



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

Juillet 2023

Résumé non technique

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



environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

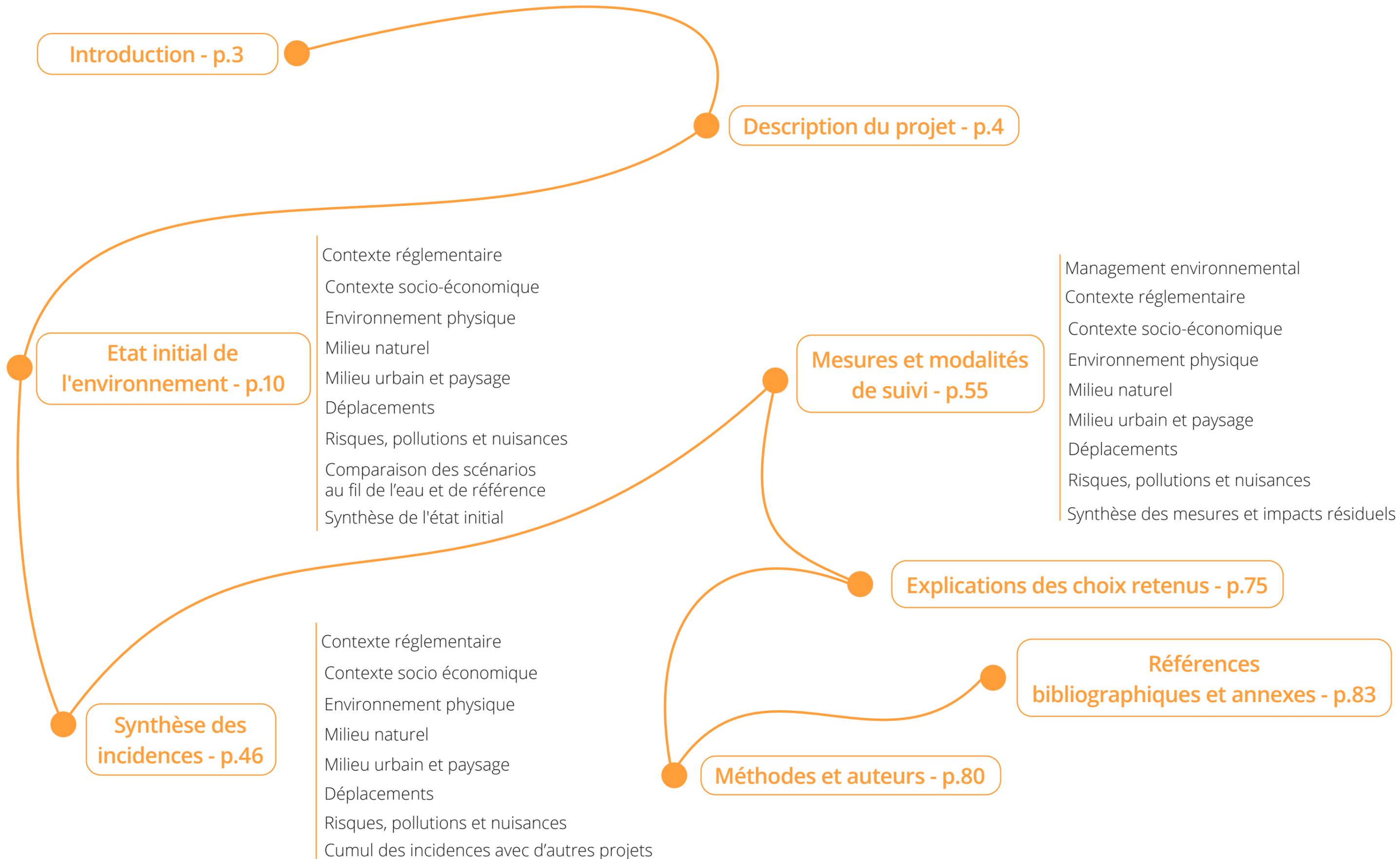
Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

