

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

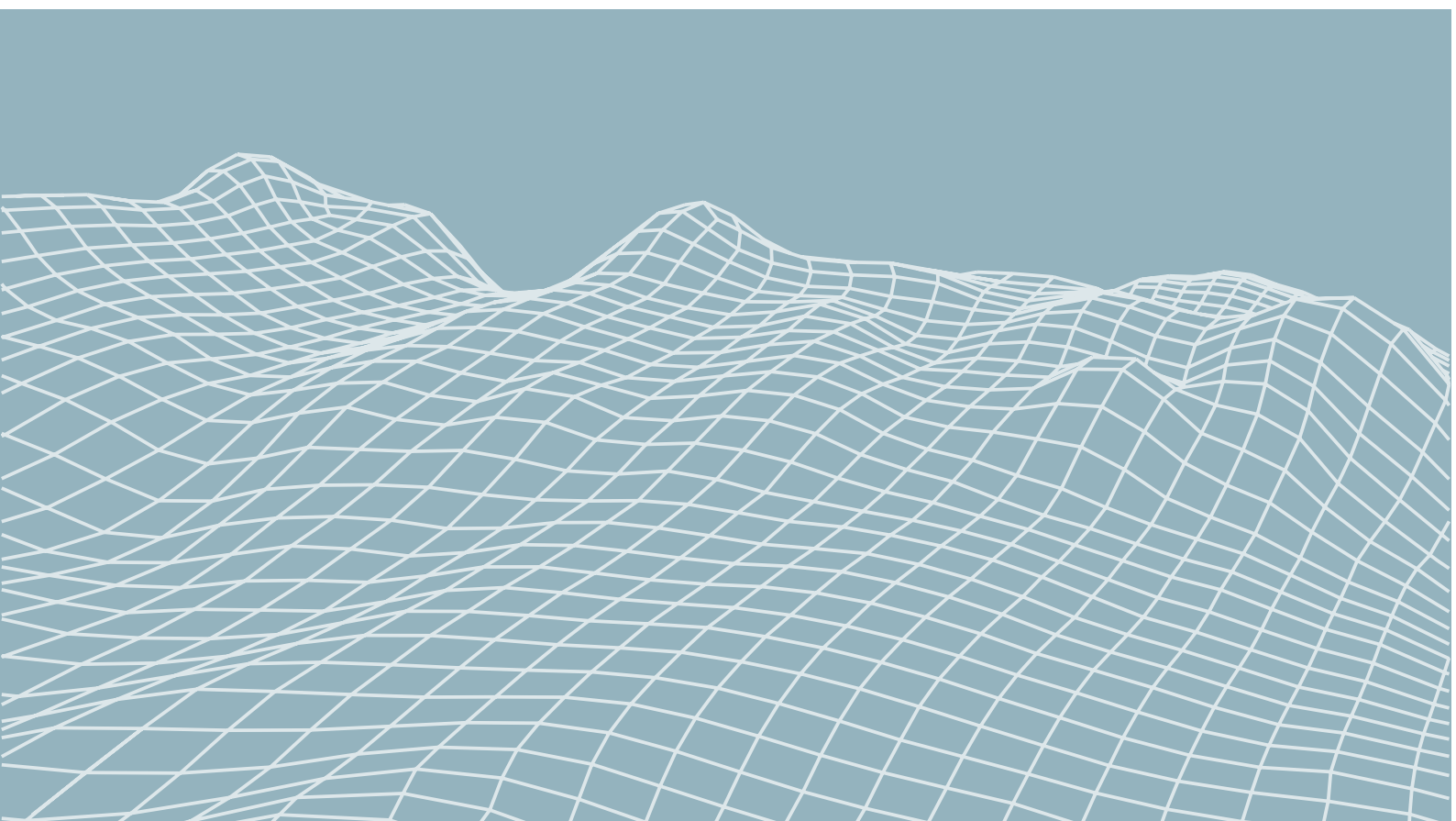
Lundi 31 mai 2022 à 19h00

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**

