



# Quartier du Fort

ZAC Entrée de Ville Nord, Chennevières-sur-Marne

LA CONCERTATION PRÉALABLE



**L**a concertation qui s'ouvre le 13 avril vise à poser ensemble les bases du futur visage de l'Entrée de Ville Nord de Chennevières, en faire un élément fort de notre identité urbaine à travers une programmation et des investissements publics ambitieux.

Le secteur de l'Entrée de Ville Nord part de Champigny pour rejoindre la Départementale puis l'avenue de Coeuilly. Il est actuellement peu identifié par les Canavérois, peu accessible et peu accueillant du fait des mésusages -installation d'un camp de Roms, dépôts sauvages- et d'une offre commerciale disparate.

C'est pourquoi nous entreprenons, avec EpaMarne et Grand Paris Sud Est Avenir, une réflexion sur l'aménagement de ce secteur, qui bénéficiera nous l'espérons prochainement, de l'arrivée d'Altival (Transport en Commun en Site propre reliant la ville à la nouvelle gare de métro Bry Villiers Champigny).

La rénovation du Fort de Champigny, marqueur de l'identité de notre territoire, sera un élément majeur du nouveau quartier, au cœur de la future coulée verte, avec le prolongement du Mail Daniel Cordier et de la piste cyclable récemment ouverte du centre-ville à l'école Germaine Tillion. La requalification de la RD 4 participera également à cet objectif de pacification de l'espace public.

Cette évolution de l'Entrée de Ville Nord contribuera plus globalement à l'attractivité de notre ville, à la liaison entre ses différents quartiers, et permettra de répondre aux besoins de services et équipements publics que nous identifierons ensemble (gymnase, stade, écoles, parcs...). Ces équipements constitueront autant d'améliorations pour les habitants de tous les quartiers de notre ville.

Votre avis nous est précieux dans la mise en place de ce projet, qui revêt pour Chennevières un enjeu d'unité urbaine pour les prochaines décennies, et s'inscrit dans l'effort d'investissement entrepris par la municipalité.



## Laurent Girometti

Directeur général d'EpaMarne



**L**es espaces urbains de demain devront savoir attirer, convaincre et séduire chacun d'entre nous de s'y installer puis d'y demeurer et parfois d'y travailler. Être une ville où l'on vient, une ville qui rayonne, une ville qui dialogue avec son environnement proche.

