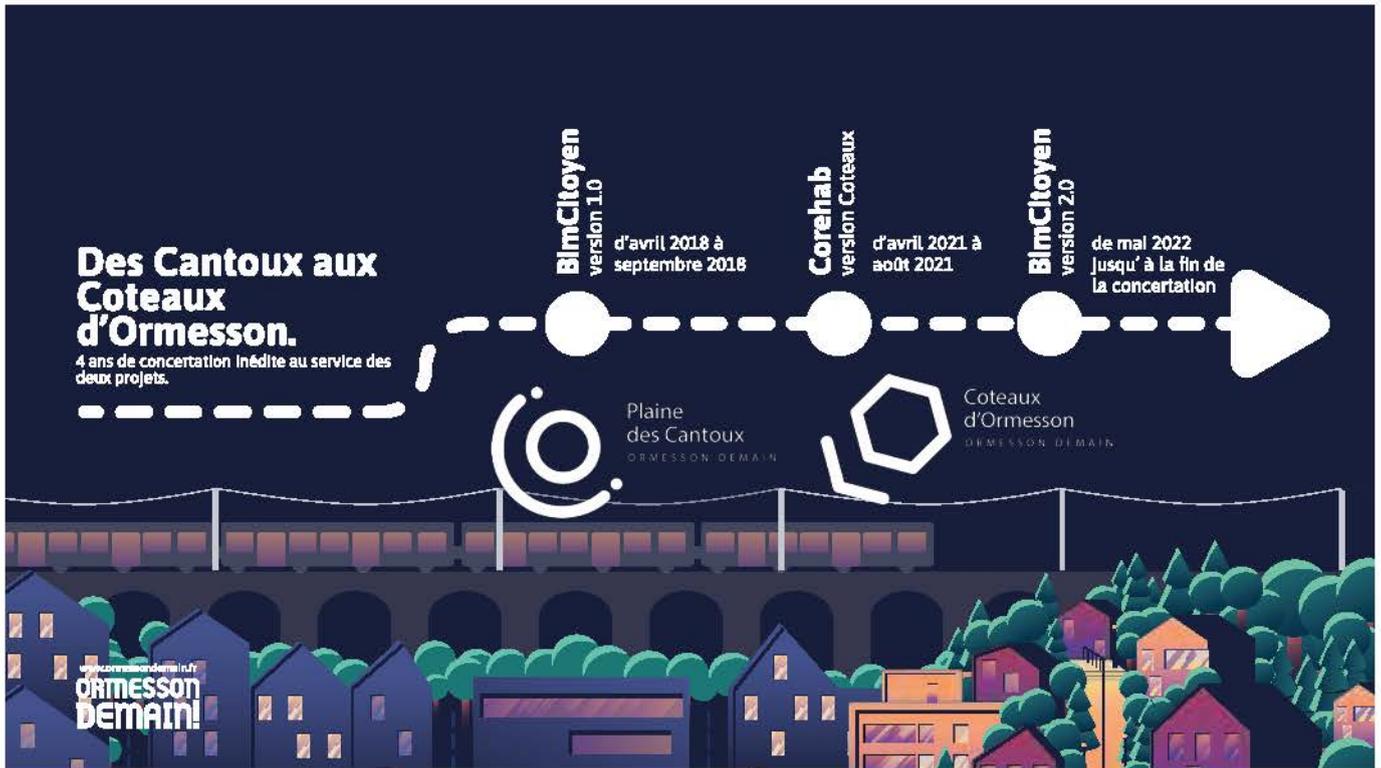
**Des ressources**  
actualisées et mises à disposition de public: informations projets, compte-rendu de réunions publiques, d'ateliers de participation.

**Trois outils de concertation numérique**  
mis en place: Le BimCitoyen version 1 pour la ZAC des Coteaux et version 2 pour les Cantoux) et Corehab pour les Cantoux.

Ormesson  
DEMAIN

Par ailleurs, trois outils de concertation ont été mis en ligne : une maquette numérique réalisée pour la ZAC la plaine des Cantoux en 2018 (Bim citoyen version 1.0). Pour la ZAC des coteaux il y a eu un premier outil permettant d'informer sur le sujet et de recueillir des avis sur des thématiques ciblées (Corehab) ainsi qu'une maquette

numérique (Bim citoyen version 2.0) permettant de visualiser le projet et de soumettre des choix en matière d'usage. Cette dernière est actuellement encore active et disponible ligne jusqu'à la clôture de la concertation.



Roukaia Benchekroun résume les résultats de la concertation numérique : sur le premier outil mis en ligne sur la ZAC des coteaux (Corehab) il y a eu 152 participants qui ont pu s'informer

sur le projet et ses différentes thématiques et faire des préconisations qui ont été intégrées par la suite dans le projet.



Sur la maquette numérique mise en ligne et qui permet de donner son avis sur différents éléments du projet, il y a eu 525 visiteurs et

près de 189 personnes qui ont pu s'exprimer et donner leur avis sur les usages à intégrer au projet.



**Question :** 64% des participants ont voté pour le choix d'un paysage humide. Que signifie ce choix et comment se fait l'intégration des 36 % restant ?

Ce qui est présenté est une juste une synthèse des résultats qui montre les préférences des citoyens mais un bilan sera dressé à la fin de la démarche. Les 36% restant ont opté pour l'autre choix.

**Question :** Ça représente combien de participants par questions ?

Il y a 525 personnes qui ont consulté le site mais 189 personnes ont voté donc c'est 64 % de ces 189 personnes. Il y avait pour chaque vote deux options contrastées sur chaque secteur du projet.

Il est précisé que la concertation numérique n'est en ligne que depuis trois mois mais qu'elle restera active jusqu'à la fin de la concertation. L'intérêt de la concertation est de recueillir un maximum d'avis.

**Questions :** Qu'est-ce un espace public apaisé ?

C'est un espace public dans lequel on va avoir envie de se poser. L'objectif est d'identifier si l'entrée de ville doit être un espace actif ou si au contraire elle doit être un espace calme et paysagé.

**Remarque d'un des participants :** Avant d'apaiser, il faudrait décongestionner la rue.

Ce problème de circulation n'est pas propre à Ormesson et se retrouve sur l'ensemble des voies du Val-de-Marne, notamment le matin où les rues sont congestionnées du fait des individus qui quittent la commune pour aller travailler sur Paris.

A l'échelle du projet, on s'efforce de faire des propositions pour améliorer la circulation et décongestionner ces axes.

**Remarque :** Sur ce carrefour, vous pensez y mettre une voie de bus supplémentaire. Ce qui serait intéressant ce serait d'avoir un dégagement à droite pour la Chennevières-sur-Marne et

à gauche sur Sucy, c'est-à-dire de séparer le flux en deux en autorisant une bifurcation sur la voie de bus.