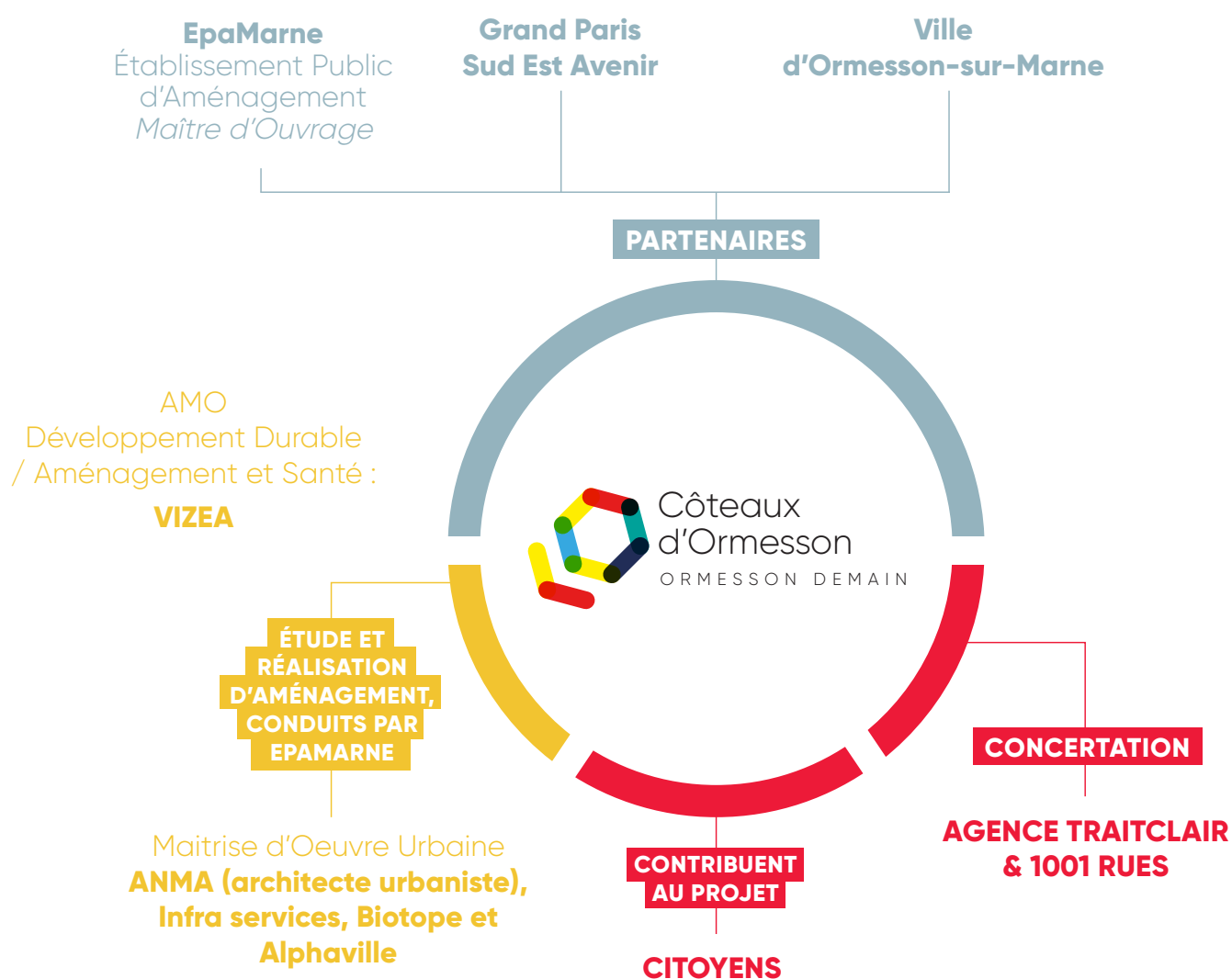
6

**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

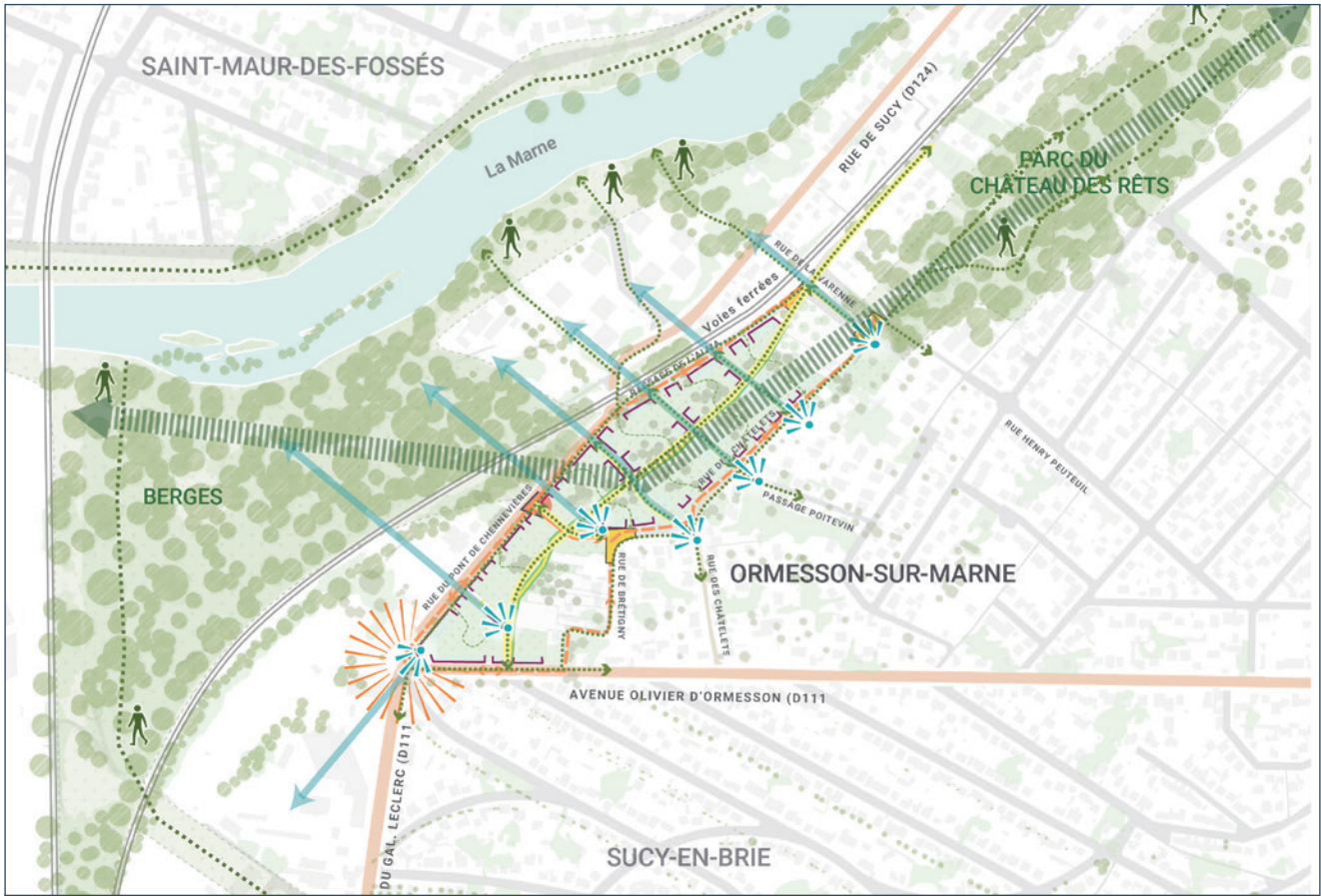
Des Côteaux de
la commune de
Chennevières-sur-
Marne