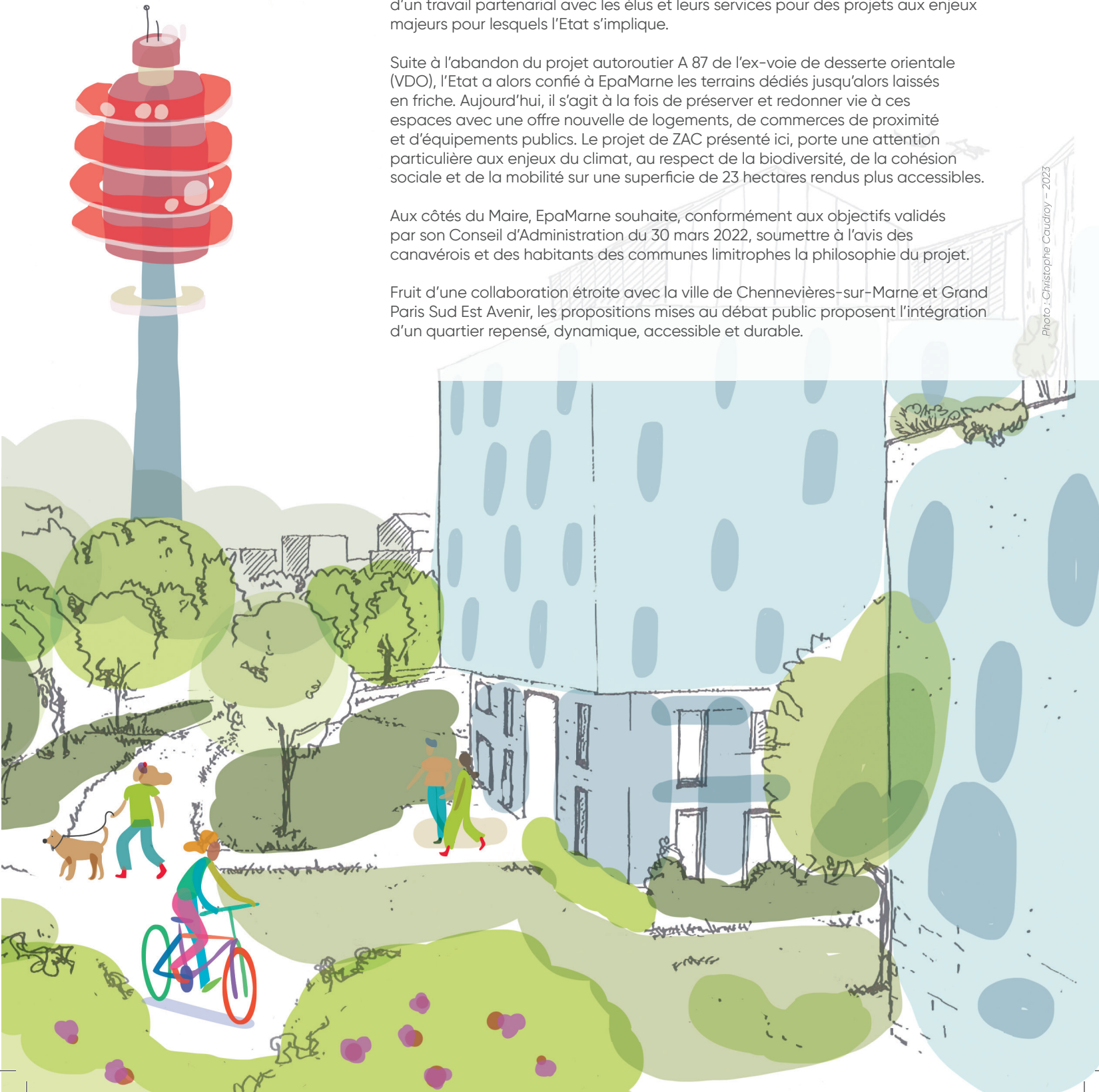
Depuis 50 ans, EpaMarne accompagne l'aménagement des territoires de l'est parisien dans un souci d'équilibre entre habitat et emploi dans le respect du développement durable pour contribuer à faire naître des quartiers agréables à vivre et à travailler. Initialement dédié à la ville nouvelle de Marne la Vallée, l'établissement public a vu son périmètre progressivement transformé avec l'intégration de 17 communes, dont Chennevières-sur-Marne dans le cadre d'un travail partenarial avec les élus et leurs services pour des projets aux enjeux majeurs pour lesquels l'Etat s'implique.

Suite à l'abandon du projet autoroutier A 87 de l'ex-voie de desserte orientale (VDO), l'Etat a alors confié à EpaMarne les terrains dédiés jusqu'alors laissés en friche. Aujourd'hui, il s'agit à la fois de préserver et redonner vie à ces espaces avec une offre nouvelle de logements, de commerces de proximité et d'équipements publics. Le projet de ZAC présenté ici, porte une attention particulière aux enjeux du climat, au respect de la biodiversité, de la cohésion sociale et de la mobilité sur une superficie de 23 hectares rendus plus accessibles.

Aux côtés du Maire, EpaMarne souhaite, conformément aux objectifs validés par son Conseil d'Administration du 30 mars 2022, soumettre à l'avis des canavérois et des habitants des communes limitrophes la philosophie du projet.

Fruit d'une collaboration étroite avec la ville de Chennevières-sur-Marne et Grand Paris Sud Est Avenir, les propositions mises au débat public proposent l'intégration d'un quartier repensé, dynamique, accessible et durable.

Photo : Christophe Caudroy - 2023





# Contexte :

## un espace à revaloriser



### Chennevières

3 608  
personnes / km<sup>2</sup>

18 039  
habitants

18 km  
au sud de Paris

**E**n bordure du plateau de la Brie, en surplomb des boucles de la Marne, la commune de Chennevières-sur-Marne a vu son développement urbain profondément marqué par l'extension progressive de la métropole, mais également par l'évolution de certains projets ou de certains sites, comme la RD4, l'ex-voie de desserte orientale et le Fort de Champigny, qui marquent le paysage de l'entrée de ville.

Celle-ci nécessite une profonde mutation, afin de la doter d'une identité forte et de répondre aux besoins nouveaux de logements et de services.