Mme la maire indique que cette question fera l'objet d'une étude supplémentaire sur le trafic. Ce qui est présenté aujourd'hui n'est pas fixé, ce sont les grandes orientations. Concernant cet aspect, que ce soit la RD111 et la RD 124, c'est le département qui va traiter cette question. Lorsque l'on parle de voie apaisée, c'est la création d'un espace ouvert et plus paysager sur le périmètre du projet, beaucoup plus qualitatif que ce qu'il n'est aujourd'hui.

**Question : J'ai lu article sur les sols argileux. Est-ce qu'il y a eu des études de sol faites sur le projet ? Ma maison a été faite sur un radier.**

A présent il y a des sources et mon garage est endommagé. Il y a un nouveau décret qui indique que les constructions sont interdites sur les sols argileux.

Hanadi Garabli répond que des études de sol ont été partiellement réalisées sur le foncier maîtrisé par l'EPAMARNE sur les coteaux. Il faut rappeler toutefois que les sols argileux présentent des contraintes mais qu'ils n'empêchent pas de construire dessus. Il y a cependant des prescriptions supplémentaires à respecter qui seront transmises à la maîtrise d'œuvre. Il existe des méthodes permettant de construire dans le respect de ces prescriptions. L'intérêt également de cette opération d'aménagement est de pouvoir disposer d'études plus poussées qu'une opération réalisée par un particulier.

## AMÉNAGEMENTS ET AMÉNITÉS DU PARC



### PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE L'APPLICATION NUMERIQUE

- BELVÈDÈRE**  
Le belvédère : une structure permettant de dépasser le houppier des arbres et profiter
- PLACETTE**  
La placette, un espace où se retrouver et se délasser dans une nature très présente.
- JEUX**  
L'aire sportive joue sur la diachronie naturelle du terrain pour proposer quelques jeux et agrès sportifs
- MILIEUX HUMIDES**  
Différents niveaux d'eau parsemés en eau permanente et éphémère pour la biodiversité.
- INSTALLATIONS ARTISTIQUES**  
Des actions artistiques ponctuelles tournant sur la perte des sens.

### AUTRES AMÉNAGEMENTS

- COEUR DE NATURE**  
Deux espaces d'aménagement végétalisés, dédiés à la biodiversité (zones d'exclusion du public)
- PLACES**  
Espaces de partage très végétalisés, incorporant une fonction utilitaire de retournement.
- ESCALIER**  
Le mur et l'escalier des Côtéaux : du petit patrimoine à préserver et support de biodiversité.
- VERGER**  
Le Verger de variété anciennes et locales, un espace pédagogique
- PETIT BOIS**  
Le petit bois : un espace récréatif de proximité pour les jeunes enfants.

Sur les usages on retrouve les éléments qui ont été proposés dans l'application numérique des coteaux : les belvédères, les jeux... Mais ce qui est important c'est de pouvoir ouvrir cet espace aux Ormessonnais avec notamment ce système de traverse qui est accessible aux vélos et piétons. Le site aujourd'hui est constitué de parcelles en lamelles privatisées, l'intérêt de ce projet est

de permettre une ouverture du site au profit d'un usage collectif. Le site est actuellement composé de friches avec des usages relevés qui polluent les sols. Au cœur du futur site, les riverains pourront bénéficier d'usages ludiques et sportifs. Toutefois, le parc restera avant tout un espace vert paysager avec des îlots de biodiversité préservés.

# Les projets d'étude

## LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Mme le maire présente le souhait de la ville de faire une résidence intergénérationnelle sur ce secteur afin de permettre aux personnes âgées résidentes sur la commune d'y rester tout en bénéficiant de services adaptés.

Mme le maire rappelle les contraintes que la

commune subit du fait de devoir répondre aux obligations imposées par l'état, mais malgré cela, la commune a le souhait d'offrir des projets qualitatifs et concertés en direction des habitants.

### QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE ?



+



OU

#### Des logements destinés aux seniors autonomes

Conception adaptée aux besoins des personnes âgées  
Locaux et services communs (restauration, blanchissage, etc.)

#### Des logements destinés aux familles et aux jeunes actifs

Le type de logement (nombre de pièces, etc.) permet de cibler des familles ou de jeunes actifs



Transmission  
Lien social  
Activités



Partage  
Présence  
Maintien à domicile

#### RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Plusieurs générations habitent le même bâtiment et chacun bénéficie des interactions créées

### POURQUOI UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE AUX CÔTEAUX D'ORMESSON ?

- 1. Une population qui vieillit** (comme à l'échelle nationale)  
+ 50 seniors par an en moyenne à Ormesson.  
*Une proportion de personnes âgées en augmentation.*
- 2. Un manque à combler dans le parcours résidentiel**  
40% des personnes de + de 80 ans vivent seules.  
*Un parc résidentiel composé à 93% de maisons avec jardin dont 77% de 4 pièces et plus.*  
*Un EHPAD (résidence Ambaile) existe déjà pour les personnes dépendantes : besoin d'une offre pour les seniors autonomes.*
- 3. Une localisation idéale :**  
Proximité du RER (1km)      Logements neufs  
Parc écologique des Côteaux      Quartier piéton

Résidence Intergénérationnelle des Côteaux d'Ormesson



L'objectif de cette résidence intergénérationnelle est d'accueillir une population senior, dans un environnement permettant de maintenir des liens sociaux et de rester autonomes, avec à proximité des logements de jeunes actifs. Au pieds de la résidence, seront implantés des équipements et des services tel que des petits commerces ou des espaces plantés qui viendront dynamiser l'entrée de ville. L'étude sur

les commerces viendra définir par la suite plus finement les besoins en commerce et services à implanter sur ce secteur. Ces commerces viendront dynamiser mais aussi matérialiser l'identité de l'entrée de ville.

# Les suites de la concertation

## PRÉSENTATION DU CALENDRIER PRÉVISIONNEL

La conception du projet est en cours, elle se fait parallèlement à la concertation préalable. Le dossier de création de ZAC est prévu pour être déposé en 2023 et le dossier de réalisation en 2024. L'importance à ce stade est de continuer les échanges en faisant le point sur l'état d'avancement des études du côté des équipes projet et que les habitants puissent continuer à contribuer sur le site [Ormessondemain.fr](http://Ormessondemain.fr). A l'issue de cette concertation le bilan sera partagé, il reprendra l'ensemble des contributions en présentiel et en ligne.

Des réunions publiques d'information annuelles seront mises en place le temps de la réalisation de la ZAC.

## Temps des questions/réponses

**Question :** Je souhaiterais parler de trois choses : les sources, le corridor écologiques et les constructions. Quand on est situé sur des sources il y a forcément de l'eau qui suinte. Les sources c'est quelque chose que l'on peut mettre en valeur sur la ZAC plutôt que de chercher à l'enfouir.

Sur le corridor écologique, il faut continuer l'étude et élargir le périmètre d'étude jusqu'à la Marne.

