

CONCERTATION PRÉALABLE

LA ZAC LES HAUTS DE NESLES

UN NOUVEAU LIEU DE VIE

COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Et vous,
quel est
votre avis ?



MARNE LA VALLÉE
EPAMARNE / EPAFRANCE



Maud Tallet
Maire de Champs-sur-Marne

En Juin 2010, l'Assemblée nationale a adopté la loi pour la création du futur Grand Paris. En Janvier 2014, les députés ont voté celle portant création de la Société du Grand Paris (SGP), en vue de la réalisation du Grand Paris Express.

Dans ce contexte, la maîtrise du développement de notre commune par les habitants et ses élus est un enjeu déterminant. C'est pourquoi la signature, en 2015, du Contrat de Développement Territorial, avec l'Etat en est l'un des outils :

- pour les équilibres d'aménagement environnemental ;
- le nombre et le type des logements, les moyens de transports de proximité.

C'est aussi un outil pour que, durant les travaux de réalisation du futur métro régional express, des conventions soient passées avec les entreprises concernées afin que la formation et l'embauche puissent être réservées en priorité à notre population locale.

L'aménagement équilibré et attendu pour notre secteur doit s'inscrire dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC les Hauts de Nesles, afin que Champs-sur-Marne reste notre ville du vivre ensemble.

A la place de la friche que l'Etat conservait pour l'autoroute A 103, un nouvel espace sera le support des différentes lignes RATP, des logements, des bureaux, des emplois, des équipements, des services nécessaires et utiles à tous.

Dans le prolongement des Colloques Citoyens, des réunions d'information avec EPAMARNE et la SGP seront organisées pour que vous puissiez débattre de cette future ZAC, que nous voulons inscrire et réaffirmer dans nos règles d'urbanisme (PLU), elles aussi débattues avec vous.

Le document mis à votre disposition par EPAMARNE est issu du travail des Ateliers Lion Associés. Il présente de grands axes à partir de l'aménagement actuel et il indique les espaces concernés. Il nous permet d'ouvrir un débat public, libre et ouvert, comme toujours.



Nicolas Ferrand
Directeur général d'EPAMARNE/EPAFRANCE

La Cité Descartes, où se mêlent intensité urbaine, quartier des affaires et pôle universitaire, se caractérise aujourd'hui par son fort dynamisme. La création de la ZAC des Hauts de Nesles concrétise l'ambition d'EPAMARNE et de ses partenaires, de faire de la Cité Descartes le démonstrateur de la ville de demain. Ce nouveau quartier mêlera espaces publics et ludiques, art, nature, transports, logements, bureaux et services, pour cohabiter harmonieusement et ainsi créer du mieux vivre ensemble. Pour y parvenir, cette ville de demain doit être construite plus étroitement avec ses habitants.

Cette co-construction débute avec le lancement de la concertation de la ZAC des Hauts de Nesles, qui a recueilli en novembre 2015 un avis favorable de la commune de Champs-sur-Marne et du Conseil d'administration d'EPAMARNE.

Le projet urbain élaboré par l'EPA se veut ouvert, bienveillant et ingénieux. Ouvert, avec l'accueil de nouveaux usagers et le dialogue entre la ville et la nature. Bienveillant, en construisant une ville durable, riche en services matériels et immatériels qui concourent au bien-être et au mieux-vivre de chacun. Ingénieux, grâce au développement d'un savoir-faire et d'un écosystème remarquable, qui stimule l'excellence, les partenariats et l'émergence de démonstrateurs de la ville de demain.

L'aménagement de la ZAC des Hauts de Nesles contribuera à la réussite de ce projet urbain ambitieux porté par EPAMARNE et partagé par les communes de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand, la Communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne et par la Société du Grand Paris.

Cette plaquette de présentation vous apportera des éléments d'information sur les objectifs d'aménagement de ce nouveau quartier. Je vous invite également à participer aux échanges organisés avec les représentants d'EPAMARNE, à visiter l'exposition sur ce projet à la mairie de Champs-sur-Marne et à exprimer votre avis sur le registre tenu à votre disposition.

LOCALISATION

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts de Nesles » se situe au nord-ouest de la commune de Champs-sur-Marne.

