## Commune d'Ormesson-sur-Marne (Val-de-Marne)

### **ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

Relative au Projet de

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune d'Ormesson-sur-Marne



LE CHATEAU D'ORMESSON CONSTRUIT A PARTIR DE 1596

#### **ENQUETE PUBLIQUE**

du mardi 1<sup>er</sup> septembre 2020 au jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020 inclus

DOCUMENT 1: RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ET A LA SUITE

DOCUMENT 2: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**DOCUMENT 3: ANNEXES** 

**DOCUMENT 4: PIECES JOINTES** 

JACKY HAZAN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

24 OCTOBRE 2020

### **ANNEXES**

( Les annexes font partie intégrante du rapport )

#### Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse et synthèse des observations ;

Annexe 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, courriel du 19 octobre2020 ;

**Annexe 3:** Lettre type de consultation des PPA;

Annexe 4: La Concertation préalable.

Annexe 5: Le Bilan de la concertation.



Jacky HAZAN 2 Rue de Fontenay

94130, Nogent-sur-Marne

Monsieur le Président de l'EPT
« GRAND PARIS SUD EST AVENIR »
Immeuble EUROPARC
14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil cedex

Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Melun par décision N° E 20000026/77 du 15 juin 2020, dossier E200000026/77

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ormesson-sur-Marne

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

document remis en mains propres le 7 octobre 2020 à Madame Corinne ADRAGNA, chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT, Délégation Relations et Appui des Territoires.

#### Monsieur le Président.

L'enquête publique pour la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ormesson-sur-Marne, pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun, s'est achevée en Mairie d'Ormesson-sur-Marne le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020, à 17h00.

J'ai clos le registre papier unique en mairie, qui comporte 4 observations.

J'ai clos le registre papier unique du siège de l'enquête, qui ne comporte aucune observation.

J'ai pris acte que le site dédié à l'enquête ne comporte aucune observation.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2<sup>ème</sup>alinéa du code de l'environnement.

je vous communique ci-joint, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, le recueil des observations écrites et orales du public, et des Personnes Publiques Associées, telles que je les ai dépouillées puis analysées, ainsi que mon propre questionnement.

Nous étions convenus d'une remise en mains propres au 7 octobre 2020 avec une transmission préliminaire par courriel au 5 octobre 2020. Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours vos observations éventuelles, sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, , l'expression de mes respectueuses salutations.

#### Etabli en double exemplaire :

Le 3 octobre 2020

Monsieur le Président de l'EPT

« Grand Paris Sud Est Avenir »

Le commissaire enquêteur

Jacky HAZAN

Pour le Président et par délégation, Le Directeur de la Délégation Relations, et Appui aux Territoires,

Patrick LANGLOIS

Article R123-18

Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.



### Territoire du Grand Paris Sud Est Avenir

## Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur HAZAN commissaire-enquêteur

#### Commune d'Ormesson-sur-Marne

#### Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Enquête publique

Mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse du commissaire-enquêteur

L'enquête publique relative à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne s'est tenue du mardi 1 septembre au jeudi 1 octobre 2020, conformément aux modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), par arrêtés n° AP2020-043 du 24 juillet 2020 et n° AP2020-047 du 29 Juillet portant rectification, prescrivant l'ouverture de ladite enquête publique.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, « après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur [...] rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal (PV) de synthèse. [...] Le responsable du projet, plan ou programme dispose [alors] d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le PV de synthèse de Monsieur Jacky HAZAN, commissaire-enquêteur, reprend l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées. Il a été remis à GPSEA le 7 octobre 2020.

Ce PV a été analysé pour produire ce mémoire en réponse. L'ensemble des réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir apparaissent en bleu dans le corps du document.

### Recueil des observations recueillies formulées par les Personnes Publiques Associées l'autorité environnementale le public et le commissaire enquêteur

#### 3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

#### 3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence et collé ou agrafé sur le registres-papier et toute observation formulée par courriel.

Toutes les observations du public ont été reprises et intégrées au Procès-verbal de synthèse, en italique. Et intégralement car leurs rédactions en était courtes.

Elles pourront être commentées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et feront l'objet, à la suite, d'appréciations du commissaire enquêteur. Pour les PPA, lorsque leurs avis sont largement développés, les différents arguments ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

Pour ce qui concerne les PPA, s'agissant d'une modification de PLU et non d'une révision, toutes les réponses ont été prises en compte quelle que soit la date de réception, y compris en cours d'enquête.

## 3.1 Avis délibéré de la MRAe d'Ile-de-France sur le projet de modification du PLU de la commune d'Ormesson-sur-Marne :

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU d'Ormesson-sur-Marne, reçue complète le 3 juin 2020 et après la consultation des membres de la Mission faite le 21 juillet 2020, la MRAe d'Ile-de-France émet son avis le 29 juillet 2020 sous la signature de son président délégataire.

La MRAe considère : « que le règlement de la zone UC est proche de celui des zones existantes  $UA^1$  et  $AU^2$ , mais présente des différences portant notamment sur .

- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (réduction du rejet d'eaux pluviales hors du site à 2 l/s/ha, autorisation de techniques dites « alternatives »);
- la réduction des nuisances liées à la collecte des déchets ;
- l'implantation relative des aménagements et des constructions »
- que « le projet d'urbanisation de la « Plaine des Cantoux » a donné lieu à la décision de l'autorité chargé de l'examen au cas par cas n°DRIEE-SDDTE-2018-150, ( dispense) ce projet d'évaluation environnementale ».
- que le PLU en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles sur le site, qui s'étendent sur 1,3 hectares selon les informations transmises en cours d'instruction, et que cette orientation a fait l'objet d'un avis favorable de la commission interdépartementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CIPENAF) en date du 14 octobre 2015;

Dont la vocation est d'accueillir le futur centre-ville d'Ormesson-sur-Marne.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup>Dont la vocation est de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipementset services au sein d'opération à forte valeur environgementale.

Que le nouveau règlement respecte l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Cantoux - Pince Vent » visant à créer une liaison verte rue des Cantoux, en application du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF);

La MRAe décide en son article 1er:

« La modification  $n^2$  du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ormesson-sur-Marne n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Elle rappelle par son article 3:

Qu'en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France

Et, par ailleurs, que sa décision « ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas sur les projets (tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement) ».

#### 3.1.10bservations du Maître d'ouvrage :

Pas d'observation supplémentaire, sachant que GPSEA a fourni à la MRAe avant enquête publique, soit par un courrier en date du 27 juillet 2020 le complément d'informations relatifs à l'aménagement de la ZAC des Cantoux.

#### 3.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

#### 3.2 Avis de la DRIAAF

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France

M. Bertrand MANTEROLA, Directeur Régional et Interdépartemental adjoint, pour le préfet et par délégation, pour le directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, formule son avis au 6 juillet 2020 :

« Le projet de modification du PLU de d'Ormesson-sur-Marne prévoit de modifier le zonage de AU en U sur un espace actuellement agricole (grande culture) d'environ 1,6 ha, en vue de permettre la réalisation de la ZAC sur le secteur appelé « la Plaine des Cantoux », suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale en 2016. Il s'agit de permettre la réalisation d'environ 360 logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées et d'une école élémentaire.

Une modification de PLU n'est pas soumise obligatoirement à CIPENAF mais peut faire l'objet d'une auto-saisine. Toutefois, considérant le passage en CIPENAF en octobre 2015 suite à l'arrêt du PLU, il ne me parait pas utile de présenter cette modification en commission.

Etant donné les enjeux d'aménagement en petite couronne et à titre d'information, je vous suggère d'envoyer un courrier aux membres de la CIPENAF (via la DRIAAF qui transmettra) pour expliquer comment cet avis de la CIPENAF en 2015 a été pris en compte dans le PLU modifié et dans la mise en œuvre de la future opération qui consommera environ 1,6 ha de terres agricoles et "naturelles" en petite couronne ».

#### 3.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Courrier envoyé le 27 juillet 2020.

#### 3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

L'avis de la DRIAAF rappelle un passage en CIPENAF en octobre 2015, bien pris en compte dans le PLU modifié présenté à l'enquête :

Le Procès-verbal de la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) du 14 octobre 2015, indiquait:

« La commission a examiné ce projet et a rendu l'avis suivant à l'unanimité moins une abstention:

#### Avis favorable sous réserve :

- > de la densification des nouveaux secteurs urbanisables,
- > d'une réflexion plus globale sur la viabilité de l'exploitation agricole (accès économie,).
- > de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans les secteurs des

Châtelets et des Cantoux ».

#### 3.3 Avis de la DRAC

Suite au courrier de l'EPT du 29 mai (2019!) reçu au SMAP (Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne) le 8 juin 2020, Mme Ghislaine FINAZ, adjointe au chef de l'UDAP du Val-de-Marne (Unités départementales de l'architecture et du patrimoine) formule son avis au 24 juin 2020, portant essentiellement sur le règlement de la nouvelle zone UC.

**Article UC1**: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières /Aménagements, installations et travaux :

« Il serait utile d informer les porteurs de projets que tous travaux situés dans le périmètre délimité des abords du Château d'Ormesson et de son parc (PDA) seront soumis à

l'architecte des Bâtiments de France ».

Article UC10: Hauteur maximale des constructions:

« Il faudrait préciser que la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère pour les toitures terrasse et à l'égout de toit en cas de pente de toit. Ceci afin déviter de trouver la même hauteur au faîtage et à l'acrotère pour les hauteurs maximales et donc une mauvaise intégration des bâtiments entre eux dans le tissu urbain. De plus, cela favorise les toitures terrasses, ce qui n'est pas souhaitable dans ce contexte ».

**Article UC11**: Aspect extérieur des constructions, (...)

« Toitures : Pour réaliser une bonne intégration architecturale des capteurs solaires se référer aux fiches conseils de la DRAC Ile de France (UDAP95) sur le lien suivant .

<u>https.y/www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-lle-de-France/Patrimoines-</u> Architectnre/Fiprvirp-

metropolitain-de-1-architecture-et-du-patrimoine-SMAP-Unite-deDartementplP-dP-i-

architecture-et-du-patrimoine-UDAP »

« Clôtures : En bordure des voies

- Il serait souhaitable de préciser la proportion de 1/3 de mur et 2/3 de dispositif à claire- voie (ou 1/2)
- Imposer un maximum de 1.40 m de hauteur maximale me semble ne pas tenir compte des impératifs de protection et de sécurité. Une hauteur maximum de 1.80m à 2 m serait plus adaptée ».
- « Portails : Il conviendrait d'ajouter que « la largeur des portails n'excédera pas 3.50 m. ».

#### Article UC12: Stationnement

« Il serait utile de préciser : « Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, les aires de stationnement recevront des dispositifs ou traitements drainants, qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement ».

Article UC13: Espaces libres, aires de jeux, plantations

« **Obligation de planter** : Les toitures terrasses végétalisées ne devraient pas pouvoir compenser les surfaces de pleine terre ».

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il conviendrait d'ajouter :

« en utilisant des matériaux bio sourcés et recyclables, et en évitant le plastique PVC pour les menuiseries, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, les clôtures.