3

L'avenue Olivier
d'Ormesson (RD111)

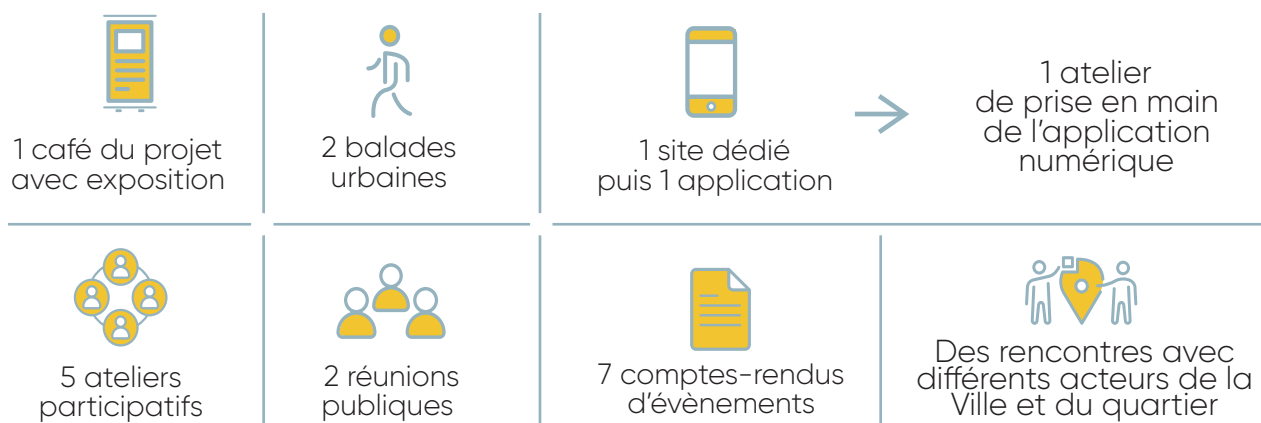
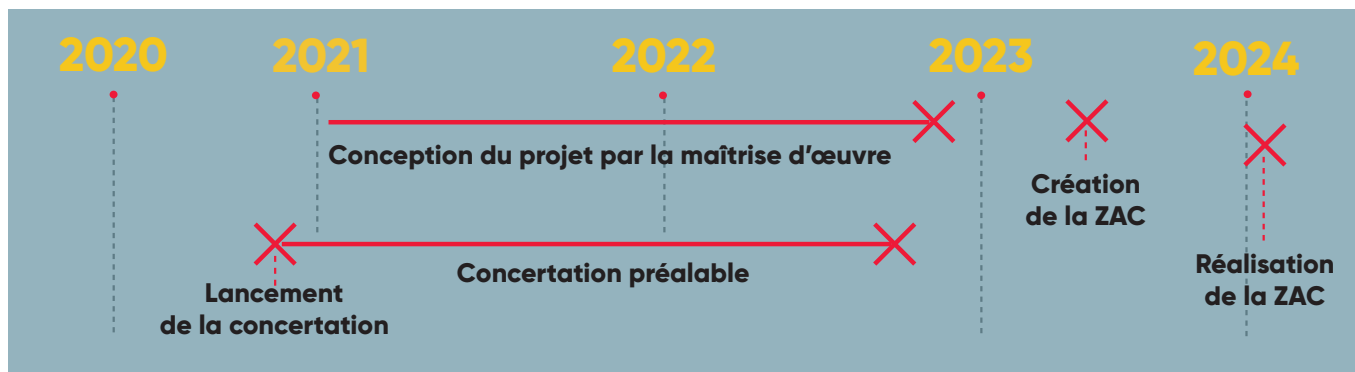
4

Des tissus
pavillonnaires au
Nord et à l'Est



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.