La conception de ce nouvel espace s'inscrit dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager à l'échelle métropolitaine, conformément aux objectifs du contrat d'intérêt national conclu en 2018. L'ambition est de créer une entrée de ville dynamique et à l'identité forte, d'offrir aux habitants un espace agréable à vivre, notamment grâce au réaménagement de la RD4 et ses abords, et d'encourager les mobilités douces.

La ZAC Entrée de Ville Nord, située en point haut du territoire de la commune, couvrira ainsi une emprise d'environ 23 hectares, en limite communale avec Champigny. Les projets de développement du corridor écologique nord-sud et de valorisation du Fort de Champigny devront renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat et activité économique.



# Objectifs

## de l'opération d'aménagement

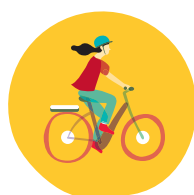
Les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement ont fait l'objet d'une délibération en mars 2022 par EpaMarne.



### Urbanisme et équipements publics

**Requalifier l'Entrée de Ville Nord** en créant une nouvelle centralité et un quartier vivant actif et agréable à vivre.

**Mener une réflexion sur les équipements publics** nécessaires en lien avec les besoins induits directement par l'opération à venir.



### Mobilités

**Restructurer et pacifier la trame viaire**, tout en menant une réflexion sur la desserte du site par les transports en commun, en lien notamment avec les orientations du Plan Local de Mobilité (PLM) de Grand Paris Sud Est Avenir, arrêté au conseil de territoire du 15 décembre 2021.

**Participer aux continuités des déplacements doux** entre les secteurs et les communes avoisinantes afin de renforcer les mobilités sur le territoire, en lien notamment avec les orientations du Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir, adopté au conseil de territoire du 15 décembre 2021.



### Logements et activités

**Développer des logements et un parcours résidentiel** contribuant aux objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logement et aux besoins de la ville.

**Favoriser une mixité sociale** dans la nouvelle opération à venir.

**Développer l'activité commerciale et économique** sur la commune (PME/PMI) contribuant à l'équilibre entre emploi et habitat sur le territoire.



### Environnement

**Valoriser les qualités urbaines et paysagères** du secteur tout en assurant une continuité dans son développement

**Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager** tout en renforçant la continuité écologique inscrite au SDRIF et SRCE

**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 et les orientations du Plan Air Climat Energie (PCAET) du territoire Grand Paris Sud Est Avenir, adopté le 02 octobre 2019.





**LÉGENDE**

- Périmètre concertation
- ↕ Continuité écologique Nord/sud
- Infrastructure transport/voirie
- ▨ RDC actifs : activités et services
- ↔ Maillage piétons et cycles



# 4 ambitions majeures pour le quartier du fort

La philosophie d'EpaMarne est de réinterroger la ville, en conjuguant densité et liberté, en combinant besoins immédiats et besoins futurs, des usages permanents ou temporaires, qui changent et qui évoluent.

- Une ville équilibrée, entre vie du dedans et vie du dehors, ville productive et ville inclusive ;
- Une ville sobre, sur le plan foncier comme du point de vue énergétique ;
- Une ville attractive, tant esthétiquement qu'en terme de rayonnement.

Les **ambiances urbaines** (cité jardin, village urbain, allées du fort, grandes avenues) s'articuleront autour d'une coulée verte.

Le projet urbain s'inscrit ainsi dans l'ambiance de Chennevières avec ses qualités pavillonnaires, ses espaces verts, et une offre de services de proximité complémentaire. Les programmes devront respecter la charte qualité construction définie par EpaMarne.

L'ensemble de la commune de Chennevières-sur-Marne bénéficiera de l'opération, qui permettra de dessiner un projet urbain ambitieux pour l'entrée de ville :



## 1. Mobilités

Repenser les mobilités pour faciliter l'usage des transports en communs et encourager les modes doux (marche, vélo). Faciliter les déplacements et anticiper les nouveaux flux.



## 3. Corridor écologique

Préserver et développer le corridor écologique à la place de l'ancienne VDO laissée en friches, pour valoriser le paysage et le patrimoine, et permettre à tous un accès aux espaces verts.



## 2. Équipements publics

Construire de nouveaux équipements publics pour faire de l'entrée de ville une polarité nouvelle, à travers des espaces publics structurants.



## 4. Activités économiques et commerces

Développer les commerces de proximité pour faire de l'entrée de ville et des abords de la RD4 une zone active, dynamique, accessible et agréable, en complément du centre-ville déjà existant.