Sur la densité de logement : l'état a fixé 35 logements à l'hectare soit beaucoup moins que ce qui est présenté là.

Mme la maire répond sur ce dernier point que ce n'est pas ce qui est souhaité par l'état aujourd'hui, sinon la ZAC offrirait moins de logements. Ce sont peut-être des préconisations de l'état mais impossible à réaliser sur le territoire d'Ormesson. Si vous allez dans les hauts de seine il y en a largement plus dans les constructions.

Sur la question du corridor : celui-ci avait été élargi par rapport aux premières propositions qui avaient été faites. Avec l'accompagnement d'un expert écologue, le corridor a été dimensionné afin de maintenir ses fonctionnalités écologiques et permettre d'avoir un véritable poumon vert au centre du projet.

Sur la présence de sources sur le périmètre projet, les études seront complétées et transmises dès que possible. Sur la continuité du corridor, l'étude faune-flore a été élargie en dehors du périmètre.

Pour compléter sur la question de source : la question de l'eau est importante et est prise en compte dans le projet. De plus avec l'ambition du zéro rejet il n'est pas du tout question de dévier celles-ci vers les réseaux, ce qui est de toute façon interdit aujourd'hui. C'est ce qui a été fait sur la ZAC des Cantoux avec le choix du zéro rejet. Il a été fait le choix de s'inscrire dans l'exemplarité environnementale sur ces deux projets de ZAC.

**Question :** Je suis résidente en bout de ZAC, où nous avons déjà un problème de stationnement. Vous avez parlé du passage Poitevin qui sera en sens unique dans le sens de la montée, avec du coup une circulation plus importante

dans ce morceau du bout du chemin, qui est déjà relativement dangereux et déjà saturé en circulation et stationnement. Avez-vous prévu d'indiquer que des véhicules sortent de ce chemin Poitevin ?

Ce sont des aménagements qu'on fera par la suite. Mais ces aménagements sont situés en dehors du périmètre de la ZAC.

Questions : je suppose que les logements vont avoir leur propre stationnement ?

Oui toujours, il y aura des emplacements en sous-sol pour tous les résidents dans les nouvelles constructions et les aménagements sur les voiries seront fait pour améliorer la circulation.

**Question :** Combien de logements vont être construits sur la ZAC et combien d'habitants sont attendus ?

Il y aura 600 logements sur la ZAC et le nombre d'habitants dépendra de la typologie de logements. Mais dans le cadre de la loi SRU, il y a une diversité de typologie de logements à respecter, afin de répondre aux enjeux de mixité. 600 logements paraissent beaucoup mais c'est très peu par rapport à la surface de la ZAC.

**Question :** On arrive sur la fin de la concertation. On a parlé des pistes cyclables etc... Mais qui va nous garantir que ces éléments vont apparaître dans le projet ?

La ville d'Ormesson et l'EPAMARNE sont les garants, il y a une obligation de respecter la feuille de route.

**Donc on peut considérer que lorsque l'on voit des maisons, des immeubles sur les plans ce sera vraiment comme ça ?**

Tout est vraiment cadré : dans les études d'impacts il y a le scénario envisagé qui sera présenté avec les hauteurs etc... S'il y a des évolutions à la marge qui sont possibles, la feuille de route, elle, se doit d'être respectée. Cette opération d'aménagement est la forme la plus cadrée d'aménagement en France.

**Sauf que l'on n'a pas de cote, on a des schémas mais dans le détail...**

Le projet présenté est aujourd'hui beaucoup plus abouti que le projet présenté initialement. La ville souhaitait construire ce projet avec ses habitants. Ce qui n'apparaît pas aujourd'hui c'est l'architecture mais les autres éléments, tel que la qualité des logements, ont pu être discutés en ateliers, avec la création notamment d'espaces communs dans chaque quartier afin de renforcer les liens entre résidents.

Par ailleurs, Mathilde Lecomte précise que les schémas présentés renseignent bien la côte des nouvelles voiries.

**Question : On est bien d'accord que selon les implantations présentées, si un habitant de la rue de châtelet ne voit pas de logement construit devant chez lui sur le plan guide, il n'aura pas de logement devant chez lui dans le projet ?**

Le projet a été étudié pour respecter les ouvertures et les points de vue mais aussi éviter les vis-à-vis. Il y aura des réunions d'informations annuelles qui montreront l'évolution du projet. Mais les seules évolutions à la marge possible seront sur le décalage des immeubles mais celles-ci seront minimales.

Sur la rue des Châtelet, la situation est dramatique, la rue est très dégradée. Les travaux ne démarreront pas de suite mais, dans l'attente, un revêtement va être posé à l'initiative de la commune pour permettre d'améliorer la qualité de cette rue.

**Question : Il y a quelques années, il y eu une réflexion sur la qualité des graviers recouverts de goudron qui avait été faite...**

On ne peut encore dire quel type de matériau sera utilisé mais ce qui avait été fait était une erreur que la ville essaiera de ne pas reproduire.

**Question : Enrobé ne veut pas dire enterrer les fils électriques ?**

Non ce sera juste pour patienter le temps des travaux.

**Question : J'habite hors ZAC. Est-il prévu une école et un complexe sportif dans la ZAC étant donné qu'on augmente le nombre d'habitants ?**

Au niveau du scolaire, la ville part déjà avec un déficit. La population a changé et l'évolution du secteur scolaire n'avait pas été envisagée en amont. Aujourd'hui sur la ZAC des Cantoux il y a une école élémentaire de 12 classes qui va sortir de terre et l'école maternelle Anatole France va être réhabilitée à proximité. La ville aura le nombre de classes nécessaires jusqu'en 2025. Dans le contexte actuel, beaucoup de couples partent en Province sur Paris et la toute première couronne, il y a moins d'enfants dans les écoles.

Sur la question du sport la ville d'Ormesson a fait beaucoup de choses. Il y a eu une programmation de réfection des équipements : un gymnase en bois qui sera livré en janvier 2023, la salle Max Auster destiné au tennis de table, le stade du Belvédère avec deux terrains de tennis extérieurs refait il y a trois ou quatre ans, deux terrains de tennis couverts qui seront terminés début octobre, un terrain de football synthétique avec des travaux prévus en octobre pour refaire les tribunes ainsi qu'une salle polyvalente juste à côté de 900 m<sup>2</sup>. Le collège va être refait et intégrera un complexe tout neuf dont une salle d'escalade. En termes d'équipements sportifs il y a eu beaucoup d'investissements, il y a encore des synergies à réaliser mais nous travaillons avec le territoire et les communes voisines.

Si un effort a été fait sur le sport c'est parce que c'est un point important pour la santé. Les équipements étaient dégradés, notamment sur la zone des Cantoux. La ville a également décidé de mutualiser un certain nombre de services avec la ville de Noiseau, afin de répondre aux besoins des deux collectivités sans pour autant faire face à de trop grosses dépenses.