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

> L'Etude 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

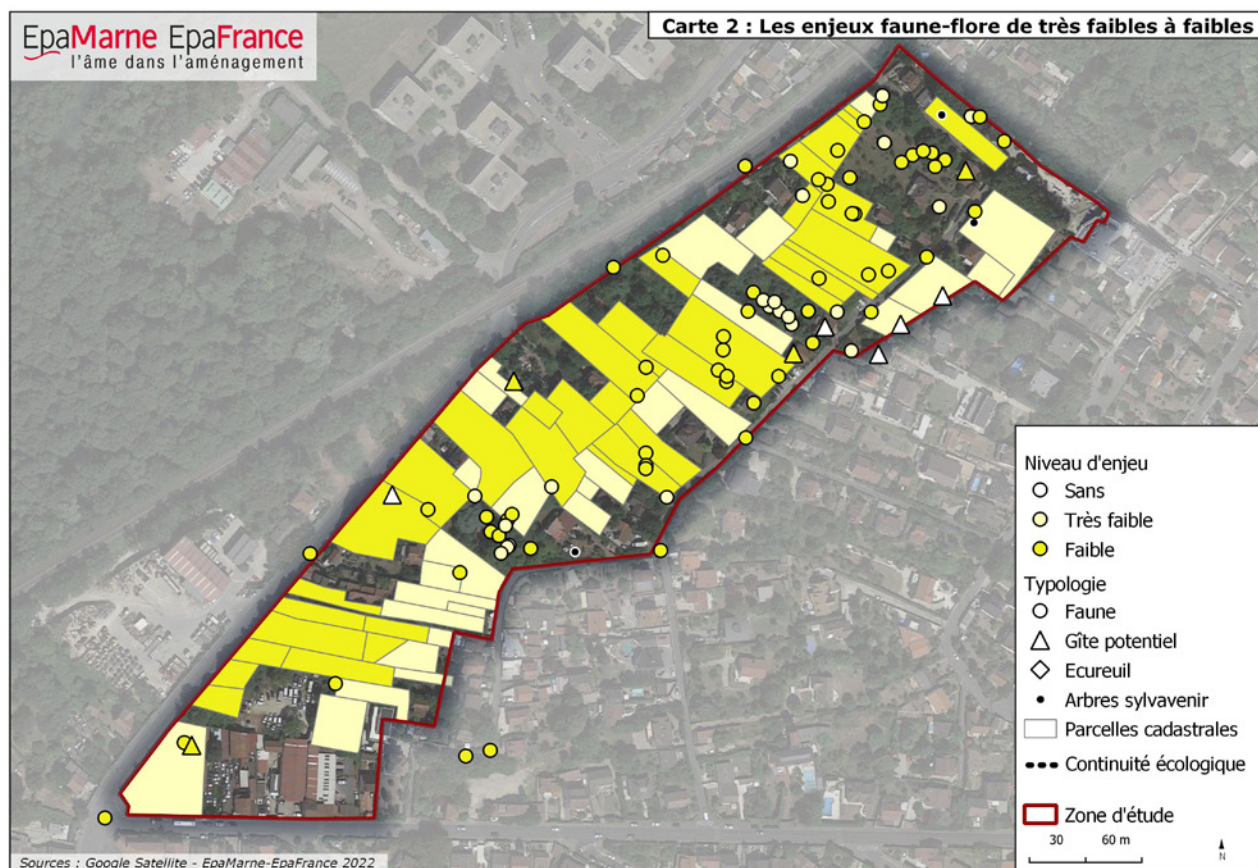
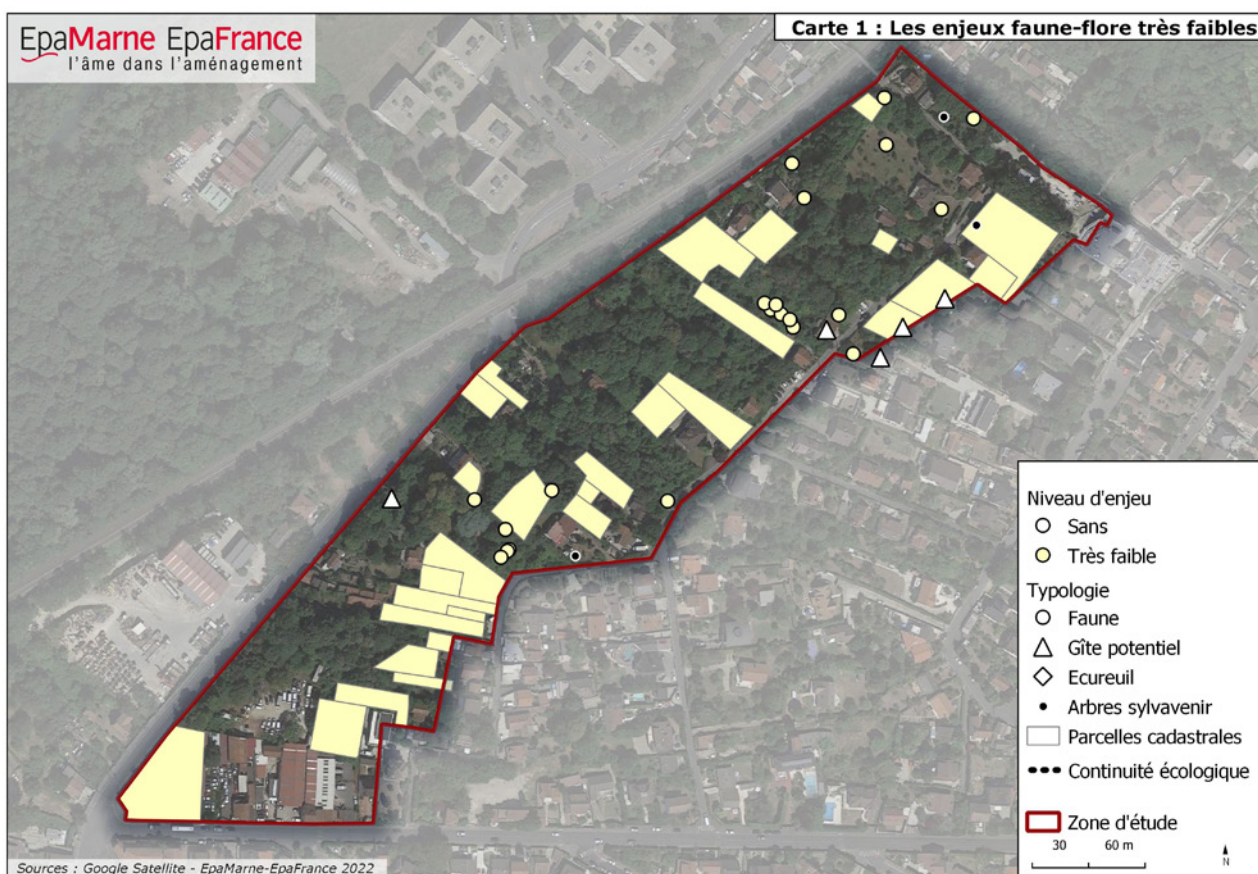


