



Côteaux  
d'Ormesson  
ORMESSON DEMAIN

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

ÉDITO

## Marie-Christine Ségui

Maire d'Ormesson-sur-Marne



La Ville d'Ormesson-sur-Marne poursuit ses actions majeures en matière d'aménagement urbain. Bien qu'imposée par des obligations en matière de construction de logements par l'État, la Municipalité veille à être actrice de ses projets en défendant comme elle l'a toujours fait, un urbanisme équilibré qui privilégie la qualité à la quantité. L'objectif est de répartir harmonieusement des programmes à échelle humaine dans les différents quartiers, pour une mixité sociale et une intégration réussie, et permettre aux jeunes travailleurs, aux jeunes couples comme aux personnes plus âgées de continuer à résider dans notre Ville dans d'agréables conditions.

Depuis 2014, la Ville travaille en lien avec EpaMarne aux projets d'aménagement de notre territoire. D'abord dans le quartier de la plaine des Cantoux et bientôt sur le secteur des Côteaux des Châtelets qui concerne notamment les emprises de l'ex-voie de desserte orientale. D'une superficie de plus de 5 hectares, ce projet propose des logements à haute qualité environnementale, tout en préservant le patrimoine naturel du secteur ainsi que la vue exceptionnelle sur le Grand Paris.

La parole des habitants, des acteurs et des usagers, tout comme dans le secteur des Cantoux, sera entendue et trouvera sa place tout au long du projet. Réunions publiques et en période COVID en Webinaire, balades urbaines, expositions, seront organisées conjointement par la Ville, Grand Paris Sud Est Avenir, EpaMarne, et l'ensemble de leurs partenaires, car il est essentiel de faire participer le plus grand nombre d'Ormessonnais à cette consultation qui déterminera le futur aménagement dans le quartier des Châtelets.

Je compte sur vous pour qu'ensemble nous construisions le quartier des Châtelets de demain.

Bien fidèlement.

**Marie-Christine SÉGUI**

Maire d'Ormesson-sur-Marne

Première Vice-présidente du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir

Conseillère Départementale du Val-de-Marne

ÉDITO

## Laurent Girometti

Directeur Général

EpaMarne- EpaFrance



EpaMarne, aménageur historique de Marne-la-Vallée intervient depuis 2016 sur un territoire de 44 communes et 3 départements.

Depuis 2016, l'Epa œuvre en lien avec l'Etat et les collectivités pour aménager l'ancien site de la Voie de Desserte Orientale – tracé autoroutier abandonné au nord du Val-de-Marne. A la suite d'une première opération en cours de réalisation dans le quartier des Cantoux, EpaMarne engage aujourd'hui la concertation sur le secteur des Côteaux d'Ormesson, quartier des Châtelets.

L'aménagement de ce quartier permettra à la commune d'augmenter son offre de logements en s'adaptant aux besoins et aux moyens des habitants c'est-à-dire en développant les possibilités de parcours résidentiel. En créant de nouveaux espaces publics de qualité et en préservant des vues sur le grand paysage le projet urbain valorisera les qualités paysagères et environnementales de ce site particulier de la commune d'Ormesson-sur-Marne. Il permettra également de développer des services et des commerces de proximité.

Fruit d'une collaboration étroite entre EpaMarne, la ville d'Ormesson-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir, les propositions mises au débat public sont adaptées au contexte local et questionnent les enjeux spécifiques de ce territoire, afin de formaliser la stratégie urbaine la mieux adaptée.

EpaMarne souhaite, conformément aux objectifs validés par son Conseil d'Administration du 20 décembre 2017, présenter aux habitants les éléments fondamentaux du projet et recueillir leurs réactions et leurs propositions.

Vous trouverez dans ce document la philosophie du projet, les objectifs d'aménagement, les outils d'information et les principales étapes de la concertation.

**Lauren GIROMETTI**

Directeur Général

EpaMarne-EpaFrance

## Le contexte

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.

### Ormesson-sur-Marne



**20 km**  
au sud de Paris



**350 ha**  
de superficie communale



**10 000**  
habitants



## Les objectifs

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



- 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

# Le périmètre



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

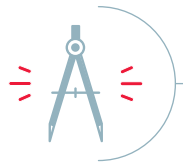
Des tissus pavillonnaires au Nord-Est

# Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle l'aménageur public – ici EpaMarne – peut intervenir pour réaliser l'urbanisation et l'équipement de terrains. C'est aussi un processus itératif de fabrication d'un projet sur la base d'études (techniques et environnementales) et d'une démarche de concertation. Il s'agit donc d'un outil d'aménagement où la participation des habitants tient une place prépondérante, pour réfléchir ensemble aux questions d'espaces publics (rues, places, espaces verts), d'équipements, de typologie et densité de logements...

Cette concertation est réglementaire, selon la procédure fixée par le Code de l'Urbanisme (article L.103-2). Elle doit être menée durant toute l'élaboration du projet de ZAC : avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

## Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté comprend deux phases :



### Une phase de création

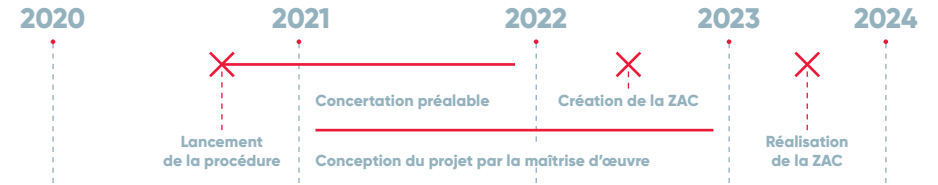
À la fin du processus de concertation est rendu un bilan : l'EpaMarne peut alors adopter le dossier de création qui contient le plan de situation, le plan de périmètre, un rapport de présentation précisant un programme prévisionnel de travaux et une étude d'impact. Après l'avis des collectivités, le dossier de création est ensuite approuvé par un arrêté du Préfet de Département.