Le périmètre de la ZAC, d'une surface d'environ 38 hectares, est délimité comme suit :

- ▶ Au nord, par les quartiers résidentiels en limite communale et la route départementale RD199 (limite nord est)
- ▶ A l'est, par le Bois de Grâce,
- ▶ Au sud, par le quartier du Bois de Grâce,
- ▶ A l'ouest, par les limites communales en intégrant une partie de la future gare du Grand Paris Express de Noisy-Champs (Ligne 11, 15 et 16).



OBJECTIFS

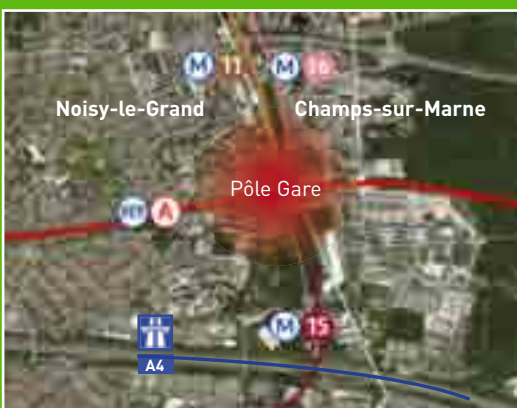
- ▶ Restructurer la RD 199 sur son dernier kilomètre, entre la sortie de Noisy-le-Grand et le diffuseur au niveau de l'entrée du Bois de Grâce.
- ▶ Faire émerger une polarité mixte comprenant une offre de logements et d'activités diversifiée, en réponse à des enjeux de développement de locaux d'activités/artisanaux, complétant les programmes tertiaires et de recherche de la Cité Descartes.
- ▶ Repenser les liens entre les différents quartiers résidentiels, le pôle gare, le pôle d'activité tertiaire, de recherche et d'enseignement supérieur, les espaces de loisirs, le centre-ville de Champs-sur-Marne, ainsi qu'avec les grands espaces paysagers et les espaces verts de proximité (jardins familiaux...).
- ▶ Retravailler les liens entre les communes de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand.
- ▶ Valoriser le grand paysage, la Marne et les bois.

LE PROJET

La gare de Noisy-Champs va bénéficier de la mise en service de nouvelles lignes de transport avec l'arrivée de la ligne 15 (Pont de Sèvres-Noisy Champs) en 2022, de la ligne 16 (Noisy Champs-Bourget) en 2023 et du prolongement de la ligne 11 (Mairie des Lilas-Noisy Champs) en 2030, interconnectée avec le RER A.

Une étude en cours, concernant le futur quartier de la gare et la restructuration du boulevard du Ru de Nesles, va permettre de définir avec la ville de Champs-sur-Marne et la Communauté d'Agglomération de Paris - Vallée de la Marne (ex Val-Maubuée), en accord avec la ville de Noisy-le-Grand et la Société du Grand Paris (SGP), les orientations programmatiques et la forme urbaine d'un quartier mixte avec du tertiaire, des logements, des services et des commerces.

Cette plaquette de présentation contient tous les éléments d'information sur les objectifs d'aménagement et les modalités de concertation fixées lors de la délibération du conseil d'administration d'EPAMARNE du 20 novembre 2015.



REQUALIFIER

la RD199 d'une autoroute à un boulevard urbain

- ▶ par l'implantation de différents modes de mobilités, notamment les transports en commun, les modes actifs - vélos et piétons.
- ▶ par le développement d'un projet urbain aux abords des voies.
- ▶ par le renforcement des continuités paysagères.
- ▶ par la réaffirmation du caractère urbain de l'axe de manière à dessiner une entrée de ville lisible et qualitative pour Champs-sur-Marne.



AMÉNAGER

un quartier vivant, accueillant et agréable à vivre

- ▶ par le développement d'un quartier mixte, accueillant toutes les fonctions de la vie urbaine, bénéficiant de l'attractivité économique et résidentielle d'une gare multimodale.
- ▶ par une meilleure continuité entre les tissus urbains de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand en créant des cheminements, des liaisons avec les quartiers environnants, les espaces de loisirs existants et en facilitant l'accessibilité au pôle gare.
- ▶ par l'animation du quartier au travers des espaces publics fonctionnels et accueillants, ainsi que l'implantation d'activités, de commerces et de services.
- ▶ par une offre de logements diversifiées.