www.trans-faire.net

Sommaire



Contexte

Une commune située aux portes de la capitale

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

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

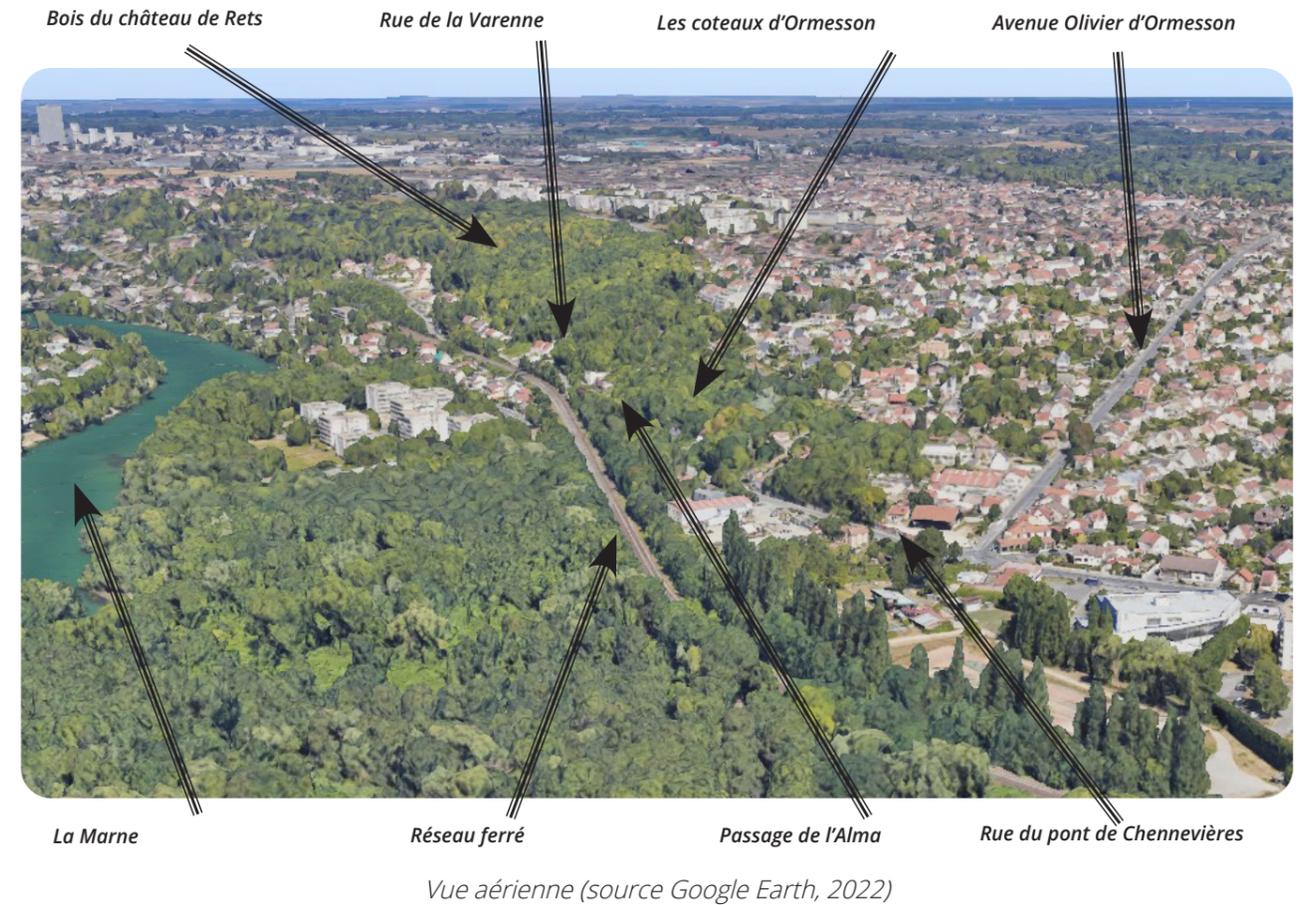
La commune est concernée par deux Orientation d'Aménagement et de Programmation dont l'une concerne le quartier de la ZAC des coteaux d'Ormesson. Elle comprend les objectifs suivants :

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

Les usages actuels du secteur

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

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



Description du projet

EN BREF

Gouvernance

Etablissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée

Localisation

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

Contexte

Le projet est soumis par décision de l'Autorité environnementale n°011-22-C-0111 en date du 13 septembre 2022 à l'obligation de réaliser une étude d'impact.

