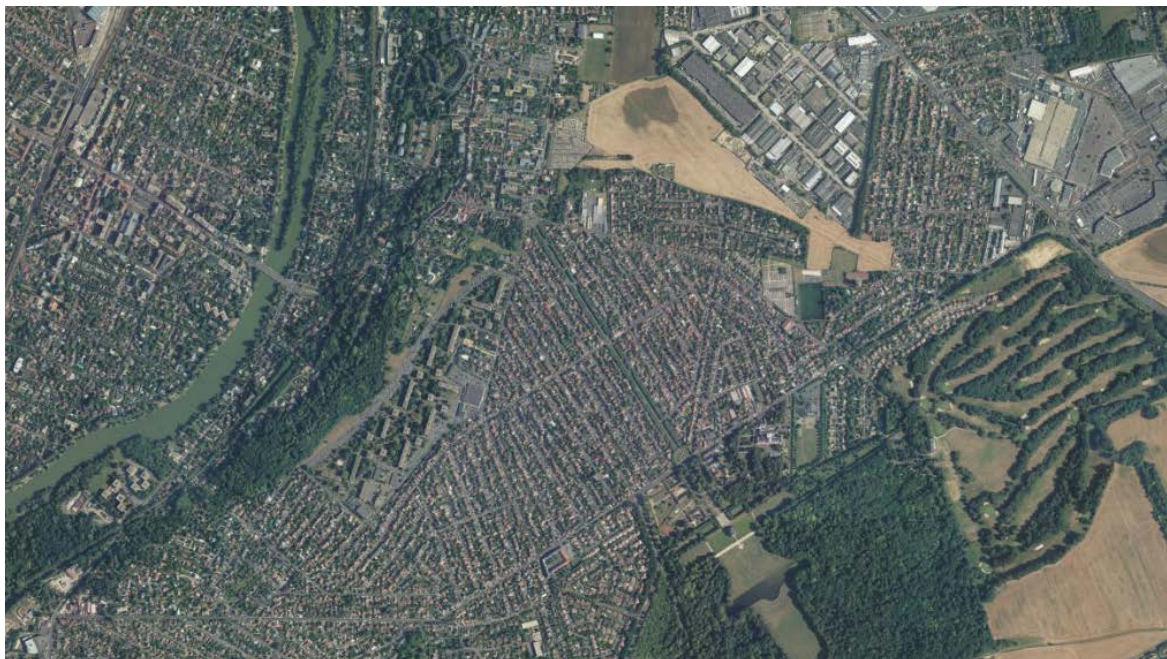


## RAPPORT DE PRESENTATION

### ZAC DES COTEAUX D'ORMESSON A ORMESSON-SUR-MARNE



# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| 1. Préambule.....  | 3  |
| 2. Périmètre de l'opération.....                             | 4  |
| 3. Objet et justification de l'opération.....                | 7  |
| 4. Description de l'état initial.....                        | 10 |
| 5. Programme global prévisionnel des constructions.....      | 22 |
| 6. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu .....      | 24 |
| 7. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement..... | 28 |

## 1. Préambule

---

Le présent dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « ZAC Des Côteaux d'Ormesson » à Ormesson-sur-Marne est constitué conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme qui précise son contenu :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

## 2. Périmètre de l'opération

---

### 2.1. Contexte

En 2016, un Contrat de Mixité Sociale (CMS), résultant d'un engagement entre la Commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etat, a été signé. Celui-ci identifie deux secteurs potentiels pour répondre aux objectifs du CMS : celui des Cantoux et celui des Châtelets.

Ces derniers sont situés sur des anciens terrains de l'Etat qu'il avait acquis en vue de la réalisation d'un projet routier de voie de desserte orientale (VDO) et d'un projet connexe de déviation de l'ex-RN4. Ces projets ont depuis été abandonnés dans la perspective de la réalisation d'un projet urbain couvrant une emprise dont le périmètre s'étend sur les communes de Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie. Les terrains du site des Côteaux, occupés par des pavillons et des jardins ornementaux, ont été laissés en grande partie à l'abandon et ont subi une dynamique d'enfrichement.

La mise en oeuvre de ce projet urbain, dont les orientations ont été précisées dans un contrat d'intérêt National (CIN) établi en concertation avec les collectivités locales concernées et les partenaires territoriaux, a été confiée à l'EPAMARNE, établissement public d'aménagement de l'Etat dont la vocation statutaire est l'aménagement et le développement de Marne-la-Vallée. Ainsi, le périmètre d'intervention de l'EpaMarne a été étendu par décret n°2016-1838 publié au journal officiel du 24 décembre 2016. Par la suite, les terrains de l'ex-VDO appartenant à l'Etat ont été transférés à l'établissement public d'aménagement par arrêté ministériel du 25 avril 2017.

L'EpaMarne travaille aujourd'hui en collaboration avec la ville d'Ormessons sur-Marne et l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) à la réalisation de deux projets d'aménagement répondant aux objectifs du CMS et aux besoins des habitants et des usagers.

Un premier projet d'aménagement, prenant la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), appelé « la Plaine des Cantoux » est en cours de réalisation au nord-est de la Ville. Dans sa continuité, est lancé aujourd'hui l'aménagement de la future ZAC « des Côteaux d'Ormesson » située dans le quartier des Châtelets, au nord-ouest de la ville.

La commune, le territoire et l'EpaMarne ont souhaité lancer une concertation ambitieuse dépassant les dispositions réglementaires pour la ZAC des Côteaux d'Ormesson, en multipliant les temps de rencontre avec les Ormessonnais et en proposant différents types de formats participatifs ainsi que le développement de deux outils de concertation numérique le afin de recueillir le plus grand nombre d'avis.

La concertation de la ZAC des Côteaux d'Ormesson a démarré le décembre 2020, 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 27 septembre 2022.

Par délibération du 29 mars 2023, le conseil d'administration de l'EpaMarne a approuvé le bilan de concertation et décidé de poursuivre la mise en oeuvre du projet, la création de la ZAC.

Suite au bilan de concertation et notamment pour des questions d'optimisation foncière, le périmètre d'intervention a été réduit afin de garder uniquement les parcelles strictement utiles au projet.

Compte tenu la taille de la ZAC (environ 6 hectares) et de son programme de moins de 40 000 m<sup>2</sup> SDP, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas et a été soumis par décision de l'Autorité environnementale n°011-22-C-0111 en date du 13 septembre 2022 à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

## 2.2. Localisation et abords du site

Le site, d'une superficie d'environ 6 hectares, se situe à l'entrée de ville à l'ouest de la commune d'Ormesson-sur-Marne, à la limite avec la commune de Sucy-en-Brie.

Le périmètre d'étude est délimité :

- Par la route départementale RD111 au sud,
- Par la commune de Sucy-en-Brie et la RD124 au nord-ouest,
- Par la commune de Chennevières-sur-Marne au nord,
- Par un tissu pavillonnaire à l'est.



