



 **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 et les grands objectifs d'aménagement du projet, les grands objectifs d'aménagement et les outils et temps forts qui animeront cette 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

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.

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.

➤ 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),
- le secteur des Cantoux (tissu pavillonnaire),
- la limite avec la commune de Chennevières-sur-Marne (secteur de la Maillarde).

**ÉCOLE ANATOLE
FRANCE**

LA MAILLARDE

Rue D. Casanova

Rue des Perdrix

Rue des Sports

Rue des Cantoux

RD111

GOLF

QU'EST-CE QU'UNE ZONE 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 RÉGLEMENTAIRE 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

2017

Début de la procédure
et délibérations

2018

Concertation
préalable

Conception du
projet par la
maîtrise d'œuvre

2019

Procédure réglementaire pour
la création de la ZAC

2020

LA CONCERTATION

Les objectifs et modalités de la concertation ont été délibérés par le Conseil Municipal d'Ormesson-sur-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**


1
**BALADE
URBAINE**


1
**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.

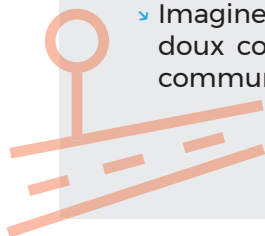
LES ESPACES PUBLICS

- › 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.

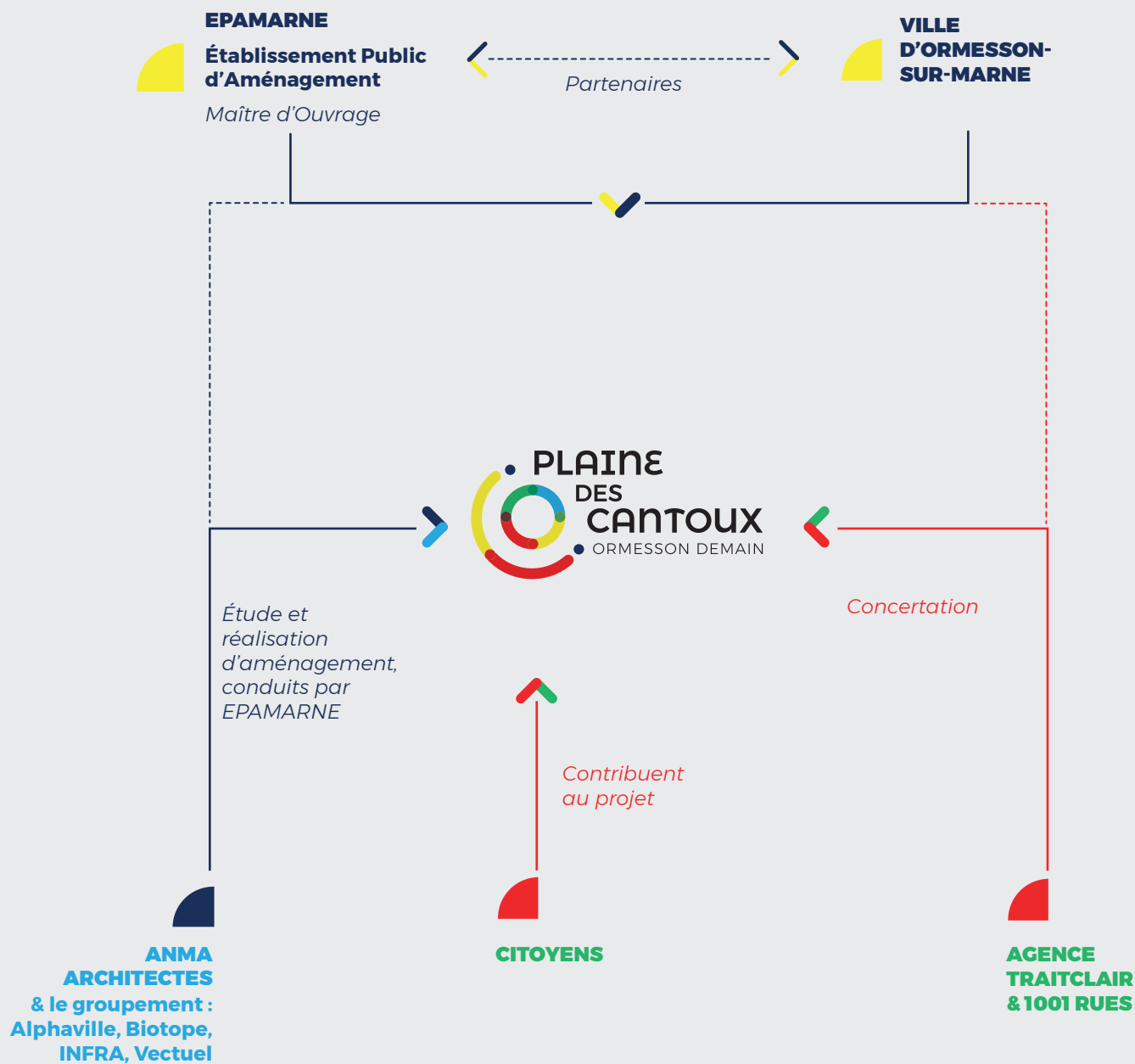


LA PROGRAMMATION

- › 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.