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson vise à créer un nouveau quartier à Ormesson-sur-Marne. L'objectif est de réduire la situation de carence en logements sociaux de la commune en créant **environ** 645 nouveaux logements dont environ 50% de logements sociaux. Le projet prévoit la création de commerces en entrée de ville, sur une superficie **d'environ** 1574 m², pour permettre aux futurs habitants de profiter de commerces de proximité et de lieux de vie. Une résidence intergénérationnelle sera également construite pour favoriser la mixité sociale et offrir une typologie résidentielle peu développée sur le territoire. En parallèle c'est aussi l'opportunité de valoriser le corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui traverse ce futur quartier. Le corridor écologique longe la limite communale de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson jusqu'à la Queue-en-Brie vers le sud-est, reliant le parc du Château des Rêts et la ZNIEFF des îles de la Marne, deux zones riches en biodiversité.

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

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

• Procédure

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

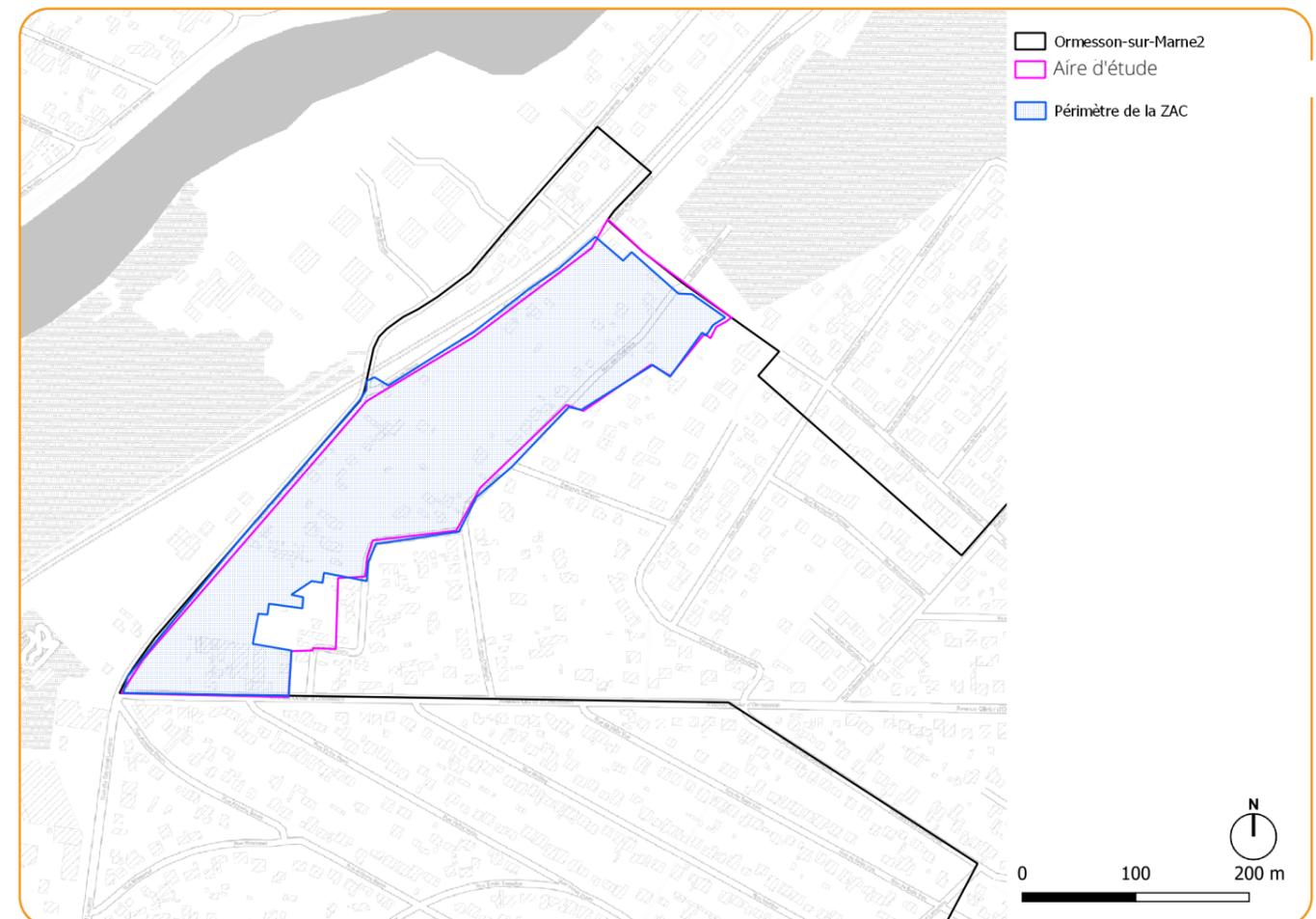
Superficie

- 6,12 ha

Programmation

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

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



Périmètres retenus (source EpaMarne, 2022)

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

La ZAC des Côteaux porte une démarche ambitieuse de concertation et de co-construction du projet allant au-delà du cadre réglementaire avec de multiples événements organisés. Des échanges ont eu lieu fréquemment avec tous les partenaires territoriaux : le département du Val-de-Marne, le syndicat mixte Marne Vive, des associations, et les acteurs du Contrat d'Intérêt National. Des échanges ont également eu lieu avec les communes limitrophes, Chennevières-sur-Marne et Sucy-en-Brie pour assurer la cohérence des aménagements et leur bonne insertion sur le territoire. Dans l'objectif de toucher le plus d'habitants et de futurs usagers possibles, des balades urbaines, réunions publiques ou encore des ateliers thématiques se sont tenus. De plus, un site internet et deux outils numériques ont été développés pour présenter le projet et recueillir les opinions et idées des citoyens à son sujet. Ces outils sont des moyens d'informer, d'offrir une vue immersive du projet et de recueillir l'avis des intéressés.

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

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