*Périmètre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson*

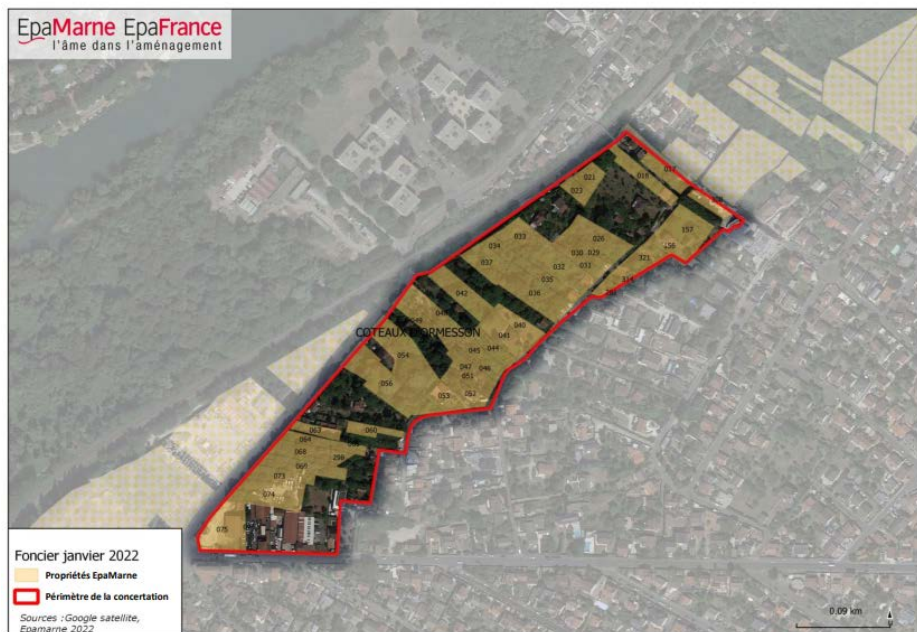
## 2.3. Situation foncière

Suite au transfert des terrains de l'Etat à EpaMarne en 2017, ce dernier est devenu propriétaire de 65% du foncier de l'emprise de la future ZAC (environ 3,6 ha).

Ainsi, les 2,4 ha restants appartiennent à des propriétaires privés et à l'établissement public foncier d'Ile de France (Epfif) (intervenant dans le cadre d'une veille foncière) et représentent 35% du foncier au total.

Leur acquisition se fera soit à l'amiable, soit par une procédure de déclaration d'utilité publique. L'Epfif et l'EpaMarne ont signé un

protocole en décembre 2018 définissant les modalités de revente- d'ici le dossier de réalisation prévu en 2025.



*Cartographie de la maîtrise foncière de l'EpaMarne (source : EpaMarne, 2022)*

### 3. Objet et justification de l'opération

---

#### 3.1. Objectifs de la ZAC

Les objectifs de la création de la ZAC, définis par délibération du conseil d'administration du 20 décembre 2017 de l'EpaMarne, sont :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs de la territorialisation de l'offre de logements (TOL), 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'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir,
- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun,
- Requalifier l'entrée de ville,
- Participer aux continuités et aux 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,
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la vallée de la Marne,
- 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.

Ainsi, le projet prévoit la création d'environ 645 logements, dont 50% de logements sociaux, de commerces et de services en entrée de ville et une résidence intergénérationnelle. Il prévoit également le

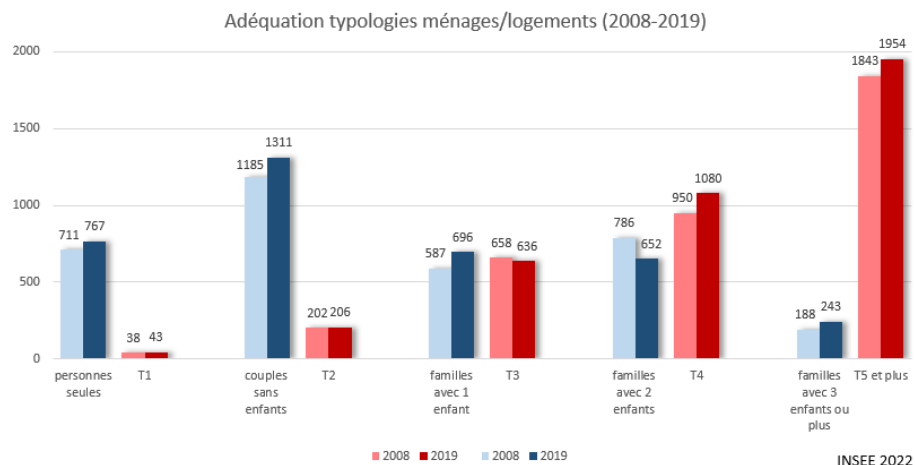
renforcement et la valorisation du corridor écologique présent sur le site. Enfin, il prévoit la requalification de l'entrée de ville et des espaces publics existant.

#### 3.2. Justification de l'opération

Le projet d'aménagement de la ZAC des Côteaux d'Ormesson contribue aux objectifs de la ville d'Ormesson-sur-Marne et plus globalement dans ceux du schéma directeur régional Ile de France (SDRIF) avec notamment la production de logements dont des logements sociaux. Par ailleurs, celui-ci répond aux objectifs de densification du SDRIF par le recyclage foncier d'une friche urbaine constituée de pavillons et de jardins anthropiques abandonnés et participe ainsi à la limitation de l'artificialisation des sols tout en maintenant le corridor écologique.

##### **Contribuer aux objectifs de croissance et de rythme de construction**

La ville d'Ormesson-sur-Marne souhaite accompagner sa croissance démographique par le développement de son parc de logements. La commune présente aujourd'hui une part majoritaire de maisons individuelles constituant de grands logements, non adaptés à la transition démographique s'opérant sur le territoire. La hausse du nombre des ménages constitués de personnes seules, âgées ou de jeunes actifs engendre des besoins décorrélés des biens présents sur le territoire communal.



Adéquation des typologies de ménages et de logement sur la commune  
(source : Insee 2022)

La création de nouveaux logements et l'adaptation de ces derniers aux nouveaux besoins des habitants de la commune sont un enjeu auquel la ville souhaite répondre à travers ce projet, tout en veillant au « bien-vivre » des habitants à Ormesson. Le projet de la ZAC des Côteaux permet, au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble, de diversifier la typologie des biens immobiliers et des logements qui concourra notamment à offrir des possibilités diversifiées de parcours de résidentiel au sein de la commune.

Le projet répond par ailleurs à l'objectif national de construction de logements sociaux, notamment transcrit localement dans le cadre du contrat de mixité sociale signé entre l'Etat et la ville. En effet, la ville d'Ormesson-sur-Marne est carencée en logements sociaux, qui ne

représentent que 6,8% de l'ensemble des résidences principales de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Il répond également aux objectifs de développements et de production de logements du SDRIF.

### Répondre aux enjeux urbains par la densification

Les projets de la Plaine des Cantoux et du Golf, situés sur la deuxième branche de l'ex-VDO, relève d'un projet de densification sur la commune d'Ormesson-sur-Marne. Ils accueillent ainsi respectivement 365 logements dont 50% de logements sociaux et 220 logements dont 30 % de logements sociaux. Le projet de la Plaine des Cantoux se positionne comme la rotule capable de construire la continuité écologique entre les deux secteurs. Ces deux projets ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, conformément à l'article R. 122-3 du code de l'environnement, et ont été dispensés de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La ZAC des Côteaux d'Ormesson participe également à ce projet de densification et de diversification de la typologie de logements. Elle se situe notamment sur une friche constituée principalement d'anciens pavillons et de jardins privés pour une grande partie abandonnés et enfrichés, suite à l'abandon d'un projet autoroutier. La carte d'occupation des sols illustre un espace composé d'habitats individuels, de bâtiments d'activité et d'espaces ouverts artificialisés. Ainsi, ce projet s'inscrit dans une démarche d'aménagement par renouvellement urbain d'espaces artificialisés au sens large (friches, habitats dispersés, espaces verts anthropisés), tout en préversant la continuité écologique.



Par ailleurs, le projet est situé sur le secteur de la commune le plus proche des infrastructures de transports ferroviaires existantes, à 10 à 13 min en bus de la gare de Sucy-Bonneuil à Sucy-en-Brie.



*Cartographie de l'occupation des sols (source : Institut Paris Région, 2022)*

## 4. Description de l'état initial

---

### 4.1. Contexte socio-économique

#### 4.1.1 - Population

La commune d'Ormesson-sur-Marne comptait 10 403 habitants en 2018, pour une densité de 3 050 habitants/km<sup>2</sup>. Sa population est relativement stable depuis les années 1990.

