

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025**

N°CT2025.5/101-1

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à 19h00, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POIJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Michel TEISSEDRE, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Arnaud VEDIE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Vincent GIACOBBI à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Rosa LOPES à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Josette SOL à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Denis ÖZTORUN, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Madame Frédérique HACHMI, Madame Sonia RABA, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Laurence WESTPHAL.

Nombre de votants : 64

Vote(s) pour : 64

Vote(s) contre : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025.5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025**

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025,5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025

N°CT2025.5/101-1

OBJET : **Aménagement** - ZAC des Jardins d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne - Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.103-2, 2° ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/065 du 20 juin 2018 relative à l'instauration d'un périmètre d'études sur le centre-ville de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/041-1 du 7 octobre 2020 initiant la zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre-ville d'Ormesson-sur-Marne et en adoptant les objectifs et les modalités de concertation ;

VU le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC des Jardins d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne ;

CONSIDERANT que la ZAC des Jardins d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne a été initiée par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/041-1 du 7 octobre 2020 susvisée, qui en a fixé les objectifs et les modalités de la concertation ;

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement, inscrite sur un périmètre de 7,5 hectares, est située en place centrale de la commune d'Ormesson-sur-Marne et s'étend de part et d'autre de l'avenue Wladimir d'Ormesson ;

CONSIDERANT que, pour répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social, le projet poursuit les objectifs suivants :

- Protéger le patrimoine bâti et végétal du site ;
- Unifier les espaces végétaux sur un plan d'ensemble cohérent, respectueux et

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025.5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025**

attrayant ;

- Valoriser ces espaces par des usages multiples (services, commerces de proximité, habitat, loisirs, etc.) et une densification maîtrisée ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.103-2, 2°, du code de l'urbanisme, la création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération ;

CONSIDERANT que les modalités de concertation, définies par délibération n°CT2020.4/041-1 du 7 octobre 2020 susvisée, sont les suivantes :

- La réalisation d'une plaquette de communication présentant les grandes orientations du projet ;
- La diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites internet de GPSEA et de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;
- L'organisation d'une réunion publique qui s'est déroulée à Ormesson-sur-Marne ;
- La mise à disposition du public d'un registre au siège de GPSEA et à la mairie d'Ormesson-sur-Marne ;
- Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation ;

CONSIDERANT que la concertation a instauré un dialogue entre les collectivités publiques porteuses du projet (la commune d'Ormesson-sur-Marne et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (architectes, urbanistes, paysagistes, etc.) et les habitants ; qu'elle s'est déroulée en deux phases ;

CONSIDERANT qu'une première phase en 2021 a consisté à associer différents publics au projet à travers plusieurs dispositifs :

- Des ateliers pédagogiques à l'école Jules Ferry, incluant une promenade urbaine et deux ateliers en classe, aboutissant à la réalisation d'un livret intitulé « Promenade nature dans Ormesson-sur-Marne » ;
- Des entretiens ciblés avec les services et partenaires afin de recueillir leur expertise sur le site et leurs observations sur le projet urbain ;
- Une balade urbaine suivie d'un atelier en salle, le 16 octobre 2021, ayant réuni 17 participants ;
- Des animations lors des Journées européennes du patrimoine, le 19 septembre 2021, organisées autour de plusieurs stands de présentation afin de recueillir les attentes et ressentis des habitants ;
- La diffusion de plusieurs publications d'informations sur les sites Internet de GPSEA et de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;
- La tenue d'une réunion publique le 13 avril 2021, à laquelle 60 participants présents ont pu faire part de leurs remarques ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025.5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025**

CONSIDERANT qu'une deuxième phase de concertation en 2025 a approfondi le dialogue avec les habitants et acteurs locaux à travers :

- Un atelier découverte en mairie, le 9 avril 2025, ayant réuni 25 participants autour d'une maquette et d'un plan ;
- Une balade urbaine exploratoire, le 17 mai 2025, ayant rassemblé 30 participants ;
- La diffusion de plusieurs supports d'informations du projet sur les sites Internet de GPSEA et de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;
- La tenue d'une réunion publique le 26 juin 2025, au cours de laquelle GPSEA et la commune d'Ormesson-sur-Marne ont présenté le projet de ZAC, en présence de 50 participants qui ont pu exprimer leurs observations ;

CONSIDERANT que cette démarche de concertation a ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants sur le projet, et d'enrichir les réflexions en cours au regard notamment de leur vécu et de leurs usages du site et ses environs ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
RÉGULIÈREMENT CONVOQUE LE 11 DÉCEMBRE 2025,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

ARTICLE TIRE le bilan, ci-annexé, de la concertation préalable à la création de la
UNIQUE : ZAC des Jardins d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne.

FAIT A CRETEIL, LE DIX-SEPT DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025.5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 17 DÉCEMBRE 2025**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	23/12/25
Accusé réception le	23/12/25
Numéro de l'acte	CT2025,5/101-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20251217-lmc173470A-AR-1-1

ZAC les Jardins d'Ormesson - Complément au bilan de la concertation

1. Contexte et objectifs du projet

Localisé en place centrale de la commune, le secteur du centre-ville se compose d'un pôle administratif bien identifié, réparti de part et d'autre de l'avenue Wladimir d'Ormesson. L'absence d'offre complémentaire au droit de cette polarité ne permet pas de la qualifier de centralité urbaine. Il apparaît aujourd'hui opportun d'impulser une réflexion sur le devenir et la transformation de ce cœur de ville, ce, afin d'offrir à la population une polarité alliant services administratifs, commerces, équipements et espaces de convivialité et de rencontre.

Le secteur dit du « centre-ville » dispose de plusieurs atouts : un cadre de vie paysager, patrimonial et écologique, la présence d'un pôle administratif, d'équipements publics, de services et de petites centralités de voisinage, une accessibilité facilitée par la RD 111 aux grandes infrastructures de transports.

Sur une surface d'environ 8,3 hectares, le site du projet composé de plusieurs emprises foncières, à la fois publiques et privées, le secteur se localise entre le Château d'Ormesson et son parc, protégés au titre des Monuments Historiques, et le golf départemental, constituant ainsi un parcours paysager et écologique. Le site se situe également proche de l'avenue du Général de Gaulle offrant une perspective nord/sud telle une voie royale, bordé d'un patrimoine bâti de qualité.

En 2018, la Ville a sollicité Grand Paris Sud Est Avenir afin de mener une étude prospective sur l'évolution de ce secteur.

En parallèle, et eu égard aux mutations foncières envisagées à plus ou moins long terme sur la ville, GPSEA, par délibération du conseil de territoire n°CT2018.4/065 du 20 juin 2018, a instauré un périmètre d'étude au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre d'étude, valable 10 ans, permet à la Ville d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans ledit périmètre.

Au regard de la complexité technique, foncière et opérationnelle de l'opération, et des études pré-opérationnelles menées, il est apparu opportun de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC), la ZAC les Jardins d'Ormesson.

Pour répondre aux enjeux de qualité urbaine et d'équilibre social, le projet poursuit les objectifs suivants :

- Protéger le patrimoine bâti et végétal du site ;
- Unifier les espaces végétaux sur un plan d'ensemble cohérent, respectueux et attrayant ;
- De valoriser ces espaces par des usages multiples (services, commerces de proximité, habitat, loisirs ...) et une densification maîtrisée.

2) Le cadre de la concertation

a. Les modalités réglementaires

En application de l'article L.103-2, 2° du code de l'urbanisme, la création de la ZAC fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération.

Les modalités de cette concertation, définies par délibération du conseil de territoire n°CT2020.4/041-1 du 7 octobre 2020, sont les suivantes :

- La réalisation d'une plaquette de communication présentant les grandes orientations du projet ;
- La diffusion d'informations dans les journaux et sur les sites internet de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et de la ville d'Ormesson-sur-Marne ;
- L'organisation d'une réunion publique qui se déroulera à Ormesson-sur-Marne ;
- La mise à disposition du public d'un registre au siège de GPSEA et à la mairie d'Ormesson-sur-Marne ;
- Et toute autre action complémentaire éventuelle de concertation.

b. Les objectifs de la concertation

Les objectifs principaux de la démarche de concertation et de communication sont de permettre aux habitants et acteurs locaux de s'exprimer sur le projet de la ZAC les Jardins d'Ormesson.

Cette démarche s'intègre par ailleurs aux modalités de concertation réglementaires relatives à la création de ZAC. Dans ce cadre, la concertation doit :

- Informer le public sur le projet et les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- Permettre à la population de formuler des observations et propositions ;
- Rendre-compte en phase finale des différents éléments issus de la concertation.

c. Les modalités de la concertation engagée en deux phases

La concertation a organisé un dialogue entre les collectivités publiques porteuses du projet (Ville d'Ormesson-sur-Marne et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (architectes, urbanistes, paysagistes...) et les habitants. Elle s'est déroulée en deux phases selon les modalités suivantes :

Une première phase en 2021 a consisté à associer différents publics au projet à travers plusieurs dispositifs :

- Des ateliers pédagogiques à l'école Jules Ferry, incluant une promenade urbaine et deux ateliers en classe, aboutissant à la réalisation d'un livret intitulé « *Promenade nature dans Ormesson-sur-Marne* » ;
- Des entretiens ciblés avec les services et partenaires afin de recueillir leur expertise sur le site et leurs observations sur le projet urbain ;
- Une balade urbaine suivie d'un atelier en salle, le 16 octobre 2021, ayant réuni 17 participants,
- Animations lors des Journées Européennes du Patrimoine, le 19 septembre, organisées autour de plusieurs stands de présentation afin de recueillir les attentes et ressentis des habitants ;
- La diffusion de plusieurs publications d'informations sur les sites internet de GPSEA et de la ville d'Ormesson-sur-Marne
- La tenue d'une réunion publique le 13 avril 2021, 60 participants étaient présents et ont pu faire part de leurs remarques.