#### 3.3.1: Réponses du Maître d'ouvrage :

- UC1 : L'aménageur, EpaMarne a déjà la connaissance du secteur situé en zone de protection de Monuments Historiques, quant aux constructeurs ils sont informés par le cahier des charges et le seront également lors de la dépose de leur dossier de permis de construire.
- UC 10 : Le règlement sera modifié en ce sens.
- UC 11 : La réglementation sur les clôtures a été rédigée avec l'aménageur de la ZAC au regard de l'aspect architectural général souhaité sur l'ensemble immobilier , le reste de la ville n'est pas concerné par ce dimensionnement de clôture .
- UC12 : Au sein de cette opération, la ville d'Ormesson et l'EpaMarne ont souhaité la mise en œuvre d'une gestion intégrée et exemplaire de l'assainissement pluvial. Sur le domaine privé, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un objectif 0 rejet. L'objectif 0 rejet est également porté sur le domaine public avec des eaux stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation : noues paysagères, espaces verts creux, massifs drainants avec chaussées réservoirs sur les zones fortement minéralisées.
- UC 13: Le Code de l'Urbanisme prévoit les toitures végétalisées introduit par la loi « Grenelle II » pour répondre notamment à la compensation des espaces verts.
  D'autre part, il est rappelé que la création de la ZAC des Cantoux répond aux exigences du contrat de mixité social signé entre la ville et M. Le Préfet du Val de Marne en ce qui concerne la création de logements sociaux.

- UC 15 : Ces obligations seront imposées aux constructions dans la mesure du possible.
- 3.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur
- 3.4 Remarques de M. Gérard DELMAS, Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne (CCT 94),

Saisi le 8 juin 2020, la CCI émet son avis au 16 juillet 2020

Après un rappel de l'évolution démographique, par grandes tranches d'âges, de la commune d'Ormesson-sur-Marne, il précise :

« La CCI Val-de-Marne rejoint la ville sur la nécessité d'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet et diversifié sur la commune, ainsi que l'intégration de la mixité sociale à travers ce projet. D'autant plus, que ce dernier est pensé pour s'intégrer dans le tissu urbain pavillonnaire environnant, en y apportant une densité plus élevée. Mais aussi dans le respect d'un développement durable (circulation apaisée, respect du cadre environnemental et paysager, etc).

Le projet de la ZAC est cohérent avec les grands axes déterminés dans le PADD, mais aussi avec L'OAP. Toutefois, la modification du règlement graphique et du règlement écrit du PLU est nécessaire.

Vous souhaitez créer une zone UC (à destination principale de l'habitat) correspondant au périmètre de la ZAC, pour se faire vous regroupez une partie d'une zone UAb; d'une zone Aub et d'une zone UBa. Ce zonage préexistant était destiné à accueillir des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Le nouveau règlement va permettre d'amplifier cette vocation.

La ZAC "la Plaine Cantoux" va modifier le tissu urbain. L'arrivée de nouveaux habitants est l'occasion de mener une réflexion sur le potentiel d'intégration d'activités commerciale et artisanale qui pourraient participer à l'animation et au dynamisme du quartier. La CCI Val-de-Marne note que la création de la zone UC n'exclut pas la présence d'activités artisanales ».

Toutefois elle note:

« ...que le nombre de commerces et services à Ormesson-sur-Marne est inférieur à la moyenne départementale, en effet, il est de 7,8 pour 1 000 habitants lorsqu'il est de 9,7 pour 1 000 habitants à l'échelle du Val-de-Marne. De plus, le taux de vacance commerciale au sein de la commune est faible (7,1%). Par comparaison la moyenne départementale est de 15,8% (source : base équipement commercial, CCI94).

A travers la présentation de ces chiffres, la CCI94 considère que le projet de la ZAC "la Plaine Cantoux" est une opportunité pour mener une programmation détaillée concernant la création d'une micro-centralité commerciale et artisanale. Le choix de favoriser l'installation de commerces d'hyper proximité répondrait en partie à cet enieu ».

Aussi son avis général reste assorti d'une réserve :

« Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable à la présente modification du PLU, avec réserve quant à la question de l'intégration d'activité commerciale et artisanale au sein de ce projet ».

#### 3.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est rappelé que l'objectif de la modification est de créer une zone UC pour réglementer la ZAC des Cantoux et non la présentation des aménagements prévus dans la ZAC.

Ceci étant, une étude commerciale a démontré la faible capacité de développement commerciale de la zone des Cantoux au vu de la proximité du pôle commercial de Pince-Vent. La présence de coques commerciales viendrait également concurrencer les petits commerces déjà existants aux abords de la ZAC.

Par ailleurs, il est à noter que la ville travaille sur un projet de redynamisation d'un centre- ville, un pôle commercial sur la ZAC des Cantoux pourrait venir le concurrencer.

- 3.4.2 : Appréciation du commissaire enquêteur :
- 3.5. Avis de Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de-Marne.

Cet avis a été reçu en mairie le 31 août 2020 ; il comporte les remarques suivantes :

1°) L'article UC11 réglementant l'aspect extérieur des constructions interdit l'utilisation de certains matériaux pour les clôtures. Conformément à l'article R.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut prévoir des dispositions concernant l'aspect architectural de la clôture (transparence, couleur etc.).

Réponse du Maître d'ouvrage :

La ville ne souhaite pas apporter plus de précisions sur cet article au sein de son règlement.

Appréciations du commissaire enquêteur :

2°)- la modification prévoit un coefficient de pleine terre de 20% pour la nouvelle zone UC. Cette zone couvre une partie des zones AU et UA pour lesquelles le coefficient de pleine terre était respectivement de 30% et 20%. Un coefficient de pleine terre de 25% avait été présenté lors des échanges préparatoires à la procédure de modification. Par conséquent il serait souhaitable que le coefficient de pleine terre fixé pour cette nouvelle zone UC soit plus ambitieux,

Réponse du Maître d'ouvrage :

Au regard du projet d'aménagement du secteur, il est préféré un coefficient de pleine terre de 20 %.

Au-delà de l'objectif règlementaire, l'EpaMarne et l'urbaniste de l'opération ont travaillé le projet avec comme objectif de développer le cœur d'îlot comme un

espace de vie, mais également comme support de biodiversité en favorisant la mise en place d'un paysage végétal multiple, en continuité des jardins privatifs du tissu pavillonnaire. C'est pourquoi 40% minimum des espaces extérieurs en cœur d'îlot devront être plantés en plantation de moyenne strate. L'atteinte d'un Coefficient de Biotope Surfacique adapté aux contraintes de chaque lot sera attendu, en s'appuyant sur les quatre trames de biodiversité locale : verte, bleue, à travers la stratégie de gestion des eaux pluviales, la trame brune, avec la création d'un sol fertile et la réduction de l'imperméabilisation et la trame noire, par la réduction des nuisances de l'éclairage envers la biodiversité.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

3°)- Le PLU opposable a mis en place des coefficients de pondération affectés aux différents dispositifs de végétalisation en annexe 1 du règlement ce qui s'apparente à un coefficient de biotope (CBS). Or la présente modification rend possible la substitution du coefficient de pleine terre par les coefficients de pondération fixés dans l'annexe 1 du règlement Actuellement, une part importante des terrains est constituée d'espace agricole non urbanisé A ce titre, la DRIAAF dans son courrier en date du 6 juillet 2020, souligne l'importance de la prise en compte dans le PLU modifié et dans la mise en oeuvre de la future opération, de l'avis de la CIPENAF rendu sur le PLU arrêté en 2015. Cet avis de la CIPENAF était favorable sous réserve notamment de la prise en compte des espaces naturels et des continuités écologiques dans le secteur. Par conséquent un cumul des deux dispositifs (coefficient de pleine terre et coefficient de biotope) serait préférable.

#### Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet prévoit un programme d'environ 360 logements dont 50% logements sociaux et un groupe scolaire de 12 classes qui répondra aux besoins de la commune. Inscrit dans des continuités vertes du SDRIF à développer d'une part et comportant des espaces verts à protéger inscrit au PLU, relevant de continuités vertes à créer. D'autre part, le projet vise à participer au développement de la biodiversité par la création de continuités vertes et de cœurs d'îlots végétalisés.

En effet, par son positionnement, le quartier se veut comme une rotule permettant de construire une continuité écologique entre deux secteurs entre la commune de Chennevières-sur-Marne et le golf qui s'étend vers la commune de la Queue en Brie. Dès la phase de conception et tout au long de la co-construction du projet urbain avec les Ormessonnais (pendant la concertation qui s'est déroulée en 2018), la préservation de cette continuité écologique quasi inexistante aujourd'hui sur le site a été une des invariantes du projet.

Les espaces publics ont été imaginés dans une logique de continuité écologique entre le secteur de la Maillarde et le Golf. Cela se traduit par une présence importante de plantations sur les espaces publics, complétés par une végétalisation importante des espaces privés. Les continuités piétonnes et la présence de la nature constituent l'identité et permettent l'intégration du nouveau quartier dans son environnement existant. C'est dans cet esprit que la rue des Cantoux, l'axe structurant du quartier qui relie le Golf au secteur de la Maillarde à Chennevières-sur-Marne sera élargi pour accueillir plus d'espaces publics et paysagés.

Cet axe sera par la suite prolongé par une allée verte nommée l'allée de la Queueen-Brie d'une largeur d'environ 20 m qui sera dédiée aux piétons, modes de déplacements doux et aux espaces verts multifonctionnels.

Cette allée répondra aux ambitions du PLU et du SDRIF, en créant une continuité présentant une densité végétale importante, marquant son identité.

Son accès aux modes doux uniquement permettra la création d'un lieu de rencontre, dédié aux activités sportives ou de divertissement.

Au centre du quartier, la place centrale devant l'école sera un lieu d'échanges et de rencontres participant à la vie du quartier mais également de renforcement de cet aspect paysagé en lien avec l'allée verte de la Queue-en-Brie et les sentes piétonnes. Les aménagements urbains et paysagers sont imaginés pour dynamiser cet espace et lui donner une qualité d'usage.

Au-delà de la forte identité paysagère de ce quartier, le projet s'inscrit également dans une démarche volontariste et ambitieuse « d'Aménagement et santé » à travers la conception d'un "quartier zero-stress" qui priorise les thématiques de bien-être et cadre de vie.

Dans les ilots privés, l'objectif est de développer le cœur d'îlot comme un espace de vie, mais également comme support de biodiversité en favorisant la mise en place d'un paysage végétal multiple, en continuité des jardins privatifs du tissu pavillonnaire. C'est pourquoi les fiches de lot de chaque opération demanderont que 40% minimum des espaces extérieurs en cœur d'îlot devront être plantés en plantation de moyenne strate. L'atteinte d'un Coefficient de Biotope Surfacique adapté aux contraintes de chaque lot est attendu, en s'appuyant sur les quatre trames de biodiversité locale : verte, bleue, à travers la stratégie de gestion des eaux pluviales, la trame brune, avec la création d'un sol fertile et la réduction de l'imperméabilisation et la trame noire, par la réduction des nuisances de l'éclairage envers la biodiversité.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

4°)- De plus, la commune est concernée par le plan de prévention des risques (PPR) Argiles approuvé le 21 novembre 2018 faisant état d'un aléa retrait et gonflement des argiles de niveau moyen sur le périmètre de la ZAC. Le dossier de création de la ZAC indiquait que les prescriptions à destination des constructeurs seraient intégrées au projet en matière de modes constructifs et de gestion des eaux à ciel ouvert. Ainsi, ce risque pourrait être repris au sein du règlement de la zone UC en renvoyant au règlement du PPR concernant les dispositions à mettre en œuvre.

#### Réponse du Maître d'ouvrage :

Tous les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont des documents « supra communaux », mêmes s'ils ne sont pas annexés dans les règlements de PLU, ils sont opposables aux tiers et leurs prescriptions sont citées dans les arrêtés de permis de construire.

Ainsi le PPR Argiles approuvé en 2018 est opposable à tous les dossiers de permis de construire qui vont être délivrés dans le cadre de la ZAC des Cantoux.

Appréciations du commissaire enquêteur :

5°)- Enfin, le projet de modification appelle quelques remarques de forme (renvoi à l'article UA2 dans la rédaction du règlement de l'article UC1 "occupation et utilisation du sol interdites", erreur dans la mention des références cadastrales de la parcelle AK 117 localisée en zone UBa).