La taille des ménages a également peu évolué, enregistrant toutefois une légère baisse depuis 1990. La commune est principalement constituée de ménages avec familles représentant 79% de la totalité des ménages.

La population d'Ormesson-sur-Marne est plus âgée que les populations départementale et nationale avec une part de la population de plus de 45 ans et plus de 50%. Ceci s'accompagne d'un taux de natalité plus bas que la moyenne nationale et départementale.

Le revenu médian des habitants de la commune est supérieur à celui du département et de la France métropolitaine. Elle présente un taux de pauvreté bien inférieur à la moyenne du territoire métropolitain, seulement 6% des ménages sont en situation de pauvreté.

#### 4.1.2 - Habitat

Le parc immobilier de la commune est constitué à 93% de maisons individuelles, avec une majorité de grands logements et une sous-représentation des petits logements (T1, T2).

La majorité des logements ont été construits dans les années 1950 à 1990. Les rythmes de construction annuelle se sont fortement ralentis depuis 2006.

Par ailleurs, le nombre de logements sociaux au sein de la commune est d'environ 6,8% au 1<sup>er</sup> janvier 2022, un pourcentage bien inférieur aux 25% imposés par la loi SRU.

#### 4.1.3 - Activité

La commune est principalement constituée d'un tissu pavillonnaire et ne comporte pas de zone d'activité économique. Les activités présentes dans la commune sont principalement des activités de commerce et de services.

On recense deux activités sur le site du projet : deux garages de réparation automobile.

### 4.2. Environnement physique

#### 4.2.1 – Terre et sol

##### *Topographie*

Le territoire d'Ormesson-sur-Marne présente un relief marqué, notamment dans la partie ouest. Le quartier des Côteaux d'Ormesson est fortement influencé par la topographie, notamment en direction de l'ouest, où la pente peut atteindre 20% sur l'escalier de la Varenne. Ce quartier est situé sur les coteaux de la Marne qui s'orientent vers le nord-ouest. Il se trouve sur un versant caractérisé par une morphologie en pente, avec des altitudes variant entre 67,2 NGF au sud-est et 36,4 NGF au nord-ouest.

### *Géologie*

La zone étudiée est principalement caractérisée par la présence des Masses et Marnes du Gypse et des Calcaires de Champigny, désignées par le code e7a. La formation des Masses et Marnes du Gypse et des Calcaires de Champigny, d'une épaisseur d'environ 40 mètres et très résistante, est responsable du paysage de coteau en balcon surplombant la Marne. Toutefois, les calcaires de Champigny, qui sont situés sur les versants, peuvent être fracturés en blocs. Il est possible que cette formation soit recouverte par des colluvions argileuses provenant de la formation sus-jacente des Marnes et Argiles vertes (notée g1a), ce qui expose l'ensemble des coteaux à un risque élevé de retrait-gonflement des argiles, avec des phénomènes de glissement de terrain vers l'aval.

Les caractéristiques mécaniques des sols au droit du site varient de médiocre à relativement élevées. Les propriétés mécaniques variables du sol peuvent avoir un impact significatif sur le choix des fondations appropriées pour les projets de construction.

Une partie de la commune est donc concernée par un risque de mouvement par affaissements et effondrements de carrières. Toutefois, le quartier des Coteaux n'est pas concerné par la présence des anciennes carrières et donc par ce risque.

### *Perméabilité des sols*

Le sol présente une perméabilité faible selon les études réalisées. Même si les couches profondes présentent un caractère peu perméable du fait d'une nature argileuse, on peut reconnaître un rôle tampon aux terres fertiles végétalisées dans la gestion des ruissellements (rétention, et évapotranspiration notamment).

Le coefficient d'imperméabilisation/ha obtenu pour le site à l'état initial est de 0,37. Ce coefficient est relativement faible notamment du fait la présence d'espaces végétalisés sur une grande partie du quartier.

### **4.2.2 – Climat**

Le climat en Île-de-France est de type océanique dégradé avec des nuances semi-continrentales. Cela se traduit par des températures très basses pendant un certain temps (le plus souvent, le grand froid dure une semaine) en hiver et le contraire en été.

#### *Pluviométrie*

Le cumul annuel de précipitations est de 677 mm en moyenne, il s'étale sur 125 jours pluvieux par an. Les pluies d'orage (> 10 mm) sont relativement rares avec une occurrence de 25 jours à l'année.

#### *Températures*

Les températures sont relativement clémentes, à l'image du climat francilien. La température moyenne annuelle est de 11,9°C. Le mois le plus froid de l'année est celui de janvier avec une température moyenne de 1,9°C. Juillet est le mois le plus chaud avec 20,3°C de température moyenne.

#### *Les vents*

Entre 2001 et 2021, les vents dominants enregistrés à la station météo de l'aéroport d'Orly soufflent principalement du sud-ouest, et dans une moindre mesure, du nord-nord-est. Dans l'ensemble, la région connaît des vents assez faibles, avec des vitesses généralement comprises entre 8 et 14 km/h la plupart du temps.

### *Ensoleillement*

L'ensoleillement est au-dessus des moyennes régionales. La durée moyenne annuelle d'ensoleillement est de 1821 heures, elle dépasse les 200 heures mensuelles sur les mois de mai à août. La durée d'ensoleillement est relativement élevée par rapport à l'ensemble de la région Île-de-France où celle-ci est de 1 700h/an en moyenne.

### *Les effets d'îlot de chaleur urbain (ICU)*

L'effet d'ICU est un phénomène physique climatique qui se manifeste à l'échelle urbaine et qui se caractérise par des températures de l'air et des surfaces supérieures à celles de la périphérie rurale. Cette différence est d'autant plus marquée la nuit, lorsque l'énergie emmagasinée dans la journée par les bâtiments et le sol est restituée. Le rafraîchissement nocturne qui permet de réduire les surchauffes diurnes est alors limité.

La commune d'Ormesson-sur-Marne est dans l'ensemble très faiblement vulnérable à la chaleur urbaine la nuit, notamment la partie ouest du territoire. La ZAC se trouve près de zones qui peuvent avoir un effet rafraîchissant, comme la Marne et le bois du château de Rets. Le secteur du projet fait partie des îlots identifiés comme ayant un potentiel de rafraîchissement fort, principalement en raison de la présence d'espaces verts.

### **4.2.3 – Eau**

La commune d'Ormesson-sur-Marne est dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Marne-Confluence. Le règlement du PLU pour les zonages AU et UAb impose un débit de fuite maximal de 2L/s.

### *Eaux souterraines*

Les masses d'eau souterraine présentes sous Ormesson-sur-Marne et le quartier du Coteaux sont réparties en deux niveaux :

- La masse d'eau tertiaire du Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais (FRHG103), en bon état quantitatif et en état chimique médiocre en 2019. La cote piézométrique est calée vers 43.50 ngf, ce qui peut donner des lignes de sources dans le versant. L'écoulement se fait vers la Marne.
- La masse d'eau de l'Albien-Néocomien captif (FRHG218), en bon état quantitatif et chimique en 2019.

La commune d'Ormesson-sur-Marne est située sur la masse d'eau souterraine « Albien néocomien » captive, classée en zone de répartition des eaux.

Ormesson-sur-Marne n'est pas concernée par une aire d'alimentation de captage, la plus proche étant celle du " Bassin versant de l'Yerres 1 " située à plus de 6 km à l'est.

Le site est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe dans sa partie ouest et est concerné par une vulnérabilité forte de la nappe aux pollutions.

Enfin, selon les études menées, aucune venue d'eau n'a été observée lors des prospections de sol. La nappe attendue au droit du site devrait ainsi se situer « en période normale » (hors périodes de crue) plus en profondeur.