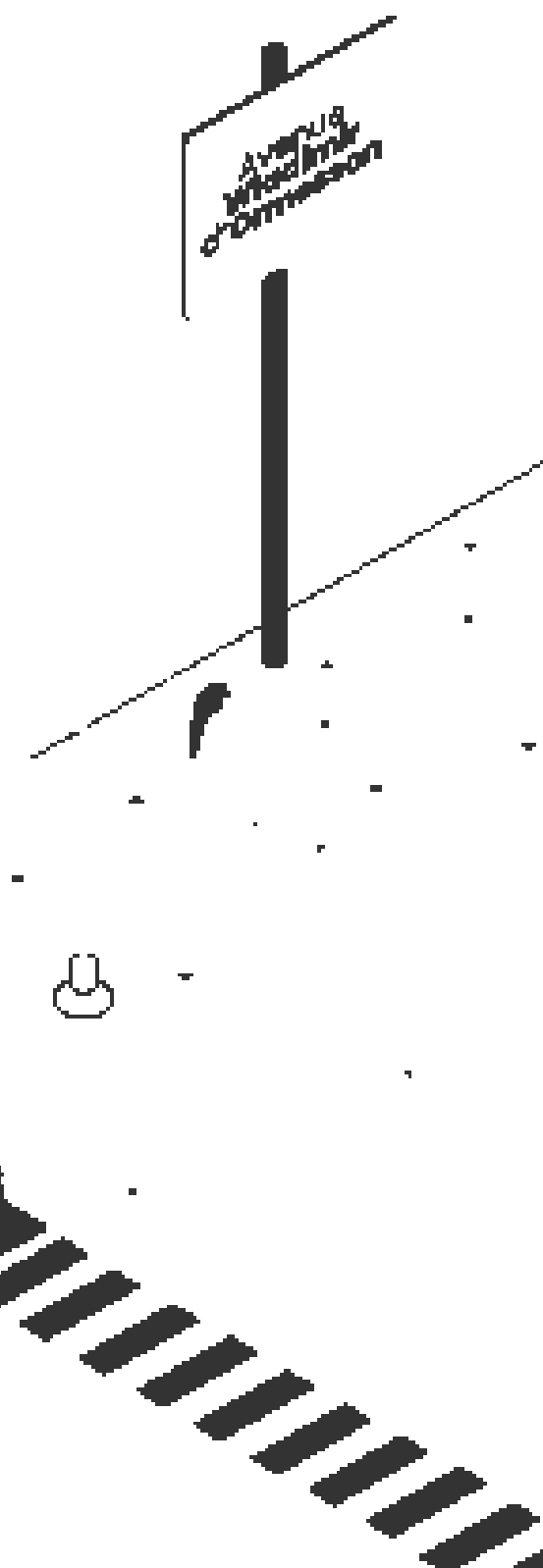
La deuxième phase en 2025 a approfondi le dialogue avec les habitants et acteurs locaux à travers :

- Un atelier découverte en mairie le 9 avril 2025 réunissant 35 participants autour de deux tables de travail appuyées sur une maquette et un plan.
- Une balade urbaine exploratoire, le 17 mai 2025, ayant rassemblé 30 participants ;
- La diffusion de plusieurs supports d'informations du projet sur les sites internet de GPSEA et de la ville d'Ormesson-sur-Marne.
- La tenue d'une réunion publique le 26 juin 2025, au cours de laquelle GPSEA et la ville d'Ormesson-sur-Marne ont présenté le projet de ZAC, en présence de 50 participants qui ont pu exprimer leurs observations.

Cette démarche de concertation a ainsi permis de recueillir les besoins et ressentis des habitants sur le projet, et d'enrichir les réflexions en cours au regard notamment de leur vécu et de leurs usages du site et ses environs.

ZAC les jardins d'Ormesson

Bilan de concertation 2021-2025



Sommaire



Concertation
préalable

2021

pages 3 à 72



Atelier
découverte

9 avril 2025

pages 74 à 102

Atelier
exploratoire

17 mai 2025

pages 103 à 110



Réunion
publique

26 juin 2025

pages 111 à 146

ZAC les jardins d'Ormesson

COMPTE-RENDU

Concertation 2021

PHASE 1 : CONCERTATION 2021

temps

1

MICRO TROTTOIR

Des entretiens ciblés avec les services et partenaires afin de recueillir leur expertise sur le site et leurs observations sur le projet urbain.

temps

2

RÉUNION PUBLIQUE

La tenue d'une réunion publique le 13 avril 2021, 60 participants étaient présents et ont pu faire part de leurs remarques.

temps

3

ANIMATIONS

Animations lors des Journées Européennes du Patrimoine, le 19 septembre, organisées autour de plusieurs stands de présentation afin de recueillir les attentes et ressentis des habitants.

temps

4

BALADE URBAINE / ATELIER

Une balade urbaine suivie d'un atelier en salle, le 16 octobre 2021, ayant réuni 17 participants.

temps

5

ATELIER ECOLE

Des ateliers pédagogiques à l'école Jules Ferry, incluant une promenade urbaine et deux ateliers en classe, aboutissant à la réalisation d'un livret intitulé « Promenade nature dans Ormesson-sur-Marne ».

Samedi 6 mars 2021 - Matin
Mercredi 10 mars 2021 - Matin

20

Ormessonnais
interviewés dans les
espaces publics

Ce premier temps de concertation faisait office d'entrée en matière, permettant aux habitants d'exprimer leur vision de la Ville et, plus spécifiquement, de son centre.

Comment les Ormessonnais voient leur ville ?

Les espaces de promenade

À Ormesson-sur-Marne :

- le Parc du Morbras.
- l'avenue du Général de Gaulle
- le dédale des rues pavillonnaires.

"Je suis une marcheuse mais je reste toujours dans le centre, dans les rues pavillonnaires. J'en découvre encore."

Autour de la ville :

- Forêt Notre Dame
- Bords de Marne.

"La chance d'Ormesson c'est d'être près de la campagne, il faudrait plus de chemins."

Le Centre-ville

Les habitants partagent le fait que le centre est peu identifié. L'avenue du Général de Gaulle est le principal marqueur, puis le Marché et les commerces et enfin la Mairie.

"C'est une bonne question, je ne sais pas !"

Les demandes générales sur la Ville

- Le développement des commerces
- Des voies pour marcher plus confortablement
- Une maîtrise de la construction
- Des offres à destination des familles.

"Je vois dans les annonces immobilières "près du centre", je me demande où cela peut être!"



RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 13 avril 2021 à 18h30

60

participants
pour + 120
inscrits

15

questions /
réactions
recueillies via
le formulaire

+20

questions /
réactions
recueillies via
le chat

Les objectifs de la réunion publique

La Ville d'Ormesson-sur-Marne a engagé une réflexion sur son centre-ville avec le territoire GPSEA. La réunion publique du 13 avril 2021 constituait un premier temps de concertation de cette démarche.

Il s'agissait d'un premier rendez-vous très en amont, pour informer sur la réflexion amorcée : périmètre, thèmes, enjeux. Les Ormessonnais étaient invités à poser des questions et s'exprimer sur les premières intentions : inquiétudes, attentes, points de vigilance.

En raison du contexte sanitaire, la réunion a été organisée en visioconférence.

Objectifs :

- Lancer la démarche de concertation
- Présenter des éléments du projet : périmètre, enjeux, objectifs, pistes de réflexion
- Recueillir des premiers éléments d'attente et de ressenti de la part des habitants



Carte des enjeux présentée

Synthèse des échanges



Espaces verts

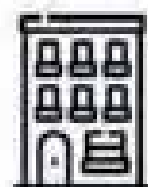
>> Des questions sur les espaces verts et la préservation de la biodiversité

"Comment allez-vous aménager le parc avec des arbres classés ?"

"Que deviendra le jardin du centre culturel ?"

"Les informations sur la faune et la flore sont indispensables pour bâtir un projet"

Le projet vise à ouvrir un espace exceptionnel aux Ormessonnais, en valorisant ses caractéristiques naturelles. Une étude faune/flore a été lancée pour proposer un aménagement qui tiendra compte des espèces et des dynamiques écologiques en présence.



Habitat

>> Des inquiétudes sur la construction de nouveaux logements et la perte de tranquillité de la commune

"De nouveaux logements ne risquent-ils pas de dénaturer le caractère paisible de la commune ?"

"Pourquoi densifier Ormesson ?"

La construction de logements est indispensable. L'opération est une opportunité pour maîtriser la construction et réaliser une opération qui est en phase avec l'esprit de la ville, complémentaire à l'existant.



Commerces

>> Le besoin exprimé de développer des offres commerciales et de services à même de créer un vrai centre-ville animé

"Est-il envisagé de prendre en compte le besoin de structurer l'offre de soin en centre-ville ?"

"Est-il prévu de nouveaux commerces avenue du Général de Gaulle ?"

Il y a déjà un centre avec des commerces, qu'il convient de conforter. Une étude est en cours pour définir quels types de commerces pourraient s'implanter. Une réflexion sera menée pour proposer un programme adapté dans ce nouveau quartier.



Mobilités

>> Des envies exprimées

Les habitants ont exprimé des idées programmatiques, qui concernent essentiellement les commerces et les mobilités :

- Implantation de commerces : commerces de bouches, supermarché, local AMAP, bien-être / beauté
- Développement de l'offre de soin (raison d'être de la MAS)
- Implantation de nouveaux services : local ouvert, espaces jeux pour enfants, crèche
- Développement des pistes cyclables
- Attention particulière à porter au stationnement

ANIMATIONS

19 septembre 2021 lors du weekend des Journées du Patrimoine

Les objectifs de la journée Prospective Coeur de Ville

La Ville d'Ormesson-sur-Marne a engagé une réflexion sur son centre-ville avec le territoire GPSEA. Après la réunion publique du 13 avril 2021, la Journée du 19 septembre constituait un second temps de concertation de cette démarche.

La journée de concertation se déroulait en parallèle du week-end des Journées du Patrimoine, et s'est tenu tout l'après midi dans le jardin de la mairie, en entrée libre.

A cette occasion, plusieurs animations étaient mises en place par l'équipe projet aux côtés de la Ville et de GPSEA.

