



COMPTE-RENDU

Les Lisières

> Réunion publique

6 Février 2024 - de 19h à 20h30



La réunion publique	2
Objectifs	2
Déroulé minuté	2
Nombre de participants	2
Présentation du contexte	3
Contexte du projet	3
Avancement du projet	4
Présentation du projet	5
Les objectifs du projet	5
Présentation de la concertation	7
Objectifs de la concertation	7
Création du panel citoyen	7
La Charte de la Participation	7
La concertation en 2023	8
Les sujets de concertation en 2023	8
Les objectifs de la concertation en 2023	8
Atelier N°1	8
Atelier N°2	9
Calendrier de la concertation 2024	10
Échanges avec la salle	11
Restitutions illustrées	19
Micro trottoirs photographiés	19
Facilitation graphique	20

La réunion publique

Objectifs

Dès ses prémices, le projet des Lisières a eu pour ambition de s'inscrire dans une démarche de concertation, gage de réussite et de répliquabilité du projet. Cette réunion publique fait partie de la dynamique participative autour du projet des Lisières. Les objectifs :

- Informer et sensibiliser un large public sur le projet des Lisières
- Informer sur la démarche de concertation en cours et partager les premiers résultats
- Recueillir les idées des participants grâce à un micro-trottoir photographié

Déroulé minuté

Mardi, Février 6, 2024

19:00 → 20:30

19:00 ⌚ 10	Accueil	⚙️ Organisation Accueil
19:10 ⌚ 5	Mot d'introduction par Monsieur Robache, Maire de Montévrain	🗣️ Plénière Accueil
19:15 ⌚ 5	Présentation du contexte du projet par EpaMarne Margot Lebian	🗣️ Plénière Présentation
19:20 ⌚ 15	Présentation du projet des Lisières et calendrier Antoine Petitjean	🗣️ Plénière Présentation
19:35 ⌚ 15	Présentation de la concertation (premiers éléments et calendrier) Nina Lemahieu et les membres du panel	🗣️ Plénière Présentation
19:50 ⌚ 30	Questions / réponses	🗨️ Échange Échanges
20:20 ⌚ 10	Conclusion	🗣️ Plénière Présentation

Nombre de participants

Environ une **quarantaine** de personnes ont assisté à la réunion publique.