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

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

Le projet de la ZAC prévoit l'installation de commerces d'une superficie d'environ 1 574 m² situés en entrée de ville. Ces commerces permettront aux futurs habitants de profiter de commerces de proximité et de lieux de vie, favorisant alors l'animation et la convivialité du quartier.

Le projet urbain comprendra une résidence intergénérationnelle permettant d'assurer une mixité sociale au sein du quartier et d'offrir une typologie résidentielle peu développée sur le territoire actuellement.

Le projet de la ZAC est pensé de manière à répondre aux besoins et attentes des futurs habitants tout en préservant la biodiversité locale et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Un parc de 1,7 ha valorisant le corridor écologique

Le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson prévoit la création d'un parc d'environ 1,7 ha valorisant le corridor écologique identifié au SRCE. Ce parc sera conçu pour permettre aux habitants de profiter d'un espace vert de qualité tout en préservant la biodiversité locale. Ce parc sera aménagé de manière à respecter le tracé du corridor écologique et à préserver les fonctions de ce dernier. La création de ce parc d'environ 1,7 ha est un élément clé du projet de la ZAC. Il permettra de valoriser le corridor écologique identifié au SRCE et d'offrir un espace vert de qualité aux habitants, favorisant alors leur bien-être et leur qualité de vie en ville.

Un projet desservi par un réseau de transport en commun

Le projet est desservi par les lignes de bus permettant notamment de rejoindre les gares de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne en 20 min. L'avenue Olivier d'Ormesson est requalifiée permettant ainsi de créer une voie dédiée au transport en commun. La desserte sera potentiellement augmentée.

L'intégration urbaine, architecturale et paysagère

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

Sur le plan architectural il sera prescrit des rythmes de façades alternés pour limiter les fronts bâtis. Le caractère végétal et paysager du site sera renforcé sur l'ensemble de la ZAC avec une végétalisation des espaces publics mais aussi des lots privés avec la création de toitures végétalisées et de coeurs d'îlots.

Les performances environnementales

Le projet souhaite s'inscrire dans la démarche EcoQuartier qui repose sur quatre piliers : « environnement et climat », « développement territorial », « cadre de vie et usages » et « démarche et processus », ainsi que dans une démarche BiodiverCity et/ou Effinature.