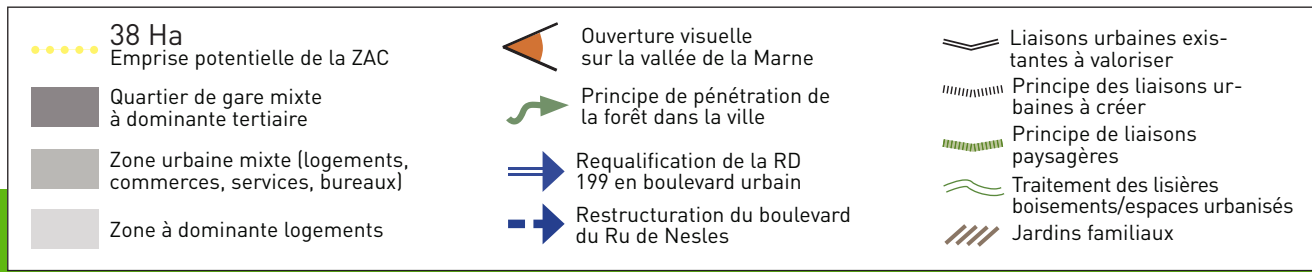


DÉVELOPPER ET VALORISER

les activités économiques existantes

- ▶ par la revalorisation de la zone d'activité économique du Ru de Nesles.
- ▶ par la création d'activités nouvelles en lien avec la Cité Descartes et le Cluster de la ville durable, complémentaire aux domaines de recherche existants sur le territoire.

« Développer un quartier durable dans son aménagement et respectueux du territoire. »



NB : les éléments figurant sur ce schéma définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.



RÉALISER
un espace public qualitatif et fédérateur autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express

- ▶ par la requalification de l'ensemble du secteur en repensant les cheminements, l'accès à l'offre commerciale, aux services et au pôle gare.
- ▶ par la création d'un nouveau lieu de vie répondant aux besoins spécifiques des riverains, des personnes travaillant ou étudiant dans le quartier mais également des usagers de la future gare.

S'APPUYER
sur les qualités paysagères du territoire

- ▶ par la création de larges ouvertures visuelles en s'appuyant sur la grande richesse d'espaces naturels et paysagers existants et la topographie du territoire.
- ▶ par la valorisation des lisières naturelles, des accès aux espaces de nature et de loisirs, des usages dans les espaces ouverts.
- ▶ par la création d'ambiances spécifiques en s'appuyant notamment sur la gestion de l'eau tant pour des raisons économiques qu'écologiques.
- ▶ par l'introduction de nature de proximité (jardins familiaux) et de qualité paysagère dans la conception du projet urbain.

QU'EST CE QU'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) ?

Une ZAC est un périmètre au sein duquel une collectivité territoriale ou un établissement public décide d'intervenir pour y réaliser un nouveau quartier ou une zone d'activité. La création d'une ZAC implique la réalisation d'études préalables, la viabilisation des terrains (réseaux, voiries), la réalisation des espaces publics (rues, places, espaces verts). Ces actions sont menées par l'aménageur public qui en assume le financement grâce à la cession des droits à bâtir aux promoteurs pour la réalisation de logements, de commerces ou d'activités.

L'ensemble des dépenses et recettes liées à la création de la ZAC est retracé dans un bilan prévisionnel qui est intégré au dossier de ZAC à l'issue de la concertation. Le programme des équipements publics y est également défini. Le bilan peut en partie participer aux coûts des équipements publics réalisés par la collectivité.



QU'EST CE QU'UNE CONCERTATION PRÉALABLE ?

La procédure fixée par le Code de l'Urbanisme (article L.103-2) prévoit une concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ZAC.

La concertation définie par EPAMARNE et Champs-sur-Marne repose sur trois éléments :

- ▶ La sensibilisation de la population par une publication ou par voie de communiqué dans la presse locale ;
- ▶ L'organisation d'une exposition publique en mairie de Champs-sur-Marne, du 4 au 18 juillet 2016 et du 5 au 19 septembre 2016, pendant les heures d'ouverture au public, destinée à expliquer le projet ;
- ▶ Le dépôt d'un registre en mairie de Champs-sur-Marne mis à la disposition des citoyens aux heures d'ouverture et sollicitant leurs avis. Ceux-ci seront pris en compte au moment du bilan de la concertation réalisé par EPAMARNE.