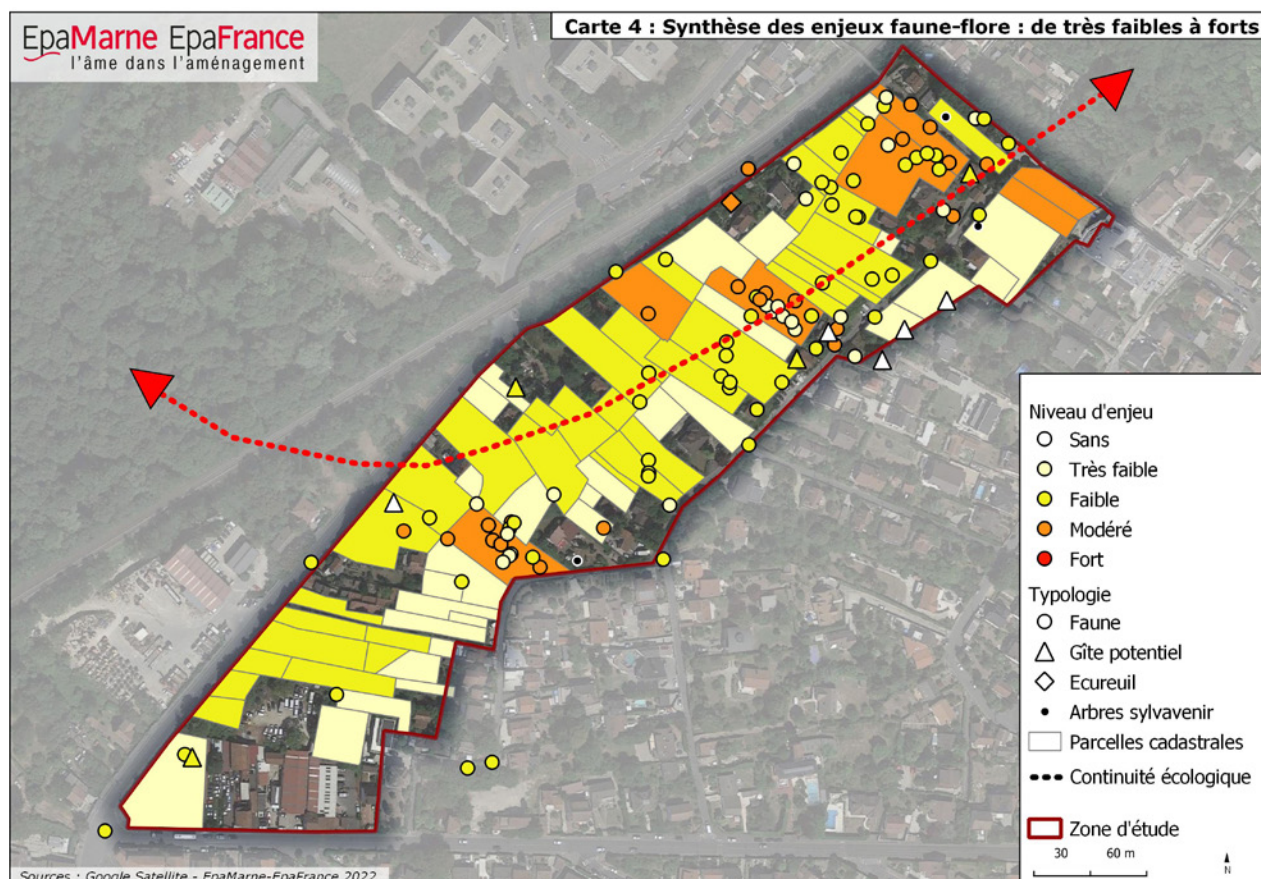
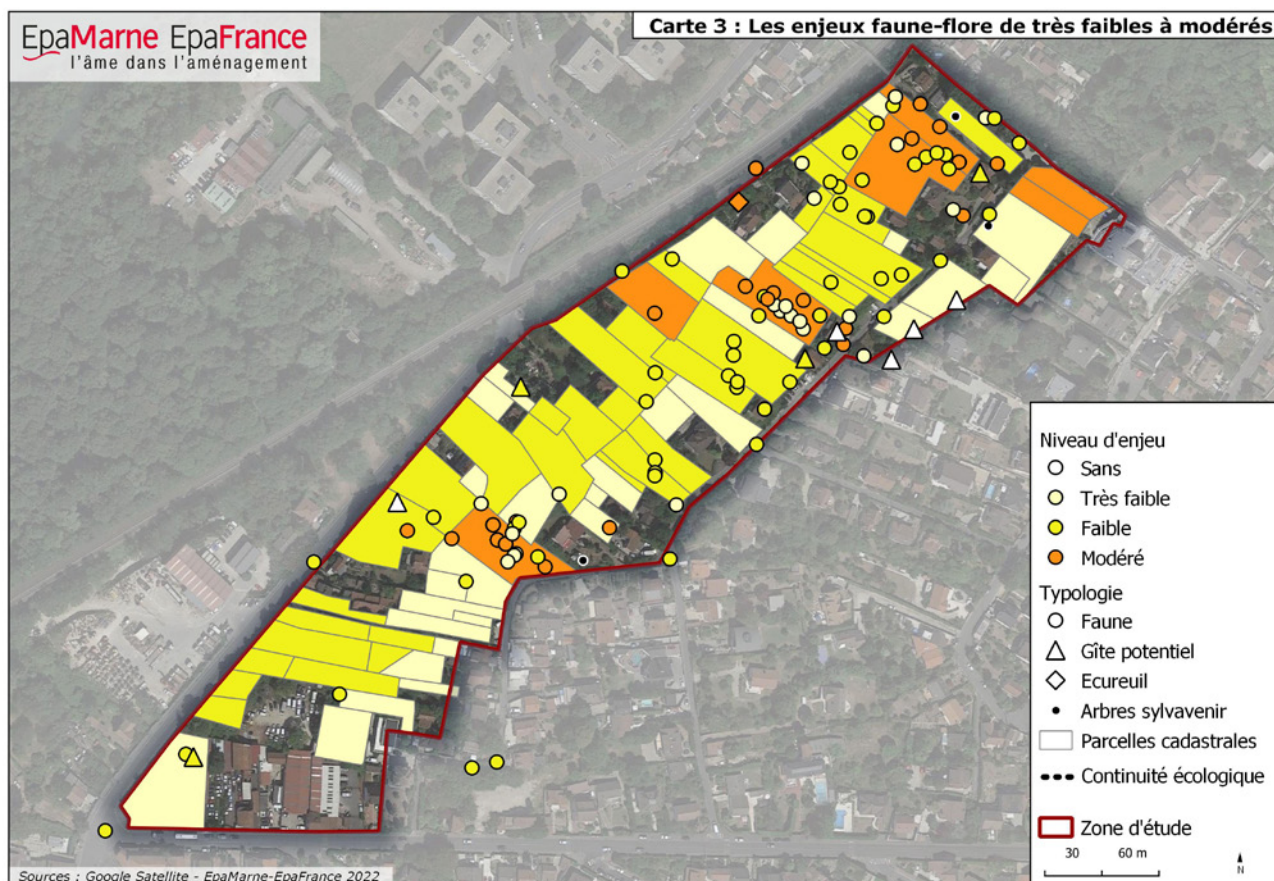
- Valeur écologique 0 (36 sujets)
- Valeur écologique 1 (86 sujets)
- Valeur écologique 2 (36 sujets)
- Valeur écologique 3 (40 sujets)
- Valeur écologique 4 (17 sujets)
- Valeur écologique 5 (2 sujets)
- Valeur écologique 6 (1 sujet)