Les performances énergétiques

Les nouvelles constructions de la ZAC des Côteaux d'Ormesson pourront s'appuyer sur des principes énergétiques durables, avec une démarche de qualité environnementale de type NF Habitat HQE ou équivalent pour les bâtiments résidentiels, et de type NF HQE Bâtiments Tertiaires pour les autres usages. Les bâtiments devront également respecter la RE 2020 à partir de 2028, grâce à l'installation de PAC air/eau double service avec appoint intégrés, pour couvrir 100% des besoins en chauffage, ECS et climatisation. Par ailleurs, l'EPAMARNE s'engage dans la construction décarbonée, avec la production de 40% de sa surface de plancher en construction biosourcée dont 50% en structure d'ici 2024, un engagement qui sera également traduit dans les CPAUPE de la ZAC et pourra être poursuivi après 2024.

Les usages

Une attention particulière a été portée sur les qualités d'usages du projet. Cela a fait l'objet d'un atelier participatif spécifique lors de la concertation préalable. Le projet prévoit l'ouverture des espaces verts aux usagers actuellement situés dans des parcelles privées et inaccessibles, afin d'améliorer le bien-être, le cadre de vie et limiter les effets de chaleurs urbains. Ce corridor sera le support de dispositifs éducatifs sur l'environnement avec l'installation de panneaux et signalétiques informatives. Le quartier sera animé par plusieurs nouveaux usages pouvant contribuer au bien-être et à l'amélioration du cadre de vie. Des dispositifs d'agriculture urbaines seront développés avec la création d'un verger, et de jardins potagers au sein des cœurs d'îlots.

L'aménagement des espaces publics

Plusieurs rues, passages, voies, avenues seront aménagés différemment. Le passage de l'Alma par exemple sera une voie partagée avec une priorité donnée aux piétons. Elle comprendra une bande plantée et une noue d'infiltration pour gérer les eaux pluviales de la voirie et contribuer au caractère paysager du quartier.

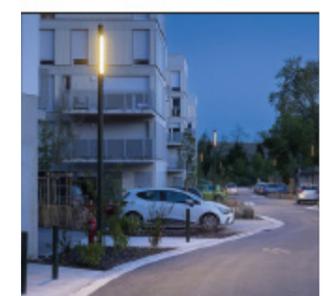
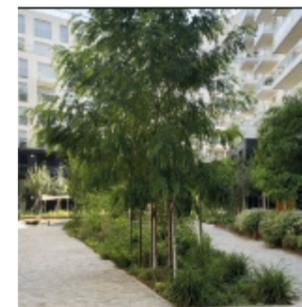
Une voie nouvelle est prévue, elle sera à double sens, reliant le bas et le haut du coteau, et sera créée afin de faciliter la circulation au sein du quartier et éviter les effets de shunt sur les rues du quartier pavillonnaire adjacent à la future ZAC. La voie sera partagée entre cyclistes et véhicules et la vitesse sera limitée à 30km/h.