Présentation du contexte

Margot Le Bian - EpaMarne

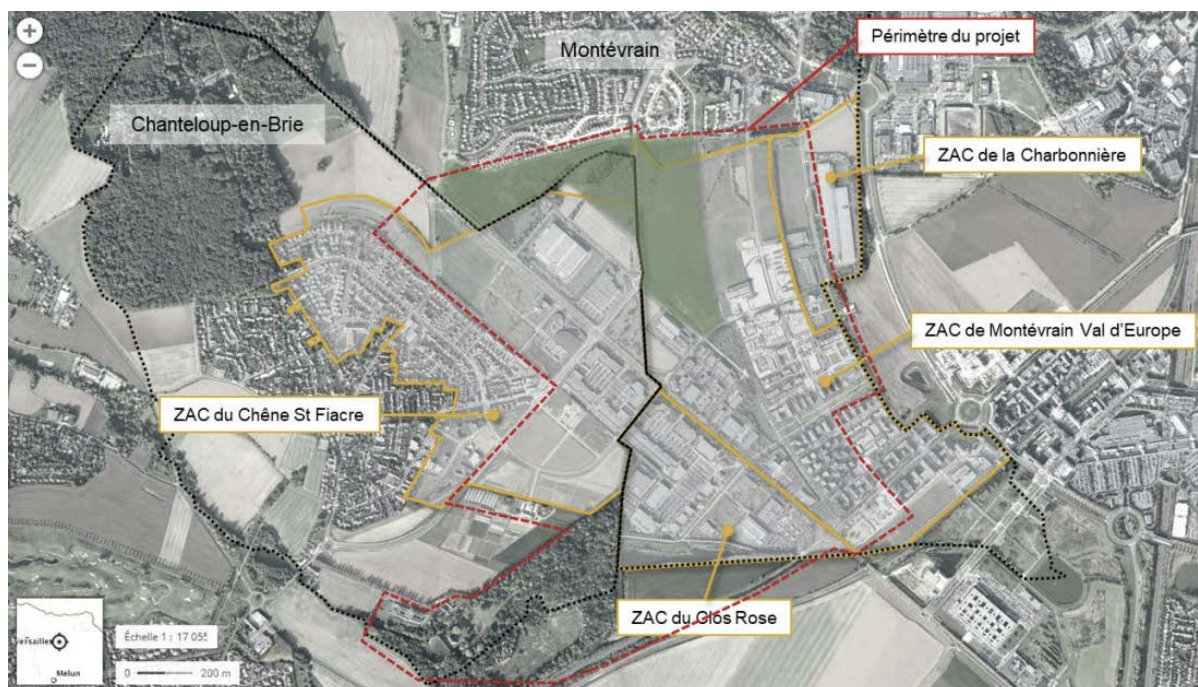
Contexte du projet

Cheffe de projet urbain sur le secteur des Lisières pour le compte d'EpaMarne, Margot LE BIAN en présente les différents partenaires :

- EpaMarne, l'aménageur public étatique du secteur de Marne-la-Vallée
- Les communes de Chanteloup-en-Brie et de Montévrain, partenaires du projet
- Le groupe Frey, foncière privée propriétaire principal et gestionnaire du Clos-du-Chêne
- L'urbaniste et maître d'œuvre (APM)&Associés
- L'agence Ecologie Urbaine & Citoyenne, chargée de la conduite de la concertation pour ce projet.

Le projet urbain des Lisières s'inscrit dans le cadre de la ZAC du Clos-Rose. Celle-ci s'articule étroitement avec les autres ZAC existantes sur le territoire :

- ZAC de Montévrain Val d'Europe et ZAC de la Charbonnière à Montévrain
- ZAC du Chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie



Lauréat de l'appel à projet France 2030 et du 4ème Programme d'Investissement d'Avenir, le projet des Lisières a été nommé **“démonstrateur de la ville durable”**.

Les principaux enjeux du projet urbain des Lisières sont rappelés en introduction :

- La valorisation des espaces naturels existants
- La création de continuités paysagères entre Chanteloup-en-Brie et Montévrain
- La réflexion sur l'accessibilité du site, en veillant à une meilleure cohabitation entre véhicules, piétons et cycles
- Le développement de l'offre commerciale et de loisirs, et notamment sa diversification

Avancement du projet

Depuis 2022, le projet est en phase d'études. Cette incubation doit déboucher sur **un premier plan guide au mois de juin 2024**. Les premières réalisations opérationnelles sont prévues pour l'année 2025.



Présentation du projet

Antoine Petitjean - (APM)&Associés



Le projet concerne l'**évolution d'un secteur commercial** sur les communes de Montevrain et de Chanteloup-en-Brie. Il vise l'hybridation de cet espace - aujourd'hui à dominante commerciale - pour aller vers un lieu de vie plus complet et plus vert.

Les objectifs du projet

- Répondre aux enjeux du changement climatique en matière d'écologie, de santé et de logement ;
- Favoriser les mobilités actives et décarbonées et les accès au centre commercial ;
- Préserver la nature et renforcer la biodiversité dans la conception du quartier par une lisière ;
- Réfléchir aux usages futurs du centre commercial.

Pour répondre à ces enjeux, le projet prévoit notamment une **désimperméabilisation des sols** et la libération des espaces sous-exploités. Les prévisions sont de 8537m² de surfaces désimperméabilisées.

La **question du paysage est centrale** dans le cadre de cette opération puisque le projet vise à reconnecter le secteur à la nature environnante et à recréer des continuités écologiques entre Chanteloup-en-Brie et Montévrain. Le Chemin de Jossigny est un premier exemple de traversée paysagère sur laquelle s'appuyer, puisqu'il est déjà là. Malgré le fait qu'il ait été malmené par les nouvelles urbanisations ces dernières années, le tracé existe et sera mis en valeur dans le cadre du projet des Lisières.

La **question des usages** va également être repensée, dans l'idée de rendre le secteur plus vivant, avec des activités diversifiées. Le projet prévoit aussi la création d'un certain nombre de nouveaux logements sur le secteur.

Enfin, **le sujet des mobilités** est central dans le cadre de cette opération. Il s'agit en effet de faciliter les accès au secteur pour tous, en **redonnant toute leur place aux modes doux, piétons et cycles** et en apaisant la circulation voiture. En termes de stationnements, l'accueil des véhicules individuels restera toujours aussi important puisque 3 parkings silos sont prévus sur la zone. Ce mode de stationnement est intéressant dans la mesure où il permet de concentrer les flux à certains endroits du projet et donc de créer de nouvelles urbanités.