► 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 enfrichés. 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



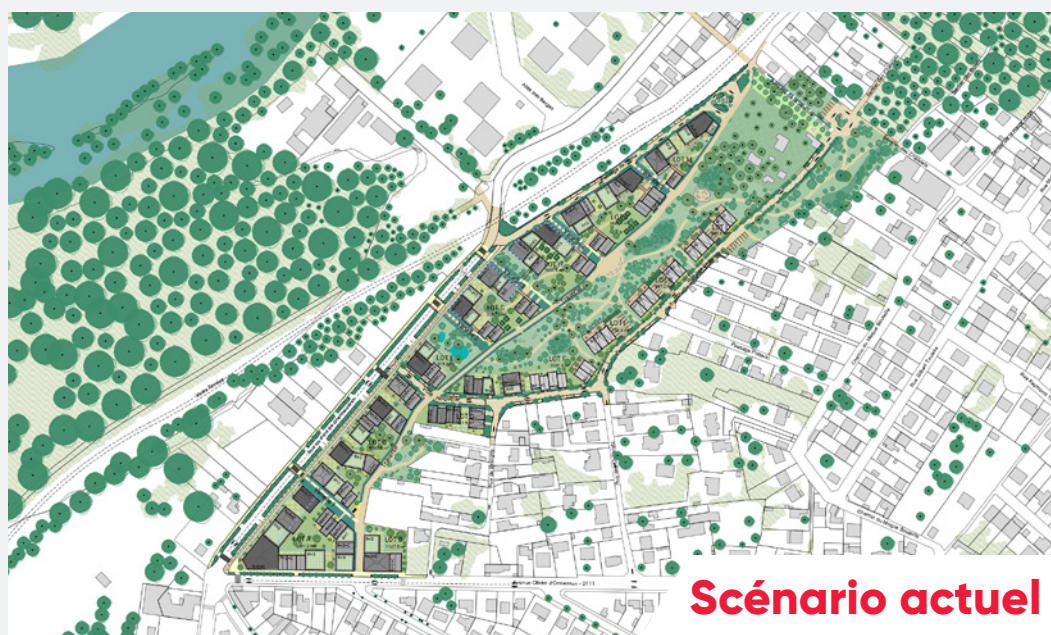


Il est rappelé que d'autres études sont en cours de réalisation

➤ 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.