# Mobilités et espace public : mieux partager, mieux connecter

**Penser l'espace, c'est imaginer de nouvelles manières de se déplacer, avec de nouveaux partages et de nouveaux usages de l'espace public. Se déplacer à pied ou à vélo, se promener, flâner, faire du sport ou retrouver des proches pour des moments de convivialité : non pas pour renoncer au lointain, mais pour rendre possible la proximité.**



**S**eulement 15% des habitants de Chennevières-sur-Marne y travaillent. Les trajets pendulaires quotidiens impliquent donc de repenser les mobilités en particulier à l'échelle de la commune, et plus globalement. Le projet de ZAC anticipe ainsi l'arrivée d'un nouvel axe de transport : la ligne de bus TCSP (transport en commun en site propre) ALTIVAL, qui permettra de rejoindre la nouvelle gare de Bry Villiers Champigny, et donc la ligne de métro 15 et le RER E. La conception de l'espace public devra intégrer l'ensemble des mobilités : conserver une offre de stationnement, tout en proposant des liaisons alternatives, fluides et sécurisées, pour favoriser les déplacements en transports en commun et les mobilités douces.

## Ambitions

- Relier la ville au réseau de transport en commun métropolitain par un réseau de pistes cyclables efficaces et sécurisées.
- Créer des parcours du quotidien agréables et adaptés aux différents usages.
- Répondre aux différents besoins des habitants et des équipements publics en terme de stationnement et d'accessibilité.



# Équipements publics :

## faciliter le quotidien

**Une ville équilibrée et accueillante, c'est :**

**Une ville qui articule vie privée et vie collective, domicile et communs**

**Une ville où dialoguent cœur de ville et environnement naturel.**



**L**e projet prévoit la création de différents espaces et équipements publics conçus pour mettre en valeur le paysage de la commune. Les nouvelles ambiances urbaines telles que le village urbain, la cité jardin, l'extension du centre-ville existant s'intégreront donc dans le paysage tout en accueillant de nouveaux équipements publics nécessaires à la vie quotidienne des Canavérois. En proposant des équipements culturels et sportifs mutualisés, la nouvelle entrée de ville constituera une polarité majeure, le collège se retrouvant ainsi davantage au cœur du tissu urbain.

Ces aménagements seront reliés autour de la coulée verte (qui remplacera l'ancienne VDO) et des avenues principales (avenue de la libération, avenue du 8 mai 1945) pour en faciliter l'accès. Pour garantir un cadre de vie agréable dans un périmètre en extension, l'objectif de 40m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant devra être poursuivi dans le projet de ZAC.

## Ambitions

- Créer un quartier vivant, actif et agréable à vivre en entrée de ville.
- Rendre accessible les équipements et services publics en créant des espaces publics structurants le long de la coulée verte.
- Mutualiser les équipements sportifs (ceux déjà existants et ceux en projet de construction, notamment un stade de foot et un gymnase) autour du collège pour centraliser les services et permettre un accès direct et sécurisé depuis l'établissement

# Nature en ville :

## préserver, intégrer, traverser

Penser l'espace, c'est aménager le territoire en tenant compte de ce qu'il est et de ce qu'il nous transmet. Tenir compte du patrimoine naturel comme du patrimoine urbain : l'intégrer, le compléter, le transformer, le réinventer.



**A**bandonné en 1982, l'ancien projet de Voie de Desserte Orientale est aujourd'hui laissé en friches entre Villiers et Sucy Bonneuil. Cet espace accueille une biodiversité variée, qu'il faut préserver.

Sa reconversion en espace écologique, accessible à tous, est un axe principal du projet. Elle permettra la gestion des eaux pluviales, afin de limiter la vulnérabilité du territoire face au changement climatique, et servira d'espace refuge pour la faune et la flore.

Elle reliera également de relier entre eux des lieux qui devront faire l'identité du secteur, et qui, une fois accessibles, offriront aux habitants un meilleur cadre de vie : parc du plateau, parc des Rêts, la Maillarde, la plaine des bords et le château d'Ormesson.