Présentation de la concertation

Nina Lemahieu - Écologie Urbaine & Citoyenne

Objectifs de la concertation

- Informer et sensibiliser un large public sur le projet d'hybridation du centre commercial
- Recueillir les avis des différents publics du centre commercial pour mieux comprendre les usages actuels
- Co-construire le projet pour faire des propositions collectives et innovantes d'hybridation

→ **La co-construction pour la réussite et la répliquabilité du projet**

Création du panel citoyen

La constitution d'un panel citoyen a pour objectif de **recréer les conditions d'un débat "grandeur nature"** sur le projet des Lisières. L'objectif est aussi de **faire monter en compétences** un petit groupe de citoyens sur les sujets de la ville durable et de l'hybridation du centre commercial. En outre, ce panel est imaginé comme un ensemble d'ambassadeurs de la concertation, les garants de son bon déroulement à travers le temps.

Suite à un tirage au sort sur les listes électorales début 2023, **20 habitants et habitantes de Chanteloup-en-Brie et de Montévrain ont été sélectionnés** pour participer à ce panel. En complément, dix représentants associatifs des communes ont été désignés pour participer aux échanges et enrichir les débats.

La Charte de la Participation

Les participants au panel se sont aussi engagés à respecter un certain nombre de règles pour garantir le bon fonctionnement de cette instance démocratique. Les engagements signés par les membres :

- Faire preuve d'une réelle qualité d'écoute

- Accepter la diversité des points de vue
- Débattre du diagnostic avant de débattre des solutions
- Etre présent aux différents temps de réflexion pour garantir une continuité dans les échanges et intégrer les enjeux et les manières de raisonner de toutes et de tous

La concertation en 2023

Les sujets de concertation en 2023

- Les mobilités au sein du périmètre du projet et sur ses franges
- Le lien avec la nature
- L'évolution du cadre de vie

Les objectifs de la concertation en 2023

- Faire monter en compétence des usagers sur l'aménagement urbain (acteurs, aménagements écologiques, usages urbains, etc.)
- Contribuer au diagnostic partagé autour de différents thèmes : mobilités, usages et nature
- Faire émerger des propositions de scénarios sur les thématiques de l'hybridation
- Hiérarchiser les envies et besoins des riverains

Atelier N°1

> Présentation du contexte

Le premier atelier du Panel Citoyen a consisté en l'organisation d'une **balade urbaine** sur le secteur du Clos-du-Chêne. L'objectif était de recueillir des données concrètes concernant les usages actuels que font les participants du site. Ce temps d'échange visait également à recueillir de premières pistes d'amélioration citoyennes pour le devenir de cet espace.

> Intervention de Monsieur Florent Le Blanc, membre du Panel



Monsieur Le Blanc a fait part de sa surprise quand il a découvert le bassin de Fontenelle et le chemin de Jossigny à l'occasion de la balade urbaine. Il rappelle combien il lui paraît essentiel d'ouvrir le paysage aux quartiers environnants, pour assurer une meilleure qualité de vie aux habitants de Montévrain et de Chanteloup. Il se déclare très satisfait de faire partie du Panel Citoyen.

Atelier N°2

> Présentation du contexte

Le deuxième atelier du Panel Citoyen a consisté en **un temps de prospective**, à partir de récits et de dessins donnant à voir ce que pourrait devenir le quartier des Lisières demain. Les participants ont été invités à se projeter dans ce futur et à proposer leurs idées pour faire de ce projet demain un quartier innovant d'un point de vue économique, social et environnemental.

> Intervention de Madame Odile Pénisson

Madame Pénisson a regretté le faible nombre de participants ce soir-là (7) et suggéré de mettre en place quelques améliorations pour assurer la participation de tous. Elle propose notamment de diffuser les CR plus largement à la fin de chaque atelier pour informer le grand public des avancées du Panel.





Madame Pénisson est revenue sur la difficulté qu'ont eu les participants au départ à se projeter dans ce futur quartier, puis sur la richesse des échanges finalement obtenus. Les propositions ont selon elle été nombreuses et originales : mutualisation d'espaces de vie entre habitants, installation de lieux et services favorisant la transition écologique ou le lien entre voisins, amélioration des accès pour les vélos et les piétons via l'installation de parkings vélos voire de tapis roulant couverts permettant d'assurer la logistique du dernier kilomètre, favoriser la présence d'artisans sur site via la création de grandes halles ou d'un marché couvert.