**Question : Puisqu'on augmente les logements, qu'en est-il des transports en communs ?**

Bien sûr qu'il faut des transports et la ville d'Ormesson en est dépourvue, il y en a extrêmement peu. Toutefois, ces décisions se prennent à un échelon au-dessus de celui communal.

Concernant les transports, du côté de l'IDF mobilité il n'y a pas de budget. La commune se bat pour avoir plus de transport sur ce secteur, mais ce n'est pas de son ressort.

**Question : Donc on risque d'augmenter le nombre de véhicules ?**

Bien évidemment mais cette question n'est pas spécifique à Ormesson : il se passe la même chose sur les communes voisines.

**Question : Est-ce qu'on connaît la surface végétalisée restante sur le site de la ZAC ?**

C'est près de 50 % de la surface donc 3,5 hectares.

**Question : L'air que l'on respire sur les coteaux était à peu près sain. J'ai vu peu de temps après que les capteurs posés indiquaient un air différent.**

Les capteurs ont été posés dans le cadre des études sur la qualité de l'air, mais la ville n'a pas plus d'information sur ce point.

**Je reviens sur la question des sources : il y a une source sur une parcelle**

L'EPAMARNE n'a pas pu réaliser les études de sol sur les parcelles privées. Celles-ci seront réalisées une fois que ces parcelles relèveront de l'EPAMARNE.

**Question : Il y a beaucoup de véhicules à Sucy. Pourquoi ne pas faire venir le RER ?**

Cela concerne le plan transport. La ville a exprimé le souhait d'avoir des transports sur le secteur puisque dans le cadre du contrat d'intérêt national (CIN), la 1ère préoccupation des maires de Chennevières, Sucy, Villiers, Ormesson et Champigny, était d'avoir des transports afin de pouvoir construire. Mais même s'il y a une forte volonté des maires, les projets n'aboutiront pas parce qu'il n'y a pas de financement. De plus, il y a un déficit dans le cadre des aménagements du Grand Paris et les efforts sont davantage portés sur le 93 avec l'arrivée des jeux olympiques. Aujourd'hui nous ne sommes pas capables de dire quand nous aurons des transports. Il y aura forcément des bus sur la

ZAC des coteaux, avec une ligne supplémentaire et quand il y aura les aménagements, on demandera un renforcement mais le RER n'ira pas plus loin que Boissy-Saint-Léger.

**Question : Je suis résident au passage de l'Alma. Que se passera-t-il sur les maisons restantes, inscrites dans le périmètre projet ?**

Le passage de l'Alma est prévu pour être aménagé. Pour les maisons encore présentes dans le périmètre du projet : s'il y a des opportunités de ventes, celles-ci seront préemptées. L'établissement public foncier est en charge de traiter à l'amiable la vente des maisons. Ces questions pourront être traitées individuellement avec le service de l'urbanisme.

**Question : On voit de plus en plus de résidences se construire hors concertation. À partir de quel critère vous lancez une concertation et des études d'impact ?**

Les habitants ne seront jamais concertés sur ces résidences en question parce que ce sont des opérations menées par des promoteurs qui les vendent à des particuliers. Et bien que nous ne sommes pas favorables à ces opérations, la loi n'est pas en notre faveur.

**Mais le droit de préemption alors ?**

La commune d'Ormesson a perdu son droit de préemption ainsi que le droit d'instruire des permis de construction, du fait qu'elle soit carencée en logement sociaux. Ces résidences rentrent dans le cadre d'opérations privées sur lesquelles la commune ne peut intervenir.

**Remarque : Il faudrait que dans le cadre de cette ZAC des coteaux, il y ait une enquête publique afin de classer le corridor en zone N.**

**Fin de la réunion**



DIALOGUE

## Des ateliers numériques et une exposition autour du projet des Côteaux d'Ormesson

11 FÉVR. 2021

La concertation préalable sur le projet d'aménagement des Côteaux d'Ormesson, le secteur dit des « Châtelets » à Ormesson-sur-Marne se poursuit avec de nouveaux événements, une exposition en mairie et des ateliers thématiques. Le prochain portera sur le cadre de vie et se tiendra le 25 février 2021 à 18h30.

Pour participer à l'atelier numérique sur le cadre de vie, rien de plus simple, inscrivez-vous sur :

<https://www.ormessondemain.fr/les-coteauxinscrire.html>

## Les prochains rendez-vous de la concertation

- Exposition en Mairie : du 1er mars au 9 avril 2021
- Balades urbaines : le 20 mars et le 3 avril 2021
- Atelier sur les Mobilités et les espaces publics : le 14 avril 2021
- Café du projet : le 22 mai 2021
- Atelier sur les Formes urbaines : le 16 juin 2021

Pour le lancement de la concertation publique, une réunion publique en webconférence a été organisée le 5 décembre 2020, disponible en replay.

## Une concertation publique sous le signe de l'innovation

La concertation a démarré début décembre 2020 avec une première réunion publique sous forme de Web conférence, et durera le temps de l'élaboration du projet. Durant toute la démarche, la concertation présentielle sera doublée d'une concertation numérique grâce à une interface interactive et ludique comme le BIM citoyen. La concertation organise le dialogue entre les experts architectes et urbanistes et les habitants, de manière à établir un diagnostic partagé, explorer de nouvelles opportunités et pistes d'amélioration du projet, ou encore enrichir sa conception par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux, grâce à leurs pratiques du territoire au quotidien. La volonté de la commune, d'EpaMarne et de Grand Paris Sud Est Avenir est d'aller plus loin que la concertation réglementaire en proposant des temps d'échanges multiples et des formes variées :



réunions  
publiques



exposition



balades  
urbaines



ateliers  
participatifs



bilan de la  
concertation



rencontres avec différents  
acteurs de la Ville et du quartier



application  
numérique

## Les grandes caractéristiques et thématiques du projet

En 2016 à Ormesson-sur-Marne était signé un Contrat de Mixité Sociale, résultat d'un engagement entre la Commune et l'Etat. Ce dernier est resté propriétaire de l'ex-voie de desserte orientale à Ormesson, dite VDO. Il a donc transféré ces terrains à l'aménageur public, EpaMarne, qui travaille aujourd'hui en collaboration avec la ville et Grand Paris Sud Est Avenir pour y réaliser différents projets d'aménagement. Un premier projet d'aménagement appelé « la Plaine des Cantoux » est en cours de réalisation au nord-est de la Ville. Dans sa continuité, est lancé aujourd'hui l'aménagement de la future ZAC « des Côteaux d'Ormesson » située dans le quartier des Châtelets.