Objectifs :

- Présenter des éléments du projet : périmètre, enjeux, objectifs, pistes de réflexion
- Recueillir des éléments d'attente et de ressenti de la part des habitants sur les usages, les ambiances, les parcours
- Partager un temps convivial avec les habitants
- Faire participer les habitants à la réinterprétation de leur patrimoine et de l'identité de leur ville
- Communiquer sur la prochaine échéance de la concertation le samedi 16 octobre

+100
participants

95

personnes
photographées

+20

questions /
réactions
recueillies via
les affiches



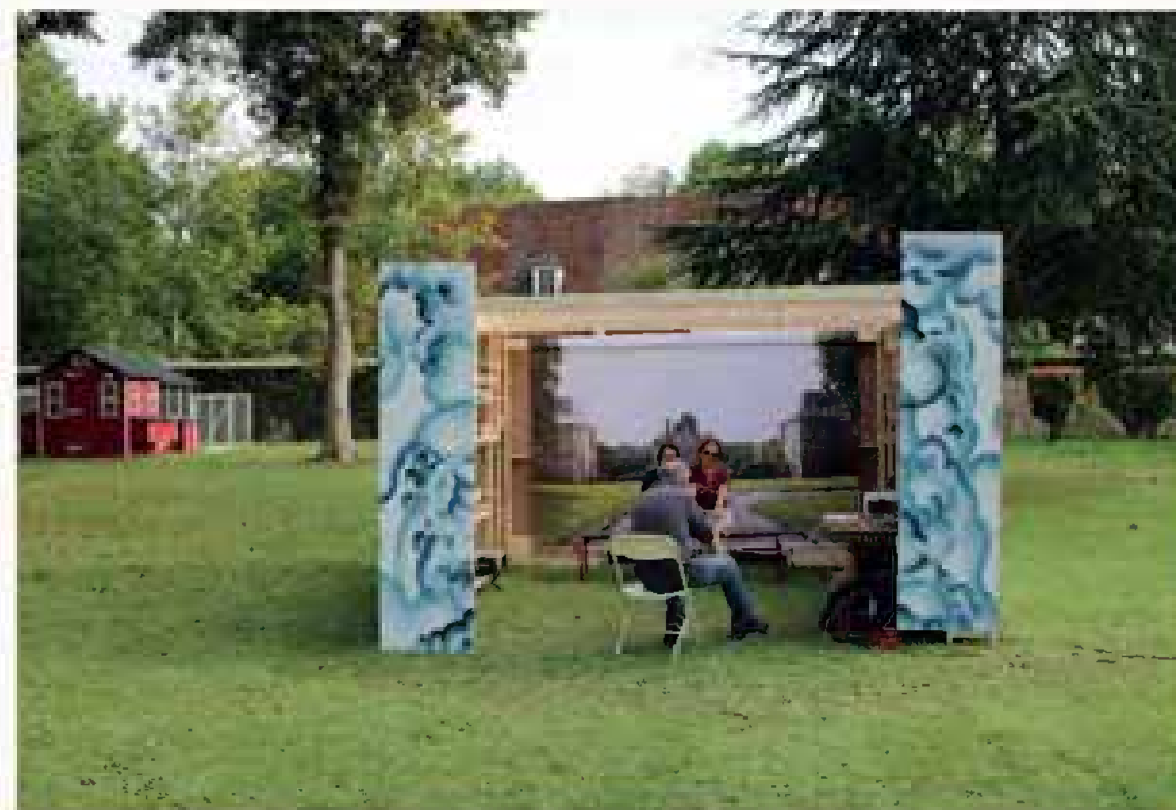
le stand photobooth

Description

Le paysagiste Guillaume Quemper et le photographe Patrick Berger proposent de ré-interpréter la carte postale d'Ormesson-sur-Marne, avec les Ormessonnais. Ils mettent en place un studio mobile construit de toute pièce en atelier pour l'occasion, décorée à l'image d'une petite maison-cabane posée dans le jardin. Les parois extérieures du studio sont illustrées de motifs nuages, conçus par un artiste graffeur.

3 paysages, photographiés au préalable dans le parc du Centre culturel, dans le parc du château et dans le domaine de la MAS, sont imprimés sur bâche et suspendus en fond de studio. Les participants sont invités à prendre la pose devant le photographe devant ce fond illusion. Chacun repart avec sa photographie imprimée dans un feuillet carton à la manière d'une photo de classe, véritable objet souvenir "Bons baisers d'Ormesson".

Un flyer pour la prochaine rencontre était également glissé dans le carton photo.



le stand atelier urbain

Description

C'est un espace pour échanger avec les habitants autour du projet urbain. L'atelier porte sur le projet (description générale), et sur la programmation des espaces verts et espaces publics. L'équipe projet est présente pour distiller des informations sur le projet, animer les ateliers et inviter les habitants à interagir avec les répondre aux questions et prendre en note les remarques.

1. **Panneau information** : Affichage plan, photos du site, enjeux : Permet d'expliquer aux visiteurs les principes du projet, le projet à venir et les premières pistes. Les visiteurs peuvent accrocher des commentaires/souvenirs via des post-it.
2. **Ateliers ambiances** : "Comment verriez-vous les ambiances du parc" ? : A partir de 24 images de référence, affichées sur panneau, les Ormessonnais votent pour ce qui paraît le plus adapté à leur ville et aux espaces du projet. Les images de référence sont légendées pour guider le regard du participant, sont choisies pour faire réagir et susciter des émotions et intérêts chez le participant.
3. **Atelier parcours** : "Comment viendriez-vous jusqu'au parc ?" : A partir d'une photo aérienne format A1 de la Ville, sur table, les Ormessonnais sont invités à tracer leur parcours de leur domicile au parc.
"Quel serait votre parcours au sein du parc ?" : A partir d'un plan A1 du projet, sur table, les Ormessonnais imaginent leur parcours rêvé à travers les espaces du parc.
4. **Atelier usages** : "Que viendrez-vous faire dans le parc ?" : A partir de 24 pictogrammes d'activités et d'usages, les participants se projettent dans le parc : qu'aimeraient-ils y trouver ? que faire, avec qui, comment ? quelle place laisser à telle ou telle activité ? Sous les pictogrammes, ils sont invités à voter, à compléter les usages via des post-it, à commenter.



Synthèse des échanges

Autour de la MAS : la découverte d'un site peu connu des habitants

La programmation de la MAS a suscité de nombreux échanges, sur son passé comme sur son avenir. Il est à noter qu'un parent d'une résidente est venu, inquiet et à la recherche d'information sur l'évolution de la structure. La communication devra donc être bien articulée avec le groupe SOS.

Les éléments suivants ont été mentionnés :

Architecture

- Intéressant de garder le pavillon d'entrée
- Le mur qui donne sur la rue est en belle pierre ; il serait intéressant de le garder, quitte à le percer par endroit

Reconversion citées :

- Nouvelle mairie (citée de nombreuses fois)
- École de musique
- Logements seniors, mais "pas ghettoïsés", au milieu d'autres usages
- Établissement mixte : seniors et enfants (école, crèche, collège)
- Maison médicale
- Établissement pour personnes handicapées



Organisation générale du site

Les visiteurs ont apprécié dans le projet le calme des parcs et contrastant avec l'avenue d'Ormesson. L'entrée Sud du Parc culturel a été repéré comme une action intéressante à court terme. La question de l'écoulement des eaux a été signalée comme sujet à risque.

Sur les logements :

La question du nombre de logement et de la part de logement interroge sur l'augmentation du trafic routier, et sur le caractère social. La proximité du centre culturel est relevée comme risque, en raison du bruit lors des sorties de spectacle. Enfin, la question de construire des logements interroge. Pour certains, on est trop loin des transports en commun. D'autres soulignent que les personnes âgées d'Ormesson pourraient être intéressés par des appartements.

Intéressant de passer à travers les parcs pour contourner la route trop bruyante

Relier ce parc au Parc du Morbras avec une piste cyclable

Une opération comme au Plessis Robinson, et pas comme La Queue en Brie

Qui viendra habiter dans les logements sociaux ?

Plus de logements, cela veut dire encore plus de trafic sur la rue W. d'Ormesson.

BALADE URBAINE ET ATELIER

Samedi 16 septembre 2021 - Matin
Espace public et atelier en salle

17

participants

1h

de balade

1h30

d'atelier

Les objectifs de la journée Prospective Coeur de Ville

La Ville d'Ormesson-sur-Marne a engagé une réflexion sur son centre-ville avec le territoire GPSEA. Après la réunion publique du 13 avril 2021, et la Journée du 19 septembre lors des journées du patrimoine, il s'agissait d'expliquer le projet "sur site" et d'échanger avec les habitants plus spécifiquement sur les programmes de logement.

Objectifs :

- Arpenter le site pour comprendre les contours de la réflexion
- Informer sur les orientations du projet
- Recueillir des impressions sur le site
- Envisager la programmation des logements.

Présents :

Henri Caplain, adjoint à l'urbanisme et au développement durable
Claire Gourdin, directrice de l'aménagement et du cadre de vie
Elise Mathieu, responsable d'opération GPSEA
Equipe LAQ : Charlie Pelissier, Thibault Duval, Eloise Bloit, et Alice Poitux.



Balade urbaine

En 8 étapes, l'ensemble des réflexions à l'étude sur le projet a été passée en revue. Chaque point d'arrêt était l'occasion d'une explication et d'échanges informels avec les participants.

Les sujets soulevés pendant la balade :

- Explications sur les logements et leur localisation
- Explications sur les mobilités et le stationnement, pour les logements et pour le logement en ville
- Question juridique : le leg d'Ormesson du centre culturel (Claire Gourdin rappelle qu'il est possible de construire sur la partie parking)
- Qualité du site : espaces verts de qualité, faune (oiseaux, etc)
- Intérêt d'avoir des espaces verts plus accueillants : chemins piétons, bancs, table de pique-nique,...
- Souhait de garder des arbres, et de créer des percées dans les haies pour les cheminements à travers le site.



Atelier en salle

- 1/ Temps dédié à la présentation des principes du projet
- 2/ Travail sur des scénarios utilisateurs