### Une phase de réalisation

À la suite du dossier de création, l'EpaMarne doit adopter un dossier de réalisation, qui comprend les programmes globaux des équipements publics et des constructions à réaliser, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.

## Planning



## La concertation

La concertation démarre le 5 décembre 2020 avec une première réunion publique sous forme de Web conférence, et durera le temps de l'élaboration du projet. Durant l'ensemble de la démarche, la concertation présentielle sera doublée d'une concertation numérique notamment grâce à une interface interactive et ludique comme le BIM citoyen. Une réunion publique de restitution de l'ensemble de la démarche et des échanges avec les habitants clôturera la démarche.

L'objectif de la concertation est de définir avec les habitants et les usagers le futur quartier, avec des typologies de logements variées et de proposer une qualité d'espaces publics et de paysages.

La concertation organise ainsi 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

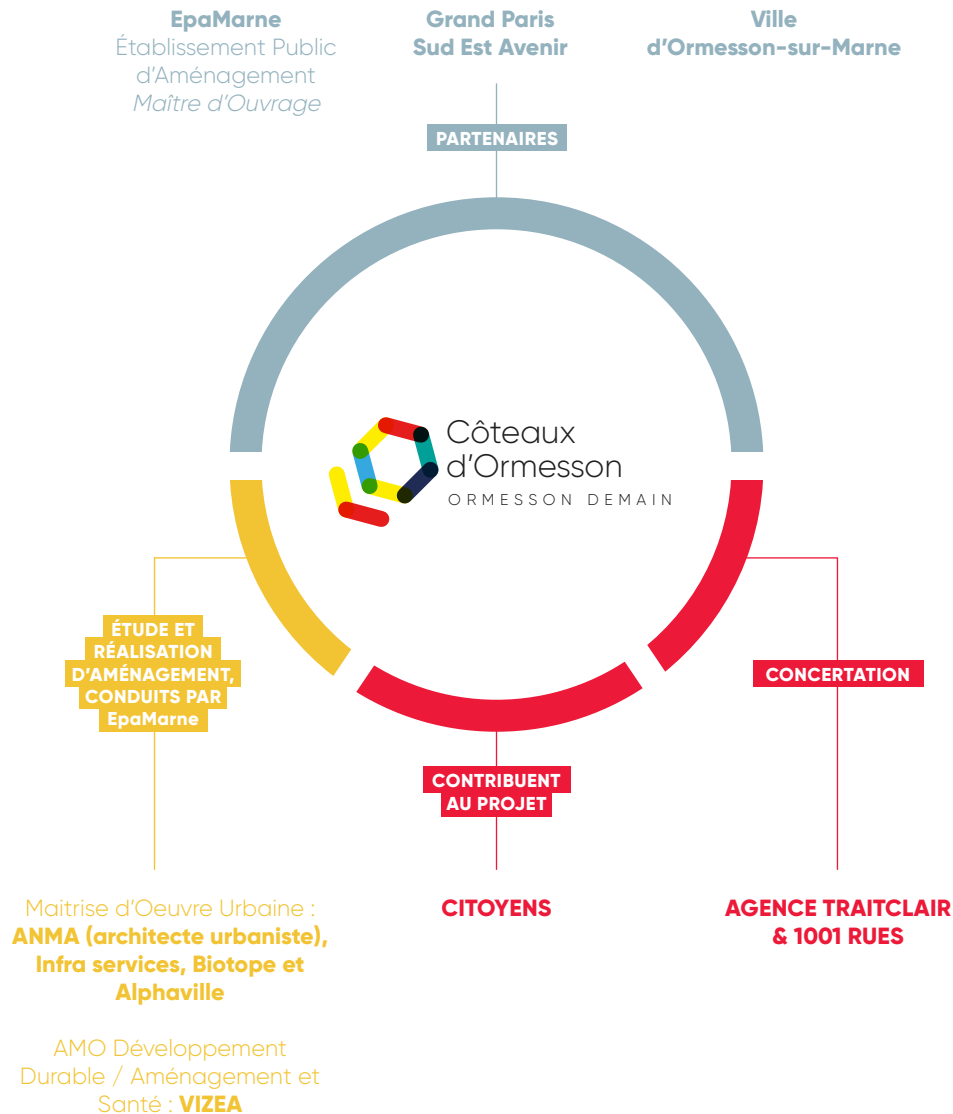


rencontres avec différents acteurs de la Ville et du quartier



application numérique

# Schéma des acteurs du projet



# Les grandes caractéristiques & thématiques



## 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



Schéma d'orientations urbaines

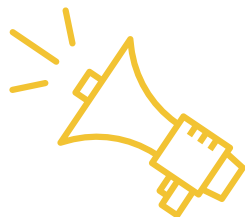




1 Vue sur le coteau



# Venez participer !



**5 décembre 2020**

Réunion publique par Web-conférence



**Du 1er mars au 9 avril 2021**

Exposition publique en mairie



**16 mars 2021 de 14h à 17h**

Permanence d'EpaMarne, de Grand Paris Sud Est Avenir et de la Commune en mairie afin d'expliquer le projet et de répondre à vos questions



**Plus d'informations à la mairie d'Ormesson-sur-Marne où un registre du projet est mis à disposition afin d'y recueillir les avis, aux jours d'ouverture habituels de la mairie :**

- **Lundi de 14h à 17h**
- **Du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h (16h45 le vendredi)**
- **Samedi de 8h45 à 11h45**

**Les avis pourront être également adressés sur le site internet dédié « [ormessondemain.fr](http://ormessondemain.fr) » ou par courrier à la commune.**