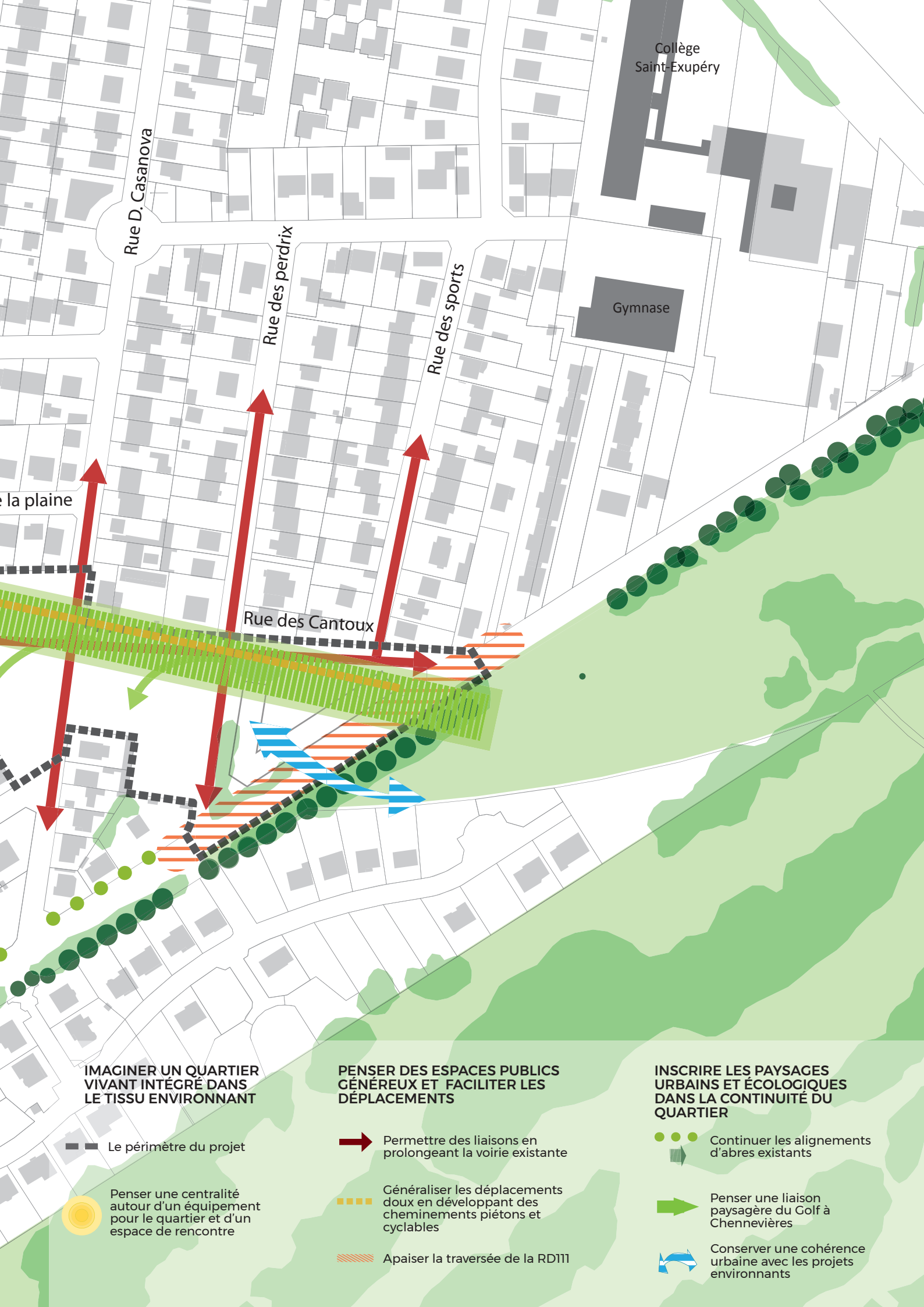


LES ACTEURS



LES ORIENTATIONS URBAINES





Collège
Saint-Exupéry

Gymnase

Rue D. Casanova

Rue des perdrix

Rue des sports

Rue des Cantoux

la plaine

**IMAGINER UN QUARTIER
VIVANT INTÉGRÉ DANS
LE TISSU ENVIRONNANT**

■ Le périmètre du projet

Penser une centralité
autour d'un équipement
pour le quartier et d'un
espace de rencontre

**PENSER DES ESPACES PUBLICS
GÉNÉREUX ET FACILITER LES
DÉPLACEMENTS**

➔ Permettre des liaisons en
prolongeant la voirie existante

■■■■ Généraliser les déplacements
doux en développant des
cheminements piétons et
cyclables

▨▨▨ Apaiser la traversée de la RD111

**INSCRIRE LES PAYSAGES
URBAINS ET ÉCOLOGIQUES
DANS LA CONTINUITÉ DU
QUARTIER**

●●● Continuer les alignements
d'arbres existants

➔ Penser une liaison
paysagère du Golf à
Chennevières

➔ Conserver une cohérence
urbaine avec les projets
environnants

VENEZ PARTICIPER !

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 :

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

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