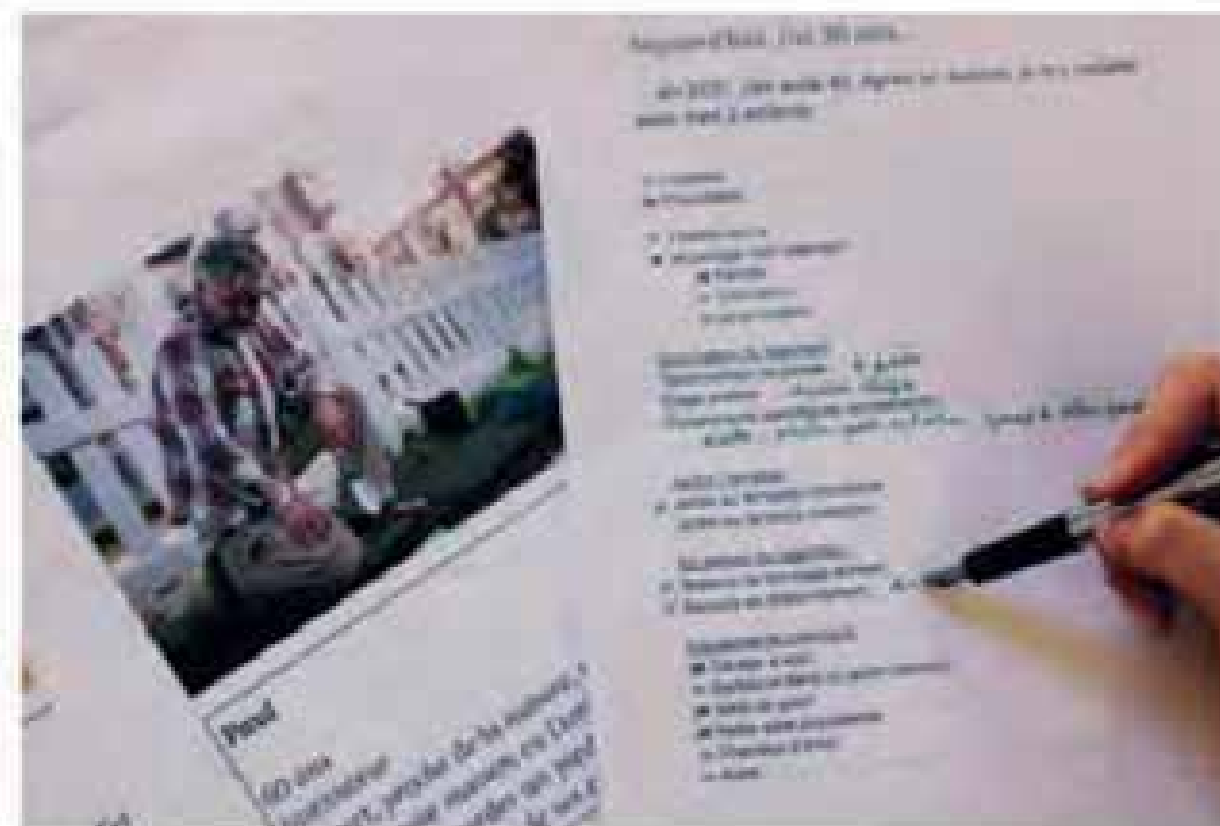
Présentation

Une présentation et un temps d'échange a permis d'aborder des sujets généraux du projet et de son environnement, et plus particulièrement : la justification de l'opération, les échelles de densité, la typologie d'espaces publics.

Atelier

Les participants ont travaillé sur la base de personnages imaginaires, qui viendraient habiter le quartier dans 10 ans. 6 groupes ont été constitué, chacun travaillant sur un personnage (de 20 ans à 80 ans). Une "fiche logement" devait être remplie. Chaque groupe a ensuite présenté son personnage et le logement dans lequel il,elle l'imaginait.

L'atelier a été intéressant pour se projeter dans une opération terminée, qui s'adresse à des habitants que l'on ne connaît pas. L'ensemble des personnes présentes a participé.



6 fiches de personnages ont été présentées aux participants, chaque

ATELIER A L'ECOLE JULES FERRY

lundi 15 novembre : promenade urbaine
lundi 29 novembre : atelier avec scolaires

Les objectifs des ateliers

La Ville d'Ormesson-sur-Marne a engagé une réflexion sur son centre-ville avec le territoire GPSEA. En parallèle d'ateliers et de réunions destinés aux adultes, un atelier d'écriture a été mis en place avec une classe de CE1A e l'école Jules Ferry.

La géographe-écrivain Jeanne Aimé Sintès a été invitée à intervenir.

Sa proposition était de mener avec les enfants un travail de recueil d'impressions de visite (sur le site de projet Ormesson-cœur de ville) et de les transcrire dans un carnet de voyage.

- **Séance 1** : promenade dans le jardin de la mairie, rue de l'Eglise, parc du centre culturel.
 - recueil d'impressions
 - récoltes de feuilles, et autres éléments naturels
 - dessin et land-art
- **Séance 2** : en classe
 - écriture du carnet de voyage
 - dessins d'illustration.

Les apports de l'atelier pour le projet

L'atelier avec l'école visait à apporter un autre regard sur le site de projet.

La balade a révélé le potentiel des espaces existants pour avoir des expériences et un apprentissage de la nature.

Le cahier d'activité réalisé pourrait être une base pour créer un "cahier d'activité nature" du centre-ville d'Ormesson (reconnaissance de plantes et d'oiseau, land-art,...). L'histoire écrite et illustrée a aussi montré le potentiel d'imaginaire des espaces de nature en ville.

22 élèves

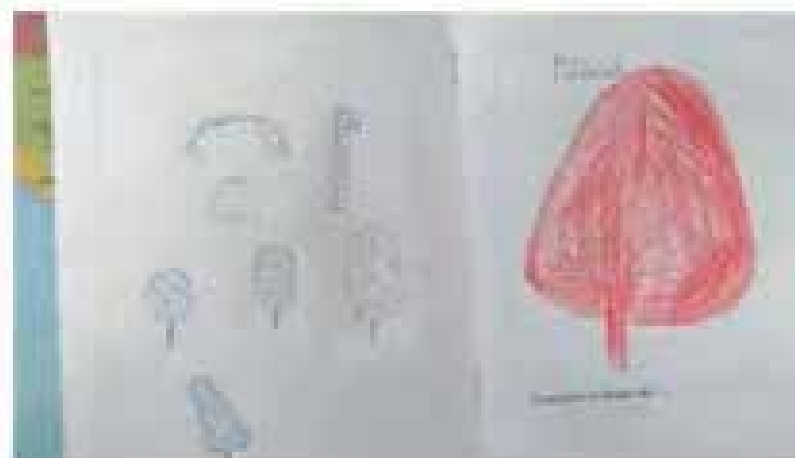
2
séances



les temps d'arrêts dans les parcs



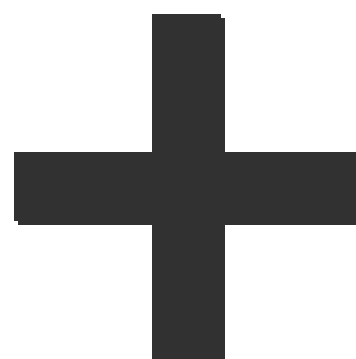
En classe



Ateliers
découvertes **du 9 avril 2025**

Ateliers
exploratoires **du 17 mai 2025**

Réunion
publique **du 26 juin 2025**



ZAC les jardins d'Ormesson COMPTE-RENDU



A group of people are gathered around a large table, engaged in a collaborative activity. They are working on a large map or diagram that is spread out on the table. The map features various colored sticky notes (yellow, blue, pink) and dashed lines, suggesting a complex project or plan. The participants are dressed in casual attire, and the atmosphere appears to be one of focused teamwork. The image is positioned on the left side of the page, with a white background on the right.

Ateliers découvertes

9 avril 2025

Sommaire du compte-rendu

L'atelier en quelques chiffres
page 75

Méthodologie des ateliers
page 76

Synthèse table 1
page 77

Les remarques localisées table 1
page 78

Les remarques classées table 1
page 79

Synthèse table 2
page 80

Plan guide concerté table 2 (groupe 1)
page 81

Plan guide concerté table 2 (groupe 2)
page 82

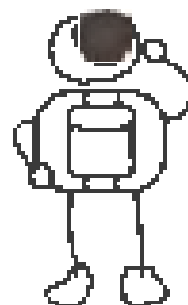
Fac-similé de la présentation
page 83 à 102

3 MODES D'ACTION



Un discours inaugural

prononcé par l'équipe municipale composée de Henri Caplain (Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, l'aménagement et le développement durable) et Claire Gourdin. (Directrice de l'urbanisme)



Une présentation projetée (fac-similé disponible à la fin de cette présentation) suivie d'une séance de questions réponses. Cette présentation a été co-animée par le cabinet d'architecture Planners, les représentants de la SPL Avenir Développement (composée de Loane Verdon et Pierre-Yves Malquier) et la représentante de GPSEA (Juliette Delphin)



Deux tables atelier.

Table une: atelier diagnostic en plan.

Table deux: maquette participative.

Les participants ont été séparés en deux groupes. Un groupe commence sur une table pendant que le deuxième groupe est amené sur l'autre table. A la moitié du temps de l'atelier, les groupes échangent de table.

3 TEMPS

introduction

20 min.

présentation du projet
et séance de questions
réponses

40 min.

ateliers participatifs

table1: 45min

table2: 45min

1h20min.

35 PARTICIPANTS

Les participants étaient invités à s'inscrire au préalable sur des listes disponibles à la Mairie d'Ormesson une semaine auparavant.



ci-dessus les participants répartis en deux tables.

Table 1 Poser le diagnostic

Sur cette table, les participants ont été amenés à poser un diagnostic sur le projet de la ZAC grâce à des post-it. Chaque post-it posé est l'occasion d'une discussion entre participants. Cependant, le mode d'expression est ici plus libre que sur la table 2. Cette liberté dans l'expression permet d'évoquer un panel de sujets plus vastes que ceux proposés dans la table 2 qui est plus orientée vers la programmation urbaine et densité.



Table 2 Co-construire la ZAC

Sur cette table, les participants ont la possibilité de positionner des programmations et des cheminements sur le fond de plan représentant les contours de la ZAC. Ce plan est découpé en zones d'intérêt (parc, espace public et zone de densification), pour chacune de ces zones des objets sont mis à la disposition des participants qui sont libres de les placer sur le plan. Pendant cette phase, des discussions s'engagent entre les participants qui sont aidés et aiguillés par deux maîtres du jeu. (En l'occurrence une personne de la SPLAD et une personne du cabinet Planners)