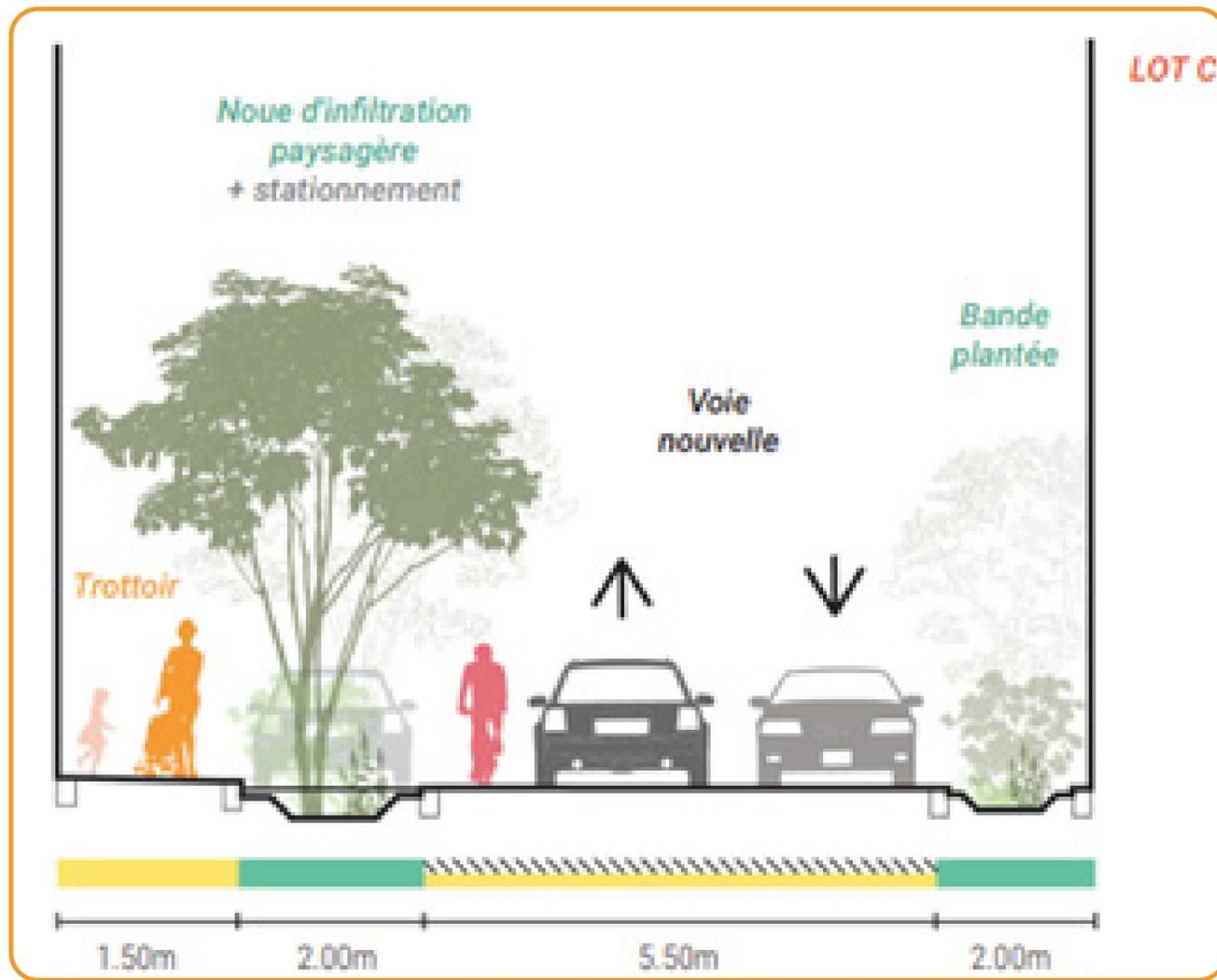
L'avenue Olivier Ormesson, étant la plus importante du site du projet, sera agrandie pour intégrer un couloir d'approche bus pour permettre une décongestion ponctuelle de la circulation aux heures de pointe pour les transports en commun. Le trottoir sera séparé par une bande plantée de mise à distance pour assurer la sécurité des piétons et une meilleure qualité paysagère pour les riverains.