## Eaux superficielles

La commune possède deux cours d'eau de surface sur son territoire. Ormesson-sur-Marne est située en limite d'un méandre de la Marne à l'ouest et en limite du Morbras à l'est. Aucune de ces deux étendues d'eau n'est vulnérable à une quelconque pollution au droit du site au vu de leur distance les séparant de la zone d'étude.

Le site d'étude appartient aux masses d'eau superficielles suivantes :

- La masse d'eau de la Marne du confluent de la Gondoire (exclu) au confluent de la Seine (exclu) (FRHR154A) non atteinte du bon état chimique et état écologique moyen.
- La masse d'eau du Morbras de sa source au confluent de la Marne (FRHR154B), non atteinte du bon état chimique et état écologique médiocre.

Aucune indication de résurgence de source n'a été repérée au cours des investigations et des sondages pédologiques réalisés en décembre 2022.

## Zones humides

La quasi totalité de l'emprise du quartier est classée en zone B selon le site de la DRIEAT indiquant la présence « une zone humide probable à vérifier et à délimiter ».

Une première campagne de mesures de délimitation des zones humides a été menée par l'Atelier d'Ecologie Urbaine en 2021 et complétée en 2022 selon la réglementation en vigueur. Au total, 28 sondages et 5 placettes végétales ont été réalisés.

Aucun d'entre-eux ne fait état de la présence de zones humides.

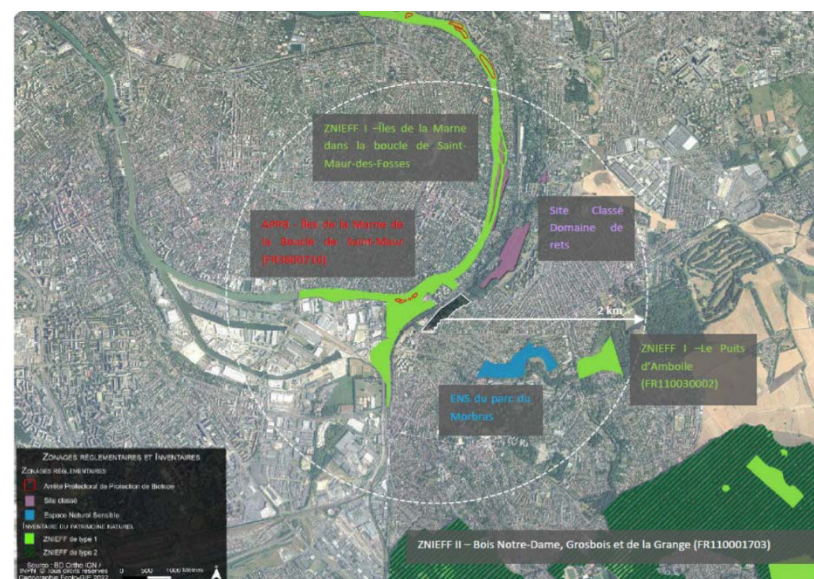
## 4.3. Milieu naturel

### 4.3.1 – Réseaux écologiques

Aucun site Natura 2000 n'a été identifié dans la commune et à proximité du projet.

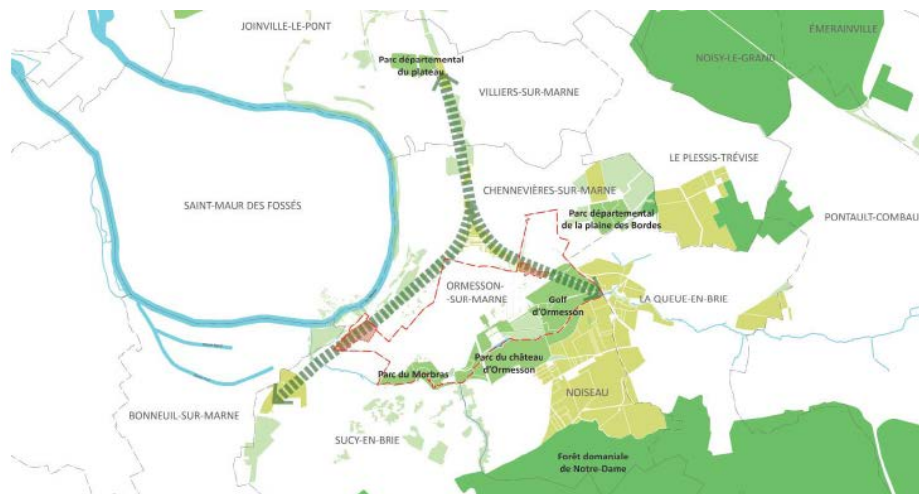
Le site n'est pas compris dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il est toutefois situé à 250m de la ZNIEFF de type I *FR110020461*, à 1,4km de la ZNIEFF de type I *FR11002002* et à moins de 2km de la ZNIEFF de type 2 *FR110001703*.

Le site n'est pas inscrit en Espaces Naturels Sensibles ni répertorié en site classé. Cependant, il est un maillon essentiel de la continuité depuis la Marne et la ZNIEFF *FR110020461*, jusqu'aux frênaies attenantes au Site classé du Domaine des Rets au nord-est.



Zonage réglementaire (source Ecolo Gie, 2022)

Par ailleurs, le site des Côteaux d'Ormesson est directement concerné par une liaison pour son intérêt écologique en milieu urbain, identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui correspond au tracé de l'ex-VDO et traverse la zone d'étude en suivant la boucle de la Marne.



Corridor écologique inscrit au SDRIF et au SRCE (source : ANMA, 2021)

#### 4.3.2 - Habitats

Les habitats identifiés sur le périmètre de l'opération sont les suivants :

- Boisement anthropique : Cet habitat correspond à des boisements majoritairement dominés par des espèces allochtones, en particulier l'Erable sycomore et, dans une moindre mesure, le Robinier ou quelques espèces horticoles comme le Cèdre de l'Atlas - *Enjeu faible*.
- Jardin : Cet habitat correspond aux jardins pavillonnaires en formation plus ou moins ouverts : gazon, parterre de fleurs, plantation d'arbustes horticoles - *Enjeu très faible*.

- Friche arbustive : Cet habitat correspond à des fourrés eutrophiles en nappes souvent dominés par une seule espèce, parfois des ronciers. Il s'agit le plus souvent de jardins en déprise - *Enjeu très faible*.
- Verger : Cet habitat correspond à une parcelle présente à l'ouest du site. En tant que milieu semi-ouvert, les vergers représentent un intérêt en termes d'habitat - *Enjeu modéré*.
- Frênaie : Cet habitat correspond à une frênaie de pente dominée par le Frêne ponctuellement accompagnée de quelques espèces naturalisées comme l'If ou le Laurier-sauce. Le sous-bois correspond à un ourlet eutrophile frais, dominé par le lierre - *Enjeu modéré*.
- Bâti : Cet habitat correspond au bâti accompagné de ses surfaces imperméabilisées. Il intègre principalement des pavillons ainsi que quelques bâtiments d'activité type atelier, au sud du site - *Sans enjeu*.
- Dépôt : Zone de dépôt divers - *Sans enjeu*.
- Stationnement : Poches de stationnement le long de la voirie - *Sans enjeu*.

Enfin, le site n'est pas concerné directement par la trame bleue et aucune zone humide n'a été identifiée sur le site.

#### 4.3.3 – Arbres

Quatre types de peuplement ont été observés sur la zone et 218 arbres inventoriés. Deux essences principales ont été identifiées : le Frêne (41 %) et l'Erable sycomore (22 %). Les arbres présents sur le site sont majoritairement en bonne situation physiologique avec 70 % des arbres en bonne croissance.