Incrémenter les idées de chaque groupe
en changeant les tables à mi-parcours

Table 1

synthèse

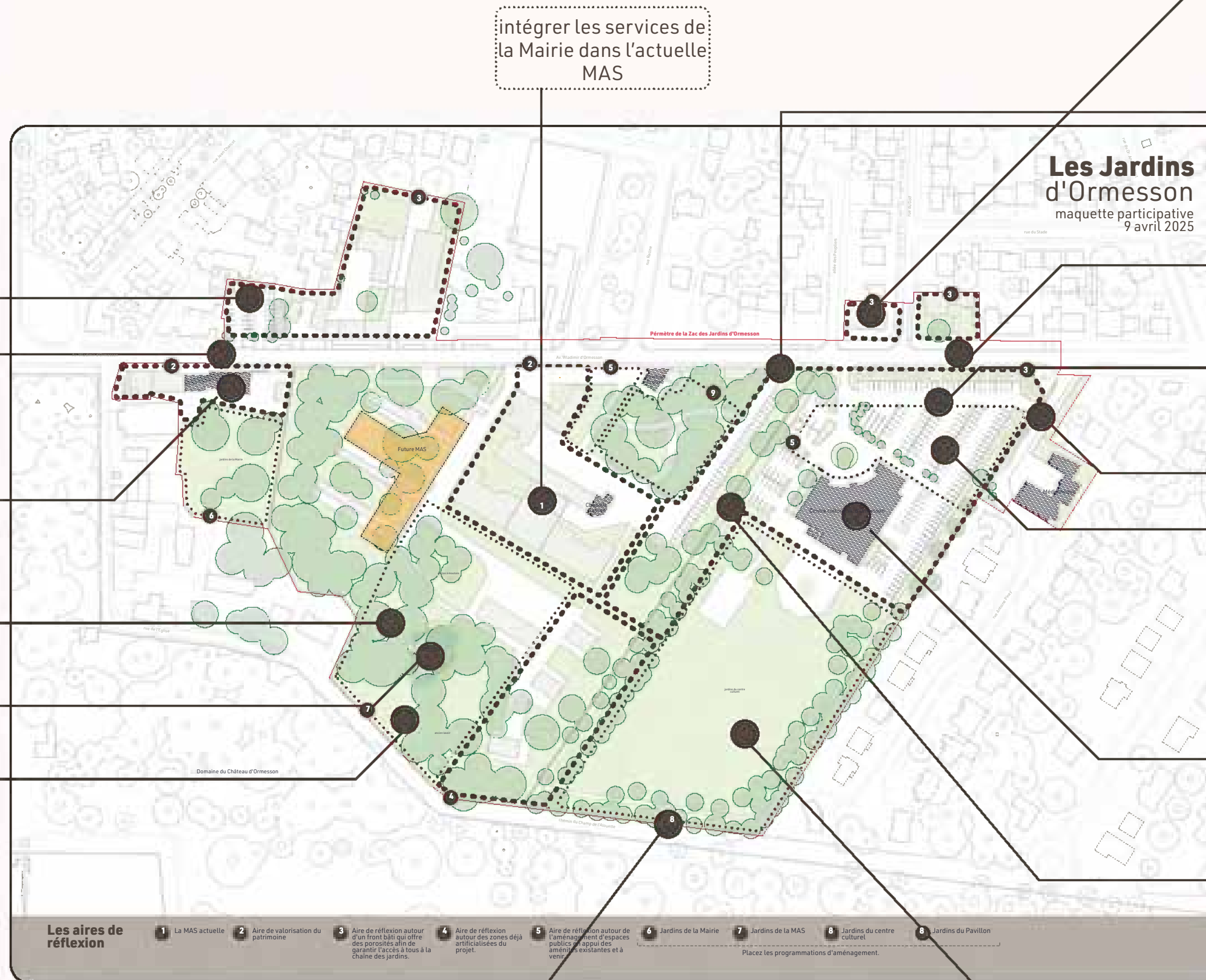
2 groupes de travail se sont succédés à la table 1, le deuxième réagissant aux remarques du premier en les complétant ou en les critiquant. Parmi les préoccupations des participants, on trouve en premier lieu: les accès, le stationnement, la programmation des jardins et la programmation des poches de centre ville suggérées par le nouveau découpage de la ZAC. Sur la question des stationnements, ce n'est pas tant le nombre de places qui pose question que les fonctions supports que permettent les aires de stationnement aujourd'hui et qui pourraient être mises en péril par le projet: célébrations à l'Eglise, stationnement pour le garage sur la RD ou encore événements du centre culturel. En second temps les réflexions sur le caractère public des jardins émergent soulevant des questions sur leur gestion, leurs horaires de fermeture et l'éventuelle insécurité générée, notamment en ce qui concerne les accès depuis le chemin de l'église, qui est actuellement entièrement fermé. Ensuite la programmation des différents jardins a suscité un réel engouement de la part des participants qui ont su proposer des idées en s'appuyant sur les atouts de chaque zone: dénivelé, bassin du MAS ou encore le caractère intimiste du jardin de la Mairie. Cette diversité de propositions incite à mener une réflexion sensible et localisée pour le dessin et l'aménagement des futurs jardins d'Ormesson. Enfin, les sujets liés à la programmation urbaine confortent l'idée de création de poches de centralité associées à des commerces qui animent les RDC et en l'occurrence pour les participants des activités de restauration qui manquent cruellement dans la ville. De plus la délocalisation de la Mairie dans l'actuelle MAS est jugée unanimement comme une belle opportunité de regrouper les services mais aussi les associations au même endroit et profiter de l'espace rendu pour développer de nouvelles offres à la population comme une crèche dans l'actuelle Mairie.



Table 1

Les remarques localisées

- Préserver du stationnement à proximité pour les événements de l'Eglise.
- Manque d'une piste cyclable sur la départementale
- Possible reconversion de la Mairie en crèche avec son jardin idéal pour la sécurité des enfants
- Reconversion d'une partie du jardin MAS en jardins collectifs
- Remettre en eau le bassin
- Reconversion d'une partie du jardin MAS en parcours santé.
- Manque d'une ouverture pour un accès au jardin depuis le chemin



intégrer les services de la Mairie dans l'actuelle MAS

un avenir pour le garage aimé de la population et pratique

Problème de circulation important au niveau de ce noeud si développement d'une rue

Crainte d'une densité de logements trop élevée de part et d'autre de la RD

Résoudre la problématique du stationnement par des parkings sous-terrain

attention rue privée !

amener des commerces de restauration en complément du centre ville: bistrot, glaciers, gauffres, crepes...

libérer le centre culturel des associations qui y résident et les placer dans la nouvelle Mairie

créer un dancing pour les anciens

créer un jardin de verdure avec des gradins et une scène

Table 1

Les remarques classées

Si l'on regroupe les post-it des participants en grandes catégories de réflexion, nous remarquons que la préoccupation première concerne les cheminements et le stationnement. Cependant les sujets relatifs à l'aménagement des jardins se classent juste après.

CHEMINEMENTS Accès et stationnements	PROGRAMMATION JARDINS	PROGRAMMATION URBAINE	DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS	REMARQUES GÉNÉRALES
Manque d'une ouverture pour un accès au jardin depuis le chemin Manque d'une piste cyclable sur la départementale Préserver du stationnement à proximité pour les événements de l'Eglise attention rue privée ! Résoudre la problématique du stationnement par des parkings sous-terrain Problèmes de circulation importants au niveau de ce noeud si développement d'une rue	Reconversion d'une partie du jardin MAS en parcours santé. Remettre en eau le bassin Reconversion d'une partie du jardin MAS en jardins collectifs créer un jardin de verdure avec des gradins et une scène	Possible reconversion de la Mairie en crèche avec son jardin idéal pour la sécurité des enfants intégrer les services de la Mairie dans l'actuelle MAS libérer le centre culturel des associations qui y résident et les placer dans la nouvelle Mairie	Crainte d'une densité de logements trop élevée de part et d'autre de la RD	un avenir pour le garage aimé de la population et pratique

Table 2

synthèse

2 groupes de travail se sont succédés à la table 2, le deuxième réagissant aux propositions du premier en les complétant ou en les critiquant. Contrairement à la table 1, les 2 groupes n'ont pas eu les mêmes interprétations en particulier concernant les zones de densification. Si le premier groupe se rapproche du dessin proposé pour l'aménagement urbain suggérant une plus grande hauteur le long de la RD avec une densité limitée à mesure que l'on s'approche des fonds de parcelles, l'autre groupe a opté pour une approche inverse à savoir favoriser la densité là où elle est la moins visible, c'est-à-dire en fond de parcelle, même si cela implique de sacrifier la tranquillité des jardins. La zone 4 située au sud de la MAS actuelle (qui n'était pas jusqu'alors prévue comme aire de densification) est devenue le point pivot de la réflexion sur la densité agissant comme une zone de rééquilibrage. Pour tous les autres aspects de programmation les groupes s'accordent: un jardin de la MAS avec de nombreuses aménités paysagères et un jardin du centre culturel qui exploite la topographie pour proposer des gradins ou tout le moins des programmations événementielles en lien avec le centre. Chacun de ces jardins étant relié par un chemin piéton.

Nous résumons les propositions des deux groupes sous la forme d'un plan guide dans les pages suivantes.



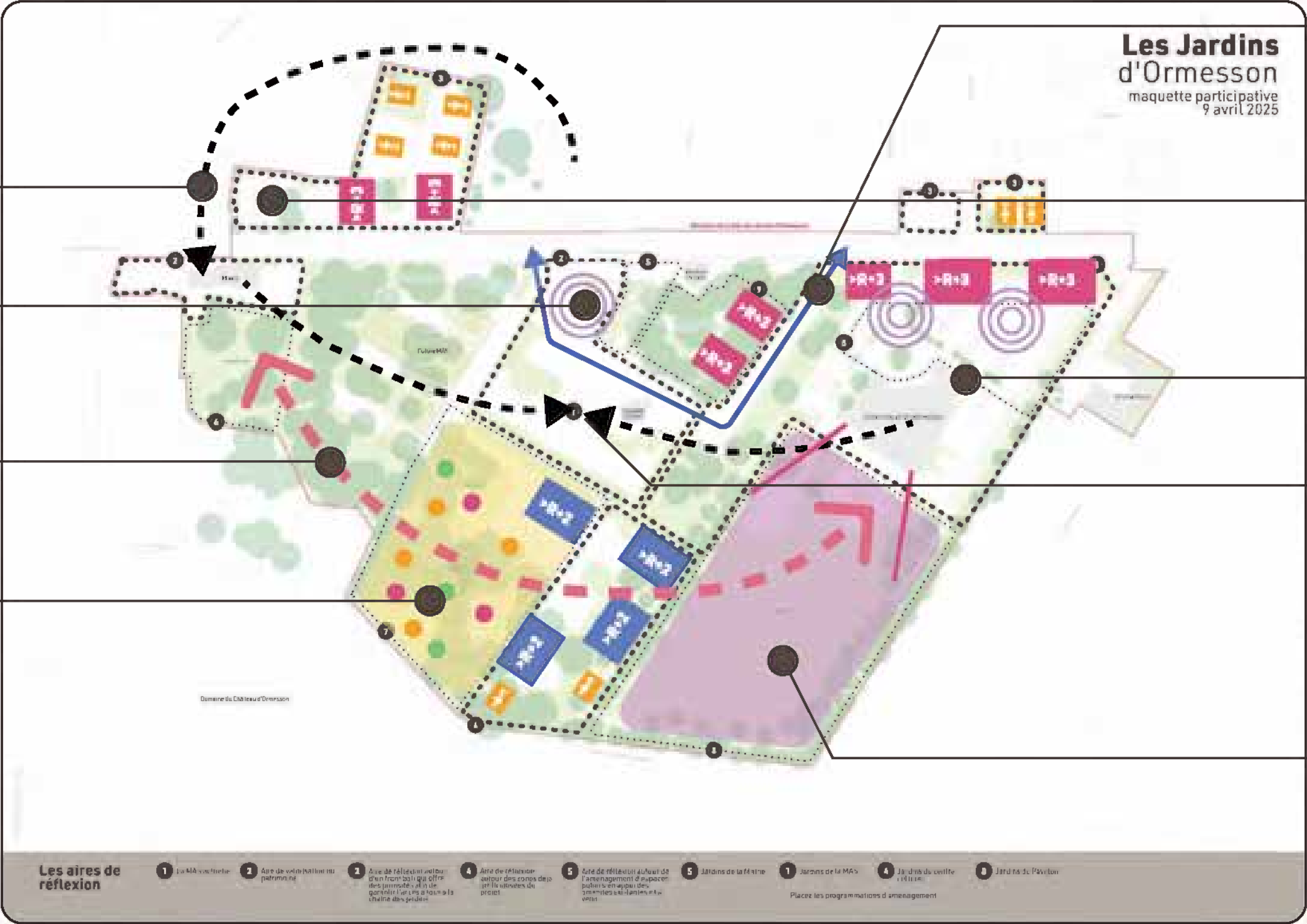
Table 2
Plan guide concerté groupe 1

Reconvertir la Mairie
actuelle en crèche
et utiliser son jardin
comme agrément et
lieu sécuriser pour les
petits enfants

Créer des RDC animés
avec de la restauration
à l'endroit des zones de
places.