Le dossier définitif du projet de ZAC est alors arrêté par l'aménageur public. Il fait ensuite l'objet d'une approbation par le préfet, après avis de la commune, et est tenu à la disposition du public.

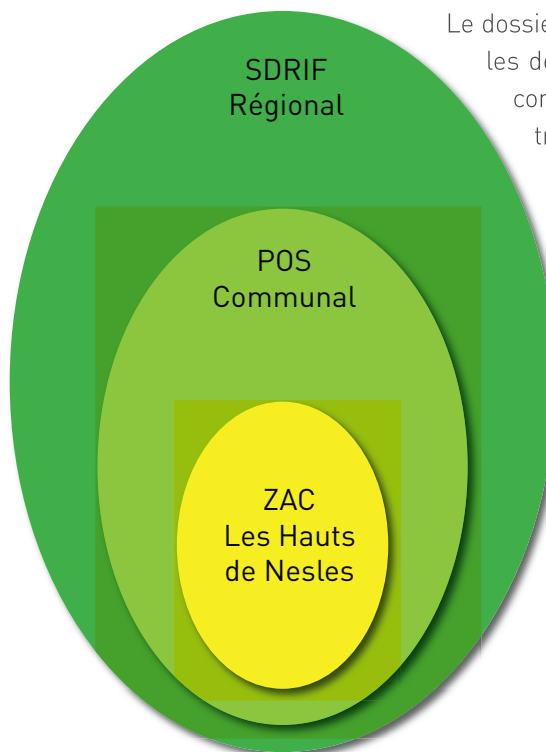
LE RÔLE DE L'EPA

Fort de ses 40 ans de développement urbain et économique reconnu, Marne-la-Vallée compte aujourd'hui 320 000 habitants, 20 000 entreprises et 142 000 emplois. Chaque année, ce territoire dynamique, situé à quelques minutes du centre de Paris, accueille 4 500 nouveaux habitants et génère la création de plus de 2 000 emplois.

Fruits d'un partenariat original entre l'Etat et les collectivités locales, les établissements publics d'aménagement (EPA) ont pour mission de contribuer à impulser, à mettre en oeuvre et à accompagner le développement de ce territoire.



ARTICULATION ENTRE LE DOSSIER DE LA ZAC LES HAUTS DE NESLES ET LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Le dossier de la ZAC Les Hauts de Nesles doit être compatible avec les documents de planification régionaux, intercommunaux et communaux. Ainsi, la ZAC les Hauts de Nesles s'appuie sur les trois documents d'urbanisme suivants :

- ▶ Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994, révisé et approuvé par l'Etat en décembre 2013,
- ▶ Le Plan Occupation des Sols (POS) de la commune approuvé en 1999, actuellement en vigueur, est en cours de révision, valant passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été arrêté en avril 2016 et sera soumis à enquête publique en septembre-octobre 2016.

La définition du dossier de la ZAC Les Hauts de Nesles étant concomitante au SDRIF et à la révision du POS, les projets peuvent s'impacter et s'enrichir mutuellement.





INFORMEZ-VOUS

- ▶ Lors des expositions publiques qui se tiendront du 4 au 18 juillet 2016 et du 5 au 19 septembre 2016, en mairie de Champs-sur-Marne,
- ▶ Sur les sites internet de la commune de Champs-sur-Marne et d'EPAMARNE.

EXPRIMEZ-VOUS

- ▶ Sur le registre ouvert au public à la mairie de Champs-sur-Marne durant les périodes d'exposition publique.
- ▶ Par courrier adressé à la commune.
- ▶ Des permanences auront lieu le 8 et 13 juillet puis le 8 et 14 septembre de 9h à 12h à la mairie.

Mairie de Champs-sur-Marne

Place de la mairie

77420 Champs-sur-Marne

Tél. : 01 64 73 48 48

Les services sont ouverts au public :

- lundi à vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h45,
- samedi de 9h à 12h.



www.ville-champssurmarne.fr



www.epa-marnelavallee.fr

Avertissement : les photos d'opérations incluses dans cette brochure visent à illustrer, à titre indicatif, les programmes et types de projets qui pourraient être accueillis dans cette ZAC. Elles ne doivent être, en aucun cas, interprétées comme une image exacte de ce qui pourra être réalisé.