Réponses du Maître d'ouvrage : Ces erreurs seront rectifiées.

Appréciations du commissaire enquêteur :

3.6 Avis du Conseil départemental sur le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

Cet avis, en date du 17 septembre 2020, parvient en cours d'enquête, sous la signature de M. Pierre GARZON, Vice-Président du Conseil départemental. Il comporte diverses observations liées au projet ( et une demande hors sujet). Le Conseil départemental considère *que*:

« Cette modification doit permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de 360 logements en mixité sociale en plus des 60 en cours de construction et une école élémentaire sur le secteur de la Plaine des Cantoux. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du Contrat de mixité sociale signé avec l'Etat en 2016 et la volonté de sortir la ville de son état de carence en prévoyant 50% de logement social.

Le Département est particulièrement engagé dans ce projet à la fois par les travaux envisagés sur la RD111 dont un nouveau carrefour, le transfert à Epamarne de la propriété des emprises du projet de l'ex-RN4 dans le cadre d'une convention en cours d'élaboration et la reconstruction du collège qui permettra entre autre d'accueillir cette nouvelle population ».

En premier lieu, Il souhaite cependant:

« attirer (votre attention) sur le fait que le projet ne prévoit pas de réserve pour le passage d'un futur réseau de chaleur. Comme vous le savez, le Départemental a élaboré en 2013 un schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne et peut vous apporter, si vous le souhaitez, une assistance pour imaginer conjointement des solutions sur ces enjeux essentiels en matière de transition énergétique et de développement durable ».

Réponses du Maître d'ouvrage :

Une étude sur la présence et la pertinence de l'utilisation d'un réseau de chaleur a été faite par l'aménageur du site. Le site des Cantoux est peu favorable au développement d'un réseau de chaleur : trop éloigné des réseaux existants et les consommations du secteur sont trop diffuses (maisons individuelles).

Appréciations du commissaire enquêteur :

En second lieu, sur la question du potentiel archéologique de ce secteur :

« les services du Département souhaitent vous informer que la mise au jour en 2017 de vestiges néolithiques et protohistoriques au sud de la voie de Pince Vent (domaine du Golf), confirme la présence d'anciennes occupations dans le secteur nord- est de la commune ».

Pour les périodes plus récentes, il faut remarquer que l'actuelle rue des Cantoux est le prolongement de deux anciens chemins, dont « l'Ancien chemin du bac » (en limite nord du cimetière) et le « Chemin de la Queue-en-Brie », qui menaient au bac traversant la Marne à Chennevières-sur-Marne. Leur présence est attestée au milieu du 18e siècle, mais ils sont probablement plus anciens. L'étude de la dynamique et résilience d'anciens réseaux routiers, révèle leur présence dans le paysage et l'organisation spatiale du territoire. L'intégration de ces tracés historiques dans les projets d'aménagement serait souhaitable, ainsi que leur étude historique et archéologique.

De ce fait, le Département conseille à la Ville ou aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements dans ces secteurs, de consulter le Service régional de l'Archéologie afin qu'il examine si leurs projets sont susceptibles de donner lieu à

des prescriptions de diagnostic archéologique :

Service régional de l'Archéologie

Direction régionale des affaires culturelles d'île-de-France 47, rue Le Pelletier 75 009 Paris Tel.: 01 56 06 50 00

Réponses du Maître d'ouvrage :

Lors de la délivrance des permis de construire, toute prescription relative à un site archéologique est inscrite sur l'arrêté qui délivre le permis de construire. De plus la ZAC des Cantoux fait l'objet d'un aménageur qui porte l'information aux promoteurs-constructeurs.

Appréciations du commissaire enquêteur

Par ailleurs,

« Enfin le Département se félicite du parti pris concernant la gestion des eaux pluviales, à savoir la mise en œuvre d'une gestion intégrée par application du principe « zéro rejet au réseau public ». La DSEA (la Direction des Services de l'Eau et de l'Assainissement du Département), travaille effectivement de manière constructive et régulière avec l'aménageur EPAMARNE sur le volet assainissement (gestion des eaux usées et eaux pluviales) dans le cadre de ce futur aménagement. Les services départementaux restent à votre disposition pour tout complément d'information ».

Remarque du Maître d'ouvrage : Cette remarque n'appelle pas de réponse. Appréciation du commissaire enquêteur :

#### 3.7 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies au registre :

3.7.1 Observation n° 1 anonyme

« Habitant le territoire du Grand PSEA, je suis venu consulter le dossier d'enquête de modification du PLU de la ville qui porte sur un projet d'aménagement de logements dans le secteur de la Plaine des Cantoux. La proportion de logements sociaux me semble raisonnable »

#### 3.7.1.1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Appréciation favorable au projet, n'appelle aucune observation

3.7.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

#### 3.7.2 Observation n° 2 de M.VOIRRIOT 12 rue de la Plaine

« derrière la rue de la Plaine n°12, un terrain est retenu pour une construction est-il prévu d'arborer ce terrain, car toutes nos maisons contigües à ce terrain auront un vis à vis intégral non indiqué sur les plans ? . Merci ».

#### 3.7.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Si la question porte sur les terrains du lot C de la ZAC, il est effectivement prévu de végétaliser les fonds de parcelles. Le projet définitif sera connu une fois le permis de construire déposé.

Si la question porte sur le terrain communal sis 104 rue Constantin Limpens, il n'est à ce jour prévu aucun projet sur le terrain. Ce terrain est hors du périmètre de la ZAC.

#### 3.7.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

#### 3.7.3 Observation n°3 de Mme HARDY, 42 avenue Olivier d'Ormesson :

« Je suis contre l'élargissement « 4 » du chemin de Mocque Bouteille.son étroitesse actuelle permet une vitesse modérée des véhicules.

J'ai acheté ce bien pour l'accès par cette rue Moque Bouteille. Si des m2 me sont pris, je n'aurais plus cet accès ; mon terrain est 1 mètre en dessous de cette rue. Je ne vois pas l'intérêt de ce projet ».

#### 3.7.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n°4 ne concerne pas le secteur des Cantoux. Il s'agit d'un projet d'élargissement de voirie dans un autre secteur de la commune. Une information sur le projet d'élargissement sera faite à la riveraine par le service urbanisme.

#### 3.7.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

#### 3.7.4 Observation n° 4 de M. Joël CHRISMENT

« suite aux aménagements en cours (construction d'immeuble) rue Olivier d'Ormesson coté PINCE VENT, est-il prévu de nouveaux aménagements et constructions dans la prochaine année ? »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Plusieurs sites de projets ont été présentés aux Ormessonnais dans le cadre du développement de la ville et afin de rattraper son retard en matière de construction

de logements, notamment sociaux. En plus de la ZAC des Cantoux, la ville prévoit le développement du secteur des Châtelets (ZAC sous maitrise d'ouvrage EpaMarne également).

Quelques terrains sont également destinés à la construction de collectifs : 9 avenue de Pince-Vent, 21-25 rue Olivier d'Ormesson par exemple.

Appréciation du commissaire enquêteur

#### 3.8 questions du commissaire enquêteur :

Que deviendra le taux effectif de logements sociaux après réalisation du projet ?

Au terme de son contrat de mixité prévu sur une période de 9 années jusqu'en 2025, l'ensemble des projets de construction devrait permettre à la commune d'approcher les 10% de logement sociaux.

Quelle est le délai envisagé, raisonnablement, pour la réalisation du projet, compte tenu de la maîtrise effective de la totalité du foncier ?

Le calendrier de réalisation de la ZAC s'échelonne entre 2021 et 2025. Ce calendrier est raisonnable au vu de la maitrise foncière actuelle du site, bien engagée.

Envisage-t-on une modification des circuits autobus pour la desserte du site?

La desserte bus dépend d'Ile-de-France-Mobilité (IDFM). Le site est desservi par des

proximités sur les grandes artères de la commune. La ville ne souhaite pas la modification du circuit bus, mais porte régulièrement auprès d' IDFM des demandes sur une amélioration de la fréquence des bus.



Créteil, le

2 9 MAI 2020

Nom du service Délégation Relations et Appui aux Territoires

Affaire suivie par : Corinne ADRAGNA 01 41 94 32 02

OBJET:

Consultation des PPA Modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne Madame la Présidente,

Par arrêté 2020-003 en date du 7 janvier 2020, le Conseil de Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a engagé une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ormesson afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de 360 logements en mixité social et une école élémentaire sur le secteur de la Plaine des Cantoux.

A cet effet et conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, veuillez trouver par le lien ci-dessous le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ormesson :

https://urlz.fr/c5Vb

Le début d'enquête publique est prévu courant juin 2020.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Directeur de la Délégation Relations et Appui aux Territoires

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

du Val de Marne Madame la Présidente

27 avenue Raspail

Patrick LANGLOIS

Alfortville Bolssy-Saint-Léger Bonneuil-sur-Marne Chennevières-sur-Marne Créteil La Queue en Brie Le Plessis Trévise Limeil-Brévannes Mandres-les-Roses Marolles-en-Brie Noiseau Ormesson sur-Marine Pérlgny-sur-Yerres Santeny Sucy-en Brie Villetresnes



## > LA PLAINE DES CANTOUX

- CONCERTATION
- PRÉALABLE

+ À ORMESSON-SUR-MARNE







EPAMARNE est l'aménageur historique de Marne-la-Vallée. Fin 2016, l'État a étendu son périmètre d'intervention notamment pour développer le site d'emprise de l'ex-autoroute A87 dite Voie de Desserte Orientale (VDO), qui constitue aujourd'hui un enjeu urbain majeur pour le Val-de-Marne. Inexploité pendant de nombreuses années, il est à présent indispensable de repenser ce territoire pour y faire émerger une démarche territoriale équilibrée, cohérente et en lien direct avec les tissus urbains existants.

Une opération d'aménagement sera réalisée sur le secteur de La Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne. La requalification de ce secteur, qui intégrera la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), permettra à la commune d'augmenter son offre de logements avec des parcours résidentiels qualitatifs, adaptés et diversifiés. Espaces publics soignés, équipement public scolaire et services urbains se conjugueront harmonieusement pour améliorer le mieux-vivre en ville.

Le projet d'aménagement de La Plaine des Cantoux concrétise le travail collaboratif et partenarial mené entre Ormesson-sur-Marne et EPAMARNE. L'Établissement est particulièrement sensible au contexte local et questionne les enjeux spécifiques de ce territoire, afin de formaliser une stratégie urbaine adaptée.

Convaincus que ce futur quartier doit être construit par et pour ses habitants, une démarche de concertation est à présent lancée. Lieu de dialogues et d'échanges avec les Ormessonnais, elle permettra au projet urbain d'évoluer, de se préciser et de faire consensus.

Cette plaquette présente la philosophie du projet, les grands objectifs d'aménagement, les outils et les temps forts qui animeront la concertation.

Jean-Baptiste REY, Directeur Général par intérim EPAMARNE / EPAFRANCE



Notre commune est à un tournant de son aménagement. Depuis près de deux ans, la Ville travaille en lien avec EPAMARNE sur un projet d'aménagement harmonieux qui porte notamment sur les emprises de l'ex-voie de desserte orientale. Comme vous le savez, pour en avoir déjà largement débattu avec vous, deux secteurs sont plus particulièrement concernés: les Cantoux au nord et les Châtelets au sud.

L'émergence de nouveaux quartiers dans notre ville doit répondre à une exigence fondamentale que nous avons souvent rappelée : l'indispensable préservation du tissu urbain, de la qualité paysagère et

surtout du bien-vivre à Ormesson. Il s'agit donc de donner un nouveau visage aux terrains de l'ex-VDO laissés pour la plupart en friche tout en conservant l'esprit de notre commune qui allie tradition et modernité.