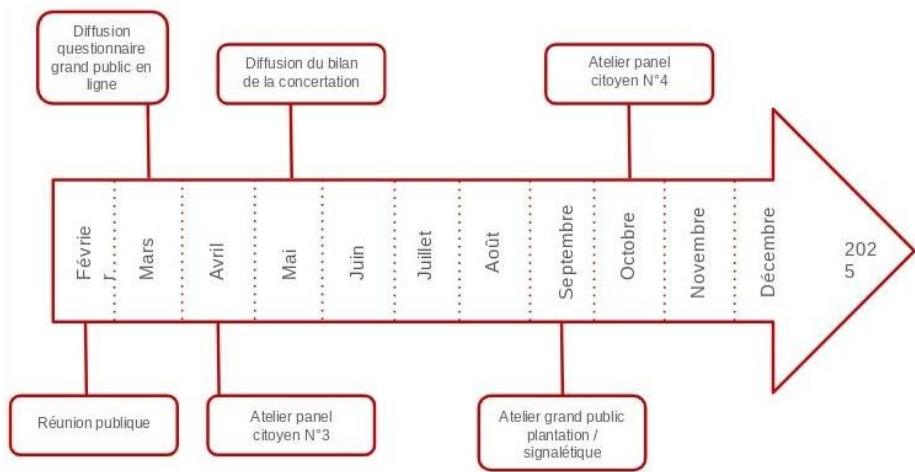
Calendrier de la concertation 2024

En fin de présentation, **un rappel des prochaines étapes de la concertation** a été réalisé.

Un **questionnaire grand public** va être diffusé aux habitants de Montévrain et Chanteloup-en-Brie fin février 2024, pour recueillir leurs avis par rapport au réaménagement du secteur du Clos-du-Chêne.

Un **événement grand public** aura lieu en septembre 2024 dans l'idée de lancer quelques micro-projets citoyens pour le projet des Lisières : atelier de plantation ou de création de signalétique.

Les **prochaines dates de rencontre du Panel Citoyen** sont prévues en avril 2024 et à l'automne 2024.



Échanges avec la salle

20 minutes ont été consacrées à des échanges avec les habitants présents. Les échanges ont été riches.

Interventions relatives aux parkings silos

Intervention N°1 : Va-t'il y avoir de la végétalisation au niveau des parkings ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Antoine Petitjean** : On va y réfléchir car ça rafraîchit, ça cache les voitures et c'est un atout pour la biodiversité.



Comment gérez vous les parkings au sol ?



Intervention N°2 : Comment allez-vous aller faire le lien avec les commerces ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Antoine Petitjean** : Nous ne supprimons pas l'ensemble des parkings au sol. On va trouver un mix avec la nouvelle offre des silos.

Interventions lors du temps d'échange suivant la présentation

Intervention n°1 : Je propose de construire des parkings sous les immeubles. Deux niveaux ça serait bien. Mais cela doit être prévu d'emblée j'imagine. Mais nous n'en avons pas parlé. Le samedi, l'ensemble du parking est plein. L'idée des parkings silos me semble très urbain, c'est moche, ça n'a rien d'écologique. Si on peut mettre des murs floraux c'est mieux ça sera beau mais ce sera peut-être cher à la réalisation. Les parkings silos ce n'est vraiment pas attractif.



- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguet** : Cette question des parkings est vraiment importante. Nous avons fait travailler des experts pour bien vérifier que le nombre de parkings va être maintenu. Effectivement comme vous le dites, notamment le samedi après-midi, les parkings sont pleins. Nous travaillons avec le groupe Frey et un expert pour nous assurer que les parkings silos conservent le nombre de places de parkings existantes. Ainsi, nous avons tous l'image des parkings silos des années 70, en béton, triste etc. Aujourd'hui on sait construire des parkings silos. Exemple à l'appui du projet Treed it que nous avons réalisé à Champ-sur-Marne. Ce sont des parkings silos qui sont mixtes en bois et béton, qui ont une vraie qualité architecturale et écologique. On peut aussi étudier l'idée de la végétation, mais il faut mieux la concevoir pour que la végétation survive dans le temps.