L'analyse de l'indice biodiversité des arbres montre que 73% sont dénués d'intérêt écologique et seulement trois espèces révèlent un potentiel élevé.

#### 4.3.4 - Espèces

##### *Flore*

Sur 93 espèces recensées, on dénombre 15 espèces naturalisées et 77 indigènes, soit un taux d'indigénat d'environ 82 %, ce qui est conforme au contexte très anthropisé du site. Ces espèces correspondent pour la plupart aux milieux rudéraux de friche ou de boisement eutrophile. Les inventaires n'ont permis de contacter aucune espèce remarquable (au moins assez commune à l'échelle de l'Île-de-France) et à fortiori patrimoniale. Toutes ces espèces sont de fréquence commune pour l'Île-de-France. Par conséquent, les enjeux flore restent très faibles au vu de l'inventaire.

7 espèces potentiellement envahissantes ont été recensées sur le site. L'une d'entre elle représente un enjeu important nécessitant une élimination avec protocole : la Renouée du Japon *Reynoutria japonica*.

##### *Papillon de jour*

10 papillons de jour ont été observés sur la zone d'étude du site des Coteaux d'Ormesson. Il s'agit principalement d'un cortège ubiquiste de papillons de parcs et jardins. Toutefois, aucune de ces espèces n'est protégée à l'échelle nationale (arrêté du 23 avril 2007), ni à l'échelle francilienne (arrêté du 22 juillet 1993), n'est déterminante de ZNIEFF et ne présente un statut de conservation défavorable en Ile-de-France. Seul le Némusien a un statut de rareté entre peu commun (PC) et très rare (RRR). Néanmoins, cette dernière semble être en expansion à l'échelle régionale, représentant donc un enjeu faible à l'échelle du projet.

##### *Orthoptères et mantoptères*

5 espèces d'orthoptères ont été observées sur le site. Il s'agit d'un cortège d'espèces ubiquistes classiques de milieux herbacés hauts. Toutes les espèces sont « assez communes » à « très communes » dans la région et ne relèvent pas d'un statut de protection ou d'un enjeu de rareté ou de patrimonialité.

##### *Odonates*

5 odonates sont présents dans la zone d'étude. Aucun habitat de reproduction n'est présent sur le site des Coteaux d'Ormesson. Toutes les espèces sont « assez communes » à « extrêmement communes » dans la région et ne relèvent pas d'un statut de protection ou d'un enjeu de rareté ou de patrimonialité. Seule le Caloptéryx vierge présente un statut de conservation défavorable à l'échelle francilienne (quasi-menacé). Néanmoins l'espèce ne représente pas d'enjeu à l'échelle du site car il n'existe aucun habitat favorable sur le site des Coteaux d'Ormesson.

##### *Amphibiens et reptiles*

Aucune espèce d'amphibien n'a été observée lors des prospections, le site ne comprenant pas de milieux propices à leur développement. La végétation dense et l'orientation nord-ouest des pentes rendent le site peu attractif pour les reptiles. Seules deux espèces ont été observées, le Lézard des murailles et l'Orvet fragile. Celles-ci sont protégées en France au titre de l'arrêté du 8 janvier 2021. Le lézard des murailles est également inscrit à l'annexe IV de la Directive Habitat. Observé au niveau de l'escalier de la Varenne, celui-ci représente un enjeu modéré, tandis que l'orvet fragile représente un enjeu faible.

### *Oiseaux*

32 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site des Côteaux d'Ormesson. Il s'agit d'un cortège typique des parcs et jardins. Ces espèces sont liées à la présence de grands arbres pour la nidification et de strates arbustives et herbacées pour l'alimentation. Malgré sa situation en coteau, le site reste peu attractif pour les espèces de friches et de fourrés thermophiles en raison de ses pentes orientées nord-ouest, son niveau de fermeture se traduisant par des milieux plutôt frais.

23 espèces sont protégées en France au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire. Parmi les nicheurs certains ou probables, 3 présentent un statut de conservation défavorable en France, et 4 en Île-de-France. Ainsi, la fauvette des jardins, le chardonneret élégant, le verdier d'Europe et la mésange à longue queue représentent des enjeux modérés pour la zone d'étude. Elles sont par ailleurs associées aux secteurs de vergers et de friches arbustives, ces habitats représentant donc également un enjeu modéré.

### *Mammifères*

3 espèces sont recensées sur la zone d'étude restreinte. Le site abrite deux espèces patrimoniales : l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe (espèce protégée en France ainsi que son habitat), ils représentent des enjeux modérés.

### *Chiroptères*

Une recherche de gîtes d'hivernage et d'estivage a été menée sur le site. Aucun bâtiment ne présente d'intérêt pour le gîte des chiroptères. Certains arbres sur le site présentent un intérêt pour le gîte estival.

9 espèces de chiroptères de manière certaine ont été recensées sur la zone d'étude. Elles sont toutes les espèces protégées en France au titre de l'arrêté du 23 avril 2007, inscrites au minimum à l'annexe IV de la Directive Habitats et sont déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. 5 espèces présentent un statut de conservation défavorable en France et 6 en Île-de-France. 5 sont considérées comme « peu communes » à l'échelle départementale, et une « rare ».

Cinq d'entre elles représentent un enjeu modéré sur la zone d'étude : Sérotine commune, Murin de Daubenton, Noctule commune, Noctule de leisler, Pipistrelle de Nathusius. Les 4 autres représentent un enjeu faible.

Le caractère boisé du site en lien avec la ZNIEFF constitue un axe de déplacement et de transit avec un enjeu fort pour les chauves-souris.

#### **4.3.5 – Enjeux**

Enjeu de continuité FORT : Cet ensemble de 6 hectares d'anciens jardins en déprise prend place sur un axe identifié comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique en milieu urbain au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France. Le site est un maillon essentiel de la continuité depuis la Marne au sud-ouest, jusqu'aux frênaies attenantes au Site classé du Domaine des Rets au nord-est. L'intérêt de cette liaison écologique est confirmé par la présence de 9 espèces de chiroptères protégées dont la majorité, captée en transit, exploite le site comme axe de déplacement.

Enjeux stationnels MODERES : L'habitat à plus forte naturalité n'est représenté que par deux parcelles de frênaie dans la prolongation des coteaux boisés au nord du site. Les Vergers, Fourrés arbustifs et jardins semi-ouverts des parcelles n°18, 22, 32, 37, 56, 160 et 308 abritent des



cortèges d'espèces patrimoniales en régression en petite couronne : Lézard des murailles, Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Fauvette des jardins, Mésange à longue queue, Ecureuil roux et Hérisson d'Europe. Les chandelles (arbres N° 18, 115 et 215) représentent des habitats potentiels pour les cortèges d'insectes saproxylophages ainsi que des gîtes possibles pour les chiroptères. Les maisons abandonnées des parcelles n°32, 56, 281, 314 et 321, n'ont pu être investies lors de la recherche de gîte en février 2022. Ces bâtiments représentent également des sites de gîte potentiel à chiroptères.

Enjeux stationnels FAIBLES à Très faibles : La majorité des habitats relevés correspondent à des milieux suburbains assez transformés constitués de boisements anthropiques correspondant à une artificialisation de la frênaie ou des plantations en déprise ainsi que des jardins individuels. Les espaces semi-naturels en situation de coteau offrent souvent des cortèges importants d'espèces patrimoniales en Ile-de-France. Sur le site des coteaux d'Ormesson, cet attrait est limité par l'orientation nord-ouest des pentes, la végétation dense et les sols assez frais qui rendent les milieux peu attractifs pour les espèces les plus thermophiles. Les maisons abandonnées des parcelles n°18, 35 et 49, ont pu être prospectées en février 2022. Elles ne présentent pas d'intérêt pour les chauves-souris en termes de gîte. Il en va de même pour le bâtiment présent sur la parcelle 48 : même s'il a été impossible de pénétrer sur la parcelle, depuis la route il a été possible d'évaluer la potentialité d'accueil du bâti pour les chauves-souris. Ce bâtiment ne présente aucun intérêt.