Alors que les projets entrent dans l'étape de leur mise en œuvre concrète, il nous a paru fondamental d'associer la population et ce non seulement au titre de l'information légitime qu'elle est en droit d'attendre mais également pour qu'elle puisse exposer son point de vue.

La zone d'aménagement concerté est l'outil le plus adapté pour permettre à chacun de venir débattre et s'approprier la ville de demain. L'aménagement de la Plaine des Cantoux, comme celui ultérieur des Coteaux d'Ormesson (Châtelets) fera donc l'objet d'une concertation avec de nombreux temps d'échanges conduits conjointement par la Ville, EPAMARNE et ses partenaires.

Réunions publiques, promenades urbaines, exposition en mairie, registre mis à la disposition du public, site internet : tous les moyens seront utilisés pour que chacun d'entre vous puisse s'exprimer. Un débat public, libre et ouvert est essentiel à la réussite de ce projet, c'est ce que nous voulons!

Marie-Christine SEGUI, Maire d'Ormesson-sur-Marne Conseillère Départementale du Val-de-Marne



En 2016 à Ormesson-sur-Marne était signé un Contrat de Mixité Sociale, résultat d'un engagement entre la Municipalité et l'État. Un projet d'aménagement a depuis été lancé sur 3 hectares au nord-est de la Commune, sur un secteur appelé « la Plaine des Cantoux ».

À Ormesson, l'État est en effet resté propriétaire de l'ex-voie de desserte orientale, dite VDO. Il a donc transféré ces terrains à un aménageur public, EPAMARNE, qui travaille aujourd'hui en collaboration avec la Ville pour y réaliser différents projets d'aménagement.

**Ormesson-sur-Marne** 

à 20 km AU SUD DE PARIS

350
HECTARES
DE SUPERFICIE
COMMUNALE

10 000 HABITANTS



## LES OBJECTIFS DU PROJET

EPAMARNE et la ville d'Ormesson envisagent la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le terrain de la Plaine des Cantoux afin d'accompagner le développement de la commune. Il s'agit de faire face aux enjeux que rencontre la Ville en se fixant divers objectifs :



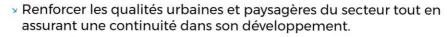
- » Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale et des besoins de la ville.
- > Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.



» Développer une programmation d'équipement public nécessaire au développement des opérations à venir.



Participer aux continuités et déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.





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 secteur de la Plaine des Cantoux est délimité par :

- ≥ le Golf et l'avenue du Pince Vent (RD111),
- la limite avec la commune de Chennevières-sur-Marne (secteur de la Maillarde),
- de part et d'autre par le tissu pavillonnaire du secteur des Cantoux.

**LA MAILLARDE** 

ÉCOLE ANATOLE FRANCE

Rue D. Casanova

Rue des Perdrix

**Rue des Sports** 

COLF

© Epamarne / photo : Eric Morency

## **D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ?**

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité locale ou l'aménageur public - ici EPAMARNE - peut intervenir pour réaliser un nouveau quartier ou une zone d'activité. Les opérations sont menées par l'aménageur public afin de réaliser des études préalables, mais aussi la viabilisation des terrains (réseaux, voiries), la construction d'espaces publics (rues, places, espaces verts) et d'équipements publics pour les futurs habitants du quartier. Il en assure le financement grâce à la cession des droits à bâtir aux promoteurs qui construiront par la suite les logements, commerces et activités.

La ZAC est donc un outil d'aménagement, qui implique également une démarche de concertation tout au long de l'élaboration du projet. Cette concertation est réglementaire, selon la procédure fixée par le Code de l'Urbanisme (article L.103-2). La participation des habitants, des associations locales et autres acteurs concernés tient ainsi une place conséquente au sein du projet, ce qui permet de réfléchir ensemble sur des questions d'espaces publics, d'équipements, de typologie et de densité de logements...

#### LA PROCÉDURE RÈGLEMENTAIRE DE CRÉATION D'UNE ZAC COMPREND DEUX PHASES:



#### **UNE PHASE DE CRÉATION**

L'ensemble des dépenses et recettes liées à la création de la ZAC est retracé dans un bilan prévisionnel qui est intégré au dossier de ZAC à l'issue de la concertation. Le programme des équipements publics y est également défini. L'aménageur participe au financement des équipements publics lorsqu'ils sont nécessaires.

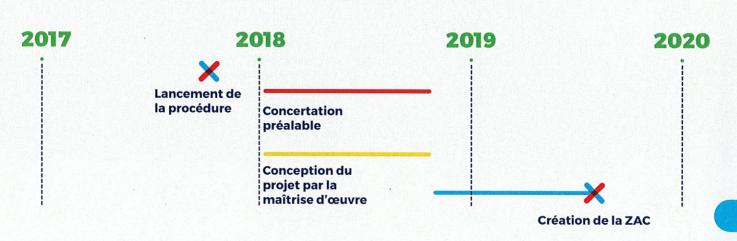
Après l'avis du conseil d'administration d'EPAMARNE et de la Commune, le dossier de création est ensuite approuvé par un arrêté du Préfet de Département. Il est également tenu à disposition du public.



#### UNE PHASE DE RÉALISATION

Un second dossier doit ensuite être adopté : 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 DE LA DÉMARCHE





Les objectifs et modalités de la concertation ont été délibérés par le Conseil Municipal d'Ormessonsur-Marne, le 12 décembre 2017, ainsi que par le Conseil d'Administration d'EPAMARNE, le 20 décembre 2017. Ils reposent sur 3 éléments :

- La sensibilisation des habitants au moyen d'une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale.
- L'organisation d'une exposition en Mairie, destinée à expliquer le projet et à recevoir les avis sur le registre de concertation, disponible pendant toute la durée de l'exposition.
- Le dépôt d'un registre en Mairie, disponible aux heures d'ouverture du public, ouvert à tous et comprenant le rappel des objectifs poursuivis en sollicitant l'avis des citoyens.

La concertation démarre à compter du 6 février, date de la première réunion publique, et durera le temps de l'élaboration du projet. Une réunion publique de restitution de l'ensemble de la démarche et des échanges avec les habitants sera ainsi organisée en septembre.

La concertation viendra ainsi organiser le dialogue entre l'ensemble des experts qui travaillent sur le projet (architectes, urbanistes, paysagistes, experts du développement durable et de l'environnement...) et les habitants. Il s'agira de recueillir les besoins et ressentis par rapport au projet, d'établir un diagnostic partagé et d'explorer ensemble de nouvelles opportunités et pistes d'amélioration du projet, ou encore d'enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux.

La volonté de la Commune et d'EPAMARNE est d'aller plus loin que la concertation réglementaire obligatoire en proposant des temps multiples et des formats variés :

3 RÉUNIONS PUBLIQUES 2 ATELIERS PARTICIPATIFS

BALADE URBAINE

CONCERTATION NUMÉRIQUE

des rencontres AVEC DIFFÉRENTS ACTEURS DE LA VILLE ET DU QUARTIER

## LE PROJET : DES GRANDES CARACTÉRISTIQUES

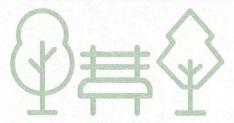


#### LES FORMES URBAINES

- Construire environ 350 nouveaux logements en mixité (comprenant du logement social et du logement en accession), aux typologies variées.
- » Rechercher l'exemplarité architecturale et environnementale.
- Trouver une cohérence urbaine et paysagère avec les futurs projets environnants.

#### LES ESPACES PUBLICS

- Favoriser les espaces verts et les corridors écologiques existants.
- Structurer de nouveaux espaces par le paysage, en créant des espaces publics en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs.



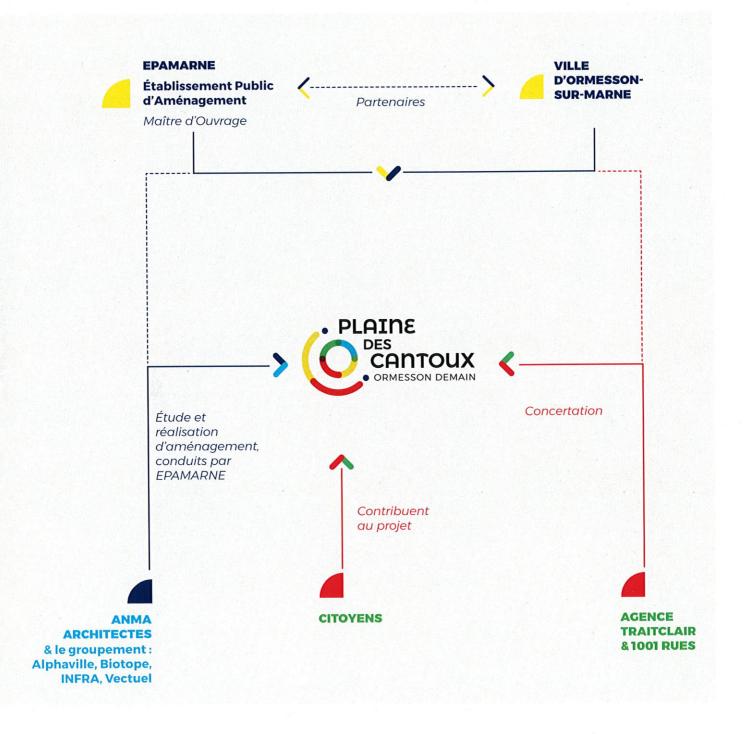
#### LES DÉPLACEMENTS

- Mailler le quartier de façon naturelle et efficace grâce à une fluidité viaire facilitant la desserte du quartier.
- Apaiser la traversée de l'avenue du Pince-Vent en liant le quartier à la future opération sur le secteur du Golf.
- Imaginer des modes de déplacements doux continus entre les quartiers et vers les communes environnantes.

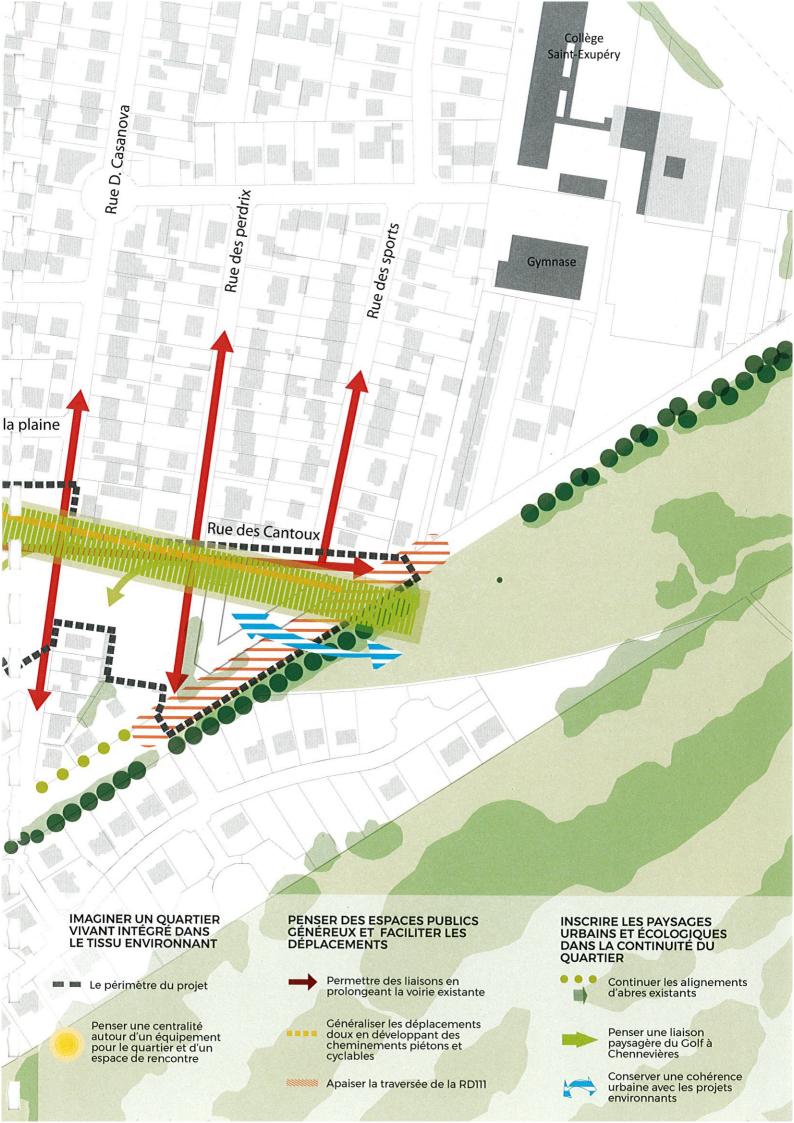
#### **LA PROGRAMMATION**

- Penser l'intégration d'un nouvel équipement public scolaire dans le quartier.
- Imaginer un mobilier urbain qui permette des espaces de rencontre entre les habitants du quartier.