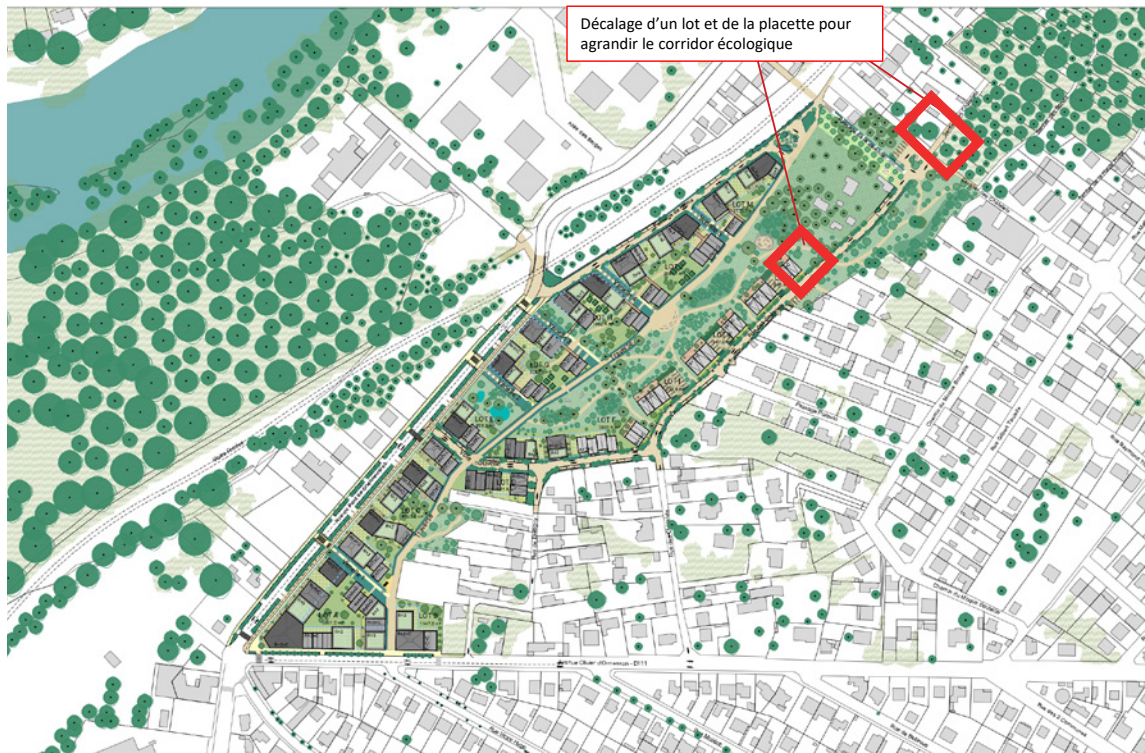
Au regard de ces études et des enjeux environnementaux qui en émanent de la concertation, c'est le scénario B qui a été retenu parmi les scénarii présentés précédemment. En effet le plan B propose une meilleure intégration globale du quartier et une meilleure transition entre le quartier et le parc.

Plan masse



Ce scénario a ensuite évolué au regard des études menées avec l'écologie. 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.

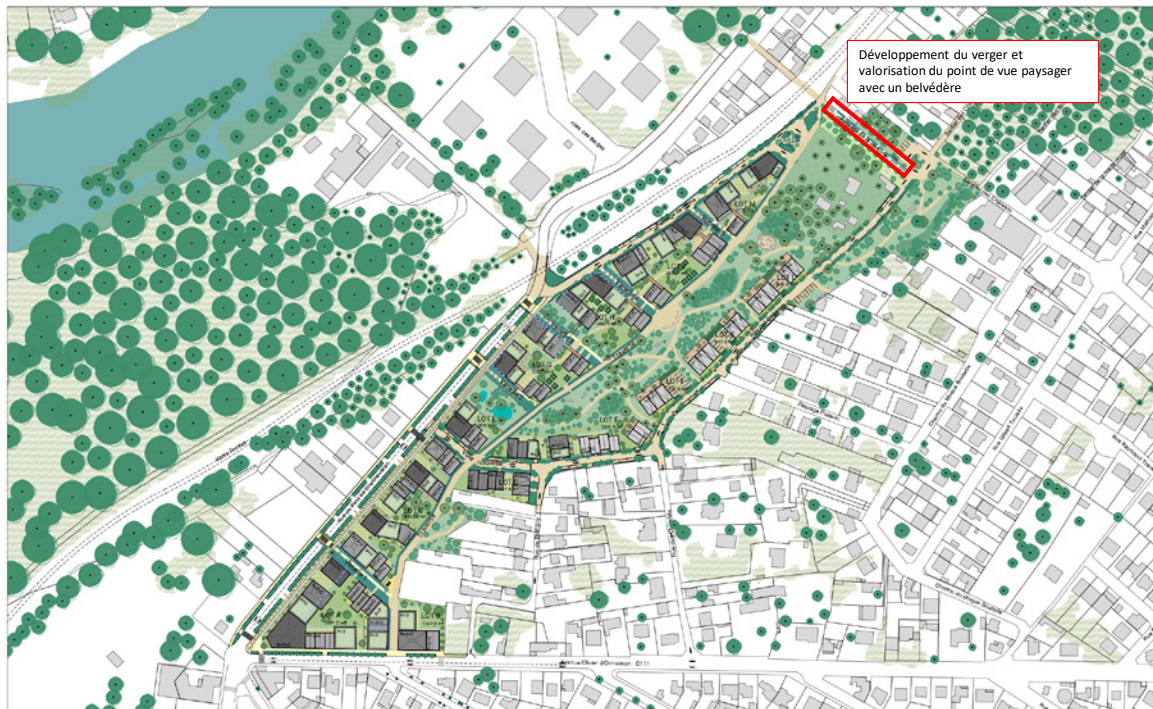
Un habitant intervient pour soulever que la placette existe déjà. La maire explique qu'en effet, elle est déjà présente mais que c'est un espace peu qualitatif, sans usage qui a besoin d'un renouveau. Mathilde Lecomte précise alors qu'à cet endroit un belvédère est imaginé pour profiter de la vue vers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