Marquer la liaison
des jardins par
un cheminement
exclusivement piéton

Utiliser le jardin de
la MAS comme lieu
de programmations
diverses en lien avec la
nature environnante et
le bassin réactivé.



Constituer un axe
de circulation basé
sur le tracé des aires
de stationnement
existantes

Préserver l'aire de
stationnement comme
parking support des
événements de l'Eglise

Créer une aire de
stationnement sous-
terrain

Conforter la
concentration des
services et des
associations dans
l'actuelle MAS
récupérée.

Aménager le jardin en
utilisant la topographie
pour en faire un
espace support du
centre culturel avec
l'aménagement de
gradin par exemple.

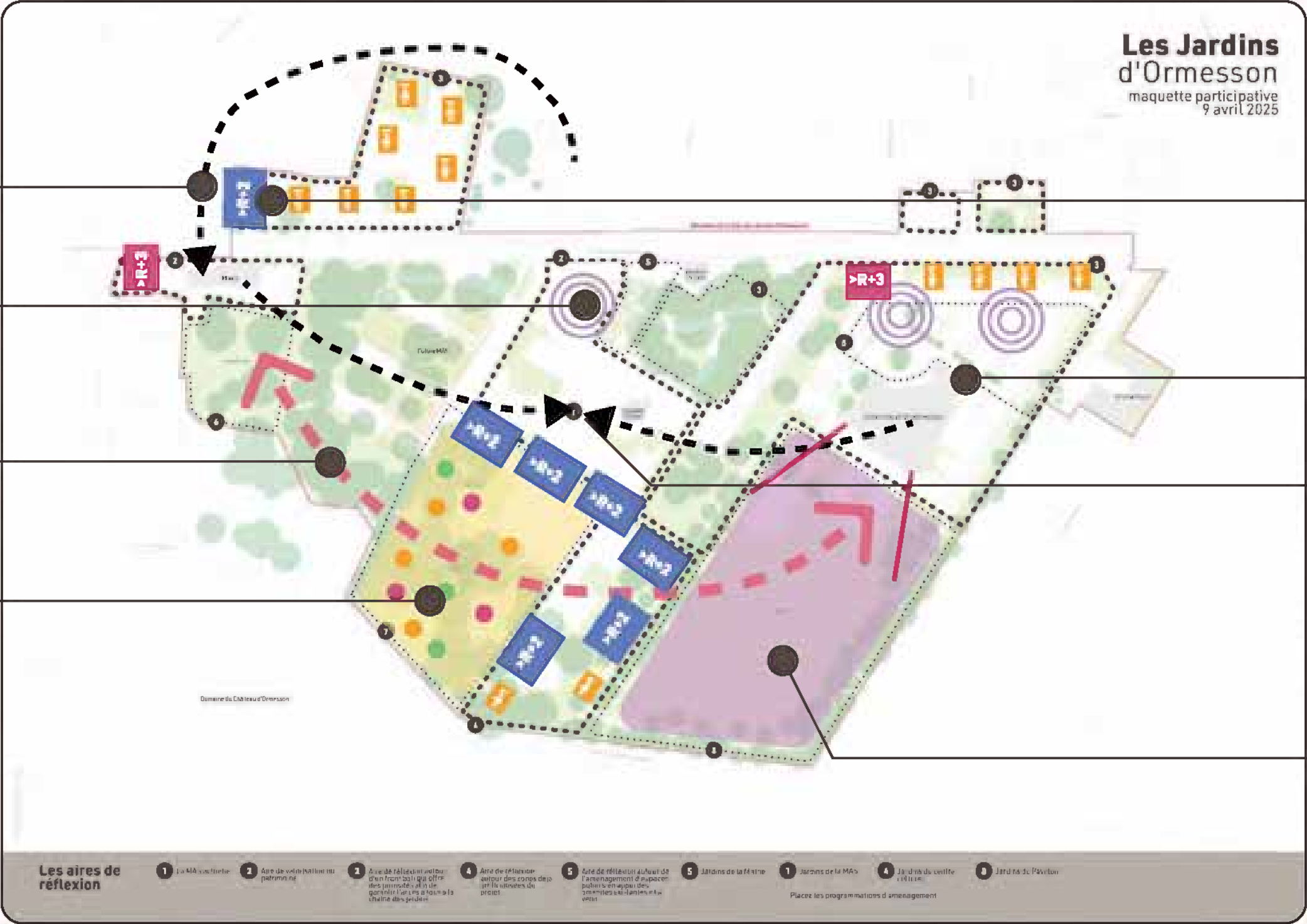
Table 2
Plan guide concerté groupe 2

Reconvertir la Mairie
actuelle en crèche
et utiliser son jardin
comme agrément et
lieu sécurisé pour les
petits enfants

Créer des RDC animés
avec de la restauration
à l'endroit des zones de
places.

Marquer la liaison
des jardins par
un cheminement
exclusivement piéton

Utiliser le jardin de
la MAS comme lieu
de programmations
diverses en lien avec la
nature environnante et
le bassin réactivé.



Préserver l'aire de
stationnement comme
parking support des
événements de l'Eglise

Créer une aire de
stationnement sous-
terrain

Conforter la
concentration des
services et des
associations dans
l'actuelle MAS
récupérée.

Aménager le jardin en
utilisant la topographie
pour en faire un
espace support du
centre culturel avec
l'aménagement de
gradin par exemple.

Ci-après l'intégralité de la présentation projetée lors de l'atelier avant le travail en petits groupes. La présentation a duré une quarantaine de minutes questions et réponses comprises. Bien que le projet de ZAC soit connu des Ormessonais depuis 2021, cette présentation a été l'occasion pour beaucoup de participants de mieux comprendre les grandes orientations du projet et pour certains de les découvrir. Les questions les plus fréquentes portaient sur le calendrier, le nombre de logements à construire et les indésirables associés: sécurité, augmentation du trafic, etc. Bien que certains participants aient particulièrement insisté sur les questions de sécurité, la majorité des interventions portait sur des sujets préalablement identifiés. Ce préambule au projet était une étape essentielle pour relancer le dialogue avec les Ormessonais mais également indispensable pour le bon déroulement des ateliers qui ont suivi.



Ateliers
découvertes

ZAC les jardins d'Ormesson

9 avril 2025



Sommaire

déroulé de l'atelier

Un peu d'histoire

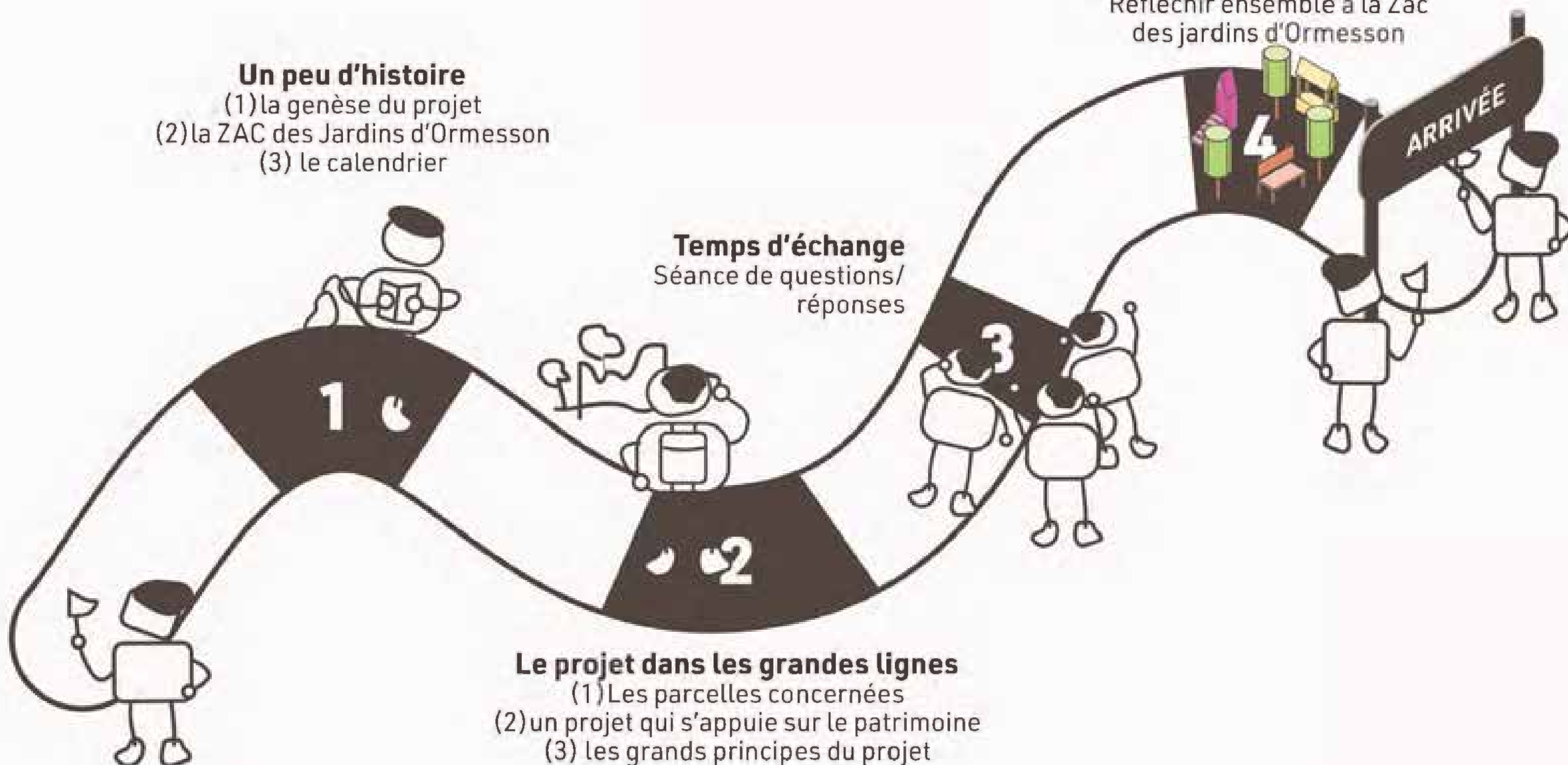
- (1) la genèse du projet
- (2) la ZAC des Jardins d'Ormesson
- (3) le calendrier