#### 10 MARS

**Balade urbaine** 

# **DU 5 MARS AU 13 AVRIL INCLUS**

**Exposition en Mairie** 

### 14 MARS ET 11 AVRIL DE 14H À 17H

Permanences d'EPAMARNE et de la Commune en Mairie

### **29 MARS & 12 AVRIL**

**Ateliers participatifs** 

#### **25 MAI**

Réunion publique lors de la fête des voisins

#### **SEPTEMBRE**

Réunion publique de restitution

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 :

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

Les avis peuvent également être adressés sur le site internet dédié *ormessondemain.fr* et par courrier à la commune.



# DES CANTOUX

- BILAN
- DE LA CONCERTATION







# SOMMAIRE

#### INTRODUCTION

LE PROJET

LE CADRE DE LA CONCERTATION

# PARTIE 1 // LES MODALITÉS DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION ET DE COMMUNICATION

EN QUELQUES CHIFFRES...

LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION ET DE E-CONCERTATION

DÉTAIL DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE

# PARTIE 2 // SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES ÉCHANGES

DIAGNOSTIC PARTAGÉ

PROPOSITIONS: MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

PROPOSITIONS: CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT

PARTIE 3 // SYNTHÈSE DES RESULTATS DU BIMCITOYEN





#### Le contexte :

En 2016 à Ormesson-sur-Marne était signé un Contrat de Mixité Sociale, résultat d'un engagement entre la Municipalité et l'État. Un projet d'aménagement a depuis été lancé sur 3 hectares au nord-est de la Commune, sur un secteur appelé « la Plaine des Cantoux ».

À Ormesson, l'État est en effet resté propriétaire de l'ex-voie de desserte orientale, dite VDO. Il a donc transféré ces terrains à un aménageur public, EPAMARNE, qui travaille aujourd'hui en collaboration avec la Ville pour y réaliser différents projets d'aménagement.

#### Les objectifs:

Réaliser une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le terrain de la Plaine des Cantoux afin d'accompagner le développement de la commune. Il s'agit de faire face aux enjeux que rencontre la Ville en se fixant divers objectifs :



- y 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 des opérations à venir.

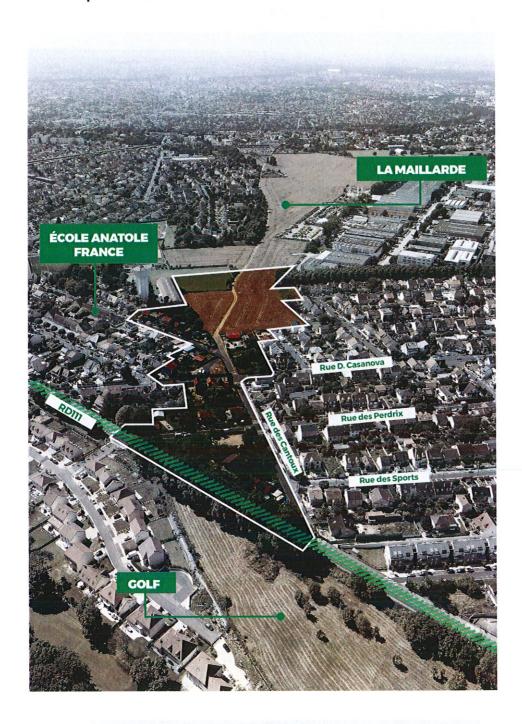


Participer aux continuités et déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes.



- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement.
- 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 :



Le secteur de la Plaine des Cantoux est délimité par :

- ≥ le Golf et l'avenue du Pince Vent (RD111),
- la limite avec la commune de Chennevières-sur-Marne (secteur de la Maillarde),
- de part et d'autre par le tissu pavillonnaire du secteur des Cantoux.



En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit être précédée d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation ont ainsi été approuvés par délibération du Conseil d'Administration d'EPAMARNE, après avis favorables de la ville et de l'agglomération.

Ces délibérations ont eu lieu le 12 décembre 2017 lors du Conseil Municipal d'Ormesson-sur-Marne, et le 20 décembre 2017 lors du Conseil d'Administration d'EPAMARNE

#### Elles reposent sur 3 éléments :

- La sensibilisation des habitants au moyen d'une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale.
- L'organisation d'une exposition en Mairie, destinée à expliquer le projet et à recevoir les avis sur le registre de concertation, disponible pendant toute la durée de l'exposition.
- Le dépôt d'un registre en Mairie, disponible aux heures d'ouverture du public, ouvert à tous et comprenant le rappel des objectifs poursuivis en sollicitant l'avis des citoyens.

La concertation a démarré à compter du 6 février 2018, date de la première réunion publique, et a duré le temps de l'élaboration du projet. Une réunion publique de restitution de l'ensemble de la démarche et des échanges avec les habitants a été organisée le 25 septembre 2018.





... La concertation présentielle :

3
RÉUNIONS
<b>PUBLIQUES</b>

2 ATELIERS PARTICIPATIFS BALADE URBAINE

ENTRETIENS
D'ACTEURS LOCAUX



2 PERMANENCES REGISTRE
MIS À DISPOSITION
EN MAIRIE

ATELIER D'AIDE À L'UTILISATION DE L'OUTIL NUMÉRIQUE

# soit 11 actions

DE CONCERTATION ORGANISÉES DEPUIS FÉVRIER 2018

... et ses participants :



participant.e.s ou personnes touchées tout au long de la démarche

30

participant.e.s en moyenne sur les différents temps de concertation

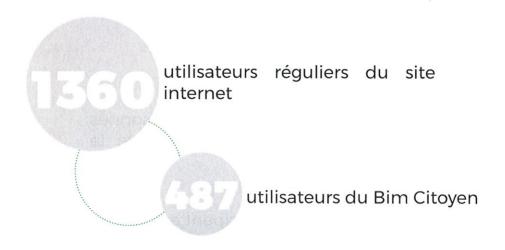


... La concertation numérique :

SITE INTERNET ormessondemain.fr

APPLICATION NUMÉRIQUE EN LIGNE

... et ses utilisateurs :



... Mais aussi :

6
ARTICLES DANS LA PRESSE

MAILING LIST DU PROJET

PLAQUETTE DU PROJET

COMMUNICATION WEB: FACEBOOK ADS

VIDÉO SUR LA CONCERTATION

# LES MÉTHODOLOGIES DE CONCERTATION ET DE E-CONCERTATION

Les objectifs principaux de la démarche de concertation et de communication sont de permettre aux habitants et acteurs locaux de s'exprimer sur le projet des Cantoux au travers d'une pluralité de dispositifs proposés.

Cette démarche s'intègre par ailleurs aux modalités de concertation réglementaires relatives à la création de ZAC. Dans ce cadre, la concertation doit :

- Informer le public sur le projet et les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- Permettre à la population de formuler des observations et propositions;
- Rendre-compte en phase finale des différents éléments issus de la concertation.

La concertation est ainsi venue organiser le dialogue entre l'ensemble des experts qui travaillent sur le projet (architectes, urbanistes, paysagistes, experts du développement durable et de l'environnement...) et les habitants.

Il s'est agi de recueillir les besoins et ressentis par rapport au projet, d'établir un diagnostic partagé et d'explorer ensemble de nouvelles opportunités et pistes d'amélioration du projet, ou encore d'enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux.

# 中 DÉTAIL DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE

#### Entretiens d'acteurs locaux



#### 4 entretiens

- référent du quartier des Cantoux
- référent du quartier Amboile / Tourelles
- commerçante de la place Henri Dunant
- habitant du quartier du Golf (rue Maryse Bastié)

#### Objectifs:

- Interroger des acteurs au profil divers représentatifs du quartier des Cantoux
- Etablir un premier état des lieux du ressenti et des attentes de chacun



Réunion publique de lancement 06 février 2018



#### environ 70 participants

#### Objectifs:

- Lancer la démarche de concertation
- Présenter quelques éléments de projet : périmètre, enjeux, objectifs... et la manière dont les habitants pourront participer à la démarche



Balade urbaine 10 mars 2018



#### 30 participants

#### Objectifs:

- Partager une expérience et un vécu des habitants et usagers des lieux d'Ormesson-sur-Marne autour du futur quartier.
- Etablir un diagnostic de ces lieux pour saisir les attentes et les besoins des habitants sur le projet, sur les liens et les transitions entre le futur quartier et la ville.
- y Evoquer les formes urbaines existantes.



Atelier participatif n°1 29 mars 2018



Atelier participatif n°2 12 avril 2018



Réunion publique / Fête des Voisins 25 mai 2018



#### Objectifs:

- Echanger autour des problématiques de la mobilité dans le quartier actuel et futur.
- Identifier les atouts et dysfonctionnements du fonctionnement actuel.
- Elaborer des préconisations pour un plan futur de circulation sur le quartier, en intégrant toutes les questions de circulations à la réflexion : véhicule, cycle, piétonne, stationnement, transports en commun...



#### Objectifs:

- Echanger autour des futures formes urbaines sur le quartier (bâtiments de logements, d'équipement scolaire, perspectives).
- Discuter des espaces verts (voiries plantées, allée piétonne et cycliste, liaisons paysagères).
- Discuter des espaces publics : placette au centre du quartier, voiries.
- Présenter l'application numérique



#### Objectifs:

- Profiter de l'occasion de la Fête des Voisins pour organiser un évènement convivial de sensibilisation autour du projet.
- Faire un point d'étape de restitution des échanges de la concertation et de leur prise en compte dans l'avancement du projet.
- Discuter de cet avancement du projet avec les habitants.



Atelier d'aide à l'utilisation de l'application numérique 30 juin 2018

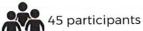


#### Objectifs:

- Présenter l'application aux habitants
- Aider les participants à manier les différents outils de l'application numérique



Réunion publique de restitution 25 septembre 2018



#### Objectifs:

- Restituer l'ensemble des échanges et des propositions réalisées au cours de la démarche de concertation ainsi que leur prise en compte dans le projet.
- Présenter l'avancement du projet.

#### L'exposition et son registre

Des panneaux d'exposition ont été créés afin d'informer les acteurs locaux du contenu du projet de la ZAC des Cantoux, de communiquer autour des outils et étapes de la concertation et de préciser les thématiques abordées au fil des réunions publiques et ateliers.

L'exposition comporte quatre panneaux :

- > Le contexte, périmètre et les objectifs du projet ;
- > L'explication de ce qu'est une ZAC, de la concertation, du planning de la démarche;
- Les orientations urbaines, les grandes caractéristiques du projet;
- > Les acteurs et les prochaines dates.