## 4.4. Milieu urbain et paysage

### 4.4.1 – Paysage et usages

La ville d'Ormesson se trouve à cheval sur plusieurs unités paysagères distinctes. La majeure partie de la commune est située sur la plateau de l'unité paysagère de la Vallée du Morbras, avec un faible relief, mis à part à proximité du ru du Morbras. Elle est marquée principalement par un paysage urbanisé.

Un nombre assez faible d'espaces publics et verts est identifié sur la commune, permettant la rencontre et l'échange entre les habitants. En effet, le tissu urbanisé se caractérise aujourd'hui majoritairement de maisons pavillonnaires bénéficiant de jardins privés.

Le site de l'opération se trouve sur l'unité paysagère Confluence Seine-Marne caractérisée par un coteaux orienté vers la Marne, avec un fort relief. Cette position offre une vue sur le grand Paris.

La structure du quartier a peu évolué depuis 1925. Les Coteaux d'Ormesson étaient déjà été découpés en nombreuses parcelles occupées par des logements et de l'activité. Actuellement, plusieurs des habitations du quartier sont à l'abandon, les anciens jardins ornementaux s'enfrichent.

Aucun espace public dédié à la détente ou encore à la pratique sportive n'a été recensé à proximité immédiate du site.

Le PADD identifie le secteur comme une entrée de ville à reconfigurer et redynamiser.

### 4.4.2 – Patrimoine bâti

Aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'est recensé dans la commune et celle-ci n'est pas intégrée à des périmètres de protection. Toutefois, le quartier des Côteaux d'Ormesson est en connexion avec le site classé du château de Rets sur la commune de Chennevières-sur-Marne.

#### **4.4.3 – Energies et carbone**

Aucune ligne de transport d'électricité à haute ou très haute tension ne passe dans le site ou à proximité directe.

Le réseau en gaz passe sur tout le pourtour de la zone de la ZAC ainsi que le réseau d'électricité.

En matière d'énergies renouvelables, 30 installations photovoltaïques sont recensées sur la commune. Il existe également un réseau de chaleur à Sucy-en-Brie, à 1,5km du site.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables identifie les sources d'énergies potentielles suivantes : la géothermie très basse énergie, la chaleur fatale des eaux grises, le bois énergie et le solaire thermique.

#### **4.4.4 – Déchets**

L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte et le traitement des déchets ménagers sur la commune d'Ormesson-sur-Marne.. La collecte des déchets la ville est divisée en deux secteurs (secteur 1 et 2) selon la typologie des déchets collectés. Le secteur 1 correspond à la collecte en semaine paire tandis que le secteur 2 à la collecte en semaine impaire. Le projet de la ZAC des Coteaux se situe dans le secteur 2.

Les déchets non triés sont incinérés à l'unité de valorisation énergétique Valo'Marne située à Créteil, générant de la chaleur et de l'électricité. Les déchets recyclables sont triés et conditionnés dans les centres de Sucy-en-Brie et La Queue-en-Brie.

#### **4.4.5 – Autres réseaux**

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par plusieurs usines de production : Morsang-sur-Seine, Nandy, Vigneux-sur-Seine et Mandres-les-Roses. L'eau potable distribuée est de bonne qualité.

La commune d'Ormesson-sur-Marne est concernée par un réseau d'assainissement séparatif. Les collecteurs les plus proches du quartier sont identifiés avenue d'Olivier d'Ormesson et rue du Pont de Chennevières (eau pluviale et eau usée).

Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Valenton.

### **4.5. Déplacements**

#### **4.5.1 – Réseau routier**

La commune d'Ormesson est desservie par plusieurs routes départementales permettant de rejoindre relativement rapidement le réseau régional : A86, A4, N104, etc.

Le site de l'opération est quand à lui délimité par deux routes départementales (la RD111 et la RD124) et par des voiries étroites desservant le quartier pavillonnaire (rue de Bretigny, rue des Chatelêts, passage de l'Alma). Aucune voie de circulation n'est présente à l'intérieur du périmètre de l'opération.

L'avenue Olivier d'Ormesson (RD111) et la rue du Pont de Chennevières (RD124) sont des voies de transit relativement importantes à l'échelle intercommunale. La circulation est relativement dense en heures de pointe, avec des remontées de file sur le carrefour RD111 / RD124.

L'offre de stationnement sur l'espace public est très limitée, en lien avec les usages actuels du site.

#### **4.5.2 – Transports en commun**

Le secteur du projet n'est pas directement desservi par les transports urbains ferrés. Le réseau lourd régional est joignable en 10 minutes environ via la ligne de bus 6 qui dessert la station du RER A Sucy Bonneuil, en 4 min en voiture, en 6 min à vélo et en 17 min à pied. Le quartier des Côteaux d'Ormesson est le secteur de la commune localisé le plus proche des accès aux gares.

Le site est notamment à proximité de 3 arrêts de bus (Les Châtelets, Antoine Baron et Les Berges) et est desservi par quatre lignes de bus (6, 41, 42 et 102) dont uniquement la ligne 6 proposant des passages relativement fréquents (20 à 40 minutes).

#### **4.5.3 – Réseau piéton et cycles**

La commune d'Ormesson-sur-Marne n'est dotée d'aucune infrastructure cyclable, elle ne présente que des zones 30 et de rencontre. Par ailleurs, il est recensé seulement cinq stationnements vélo sur l'espace public.

Malgré le classement de la rue du Pont de Chennevières dans le réseau cyclable structurant à l'horizon 2020 par le PDUIF, le périmètre de la future ZAC et ses alentours ne sont pas équipés. Au vu de leur importance dans le maillage routier local, la rue du Pont de

Chennevières ainsi que l'avenue d'Ormesson présentent des gabarits et des trafics justifiant des aménagements cyclables. Ces voies peuvent présenter des risques de conflit d'usage entre les vélos / micromobilités et voitures.

Le réseau de déplacement de la commune d'Ormesson est globalement structuré par l'usage et le stationnement de la voiture. A l'échelle communale, la majorité des axes sont tout de même dotés de trottoirs, bien que leur accessibilité soit variable.

L'accessibilité piétonne aux alentours du site est hétérogène :

- Les axes de transit (RD111 et RD124) sont dotés de trottoirs de chaque côté,
- Les petites voies de desserte ne sont pas dotées de trottoir (rue de Brétigny, rue des Chatelêts, passage de l'Alma)
- Les sentiers au nord-ouest contiennent des pentes ou escaliers rendant la circulation des personnes âgées ou à mobilité réduite difficile voire impossible.

#### **4.5.4 – Transport de frêt**

La future ZAC est située à moins de 1,5 km et 10 minutes de transport de la plateforme de fret de Bonneuil-sur-Marne. La proximité de cette infrastructure constitue une opportunité de report modal vers les voies ferrées et fluviales pour les besoins de transport du chantier.

## 4.6. Santé, risques et nuisances

### 4.6.1 – Risques naturels et technologiques

Le périmètre de l'opération est concerné par les risques suivants :

- Le risque de mouvement de terrain consécutif à des glissements ou à des effondrements de cavités souterraines.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa fort à moyen).
- Le risque d'inondation par débordement de la Marne sur une petite partie du périmètre à l'ouest selon le PPRI.
- Le risque de débordement de nappe de cave selon le BRGM.
- Le risque d'inondation par ruissellement au regard de la forte pente de l'est vers ouest. Toutefois, cette sensibilité est atténuée par la végétalisation présente sur le site.