Présentation du périmètre du projet 1 - Un tissu pavillonnaire de la commune de Sucy-en-Brie 2 - Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne 3 - L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111) 4 - Des tissus pavillonnaires au Nord-Est

## La programmation

- Construire environ 600 nouveaux logements dont 50% de logements sociaux
- Penser l'intégration d'une nouvelle résidence intergénérationnelle dans le quartier
- Imaginer des espaces de rencontres au sein du Quartier

## Les formes urbaines

- Préserver le contexte paysager qualitatif
- Trouver une cohérence urbaine et écologique avec les paysages environnants
- Rechercher l'exemplarité architecturale et Environnementale

## Les déplacements

- Imaginer des modes de déplacements doux entre les quartiers et les communes environnantes
- Penser une nouvelle connexion est-ouest pour les voitures



Le planning du projet d'aménagement

**Etablissements Publics d'Aménagement de Marne-la-Vallée**

8, avenue André-Marie Ampère

77420 Champs-sur-Marne



CONCERTATION PUBLIQUE

## Aménagement des Côteaux d'Ormesson : une application pour comprendre le projet

25 MAI 2022

Du 25 mai au 31 juillet 2022, l'application [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) est disponible à tous les citoyens d'Ormesson-sur-Marne pour les informer et consulter toutes les informations relatives au projet urbain conduit sur la ZAC des Côteaux d'Ormesson. A travers un environnement 3D interactif, les utilisateurs explorent les différentes possibilités d'aménagement et partagent leurs préférences.

### Découvrez l'application !

### En quoi consiste le projet urbain des Côteaux ?

EpaMarne, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Ormesson-sur-Marne prévoient la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le terrain des Côteaux d'Ormesson afin d'accompagner le développement de la commune. Il s'agit de faire face aux enjeux que rencontre la Ville en se fixant les objectifs 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.
- Développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir.
- Requalifier l'entrée de la ville.
- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun.
- Participer aux continuités et aux 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.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la Marne.
- Veiller 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.

## Périmètre de l'opération d'aménagement



**Côteaux d'Ormesson**  
ORMESSON DEMAIN

Le projet d'aménagement des **Côteaux** se construit avec vous.  
Partagez **VOS envies**

[app.ormessondemain.fr](http://app.ormessondemain.fr)

Concertation du  
**25 MAI**  
au  
**31 JUILLET**  
2022

EpaMarne  
EpaFrance dans l'aménagement

Ormesson sur Marne

Grand Paris sud est

**1**

Un tissu pavillonnaire de la commune de Sucy-en-Brie

**2**

Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne

**3**

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

**4**

Des tissus pavillonnaires au Nord-Est

**Etablissements Publics d'Aménagement de Marne-la-Vallée**

8, avenue André-Marie Ampère

77420 Champs-sur-Marne



RESTITUTION

## ZAC des Côteaux d'Ormesson : les résultats de la concertation révélés

19 SEPT. 2022

EpaMarne, la commune d'Ormesson et l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir restituent les résultats de la concertation du projet urbain conduit sur la ZAC des Côteaux d'Ormesson dans le cadre d'une réunion publique prévue le 27 septembre.

L'élaboration du projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson **est en cours depuis décembre 2020** et des rendez-vous réguliers ont été organisés avec les habitants dans la cadre de la concertation préalable. En parallèle, depuis juin 2022, les habitants d'Ormesson-sur-Marne **ont pu s'informer et consulter** toutes les informations relatives au projet sur une application web, les immergeant dans un environnement 3D interactif. Après avoir partagé leurs préférences et exploré les différentes possibilités d'aménagement, l'heure est désormais à la restitution des enseignements de cette concertation.

**Rendez vous mardi 27 septembre, 19h au Centre culturel Wladimir d'Ormesson (14 Avenue Wladimir d'Ormesson, 94490 Ormesson-sur-Marne) pour découvrir l'ensemble des résultats et répondre à vos questions.**



## Prochain rendez-vous de la concertation :

- **Réunion publique de restitution**

mardi 27 septembre 2022 à 19h

au Centre culturel Wladimir d'Ormesson

14 Avenue Wladimir d'Ormesson

94490 Ormesson-sur-Marne

Entrée libre

Toutes les informations sur le projet :

[www.ormessondemain.fr](http://www.ormessondemain.fr)



**Une concertation**  
pour aménager les Côteaux d'Ormesson  
dit secteur Châtelets



## Le projet d'aménagement des Côteaux d'Ormesson, en résumé

EpaMarne, Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville d'Ormesson-sur-Marne prévoient la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le terrain des Côteaux d'Ormesson afin d'accompagner le développement de la commune. Il s'agit de faire face aux enjeux que rencontre la Ville en se fixant les objectifs suivants :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville.
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Requalifier l'entrée de la ville.
- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun.
- Participer aux continuités et aux 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.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la Marne.
- Veiller 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.

Pour en savoir plus sur le projet : <https://www.ormessondemain.fr/les-coteaux-le-projet.html>

## Le périmètre du projet, en image



**1**

Un tissu pavillonnaire de la commune de Sucy-en-Brie

**2**

Des Côteaux de la commune de Chennevières-sur-Marne

**3**

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111)

**4**

Des tissus pavillonnaires au Nord-Est

**Etablissements Publics d'Aménagement de Marne-la-Vallée**

8, avenue André-Marie Ampère

77420 Champs-sur-Marne

Monsieur Philippe ROY  
Association le Renard  
Résidence le Bois Briard  
77680 ROISSY en BRIE

Noisiel, le 08 février 2022

Envoi par courrier et email : [association-renard@orange.fr](mailto:association-renard@orange.fr)

**N/Réf. : DO1/AD/MB/22-019**

Affaire suivie par : Madame Anna DUCHENE

☎ : 01.64.62.44.23 – Port : 06 31 72 37 90

Mail : [a.duchene@epa-marnelavallee.fr](mailto:a.duchene@epa-marnelavallee.fr)

Objet : Concertation préalable relative à la création de la ZAC des « Coteaux d'Ormesson » - Réponse à vos correspondances des 20 janvier, 7 mars et 15 avril 2021

Monsieur le Président,

Je prends attache avec vous à la suite de vos courriers et courriels des 20 janvier, 7 mars et 15 avril 2021 adressés à Madame Claire GOURDIN, Directrice Aménagement et Cadre de Vie à la Commune d'Ormesson-sur-Marne, dans le cadre de la concertation préalable relative à la création de la ZAC des Coteaux d'Ormesson.

Les remarques et demandes que vous avez formulées ont retenu l'attention de l'EpaMarne, qui a engagé la procédure de participation du public sus-citée, et de ses partenaires, la commune d'Ormesson-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir.

A titre liminaire, je vous rappelle que la concertation préalable a été engagée au titre des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation de la future ZAC des Côteaux d'Ormesson sur le site dit « des Châtelets » à Ormesson-sur-Marne.

Il s'agit d'une concertation obligatoire qui doit être menée avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles, et a fortiori, avant que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération.