## Ambitions

- Préserver des îlots de fraîcheur et des espaces refuges pour la faune et la flore.
- Limiter l'artificialisation, en conservant la perméabilité du sol à travers la politique du 0 rejet à la parcelle, et en favorisant l'habitat collectif et la densification de zones déjà construites.
- Conserver et mettre en valeur des espaces verts pour les habitants, et les connecter entre eux.
- Revaloriser et rendre plus accessible le fort de Champigny, monument emblématique de l'entrée de ville.



# Commerces :

## répondre aux besoins locaux

**Une ville équilibrée et attractive, c'est :**

**Une ville active qui répond aux besoins d'emploi, de services, de commerces.**

**Une ville qui permette de se nourrir, se soigner, se former, travailler, créer son entreprise.**



**L**e projet de la ZAC Entrée de Ville Nord prévoit de regrouper de nouvelles fonctions économiques, autour de l'axe ALTIVAL, afin d'encourager l'attractivité de l'entrée de ville et garantir un accès simple pour tous les habitants de Chennevières et des alentours.

En complémentarité du centre ville existant et des secteurs économiques alentours, la ZAC permettrait l'implantation de petits commerces de proximité et d'activités en répondant aux besoins exprimés par les habitants.

## Ambitions

- Transformer l'ancienne VDO aux abords de la RD4 en développant une polarité économique complémentaire au centre-ville faisant l'identité de l'entrée de ville.
- Investir les rez-de-chaussés des avenues par des activités, services et commerces qui dialoguent avec l'espace public.
- Encourager l'implantation d'entreprises pour favoriser l'équilibre entre emploi et habitat sur le territoire.







# Comprendre

## la procédure de concertation



### Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle l'aménageur public – ici EpaMarne – peut intervenir pour réaliser l'urbanisation et l'équipement de terrains. Elle permet notamment la participation des constructeurs au financement d'équipements publics nécessaires au quotidien des habitants.

**Il s'agit d'un outil d'aménagement où la participation des habitants tient une place prépondérante, pour réfléchir ensemble aux questions d'espaces publics (rues, places, espaces verts), d'équipements, de typologie et densité de logements.**

Elle se déroule généralement en 2 phases, précédée d'une phase de concertation :



### Phase de création

L'aménageur réalise un dossier de création sur la base du bilan de la concertation, qui contient le plan de situation, le plan de périmètre un programme prévisionnel et une étude d'impact. Ce dossier est soumis à l'avis des collectivités, puis approuvé par un arrêté du Préfet de Département.