Intervention n°2 : À l'heure actuelle, quels sont les flux de fréquentation de la zone et quels sont vos objectifs ? Fréquentation en voiture, fréquentation des piétons ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguet** : Les chiffres que nous donne Frey est que sur une année, il y a à peu près 11 millions de visiteurs. C'est un centre commercial qui marche très bien. Ce chiffre-là ne va pas diminuer. L'idée c'est que ce centre commercial continue à fonctionner aussi bien dans les années à venir. L'idée serait qu'il y ait un peu plus de personnes qui viennent à pied ou à vélo plutôt qu'en voiture. Pour favoriser ces mobilités il faut plus de cheminements piétons et plus de pistes vélo. Pour le cheminement vélo, on réalise aujourd'hui à EpaMarne la voie express vélo, qui est une grande piste cyclable de 15 km qui va traverser tout le territoire de Marne-la-Vallée.

Aujourd'hui c'est environ 95% des déplacements qui se font en voitures. Demain on espère que ça sera moins.

Intervention n°3 : Tout à l'heure nous avons parlé des immeubles, quelle serait la hauteur maximum des immeubles et des parkings ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguet** : Ça sera à peu près la même chose que ce que nous faisons aujourd'hui dans l'Ecoquartier des Roseaux. C'est-à-dire des résidences en R+3 R+4, ce qui se fait déjà sur le territoire. Plus on se rapproche de la forêt, plus on diminue la hauteur, et plus on est dans la partie centrale, plus on peut monter un peu.



Intervention n°4 : Pouvez-vous nous dire un mot sur la loi ENR sur l'accélération de la production d'énergie renouvelables qui risque d'imposer des ombrières solaires sur les parkings ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Laurent Girometti** : Il y a des possibilités de ne pas mettre d'ombrières à court terme dans le cadre d'un projet. Ce sont des questions qui vont se poser dans de nombreux endroits comme celui-là. C'est également une question que se pose le propriétaire Frey. S'il y a des projets, il y a moyens de ne pas mettre d'ombrière, s'il y a des parkings qui restent en nappe il y aura peut-être des ombrières.

Intervention n°5 : Pouvez-vous nous indiquer la part de logement et la part d'activités que vous pensez développer sur ce territoire ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguët :** Ce n'est pas très simple de donner une part d'activités et une part de logements. Aujourd'hui il y a énormément d'activités. Il y aura toujours une part plus importante de commerces que de logements car l'objectif est de compléter l'offre commerciale mais le volume est difficile à préciser à ce stade. L'idée aussi c'est de faire venir des commerces de proximité. On va aussi développer un peu de bureaux dans la zone sud proche du RER. Peu à peu, on veut y insuffler de la mixité au sens large.

Intervention n°6 : Vous pouvez nous dire combien de logements cela représente à peu près ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Antoine Petit-Jean :** Nous ne connaissons pas le volume aujourd'hui, nous sommes en phase de concertation, ça va demander encore des mois de travail et de nombreux échanges avec Frey.

Intervention n°7 : Qui dit logements dit infrastructures. Dans votre projet économique est ce que vous comptez développer le développement des infrastructures dans le cadre des opérations ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguët :** Très clairement, quand on fait un projet comme celui-là, on a ce que l'on appelle un programme d'équipement. Par exemple, il est indispensable d'avoir un groupe scolaire. Les recettes que l'on génère sont réaffectées pour les aménagements publics, il y a les aménagements de surfaces et de type constructions comme écoles, crèches etc. Ici très spécifiquement, il y aura des compléments de groupes scolaires pour répondre aux besoins des enfants qui viendront s'installer.

Intervention n°8 : Est-ce que vous avez un nombre précis de logements ? Qui va financer les écoles ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguët :** Comme je vous le disais, nous sommes trop en amont pour donner un chiffre précis de logements. On travaille avec l'urbaniste. C'est compliqué car on ne peut pas faire des logements sur l'ensemble de la zone, donc le chiffre précis ne peut pas être donné à ce stade. L'école c'est un équipement public, il est financé par un cercle vertueux de richesse produite grâce aux constructions de logements. C'est ce qui

est classiquement fait dans tous les quartiers que nous développons avec EpaMarne.

Intervention de Monsieur Christian Robache, Maire de Montévrain : Je pense que les questions sont assez légitimes et je ne peux pas me permettre de ne pas intervenir. Si on veut faire une hybridation, si je reprends les termes marketing, il est clair qu'il faut un équilibre entre les logements et les commerces. Pour ça il faut un bilan financier.