Concernant les risques technologiques, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est située dans le projet, ni dans la commune.

### 4.6.2 – Pollutions

#### *Pollutions des sols et des eaux*

Aucune zone à risque de pollution de site BASOL n'est identifiée dans la commune. La cartographie des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) recense 4 sites à proximité du quartier. Actuellement, deux garages sont présents sur le site en bas de l'avenue d'Olivier d'Ormesson.

L'étude historique a mis en évidence que certaines installations pouvaient représenter un risque probable de contamination pour le milieu souterrain :

- Des cuves à fioul enterrées de 60, 5 et 3 m<sup>3</sup> au droit de l'ancien site HAVY. Ces installations ont été démantelées en 1998 par la DDE ;
- Une fosse de maintenance au droit de l'ancien site HAVY ;
- Des garages le long de l'avenue Olivier d'Ormesson ;
- Des stockages de véhicules et de différentes pièces mécaniques automobiles sur les parcelles n°73 et 74.

Par ailleurs, des pollutions ont été identifiées dans la parcelle Q083 au 15 avenue d'Olivier d'Ormesson, suite à une ancienne activité ICPE exerçant des activités de travail de plastique (TEPLEX-PLEXI) aujourd'hui fermée .

#### *Pollutions atmosphériques*

Comme une grande partie de l'agglomération parisienne, la DRIEAT classe Ormesson-sur-Marne en zone sensible pour la qualité de l'air.

La qualité de l'air à Ormesson-sur-Marne est dans la moyenne de l'Île-de-France. L'indice est moyen pendant la grande majorité du temps, mais peut être dégradé voire mauvais sur des séries de plusieurs jours de manière fréquente. L'air est souvent pollué par les particules fines en hiver, c'est davantage la pollution atmosphérique à l'ozone qui prédomine en été lors des journées chaudes et fortement ensoleillées.

Le quartier et ses abords sont sujets à la pollution atmosphérique, notamment en bordure de la RD111 et la RD124 sans pour autant

dépasser pour le dioxyde d'azote, les PM10 et les PM2,5 les niveaux réglementaires.

Par ailleurs, aucun site vulnérable n'a été identifié dans la zone d'étude et à proximité.

#### *Pollutions lumineuses*

A l'image de la totalité de l'agglomération parisienne, Ormesson-sur-Marne est sujette à une ambiance de nuit dégradée. A l'échelle locale, l'intégralité des voies du quartier n'est pas pourvue d'un éclairage urbain.

### **4.6.3 – Nuisances**

#### *Nuisances sonores*

Ormesson-sur-Marne est sujette aux nuisances sonores d'infrastructures de transport majeures : voie SNCF Fret et Transilien, RD111 et RD124. L'ambiance sonore du quartier des Côteaux est dominée par ces sources sonores.

Les seuils de gênes sont dépassés en journée en façade des bâtiments d'habitation situés aux abords de la RD111 (avenue d'Olivier d'Ormesson) et de la RD124 (rue du Pont de Chennevières). Les niveaux sonores sur le reste du secteur restent inférieurs aux seuils de gênes. Ils ne sont pas dépassés la nuit.

Les seuils sont respectés sur le reste de la zone d'étude.

#### *Nuisances vibratoires*

Le site du projet se situe à proximité directe d'un réseau de voies ferrées (en contre-bas) pouvant générer des vibrations mais non identifiées à ce stade.

#### *Nuisances olfactives*

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances olfactives particulières.

## 5. Programme global prévisionnel des constructions

---

Le projet de ZAC a vocation à répondre aux enjeux de mixité sociale, en proposant une part importante de logements sociaux, de requalification de l'entrée de ville partagée avec Sucy-en-Brie et de préservation et de renforcement de la continuité écologique.

Ainsi, le quartier permettra l'accueil d'une mixité de formes urbaines, allant de petits collectifs sur le haut du coteau à des collectifs en R+5+combles sur le bas afin de permettre une bonne insertion paysagère dans le tissu pavillonnaire. Le principe de mixité sociale sera appliqué à l'échelle du quartier, avec une part de logements sociaux fixé à 50 % des logements qui seront réalisés.

### 5.1. Les logements

Le programme prévisionnel de la ZAC des « Côteaux d'Ormesson » prévoit un parc résidentiel d'environ 645 logements d'environ 36 802m<sup>2</sup> SDP dont 50% sont destinés au logement locatif social.

La programmation comprend également une résidence intergénérationnelle afin de contribuer à la mixité sociale au sein du quartier et d'offrir une typologie résidentielle aujourd'hui peu développée sur le territoire.

### 5.2. Les commerces

Le projet prévoit la création de commerces et de services de proximité en entrée de ville afin de contribuer à sa redynamisation et d'offrir aux habitants de nouveaux lieux de vie. Il est prévu une surface d'environ 1 600 m<sup>2</sup> SDP.



*Plan masse de la ZAC des Côteaux d'Ormesson (source : ANMA, 2022)*

## **6. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme et de planification en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu**

---

### **6.1. Le projet de ZAC au regard des dispositions d'urbanisme et de planification en vigueur**

#### **6.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**

Le SDRIF est un document de planification qui vise à maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace en Ile-de-France, tout en garantissant le rayonnement de cette région. Le SDRIF a été approuvé en 2013 et fixe les objectifs à horizon 2030.

Selon la carte des grandes identités géographiques du SDRIF, la ZAC des Côteaux d'Ormesson correspond à un espace urbanisé à optimiser. Le SDRIF y prévoit un objectif d'accroissement minimal de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat pour les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est inférieure à 220 logements / hectare, ce qui est le cas pour Ormesson-sur Marne.

Le projet participe à répondre à ces objectifs fixés par le SDRIF.

#### **6.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ormesson-sur-Marne a été approuvé le 28 décembre 2015 et a fait l'objet de deux modifications, la première en 2019 et la seconde en 2020.

Le projet est situé majoritairement en zonage AUa et pour partie en zone UAb. La zone AUa a pour vocation de permettre l'accueil de nouveaux logements, équipements et services au sein d'opérations à forte valeur environnementale. Le règlement de la zone doit :

- permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en encadrant la densification que cela entraînera compte tenu de la faible disponibilité foncière ;
- renforcer le dynamisme communal en offrant un parcours résidentiel de nature à attirer et maintenir les Ormessonnais dans la ville ;
- faciliter la poursuite de la diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, maisons de ville en accession, logements locatifs sociaux).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) identifie par ailleurs le site des Côteaux comme un secteur pour le développement de programmes à forte dimension environnementale et une trame verte de loisir à valoriser.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifient notamment les objectifs suivants pour le secteur du projet (OAP Les Châtelets) :

- requalifier l'entrée de ville en implantant de nouveaux logements collectifs et individuels (en accession et sociaux), des résidences pour étudiants et seniors ainsi que des équipements nécessaires aux habitants,



- contribuer à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux en application de la loi ALUR et du Contrat de mixité sociale,
- maintenir des espaces verts et des espaces boisés au sein des futurs îlots pour assurer les continuités écologiques entre le domaine de Retz et les bords de Marne.

Le projet doit permettre la création de nouveaux logements dans une optique d'optimisation foncière, de diversification de l'offre de logements et de contribution à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux. Par ailleurs, il porte une forte ambition environnementale avec la préservation du corridor écologique.

## **6.2. L'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain**

### **6.2.1 – Un accroissement et une diversification de l'offre de logement**

Le projet contribue aux objectifs liés à la situation de carence de la commune en matière de logements sociaux et aux objectifs fixés par le Contrat de Mixité Sociale. Le taux de logements sociaux, avec l'apport de nouveaux logements du projet combiné aux à la contribution des autres projets planifiés sur la commune, permettrait d'atteindre un taux de 12,6% (contre environ 6,8% au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

L'offre de petits logements et la diversification des typologies contribue à répondre à la demande de typologies de petite taille allant du T1 au T2 qui est particulièrement destinée aux jeunes actifs et peu représentés dans la commune. Cela contribuerait à offrir des logements abordables aux jeunes qui ont quitté leur domicile familial mais qui souhaitent rester sur la commune.

