

COMPTE RENDU du 3^e
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 m² 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

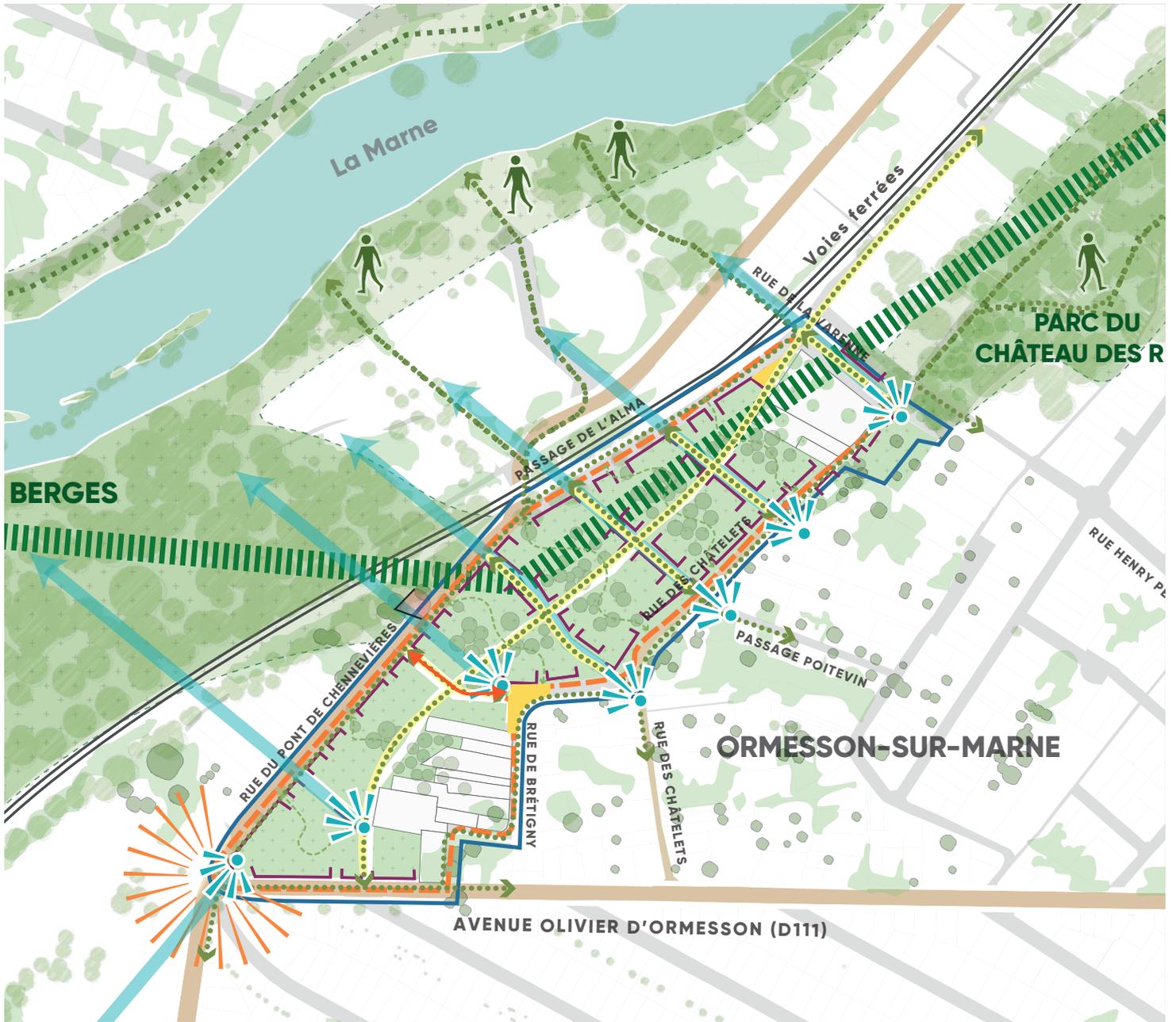


- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités et aux déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes



- 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 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, 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