La question du nombre de logements est légitime et doit nous permettre de mieux comprendre le projet. C'est important qu'il y ait cette compréhension de tous. Si vous voulez faire un panel citoyen, si vous voulez des idées et si vous voulez avancer il faut absolument qu'on ait des réponses précises et pas des réponses très politiciennes qui ne nous permettent pas d'avancer.

C'est un projet innovant. Il doit bien y avoir des financements qui ne sont pas que l'aménageur mais aussi pour les villes, pour le bien des citoyens.

On sait bien aujourd'hui que même la participation de logements ne finance pas la totalité du coût d'une école.

C'est ce que je voulais dire car la transparence des comptes publics, la transparence d'un budget communal, sont des réalités auxquelles on ne peut pas déroger.

Pour mieux comprendre ce projet, il faut absolument que tout le monde ait les tenants et les aboutissants.

Laurent Girometti : Il est un peu tôt pour vous présenter un bilan. Mais il est certain que pour ce genre de projet un bilan est nécessaire. Dans ce bilan, vous avez plusieurs acteurs : le propriétaire du centre commercial, l'aménageur et bien évidemment les collectivités. L'opération apporte une part des financements et la commune en porte également une partie. L'ensemble fait partie des critères pour réaliser l'opération. Une opération comme celle-ci a un équilibre financier qui est beaucoup plus difficile à atteindre qu'une opération classique car on vient retoucher de l'existant. Paradoxalement, entre consommer de la terre agricole pour y produire un nouveau

morceau de ville, et retoucher à l'existant, la 1ère opération a plus de facilité à trouver un équilibre financier car moins d'effort de transformation à faire.

Dans le bilan il y a plusieurs acteurs.
Il y a un équilibre financier difficile à atteindre car on intervient sur de l'existant.

On cherche des aides de l'Etat.
On expérimente, on explore!



Le premier qui a un effort de transformation à faire et des vraies questions à se poser sur son bilan, c'est le gestionnaire du centre commercial. En ce moment, ils sont fortement questionnés car demain ils ne pourront plus s'étendre facilement, ils ne pourront plus faire comme ils le faisaient depuis des décennies. Il faut qu'ils cherchent autre chose, cela veut dire de faire les choses différemment. Les parkings en sont un exemple.

On est encore dans une phase exploratoire aujourd'hui. Le contexte global qui nous interdit d'organiser de nouvelles terres nous envoie dans 10, 15 ans sur ce type de projet.

La ville n'est pas un objet fixe, elle se renouvelle constamment. Or, si on ne prend pas de nouvelles terres, cela veut dire que ce sont les mêmes qui se recyclent.

Aujourd'hui il est un peu trop tôt, mais lors des prochaines réunions je ne serais pas opposé à montrer où va l'argent. Comment l'ensemble s'équilibre.

Intervention n°8 : Vous voulez ouvrir une ouverture verte à de nouveaux habitants. Or je pense qu'il est important de regrouper les zones vertes pour que les habitants qui habitent plus loin puissent aussi profiter de ces nouvelles zones vertes. Ce serait bien que la réflexion aille au-delà de la zone de travaux.



Intervention n°9 : Je me pose la question de comment faire pour que ce nouveau quartier hybride ne vive pas en autarcie, comment les communes de Chanteloup et

Montévrain vont cohabiter avec ces habitants et ce nouveau quartier ? Comment vont-ils se rattacher aux autres communes ? Les personnes qui y habitent seront de Chanteloup ou de Montévrain ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Antoine Petitjean :** Vient habiter qui veut. La question est : est-on en capacité de créer des logements suffisamment agréables pour attirer de la population ? Comment faire en sorte de ne pas avoir une sorte de satellite déconnecté de Chanteloup et Montévrain ? J'insiste beaucoup sur le chemin de Jossigny pour réussir à relier les différentes parties de ce territoire. C'est retrouver un axe de mobilité pour le rendre contemporain et accessible pour les piétons et les vélos. Cette amélioration de la mobilité doit permettre de relier l'ensemble. Du point de vue paysager, on se demande comment désenclaver cette zone, et pour ça on relie aux quartiers existants. On travaille sur l'espace public et sur le paysage.
- **Réponse apportée durant la réunion publique par Arnaud Diguet :** Ce quartier aura ces aménités, mais il aura d'autres aménités qui vont profiter à tous les habitants du secteur. L'ensemble va être très bien interconnecté, notamment grâce à la voie express vélo. L'idée c'est de décroisonner les quartiers.