Cette exposition était accompagnée d'un registre de la concertation, disponible en Mairie.

A la clôture du registre, aucune observation n'y a été consignée, preuve que la démarche de concertation et de co-construction avec les habitations a donné ses résultats.

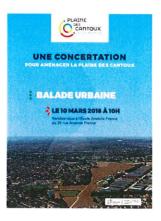
Un courrier a cependant été envoyé à la commune la semaine du 26 novembre 2018 en tant que pièce sur le registre. Les remarques portent néanmoins sur un secteur localisé en dehors du périmètre.

#### La plaquette

Une plaquette du projet a été réalisée début février 2017 et distribuée lors de la première réunion publique. Elle était également disponible lors de tous les évènements de concertation et en mairie.

#### Flyers et affiches

Avant chaque évènement de concertation ont été réalisés un flyer et une affiche. Les flyers ont été boîtés chez les habitants du quartier et disponibles chez les commerçants; les affiches étaient visibles dans l'espace public (abribus).



Site web ormessondemain.fr

Un site internet a été développé pour l'opération : il permet de s'informer sur le projet, les grandes étapes de la concertation et d'accéder à l'application d'econcertation.





Nombre d'utilsateurs réguliers:

1360



Temps moyen de consultation par utilisateurs:

3 min 50



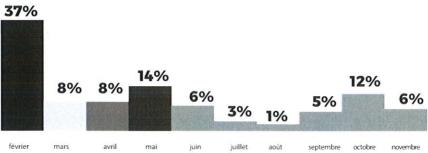
Les pages les plus visitées par les utilisateurs:

1	L'accueil (Story-telling) http://ormessondemain.fr/	<b>60</b> % <sup>*</sup>
2	Projet http://ormessondemain.fr/le-projet.html	18%
<b>3</b>	Participez http://ormessondemain.fr/participez-!.html	15%
4	L'agenda http://ormessondemain.fr/l-agenda.html	3%
<b>5</b>	Acteurs	2%
6	http://ormessondemain.fr/les-acteurs.html  Ressources http://ormessondemain.fr/ressources.html	2%

le chiffrede 60% s'expliquent par le fait que certain su tilisateur sont accédés au site autrement que par la page d'accueil.



La fréquentation du site par périodes:



#### Campagne de comunnication web

Pour faire la promotion de l'outil d'e-concertation et augmenter le taux de participation, une série de campagnes de communication a été réalisée sur les réseau sociaux.



Les différentes campagnes en détail :











#### Campagne n°1

Vidéo présentation / guide d'utilisation de l'application.

début: Mai 2018 durée: 1 semaine utilisateurs atteints: 3066 interactions: 178







Carmen Lalloue et 2 autres persi

#### Campagne n°2

Affiche pour la participation aux ateliers numériques.

début: mi-juin 2018 durée: 1 journée utilisateurs atteints: 32 interactions: 5





#### Campagne n°3

Vidéo de rappel à la participation.

début: fin juin 2018 durée: 10 jours utilisateurs atteints: 2316 interactions: 111



Nombre d'utilisateurs atteints par les campagnes :

5414



Nombre d'utilisateurs ayant interagi avec la publication :

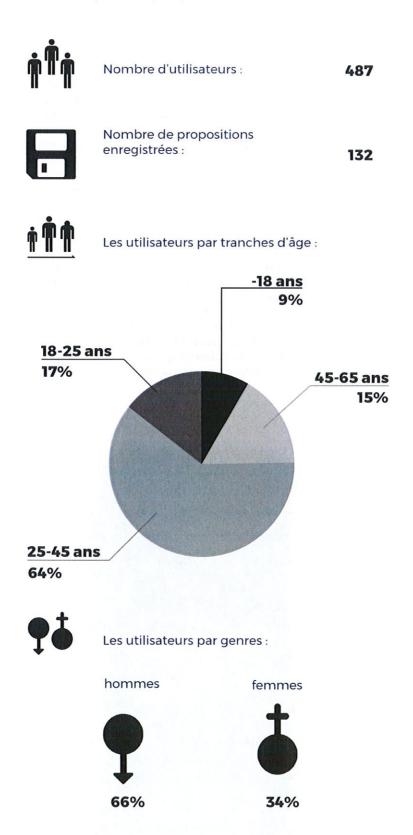
294

Le BimCitoyen© : une application inédite en France pour la e-concertation du futur quartier de la plaine des Cantoux.

BimCitoyen© est une application web d'econcertation proposant une maquette 3D interactive nourrie des informations du projet, qui ont été fournies par ses décideurs et designers. Cette application a été développée et utilisée pour la première fois en France pour le projet de la Plaine des Cantoux. Entre expérimentation et dispositif ludique de concertation dématérialisé, le BimCitoyen© a permi d'enrichir les démarches de concertation sur le terrain. En effet, l'utilisateur a été amené à saisir son avis et ses besoins sur les usages du futur quartier de la Plaine des Cantoux. Grâce à un système de score et d'interaction en temps réel sur la maquette 3D, l'utilisateur était invité à modifier la nature des voiries, des espaces publics et de la programmation des îlots de logements. Par ailleurs, la dimension BIM de l'application a donné aux utilisateurs les moyens de s'informer sur le projet, sur les différents scénarios retenus et de se promener dans ces derniers grâce à une vue à la troisième personne. Par delà la concertation, cet outil poursuit un objectif pédagogique. Il vise à décompléxifier les problématiques de l'aménagement de la ZAC, en montrer les enjeux mais aussi en saisir les limites.



#### Le BimCitoyen© en quelques chiffres



Les données récoltées l'ont été grâce à l'enregistrement des utilisateurs sur l'application BimCitoyen et l'utilisation de la technologie «Pixel Facebook» dans le respect des normes de confidentialité des données personnelles en vigueur.





#### Une ville qui évolue

Le périmètre soumis au lancement de la concertation a été optimisé, dans un objectif de réduire l'impact sur les riverains.

De manière récurrente tout au long de la concertation, les habitants ont fait part de leur volonté de conserver dans le projet l'identité de la commune. La ville d'Ormesson est perçue par tous comme bénéficiant d'un cadre de vie agréable, avec des grands pavillons et des espaces verts, de la sécurité. Il y règne un esprit très familial, « de petit village » dans le quartier où tout le monde se connait, et dans la ville en général, que les habitants souhaitent conserver dans l'esprit du projet (entretiens, réunion publique, atelier n°2).

Est cependant reconnu le diagnostic d'une dynamique nouvelle dans la commune autour d'un certain rajeunissement de la population (avec l'arrivée de jeunes familles notamment). Certains participants ont ainsi proposé de capitaliser sur ce nouveau projet pour accompagner cette nouvelle dynamique démographique par d'autres types d'aménagements urbains. Un nouveau type d'habitat et notamment l'accession à la propriété semble être une très bonne opportunité pour certains Ormessonnais qui souhaitent investir dans des appartements, prévoir le logement de leurs enfants à proximité, ou même vivre dans des logements plus modernes (entretiens, balade urbaine, atelier n°2).

#### Les Cantoux, un secteur à requalifier

#### ■ UNE ENTRÉE DE VILLE ET UN QUARTIER PEU QUALITATIFS

Les habitants ont globalement partagé le constat d'un secteur de projet assez peu qualitatif dans son ensemble, et peu agréable : de nombreuses maisons sont délabrées, il existe des endroits servant de dépôts, le champ lui-même n'est pas très agréable, même si de nombreux riverains l'utilisent, notamment pour promener leur chien (entretiens, réunions publiques, balade urbaine). Un point positif est néanmoins la récente rénovation de certaines rues du quartier. Il apparaît cependant compliqué de s'y promener, et il n'existe pas de réel espace public ni d'espace vert de rencontre.

La concertation a ainsi fait ressortir la volonté partagée par tous de profiter de l'opportunité de ce projet afin de renouveler le quartier pour donner du potentiel à la ville, et le rendre plus agréable pour ses habitants. Lors des entretiens d'acteurs notamment a été mentionnée l'idée d'une future identité de quartier plus moderne, plus vivante, plus active, où l'on puisse se promener à pied ou en vélo, et avoir des espaces publics et verts de qualité.

#### LE TRAFIC : UNE RÉFLEXION À MENER SUR LA CIRCULATION DANS LE QUARTIER

La problématique de la saturation du quartier par les véhicules motorisés est revenue à de nombreuses fois au cours de la concertation. Objet d'inquiétudes dès la première réunion publique, elle a ensuite fait l'objet de réflexions spécifiques lors de la balade urbaine et du premier atelier participatif.

En effet, les participants ont expliqué que malgré la réduction récente du nombre de poids lourds sur l'avenue Pince-Vent, celle-ci conserve un niveau de trafic très important, particulièrement aux heures de pointe. Quand elle n'est pas saturée, les voitures y circulent très rapidement ; cela est également vrai à l'intérieur du quartier, malgré la présence de chicanes et de dos d'ânes. La départementale est ainsi perçue comme accidentogène et très dangereuse (avec des voitures qui grillent les feux, etc.), et particulièrement par les habitants du quartier qui y craignent la traversée des enfants.

Sur la RDIII comme sur les rues internes au quartier, cela provoque notamment un grand sentiment d'insécurité pour les piétons - particulièrement avec la présence d'une école et d'un collège dans le secteur - avec des trottoirs accidentés, peu accessibles aux personnes à mobilité réduite, et des traversées peu sécurisées. Selon certains participants, cela explique aussi en partie la quasi-absence de cycles dans le quartier. La très grande majorité des déplacements des riverains s'effectue donc en voiture, que ce soit pour aller à l'école Anatole France, au collège, à l'équipement sportif, à la zone commerciale ou vers le centre-ville.

Les participants ont donc insisté lors de la phase diagnostic sur leurs préoccupations par rapport à l'impact qu'aurait l'arrivée de nouveaux habitants sur des voies déjà encombrées, en particulier avec une seule entrée principale de quartier (carrefour Pince-Vent - rue des Cantoux). Ils ont ainsi souligné la nécessité d'une réflexion complète à mener sur la circulation dans le quartier et le schéma de circulation des rues avoisinantes, en parallèle avec l'étude de trafic (réunions publiques, balade urbaine, atelier n°1).

#### DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES NÉCESSAIRES

Les participants ont par ailleurs soutenu à l'unanimité le projet d'un nouvel équipement scolaire sur le quartier, particulièrement avec l'arrivée de jeunes familles, l'école Anatole France étant déjà saturée aujourd'hui. Ils ont cependant souligné la nécessité de considérer d'autres équipements dans le quartier afin de pallier aux manques de la situation actuelle et d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants : notamment en termes de transports en commun, mais aussi de services médicaux et d'équipements ou d'offre sportive (entretiens, réunions publiques, ateliers 1 et 2).

# PROPOSITIONS : MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

#### Circulation véhicule

#### ÉVITER LES SHUNTES

Les participants ont préconisé la révision du schéma de circulation du quartier afin d'éviter les shuntes : certains automobilistes utilisent en effet des itinéraires bis afin d'éviter la congestion de l'avenue Pince-Vent, et coupent par les petites rues du quartier, générant des conflits d'usages notamment à l'abord de l'école Anatole France lors du dépôt et de la reprise des enfants (atelier 1, balade urbaine).

Une autre solution proposée a été de faciliter et de rendre plus agréables les cheminements piétons dans le quartier afin d'inciter les habitants à amener leurs enfants à l'école à pied et non en voiture; voire d'organiser des "pédibus" afin de sécuriser l'arrivée des enfants à l'école tout en les déposant à un endroit qui ne gêne pas la circulation des autres véhicules. Ainsi, certains ont proposé, au lieu d'une prolongation de la rue Constantin Limpens jusqu'à la rue Anatole France, une portion piétonne entre la future école du quartier et l'école Anatole France pour que les parents puissent y récupérer ou déposer leurs enfants à pied. Une suggestion alternative pourrait être de passer la rue du Stade à sens unique, dans le même sens que la rue Anatole France, afin de limiter son utilisation aux seuls riverains et parents allant déposer leurs enfants.