Tel est le cas en l'espèce, les contours et les caractéristiques de la ZAC sont toujours en réflexion.

Je suis tout de même en mesure de vous apporter un certain nombre de précisions dans le fil des observations et interrogations que vous avez formulées et que nous avons intégrées au registre de la concertation.

En premier lieu, s'agissant des modalités de la concertation, la personne publique à l'initiative de la procédure est tenue de respecter toutes les modalités qu'elle a définies.

EpaMarne a délibéré le 20 décembre 2017 sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable.

En l'espèce, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet de ZAC des Côteaux d'Ormesson, l'EpaMarne et la commune ont choisi de procéder à une concertation préalable de longue durée comprenant une « *sensibilisation de la population au moyen d'une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale* » et une « *exposition avec registre et plaquette de présentation du projet en Mairie* ».

Dans une approche vertueuse, compte tenu du contexte engendré par la crise sanitaire, il a, en outre, été décidé de mettre également en place plusieurs temps de rencontres et d'échanges, tels que les ateliers, balades urbaines et « cafés du projet » auxquels votre association a pu participer.

Un site internet « [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) », dédié au projet, met également à disposition du public des informations et documents sur le projet.

Si un registre dématérialisé n'a pas, en tant que tel, été prévu dans les modalités de la concertation, le public peut adresser ses avis et propositions par le biais de ce site internet, étant précisé que l'ensemble desdits avis et propositions sera intégré au registre de la concertation.

J'attire votre attention sur le fait que nous mettons à disposition l'ensemble des éléments que nous sommes en mesure de communiquer au public à ce stade.

En l'état, nous ne pouvons répondre à la totalité de vos demandes de communication et d'intégration au dossier de la concertation de pièces complémentaires, les plans, études et analyses relatifs à la création de la ZAC étant toujours en cours d'élaboration.

Conformément à votre souhait, je vous joins toutefois, en annexe des présentes, les documents de l'exposition que je détiens en format numérique, ainsi qu'un plan foncier illustrant les parcelles propriété d'EpaMarne.

Bien évidemment, l'ensemble des éléments utiles à l'appréhension des caractéristiques de la ZAC sera porté à la connaissance du public dans le cadre des suites de la procédure de concertation, comme dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que la concertation préalable est toujours en cours, une série de réunions publiques et d'ateliers sont programmés en 2022, dont la prochaine est prévue le 16 février prochain.

Vous pourrez donc prendre part aux prochaines rencontres pour poser les questions auxquelles une réponse n'aurait pas pu être apportée jusqu'à présent.

L'EpaMarne et ses partenaires tiennent à ce que la concertation préalable en cours permette au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions, qui sont enregistrées et conservées en vue de l'établissement du bilan.

En second lieu, L'EpaMarne et ses partenaires sont sensibles aux sujets sur lesquels vous formulez des remarques et qui vous préoccupent.

Tout d'abord, concernant la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, il doit être mis en évidence que le projet de ZAC a notamment pour objectif de « *préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne* » et de « *veiller 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* ».

Ainsi, la continuité écologique du Parc du Domaine du Château de Rets aux bords de Marne inscrite au SRCE a été identifiée comme un élément structurant du projet.

A toutes fins utiles, je vous précise que le couloir écologique ne constitue pas une interdiction d'aménager, mais une obligation de prise en compte des objectifs de préservation de la biodiversité et des espaces naturels favorables au passage de la faune.

La ZAC des Côteaux d'Ormesson sera donc nécessairement compatible avec le SRCE.

Pour rappel, la définition du projet urbain et sa composition géométrique sont en cours de réflexion depuis le lancement de la concertation le 05 décembre 2020. Il est prévu que la continuité écologique en contexte urbain, identifiée au SRCE sur la commune d'Ormesson-sur-Marne, soit intégrée aux contours et caractéristiques de la ZAC.

A cet égard, en termes de réseau viaire, comme cela a été exposé lors de l'atelier dédié à la mobilité qui s'est tenu le 14 avril 2021, le principe général de circulation est d'éviter autant que possible la circulation automobile dans le futur quartier.

Certaines liaisons apparaissant néanmoins nécessaires à une desserte satisfaisante de la ZAC, il est prévu de les intégrer dans le respect du cadre paysager et en tenant compte du SRCE.

Ensuite, sur le sujet de la préservation des arbres, un diagnostic phytosanitaire est en cours de réalisation.

Ce dernier examinera l'état des arbres en appréhendant leur intérêt biologique potentiel (gros bois, cavités, endo-habitats, etc). Ainsi, les arbres à valeur écologique potentielle élevée – et ne menaçant pas la sécurité du public - feront l'objet d'efforts de conservation.

Aucun défrichage d'habitats pouvant abriter des espèces protégées ne sera effectué avant la finalisation des dossiers réglementaires. Les modalités et précautions devant être observées (recréation d'habitats, protection chantier...) seront intégrées aux mesures ERC.

Il peut être précisé que dans l'hypothèse où des déboisements seraient nécessaires, des autorisations de défrichage seraient bien entendu sollicitées dès lors que les opérations concernées y seraient soumises réglementairement.

S'agissant des terrains ayant fait l'objet de dépôts sauvages de déchets, l'EpaMarne et ses partenaires, partage votre souci de voir les parcelles désencombrées de cette pollution. Il est prévu de les prendre en charge dans les meilleurs délais et de procéder à leur nettoyage.

Enfin, je vous précise que le nombre de logements prévu vise à répondre à l'objectif de développement « *des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville* ». La programmation doit encore être affinée dans le cadre des suites de la procédure de création de la ZAC.