Temps d'échange

Séance de questions/
réponses

Maquette participative

Réfléchir ensemble à la Zac
des jardins d'Ormesson



TEMPS 1

Un peu d'histoire

Un peu d'histoire

- (1) la genèse du projet
- (2) la ZAC des Jardins d'Ormesson
- (3) le calendrier





Introduction

un projet mûri et concerté

2021



Durant l'année 2021 une balade urbaine et des ateliers ont été menés autour du projet urbain.
L'intégralité du projet a ensuite été présenté en réunion publique en novembre 2021.

2025



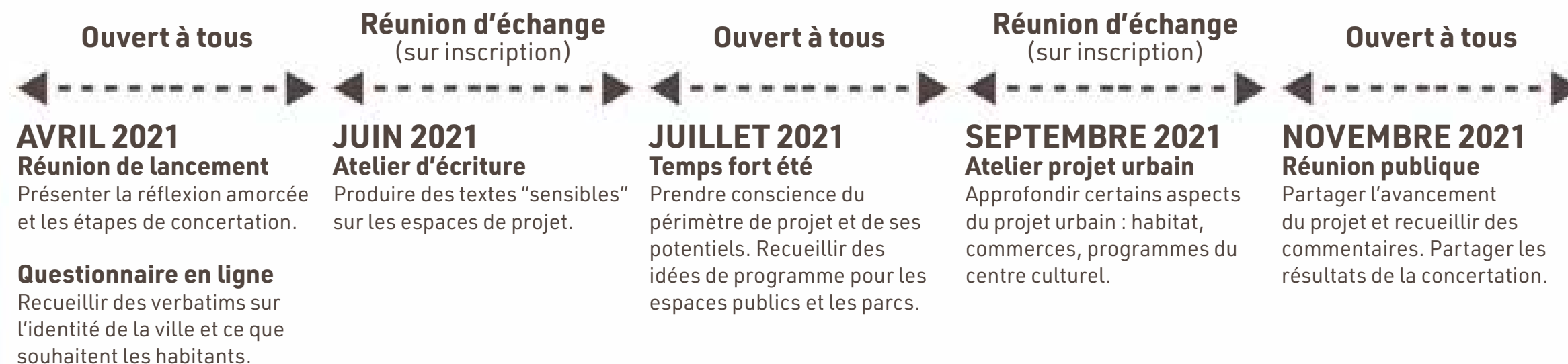
Un atelier (celui d'aujourd'hui) et une balade urbaine au coeur de la Mas sont programmés en 2025.
L'intégralité du projet sera ensuite présenté en réunion publique en juin 2025.



2021



Durant l'année 2021 une balade urbaine et des ateliers ont été menés autour du projet urbain. L'intégralité du projet a ensuite été présenté en réunion publique en novembre 2021.



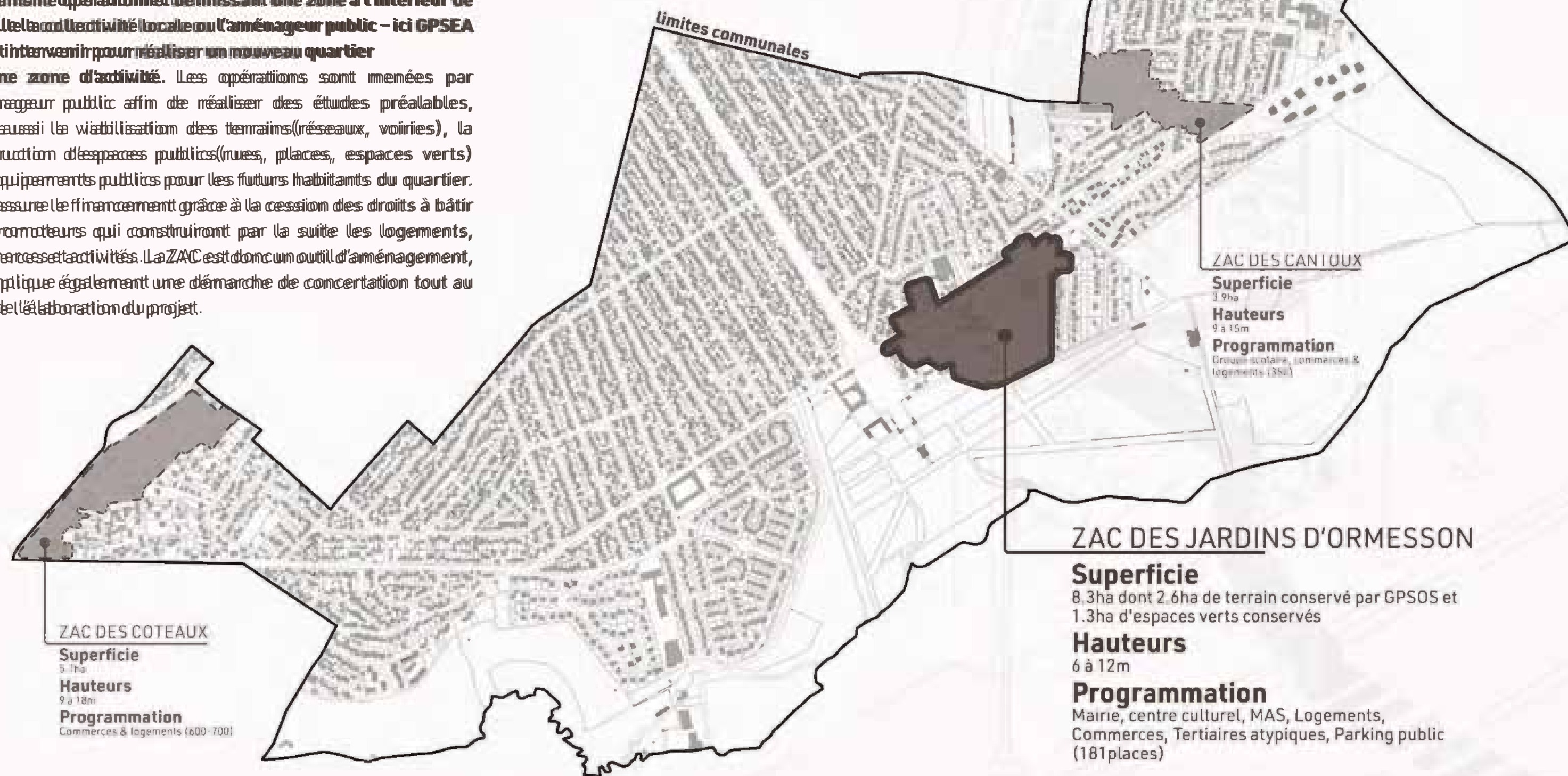
La ZAC

un périmètre réglementaire et une définition



Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité locale ou l'aménageur public – ici GPSEA – peut intervenir pour réaliser un nouveau quartier ou une zone d'activité.

Les opérations sont menées par l'aménageur public afin de réaliser des études préalables, mais aussi la viabilisation des terrains (réseaux, voiries), la construction d'espaces publics (rues, places, espaces verts) et d'équipements publics pour les futurs habitants du quartier. Il en assure le financement grâce à la cession des droits à bâtir aux promoteurs qui construiront par la suite les logements, commerces et activités. La ZAC est donc un outil d'aménagement, qui implique également une démarche de concertation tout au long de l'élaboration du projet.