Une dernière proposition a suggéré de transférer les classes de l'école Anatole France dans la future école qui sera construite sur le quartier, de manière à éloigner les enfants du trafic routier de la rue du Stade notamment pour des raisons de pollution.

#### **UN AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR PINCE VENT - CANTOUX**

Au vu de la situation actuelle et de l'arrivée de nouveaux habitants et donc de voitures dans le quartier, les participants ont souligné la nécessité de pouvoir faciliter l'insertion sur la RDIII, et donc de traiter le carrefour des Cantoux. Ils se sont également en majorité déclaré en faveur d'un carrefour à feux, qui coïnciderait également avec la sortie du futur projet du Golf. Il a de plus été proposé des moyens pour mieux y contrôler la vitesse : notamment par l'installation d'un radar qui provoquerait un feu rouge en cas de dépassement de vitesse, comme cela existe déjà sur la côte de Champigny.

Ce carrefour est par ailleurs l'occasion de donner à voir le quartier, de donner envie et de marquer son identité, architecturalement (avec les constructions I3F sur le triangle des Cantoux), et en réalisant un carrefour sécurisé et apaisé. Pour cela, certains ont proposé de délester sur les voiries en bord de commune pour répartir les flux. A été envisagé par exemple un délestage rue du docteur André Libert, en la remettant à double sens, car il n'y a pas de logement des deux côtés et la voirie est assez large (atelier 1).

#### LA PRISE EN COMPTE DU STATIONNEMENT ET DU DÉPOSE-MINUTE

La problématique du stationnement est revenue à de nombreuses reprises au cours de la concertation. L'état actuel du quartier est tel que de nombreuses voitures sont garées dans l'espace public et sur les trottoirs. A donc été souligné l'importance de parkings propres en sous-sol pour les nouveaux logements créés, mais également la création de places de stationnement dans l'espace public pour les éventuels visiteurs (balade urbaine, ateliers 1 et 2).

Par ailleurs, les participants ont jugé incontournable de prévoir des places de dépose-minute vers la future école, afin de pouvoir gérer les temps de dépôt et de reprise des enfants en évitant les conflits d'usages comme ceux mentionnés autour de l'école Anatole France (ateliers 1 et 2).

#### La place des cycles

Les participants se sont également prononcé en faveur du développement de la circulation cycliste dans le quartier - et dans la commune en général - en la sécurisant via des pistes réservées et des marquages au sol (balade urbaine, ateliers 1 et 2). Les propositions ont donc été de prolonger la piste allant du Golf à Chennevières, en traitant les carrefours sur la RD111 et la N4, notamment en pensant à une desserte douce du centre commercial et du lycée.

Le plus gros aménagement, à voir avec le Département, serait de réaliser une piste cyclable sur la RD111 : l'avenue est assez large pour pouvoir la mettre en place du côté du Golf, à la place du talus existant actuellement.

Ces aménagements cyclables devraient pouvoir lier des points importants de la commune : le centre commercial, le marché, la mairie, le centre culturel...

Des pistes cyclables ou zones de rencontre pourraient ainsi être envisagées à l'intérieur du quartier des Cantoux, notamment sur la rue des Cantoux, afin de générer des itinéraires bis doux (par exemple permettant aux collégiens de se rendre à leur établissement scolaire en vélo, etc).

#### L'accessibilité piétonne et PMR

Afin d'améliorer le confort des piétons dans l'espace public, les participants ont demandé une réflexion importante sur les liaisons piétonnes au sein du quartier: non seulement pour y circuler mais aussi pour en sortir, par exemple pour aller jusqu'au centre commercial, qui n'est pas très éloigné mais très peu accessible à pied. Ils ont ensuite préconisé la refonte des trottoirs (problèmes de bateaux en pavés qui compliquent la circulation des personnes à mobilité réduite). Il s'agit aussi de résoudre le problème du stationnement sauvage, les trottoirs étant souvent stationnés.

Un des objectifs principaux doit également être la pacification de l'avenue Pince-Vent pour les piétons.

Des considérations générales pour les rues du quartier ont ainsi préconisées :

- > des trottoirs lisses, adaptés au cheminement des personnes à mobilité réduite (personnes handicapées, avec une poussette, etc):
- > des dalles en béton, dont l'entretien sera facilité et à bas coût pour les services municipaux.



# PROPOSITIONS: CADRE DE VIE, AMÉNAGEMENT

#### Formes urbaines

#### ■ UN ÉPANNELAGE DES HAUTEURS

Depuis la réunion publique de lancement, les habitants se sont déclarés satisfaits du principe d'intégration du projet dans le tissu urbain existant, notamment par le respect des pavillons qui seront en vis-à-vis direct. En atelier, ils ont ainsi préconisé des bâtiments avec un épannelage varié et progressif (des petites hauteurs en face des pavillons, et des hauteurs plus importantes quand il n'y a pas de vis-à-vis existant - soit vers la Maillarde.

Les résultats de l'application ont fait apparaître la volonté de maisons individuelles, en vis-à-vis immédiat des riverains (B4).

L'application numérique a par ailleurs montré qu'au niveau des carrefours sur la rue des Cantoux étaient privilégiées des hauteurs augmentées par rapport à la proposition initiale (ilots A3, B1). Cela permet ainsi d'avoir des points d'ancrage visuels ponctuant l'horizon de la ligne des Cantoux quand on entre dans le quartier.

Par ailleurs, ils ont privilégié des formes bâties qui réduisaient l'impression de densité ou d'un quartier "trop urbanisé". Les variations de hauteur participent de ce travail pour éviter une impression de "front urbain" qui serait trop uni. Dans cette optique, ils ont privilégié la proposition d'ouvertures entre les bâtiments : des perspectives ouvertes vers des jardins en coeurs d'ilot renforceraient l'aération du quartier (atelier 2). Sur l'application, les choix les plus populaires ont ainsi privilégié des percées visuelles sur de nombreux ilots (A5, B2, B3) ou des façades "dynamiques" (A1, A2, 13, A4, B1).

Enfin, une volonté d'insérer des services en pied d'immeuble dans les ilots a été manifestée (atelier 2, application).

#### ■ UNE DIVERSITÉ "COHÉRENTE" DES ARCHITECTURES

Les participants ont souligné l'importance du travail sur les matériaux et les formes, afin de ne pas avoir une monotonie des bâtiments. Notamment, ils ont préféré ne pas avoir de bois, qui vieillit mal, mais plutôt une variation de matériaux avec des briques, des couleurs claires et de la pierre ; des variations sur la forme des toitures, etc.

#### **Espaces publics**

#### **■ LES VOIRIES**

En vue de la refonte des espaces publics viaires, et notamment de la rue des Cantoux, les habitants ont fait plusieurs propositions, parfois complémentaires, parfois contradictoires. Tous ont apprécié la proposition d'un élargissement de la rue des Cantoux qui, en tant que rue principale de l'opération, doit pouvoir être agréable à cheminer, ce qui suppose un apaisement de la circulation véhicule mais aussi une allée plantée, une perspective lointaine, etc.

De nombreux usages y ont été souhaités, qui rentrent parfois en conflit : de la place pour le stationnement sur rue, des arbres, une piste cyclable, un trottoir large, un recul végétal comme espace de séparation entre la rue et les espaces privés...

Au cours de l'atelier 2, les participants ont ainsi pu faire une synthèse des éléments d'aménagement des voiries qu'ils souhaitent prioriser : sur la rue des Cantoux, a été proposé :

- > une piste cyclable, connectée à celle de l'avenue Pince Vent pour pouvoir aller jusqu'au futur feu à vélo;
- > une alternance entre places de stationnement et arbres, afin de conserver le caractère paysager tout en ayant des places supplémentaires sur l'espace public. Ces arbres devraient par ailleurs avoir des fosses larges pour en faciliter l'entretien, avec un système de pente douce faisant ruisseler l'eau de pluie vers les fosses;
- > des insertions végétales dans le bâti et franges plantées en limite des bâtiments, qui puissent vivre avec un mode de gestion différenciée pour limiter les coûts d'entretien des copropriétaires et bailleurs. Au lieu d'un alignement direct sur rue, cet espace planté entre le bâtiment et la rue permettrait de participer de la végétalisation et de la luminosité de la rue des Cantoux.

Au sujet des rues secondaires du quartier, les participants ont précisé qu'il serait intéressant de ne pas avoir le même type de traitement et d'ambiance dans toutes les rues.

#### LA PLACETTE ET L'ALLÉE PIÉTONNE

Tout au long de la concertation, les participants ont valorisé cette partie espaces publics du projet, qui pour l'instant est quasi-inexistante au sein du quartier. L'aménagement de tels espaces a donc été ressenti comme une opportunité de générer une convivialité de quartier, des espaces de rencontre protégés des voies de circulation. A cependant été mis en garde contre des éventuels problèmes de sécurité: a donc été préconisé à ce niveau d'éviter des "recoins" ou endroits reculés, et d'avoir des bons éclairages réguliers afin d'éviter un sentiment d'insécurité la nuit.

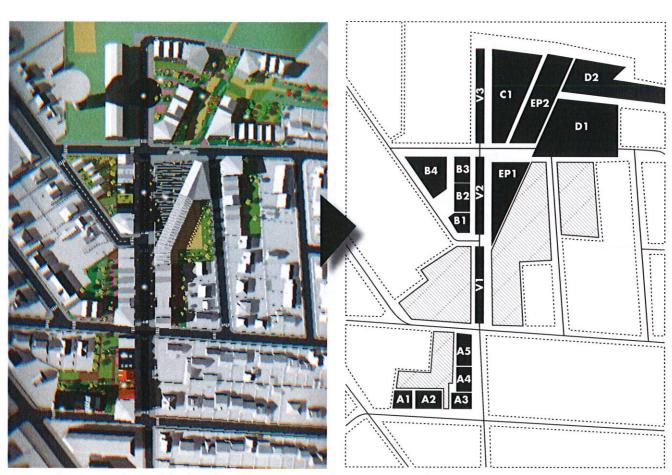
Au niveau de la placette centrale devant l'équipement scolaire, les participants ont demandé une cohérence entre le mobilier urbain et les usages que feraient les riverains sur cet espace :

- > pour attendre les enfants à la sortie de l'école, des bancs larges, des petites tables où l'on puisse jouer aux dominos, aux échecs, des dessins de jeux au sol : pour une ambiance familiale.
- > certains ont proposé des plantations sur et autour de la place, pour égayer l'espace et éviter qu'il soit trop minéral : des arbres, des plates bandes...
- > l'allée piétonne vers la Maillarde a été envisagée comme très paysagère, afin de conserver et d'améliorer qualitativement son identité d'aujourd'hui, les bâtiments autour s'insérant dans une sorte de "jardin habité".

Les résultats de l'application confirment cette tendance : les choix les plus populaires privilégient un espace public récréatif végétal sur la placette, et un chemin sportif ou comtemplatif au niveau de l'allée piétonne vers la Maillarde, accompagnée d'un ilot écologique en C1.