Concertation du
25 MAI
au
31 JUILLET
2022

Venez participer !



Scannez moi !

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

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 000m2 et le projet avait besoin d'un équilibre financier. De lourds travaux

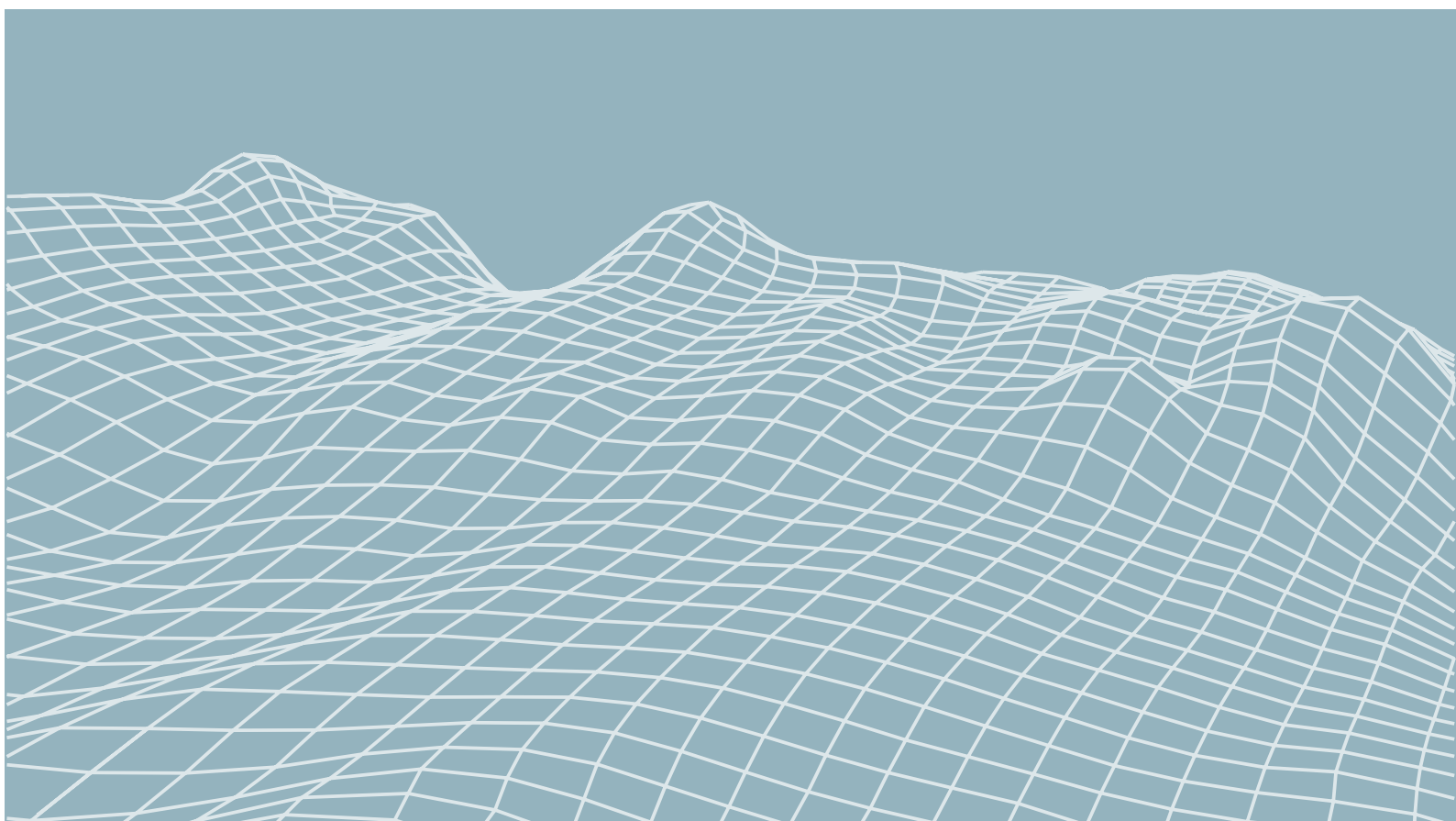
d'ingénierie sont à prévoir sur ce site complexe et l'augmentation du nombre de logement permet de les couvrir. De plus, la ville manque de logements sociaux, elle paye 700 000€ d'amende par an à ce titre et a perdu son droit d'instruction des permis de construire. Clairement l'Etat est là et pousse 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 60m², 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.