Intervention n°10 : En plus des écoles, on aura besoin d'un collège. Sur Montévrain, il n'y a pas de nouveau collège de prévu.

- **Intervention de Monsieur Christian Robache, Maire de Montévrain :** Le collège est une question de sectorisation. On n'en est pas encore sur la saturation du collège de Montévrain.



Intervention n°11 : Comment les informations du projet sont transmises aux habitants ? Comment les citoyens peuvent connaître l'existence de ce livret ?

- **Réponse apportée durant la réunion publique par Margot Le Bian :** Nous avons mis à disposition des plaquettes du projet dans les mairies de Montévrain et Chanteloup. Également des publications sur les sites internet des mairies et d'ÉpaMarne. Enfin, nous avons réalisé deux articles dans la presse locale. Pour compléter, un boitage et une distribution de flyers ont été réalisés pour la réunion publique de ce soir.

Intervention n°12 : Les diapos ne sont pas extraordinaires, je m'attendais à des vues 3D, davantage de perspectives sur le projet, c'est dommage. Est-ce que sur les futures réunions on aura une meilleure qualité ?

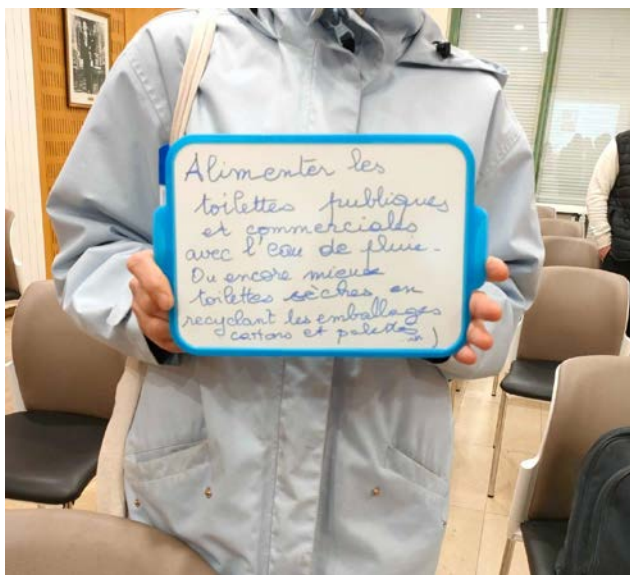
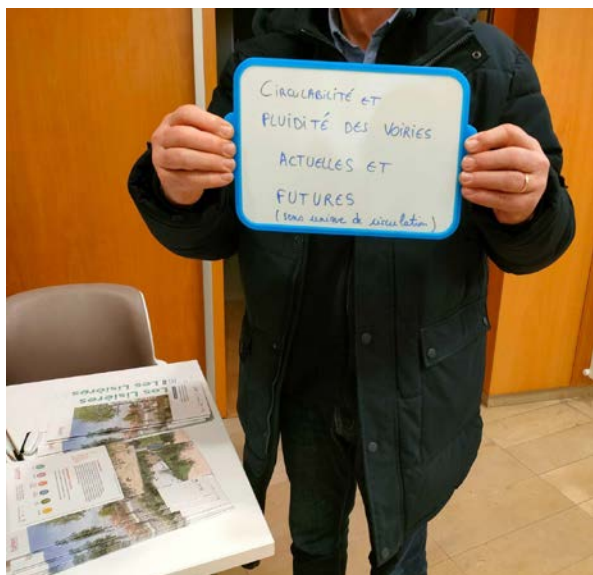
- **Réponse apportée durant la réunion publique par Antoine Petitjean :** A ce stade très en amont, l'idée était de partager des ambiances. Il faut que le projet soit très avancé pour avoir des outils 3D. Ici l'objectif est de concevoir ensemble la philosophie globale du projet.
- **Réponse apportée durant la réunion publique par Laurent Girometti :** La question des images est toujours délicate. En effet, nous ne pouvons pas venir avec des plans précis alors que l'on sait qu'ils vont changer.



Restitutions illustrées

Micro-trottoirs photographiés

Les citoyens présents avaient la possibilité de noter sur une ardoise leurs souhaits, idées, avis, ou autres concernant le projet. Trois personnes ont participé à cet atelier :



Facilitation graphique

Un facilitateur graphique était présent. Il a réalisé une quinzaine de dessins permettant d'illustrer la réunion publique. Ils sont présents dans ce présent compte-rendu.