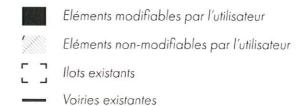


### Prérequis pour la compréhension des résultats

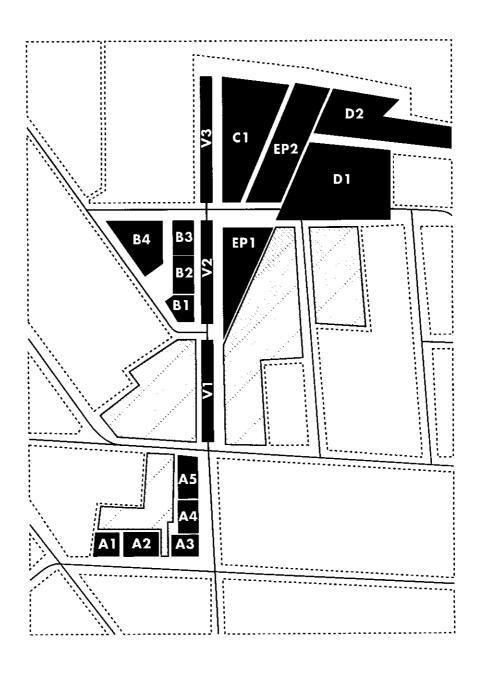


plan masse disponible dans l'application

transformation du plan pour l'analyse



### Nomenclature initiale

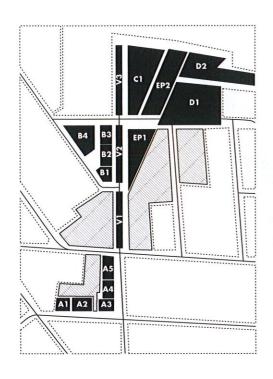




# LES ZONES INTERACTIVES LES PLUS FRÉQUENTÉES



# LES CHOIX LES PLUS POPULAIRES TOUS ÂGES CONFONDUS



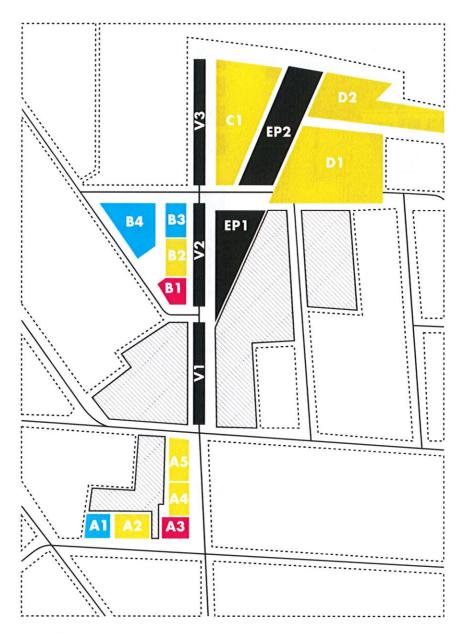
A1 A2 A3 A4	Hauteur réduite & façade dynamique Hauteur égale & façade dynamique Hauteur augmentée & façade dynamique Hauteur égale & façade dynamique
B1 B2 B3	Hauteur égale & percée visuelle  Hauteur augmentée & façade dynamique  Hauteur égale & percée visuelle  Hauteur réduite & percée visuelle  Maisons individuelles
D1 D2	Hauteur égale & ilot écologique  Hauteur égale & ilot avec services  Hauteur égale & ilot avec services
V1 V2 V3	Double sens+ Vélo+ Arbre Double sens+ Vélo+ Arbre Double sens+ Vélo+ Arbre
EP1	Espace public récréatif végétal

EP2

Chemin sportif

# + LES HAUTEURS PLÉBISCITÉES

### Les choix de hauteurs les plus populaires tous âges confondus



## légendes:

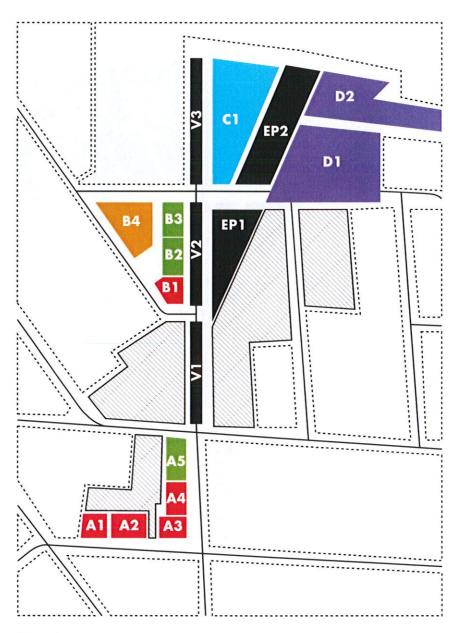


Hauteur égale

Hauteur augmentée

# LES FAÇADES URBAINES PLÉBISCITÉES

### Les choix de façades les plus populaires tous âges confondus

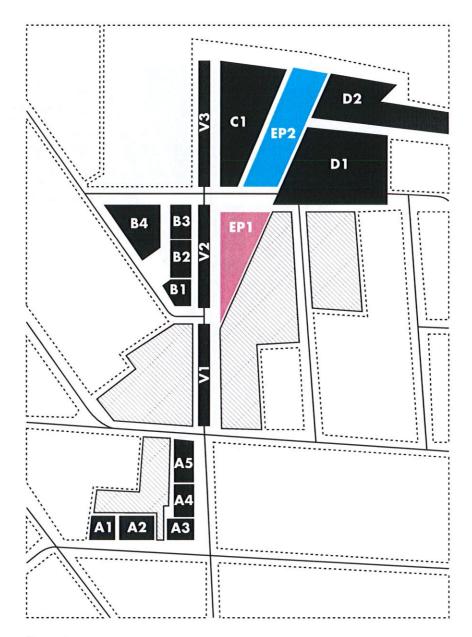


### légendes:

Façade dynamique
Percée visuelle
Maisons individuelles
Ilot de services
Ilot écologique



# Les choix d'espaces publics les plus populaires pour les moins de 18 ans







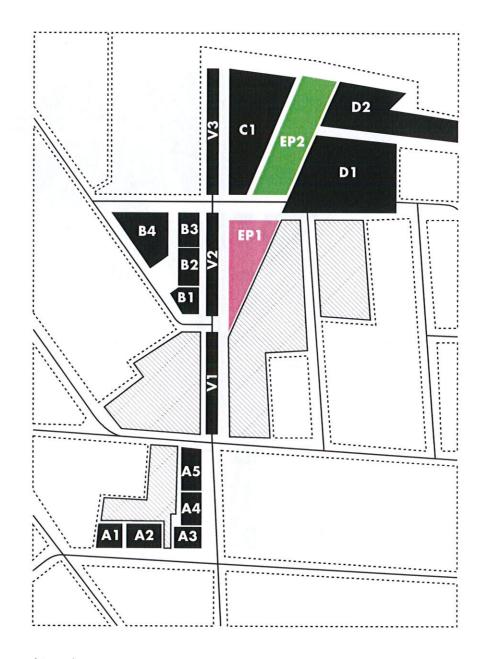




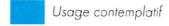
Préférence minérale

# LES ESPACES PUBLICS PLÉBISCITÉS

# Les choix d'espaces publics les plus populaires parmi les 18-25 ans





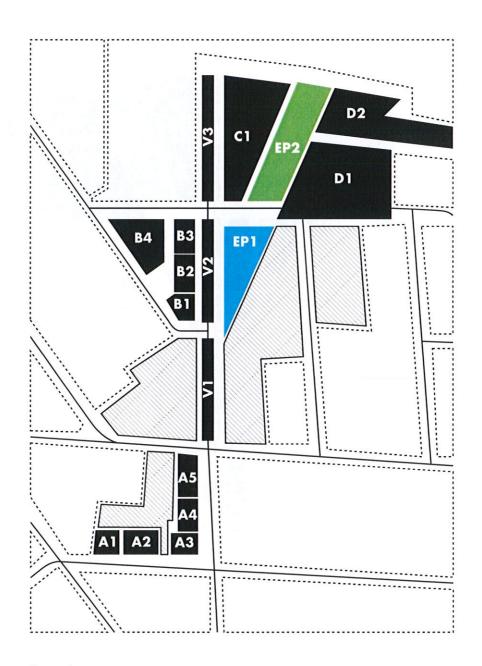








#### Les choix d'espaces publics les plus populaires parmi les 25-45 ans





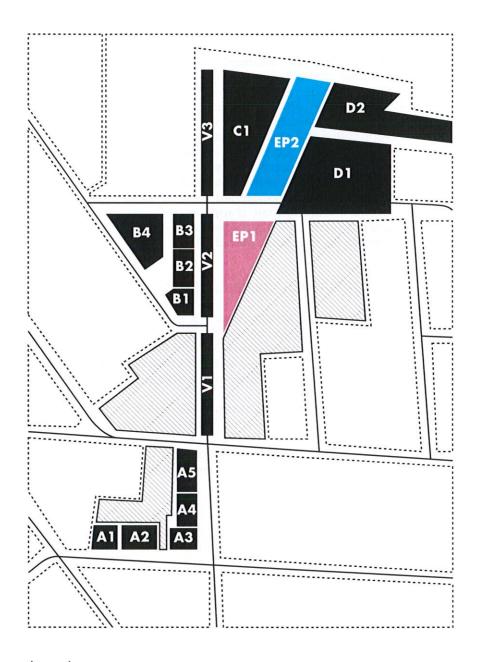




Préférence minérale

# LES ESPACES PUBLICS PLÉBISCITÉS

### Les choix d'espaces publics les plus populaires parmi les 45-65 ans











Préférence végétale

# - conclusion : Le bimcitoyen

#### ■ UNE EXPÉRIENCE INÉDITE

Basée sur une éxpérience inédite et innovante, la démarche d'econcertation conduite par EPA Marne et la Ville D'Ormesson-sur-Marne constitue un vrai défi.

Malgré les difficultés inhérentes au lancement d'une démarche de démocratie participative dématérialisée sur un territoire donné, il a été possible de réunir un panel d'utilisateurs suffisant pour initier le dispositif. En effet, ce panel, s'il n'est pas représentatif de la population ormessonnaise dans sa globalité, permet de composer un échantillon donnant la parole à l'ensemble des usagers de la part active de la population (selon les catégories de l'INSEE, soit de 15 à 59 ans). En contrepartie, on observe une carence de participation de la population la plus jeune et la plus agée. Cette carence s'explique par un effort de promotion peu soutenu auprès de cette population. A l'avenir, il conviendrait d'appuyer les efforts de communication auprès de cettte tranche d'âge de la population Ormessonnaise en diversifiant les dispositifs participatifs.

#### ■ UNE PRIORITÉ AUX VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

Ce qui ressort des propositions des utilisateurs est le souhait d'avoir des espaces publics en cohérence avec la dimension du projet futur et l'existant. De nature essentiellement minéral, l'espace public devra - selon les utilisateurs - être porteur d'activités calmes, autant au coeur du projet qu'en sa périphérie, vers la plaine.

En tête des préoccupations des participants sur l'espace public sont les voiries. S'ils sont nombreux à demander des voiries plus apaisées sur le projet, certains questionnent en commentaires de l'application les voiries attenantes. Leurs questions portent notamment sur les sens de circulation, la sécurité piétonne et les sationnements.

#### DENSIFIER LE PROJET SUR SA FAÇADE URBAINE EN RÉDUISANT L'IMPACT SUR L'EXISTANT

Nombreux sont les utilisateurs à avoir opté pour une solution de densification (traduite par une augmentation des hauteurs) sur l'axe principal du projet. En contrepartie, ces derniers insistent pour maintenir ou accentuer une densification plus faible aux voisinages direct de l'existant. La crainte exprimée en commentaires de l'application est de voir se confronter des typologies architecturales trop différentes.

#### UN RAPPORT A LA RUE APAISÉ

Les utilisateurs insistent sur la nécessité d'un rapport à la rue privilégiant les percées visuelles en coeur d'ilot. Ce choix se comprend comme une volonté de créer une balade urbaine agréable et calme sur la rue des Cantoux tout en évitant un caractère trop linéaire du bâti projeté.