Intégration paysagère et écologique

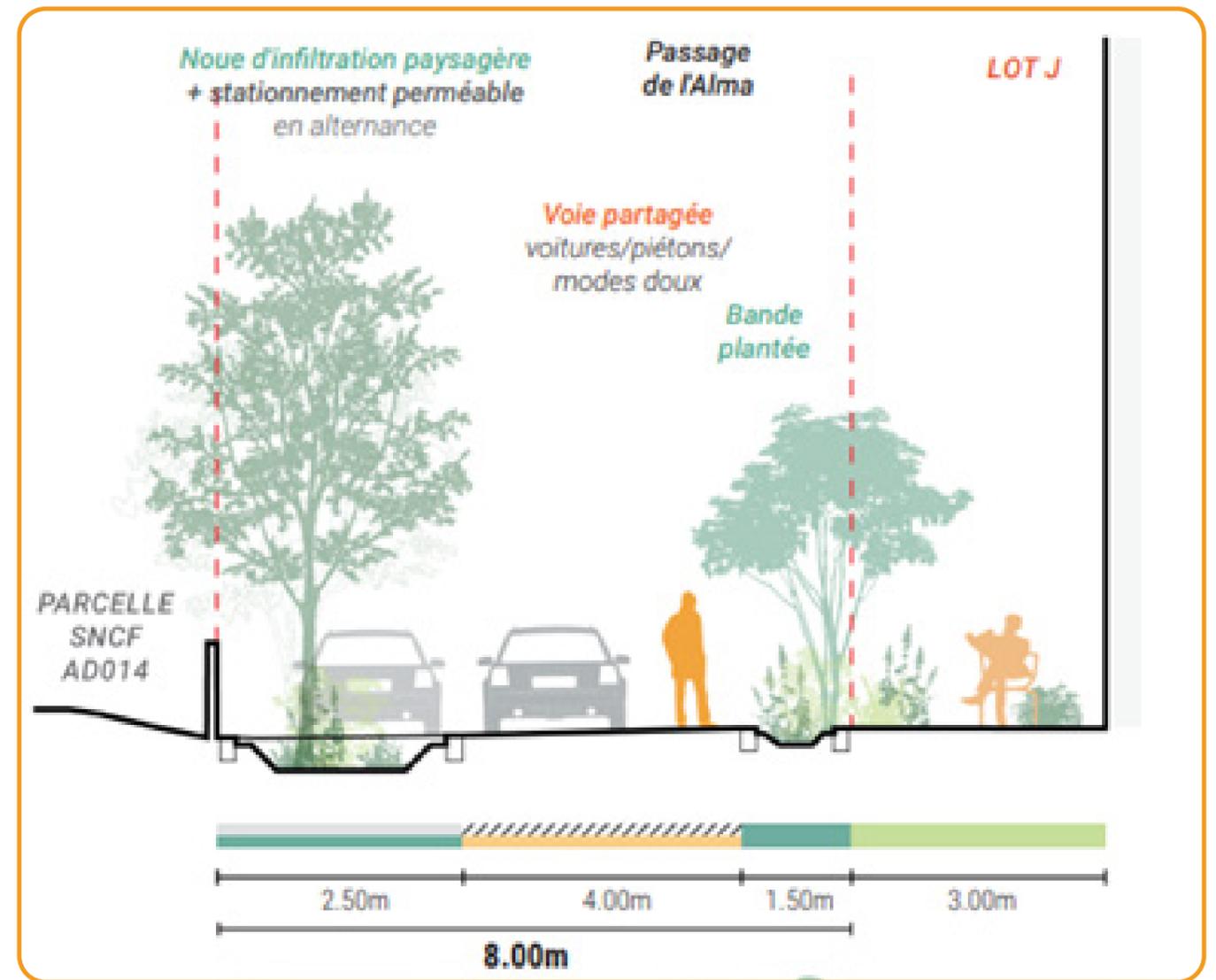
Le projet prévoit le corridor écologique qui constitue un invariant de ce dernier. De plus, une palette végétale est mise en place selon le besoin des espèces fréquentes sur le site et leur caractère indigène. Les espèces patrimoniales et/ou protégées devront faire l'objet de précautions en phase chantier ainsi que pour la gestion extérieure des espaces.

ANMA a établi une charte des espaces publics afin de définir les matériaux utilisés pour les revêtements, les mobiliers urbains ou encore les éclairages ou plantations.





Coupe de la voie nouvelle (source ANMA, 2023)



Coupe du passage de l'Alma (source ANMA, 2023)



L'Escalier de la Varenne

Le mur et l'escalier de la Varenne sont aujourd'hui un habitat privilégié du lézard des murailles. Leurs caractéristiques sont à conserver dans le projet

Boisements refuges

Des espaces denses laissés à la nature, pour que la biodiversité continue de s'y développer.

Fresnaie reconstituée

1 000m² de fresnaie identifiés dans l'étude faune-flore et conservés au même emplacement.

Prairies fraîches

Couplés à des bassins de rétention plus ou moins étanchéifiés, cet espace recrée un habitat humide à la diversité riche.

Jeux dans la pente

Ces aménagements simples jouent sur la déclivité du terrain pour proposer quelques jeux pour enfants et agrès sportifs.

Forêt jardinée

Ces espaces boisés hérités des anciens jardins en friche sont accessibles au public et légèrement entretenus.

Le Belvédère

Une structure permettant de dépasser le houppier des arbres et de profiter de la vue sur la Marne et Paris.

Le Verger

Cet habitat identifié dans l'étude faune-flore est conservé et étendu de part et d'autre de l'escalier de la Varenne.

Prairies et friches arbustives

Anciens jardins et zones de clairières, certains de ces espaces sont accessibles au public, d'autres clôturés. Les surfaces identifiées à l'étude faune-flore sont soit conservées, soit restituées à proximité.