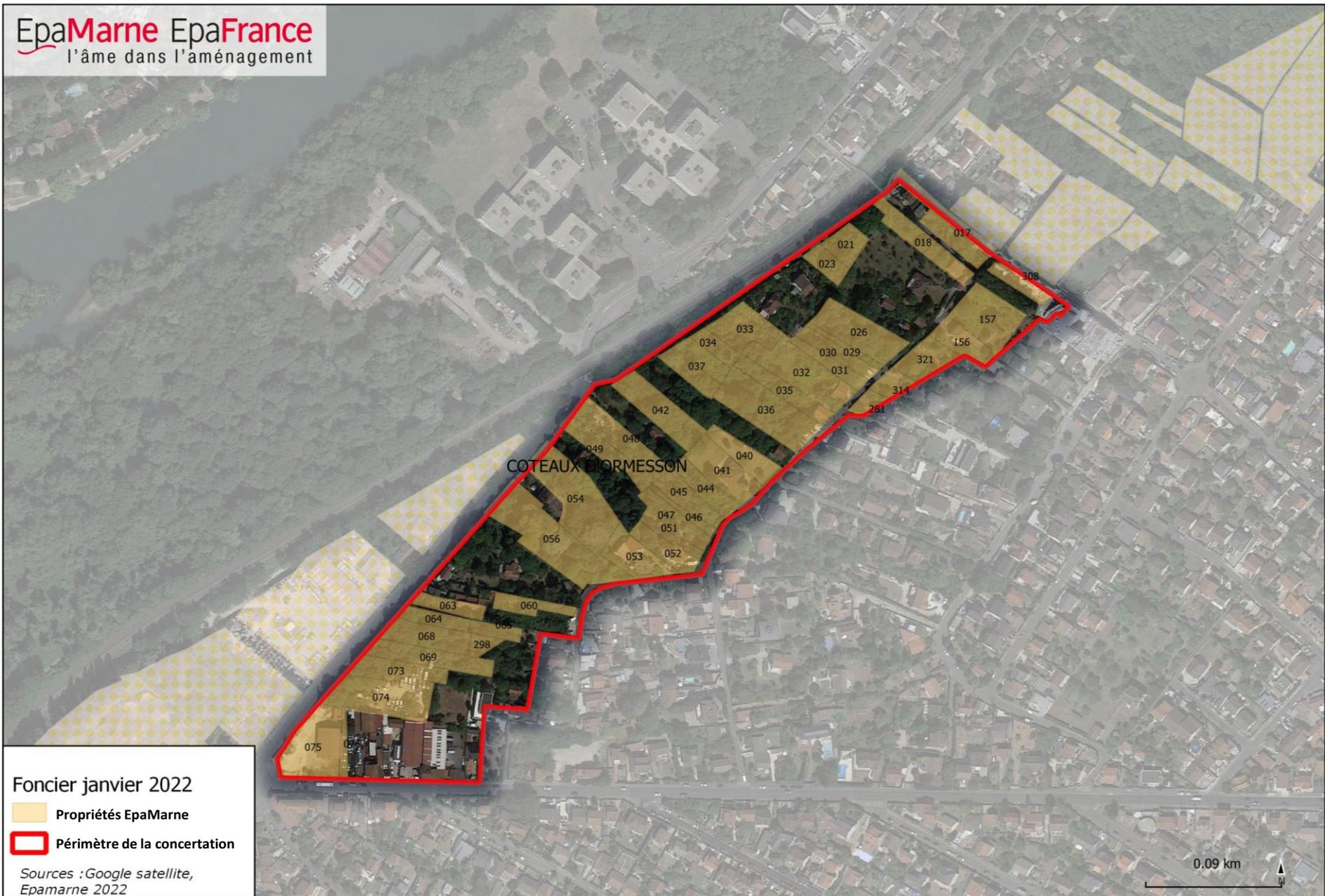
Tels sont les éléments de réponse que je peux vous apporter à ce stade de la concertation préalable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.

**Philippe HERMET**  
Directeur Opérationnel

Documents en pièce jointe :

- Cartographie illustrant le passage du corridor écologique
- Plan foncier
- Panneaux d'exposition

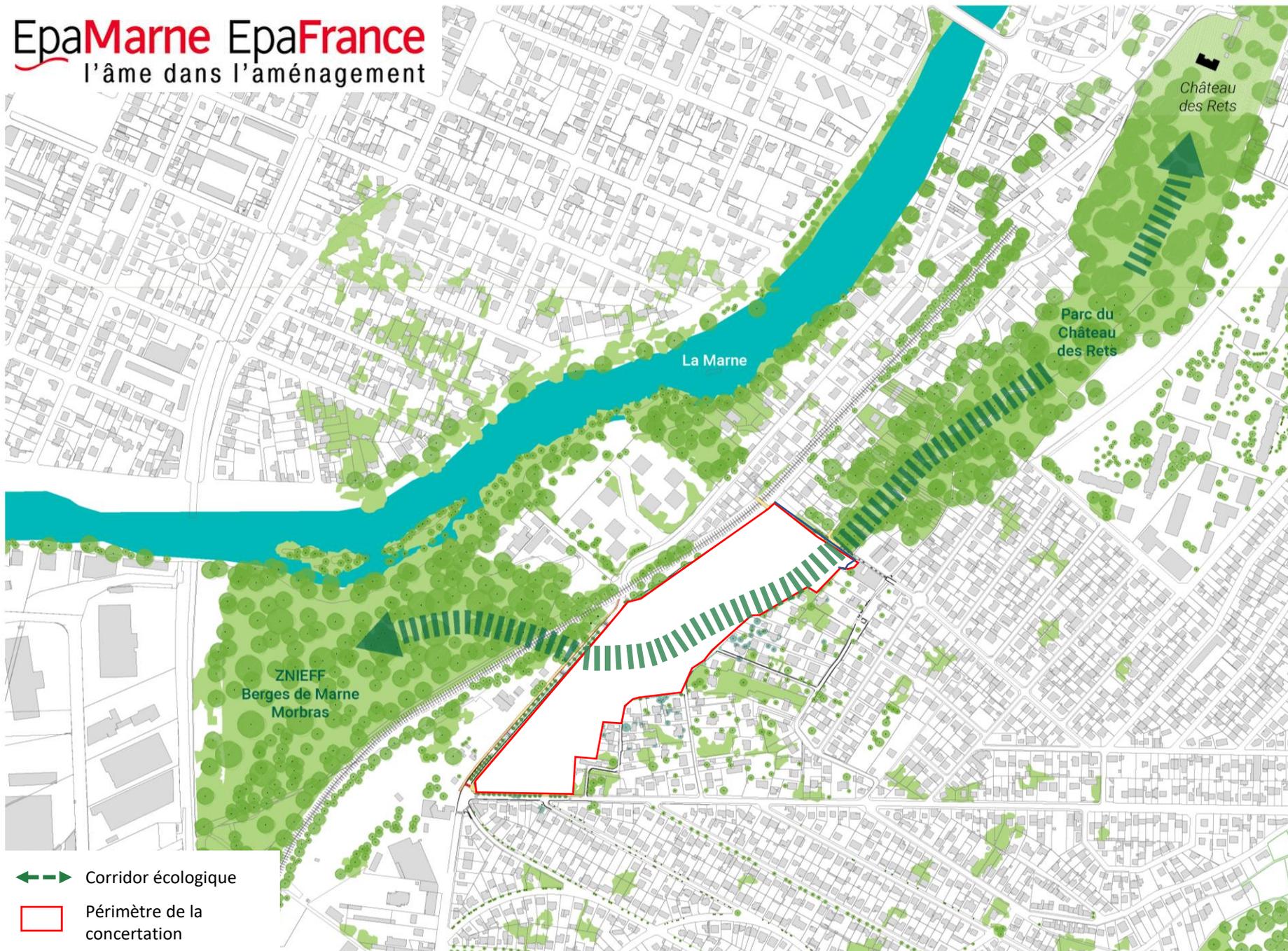


**Foncier janvier 2022**

-  Propriétés EpaMarne
-  Périmètre de la concertation

Sources : Google satellite,  
EpaMarne 2022

0.09 km 



← → Corridor écologique

□ Périmètre de la concertation



# Délibération n°2023-004

du 29 mars 2023

**Conseil d'Administration d'EpaMarne**  
du 29 mars 2023

relative au bilan de la concertation préalable  
à la création de la ZAC des Côteaux d'Ormesson  
à Ormesson-sur-Marne