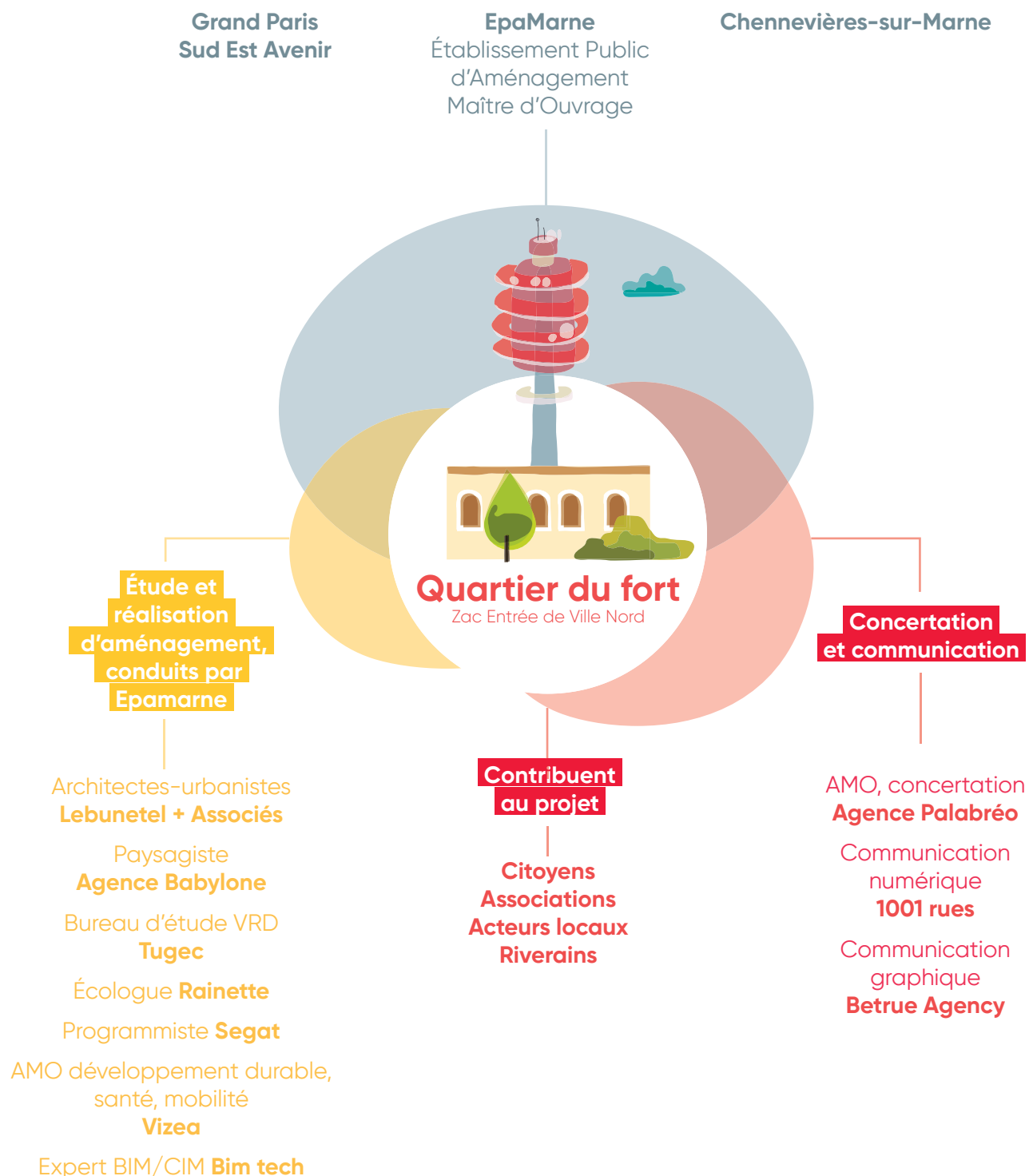


### Phase de réalisation

L'aménageur adopte ensuite un dossier de réalisation, comprenant les programmes des équipements publics et des constructions à réaliser, ainsi que les modalités de financement de l'opération échelonnées dans le temps.

**Le Code de l'Urbanisme prévoit une procédure de concertation obligatoire, qui doit être menée durant toute l'élaboration du projet de ZAC, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. C'est donc un processus de fabrication d'un projet qui s'ouvre aujourd'hui, sur la base d'études techniques et environnementales, pour parvenir à une solution partagée.**

# Repenser, construire et investir pour Chennevieres-sur-Marne : les acteurs du projet



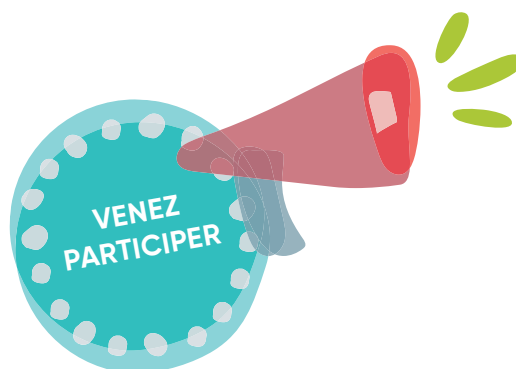


# Calendrier de la concertation

La volonté de la Commune de Chennevières-sur-Marne, d'EpaMarne et Grand Paris Sud Est Avenir est d'adopter une démarche de concertation ambitieuse, en proposant des temps d'échanges multiples et des formes variées de co-construction :

- Une enquête de porte à porte auprès des habitants de la commune pour informer sur le projet et recueillir leurs avis,
- Des balades urbaines,
- Des réunions publiques pour engager la discussion et prendre ensemble les décisions,
- Des ateliers pour réfléchir ensemble au futur quartier à imaginer.

La démarche vise à co-construire un projet d'aménagement urbain. Les canavérois sont invités à réfléchir, avec des experts urbanistes, des paysagistes, des écologues et leurs bureaux d'études associés, à la nouvelle ville qu'ils souhaitent faire émerger de ce projet. Tout l'enjeu de la concertation est d'établir un diagnostic partagé, en fonction de leurs pratiques quotidiennes du territoire.



**La concertation débutera le 13 avril 2023 avec une première réunion publique.**

Elle durera le temps de l'élaboration du projet : une réunion publique de restitution est prévue pour échanger avec les habitants sur l'ensemble de la démarche.