Le projet intègre dans sa programmation une résidence intergénérationnelle de 72 logements, soit 11% des logements au sein du quartier. L'habitat intergénérationnel est un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations telles que des jeunes actifs, des familles et des personnes âgées. Bien que ces générations ne partagent pas le même toit, elles vivent dans un même ensemble résidentiel qui pourra proposer des services et des lieux communs. Le projet permet ainsi d'augmenter l'offre de logements jeunes actifs, familiaux et destinés à des personnes âgées.

Globalement, cette augmentation du nombre de logements dans le cadre de la ZAC participe à l'objectif de développement démographique communal.

### **6.2.2 – Une amélioration des mobilités**

Dans le projet d'aménagement retenu, une grande place a été accordée aux mobilités douces : traverses piétonnes, venelles, restauration de l'escalier de la Varenne, etc. La sente piétonne traversant le projet sera notamment réservée aux mobilités douces et sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, les déplacements piétons le long des routes départementales seront sécurisés par l'ajout de noues végétalisées et de bandes plantées afin de permettre une mise à distance de la voirie. La requalification des routes départementale comprend également la création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la RD124. Enfin, les circulations intérieures du futur quartier (le passage de l'Alma, la rue des Châtelets, la rue de Brétigny et la voie nouvelle) seront des voies partagées prioritaires aux piétons dont la vitesse des véhicules sera limitée à 30km/h pour les voies partagées prioritaires aux piétons.

Ces continuités s’inscrivent dans une réflexion menée par le Contrat d’Intérêt National à l’échelle de la VDO afin de développer les mobilités douces sur le territoire, et permettre à terme, de créer des continuités avec Sucy-en-Brie, sa gare RER, et Chennevières-sur-Marne.

Le projet n’inclus pas de nouvelle infrastructure de transport en commun mais prend comme orientation une optimisation des modes de déplacements permettant de rejoindre aisément ces infrastructures. L’aménagement des espaces publics favorisant l’usage des mobilités douces permettra de rallier plus facilement les pôles de mobilités clés comme la gare RER de Sucy-Bonneuil, accessible depuis la ZAC en 20 min à pied, 10 à 13 min en bus et en 10min à vélo environ. Il est à noter que le quartier des Côteaux d’Ormesson est le secteur de la commune le plus proche des accès aux gares de Sucy-en-Brie et de Chennevières-sur-Marne.

Par ailleurs, le projet de création d’un couloir de bus, sur la partie de la RD111 inscrite dans le périmètre de la ZAC, permettra de décongestionner de manière ponctuelle la circulation des lignes de bus aux heures de pointe et d’inciter à l’utilisation de ceux-ci.

Enfin, une voie nouvelle à double sens, reliant le bas et le haut du côteau, sera créée afin de faciliter la circulation au sein du quartier et éviter les effets de shunt sur les rues du quartier pavillonnaire adjacent à la future ZAC. Il est également envisagé de passer le Passage de l’Alma et la Rue des Châtelets en voie à double sens, complétées chacune par une placette urbaine permettant la giration des véhicules particuliers et logistiques (secours, collecte des déchets). La Rue de Brétigny, la partie sud de la Rue des Châtelets et le Passage Poitevin sont requalifiés en voie à sens unique, pour éviter les effets de shunt et diminuer la circulation au sein du quartier.

### **6.2.3 – Une préservation du corridor écologique et une valorisation de la biodiversité**

Le corridor écologique est un invariant du projet. La densité du projet d’aménagement retenu a été optimisée et organisée autour de celui-ci afin de conserver son tracé et ses fonctionnalités associées. L’aménagement des milieux sera organisé de telle manière à conserver toutes les sous-trames. Des aménagements écologiques seront réalisés afin d’atténuer les ruptures déjà existantes (installation de passages à faune sous la voirie, écuroducs, arbres en haute tige pour les chiroptères, etc.). D’après l’étude sur la fonctionnalité des réseaux écologiques, le projet retenu n’a pas d’incidence négative significative à large échelle (5km autour du projet) sur le rôle du corridor écologique, malgré une diminution des surfaces de certains milieux.

Le corridor écologique sera aménagé de manière à maintenir, voire renforcer, les conditions de vie favorables des espèces protégées et patrimoniales recensées sur le site. Ainsi, tous les milieux existants seront pris en compte dans l’aménagement de ce corridor afin de répondre aux besoins de chaque espèce et limiter les impacts. L’aménagement du corridor comprend notamment :

- La conservation et restauration de la frênaie et du verger (habitats d’intérêt écologique),
- La création « d’espaces refuges » protégés (friches arbustives).
- Le maintien d’espaces boisés,
- La restauration et création de milieu ouverts et semi-ouverts (prairies et vergers),
- La création d’une prairie humide,
- La conservation des arbres d’intérêts écologiques forts.

#### **6.2.4 – Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à l’occurrence centennale**

Le projet ambitionne une gestion des eaux pluviales à l’occurrence centennale avec une déconnexion aux réseaux existants. L’aménagement retenu prévoit la création de noues paysagères pour chaque rue (à l’exception de l’avenue Olivier d’Ormesson) afin de gérer les eaux pluviales des voiries. Le corridor écologique composé d’espace en creux ainsi que les noues des venelles la sente piétonne permettront de gérer le ruissellement des eaux pluviales du coteaux. Ce système sera renforcé par l’aménagement de chaussées drainantes et une préférence pour les revêtements perméables. Comme sur le domaine public, la gestion des eaux pluviales sur le domaine privé sera basée sur un objectif de 0 rejet pour les premières pluies, et donc sur une gestion à la parcelle.

#### **6.2.5 – Une requalification de l’entrée de ville et une amélioration du cadre de vie**

L’emprise du projet est constituée principalement de pavillons abandonnés et de bâtiments peu qualitatifs. Le projet permet une requalification, au niveau architectural et paysager, lui procurant une dimension plus contemporaine. Il s’inscrit dans le paysage bâti, constitué de principalement de pavillons et ponctuellement de collectifs.

L’aménagement proposé intègre également une requalification des voiries qui comprend notamment l’ajout de noues d’infiltration, de bandes végétalisées et une meilleure sécurisation des déplacements piétons. Également, l’aménagement proposé comprend la conservation de la continuité paysagère entre le parc du Château des Rets et les bords

de Marne. Par ailleurs, la végétalisation des espaces publics permet de renforcer le caractère paysager du site.

Le projet d’aménagement propose divers usages, inexistants sur le site, qui participeront à l’amélioration du cadre de vie. L’ajout de commerces de proximité en entrée de ville participera à sa redynamisation et sa requalification. Enfin, les habitants pourront bénéficier d’un nouvel espace vert, aujourd’hui inaccessible. Le corridor, d’une surface d’environ 1,6 hectares, sera ponctué par des espaces de convivialité comme des jeux pour enfants au sud de la ZAC, des agrées sportifs, un belvédère au nord donnant une vue sur la Marne et Paris ainsi qu’une placette végétalisée au centre du parc. Ces usages s’inscrivent dans une démarche de bien-être et santé à l’échelle du quartier : il s’agit d’offrir au riverain des lieux pour se ressourcer, se retrouver ou pratiquer une activité sportive.

Ainsi, le projet participe à l’amélioration du cadre de vie.

## **7. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement**

---

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation :

- Des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone,
- Des espaces verts publics et des aménagements de la desserte des lots.

En conséquence, en application des articles L.331-7-5 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.