## Le Conseil d'Administration

- Vu le décret n° 72-770 du 17 août 1972, portant création d'un Etablissement Public chargé de l'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée modifié par le décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016,
- Vu l'arrêté du Ministère de la Cohésion des Territoires du 9 mai 2018 portant attribution de fonction à Monsieur Laurent GIROMETTI en qualité de Directeur général de l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée,
- Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 103-2 et suivants et R103-1 et suivants,
- Vu la délibération de la commune d'Ormesson-sur-Marne en date du 12 décembre 2017 portant avis sur les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC « des Côteaux d'Ormesson »,
- Vu la délibération du conseil d'administration d'EpaMarne n° 2017-027 du 20 décembre 2017 définissant les objectifs et approuvant les modalités de la concertation relatives à la ZAC « d'Ormesson-sur-Marne »,
- Entendu l'opinion exprimée par Mme la Maire d'Ormesson-sur-Marne,
- Entendu l'opinion exprimée par M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir,

**Décide à l'unanimité des membres présents ou suppléés,**

### Article 1

Décide d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des « Côteaux d'Ormesson » conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme.

### Article 2

Décide de poursuivre la mise en œuvre du projet et la création de la ZAC des « Côteaux d'Ormesson » située sur la commune d'Ormesson-sur-Marne, selon le périmètre figurant en annexe de la présente délibération, sur la base des objectifs et principes tels qu'ils ont été présentés après avoir été enrichis par la concertation, sous réserve d'atteindre un équilibre financier prévisionnel.

### Article 3

La présente délibération sera notifiée à :

- Mme la Maire d'Ormesson-sur-Marne,
- M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir,
- M. le Préfet de la Région Ile-de-France,
- Mme la Préfète du Val-de-Marne,
- M. le Contrôleur Général de l'Etablissement Public,
- Mme l'Agent Comptable.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EpaMarne, 8 avenue André-Marie Ampère à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne) et sera consignée au registre des délibérations de l'Etablissement.

Elle pourra être contestée devant la juridiction administrative par les tiers intéressés dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait à Champs-sur-Marne, le 29 mars 2023

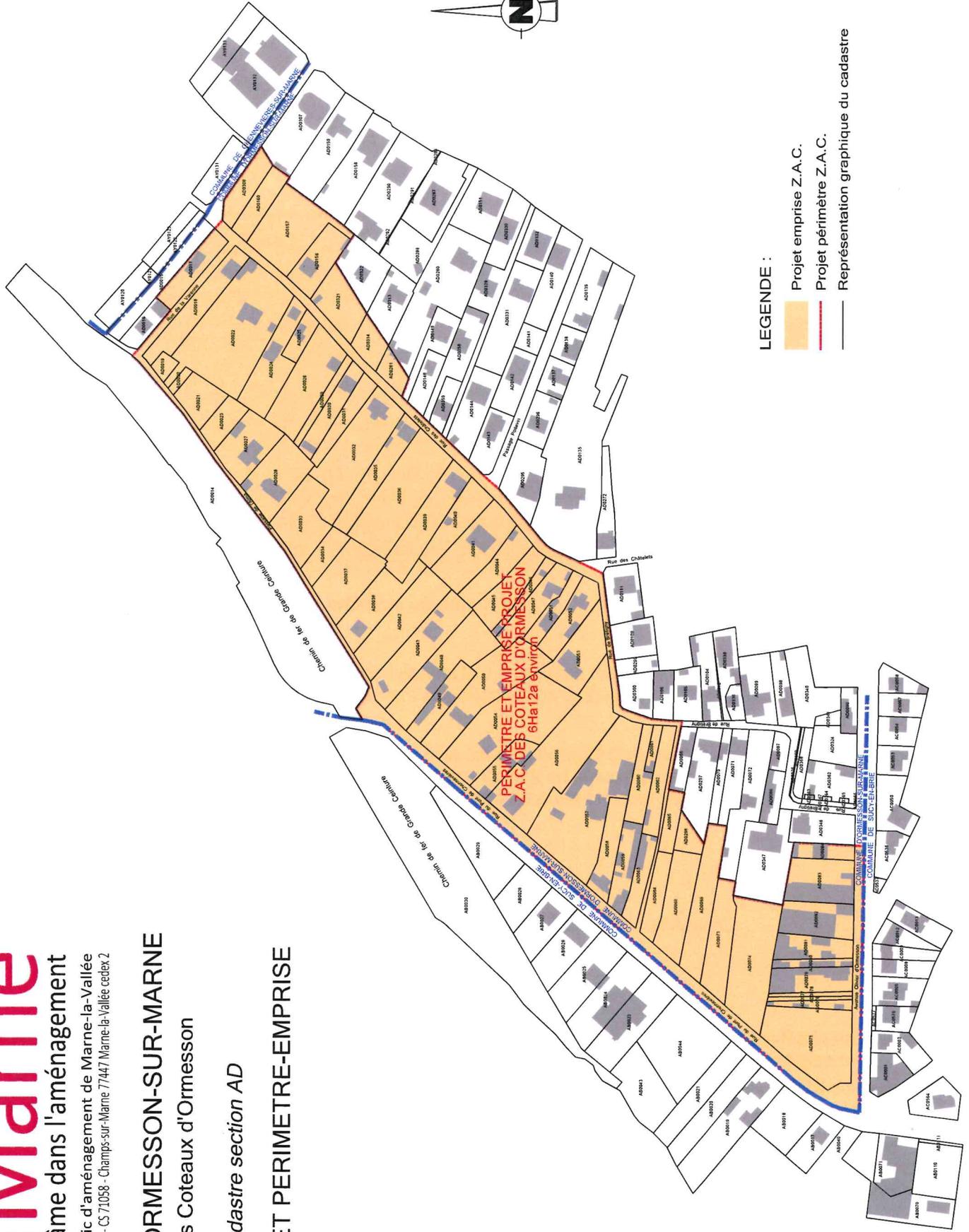
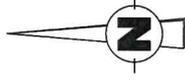
Le Président du Conseil d'Administration  
Yann DUBOSC

**Commune d'ORMESSON-SUR-MARNE**

ZAC des Coteaux d'Ormesson

Cadastre section AD

**PLAN PROJET PERIMETRE-EMPRISE**



**LEGENDE :**

- Projet emprise Z.A.C.
- Projet périmètre Z.A.C.
- Représentation graphique du cadastre