Calendrier
2021

Lancement
de la procédure de création de ZAC

Réunion publique 1
Avril 2021

Concertation 1
Mai - Septembre 2021
3 ateliers

Réunion publique 2
Octobre 2021

Reprise des études
en vue de finaliser le dossier de création de ZAC

Ateliers découverte
Avril 2025

Ateliers exploratoires
mai 2025

**Etudes d'Impact, étude de circulations,
dossier loi sur l'eau, etc.**
2025-2026

Réunion publique 3
juin 2026

**Dossier de création de la
ZAC**
Avril 2026

Démarrage des travaux
2028

2024

2025

2026

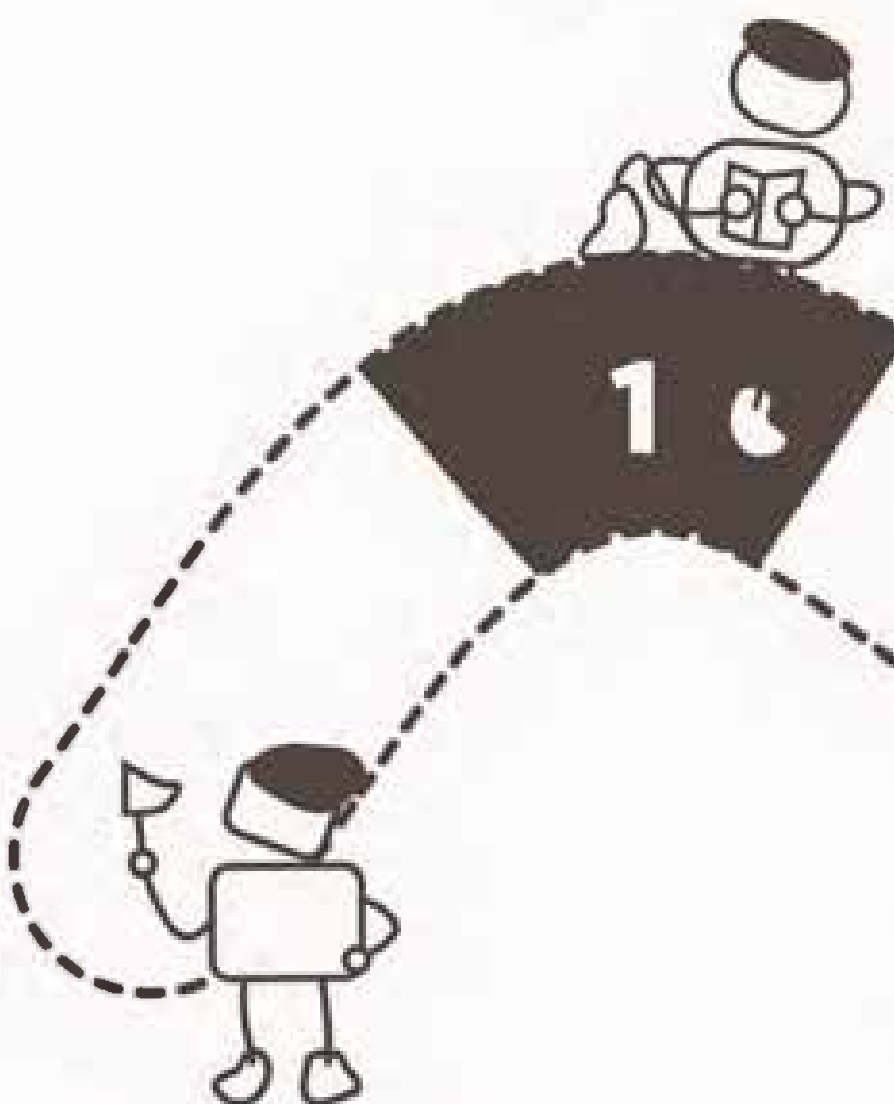
2028

TEMPS 2

Le projet dans les grandes lignes

Un peu d'histoire

- (1) la genèse du projet
- (2) la ZAC des Jardins d'Ormesson
- (3) le calendrier



Temps d'échange

Séance de questions/
réponses

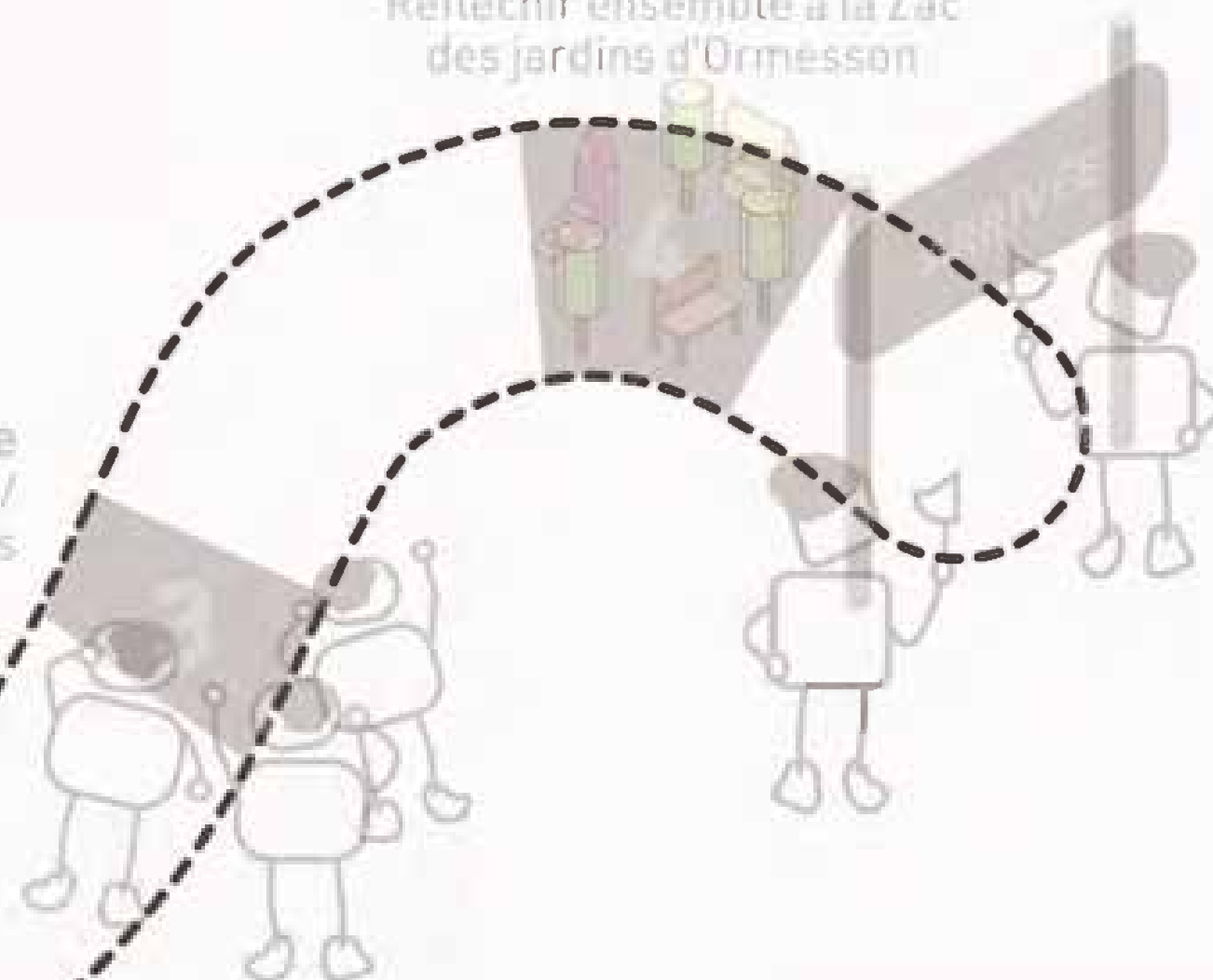


Le projet dans les grandes lignes

- (1) Les parcelles concernées
- (2) un projet qui s'appuie sur le patrimoine
- (3) les grands principes du projet

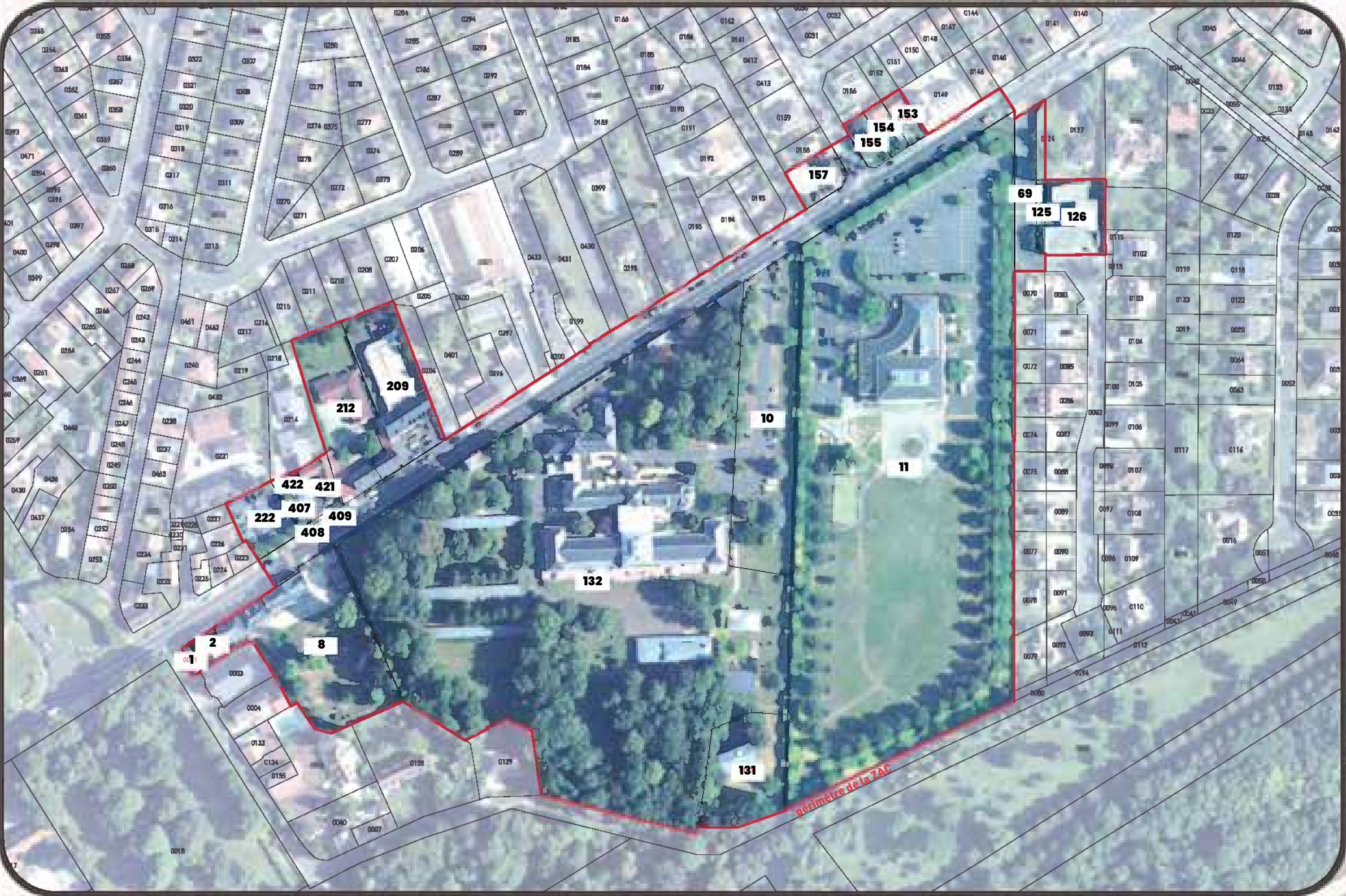
Maquette participative

Réfléchir ensemble à la ZAC
des jardins d'Ormesson



La ZAC

les parcelles concernées par le périmètre





Un patrimoine bâti

à valoriser



La chapelle de la Mas



Le pavillon d'entrée Jean Prouvé

Le bâtiment principal et son gymnase en structure Eiffel



Un patrimoine végétal

à valoriser et protéger



L'espace boisé classé du pavillon d'entrée du MAS.



Les jardins boisés du MAS avec son bassin natrueel central condamné.
Ci-dessous, un lavoir dans les jardins de la MAS et la façade sud arborée du MAS.



Composer avec le patrimoine



Composer avec le patrimoine pour accompagner les mutations d'usage

Le périmètre d'étude est chargé de patrimoine. Avec les contraintes de co-visibilité indues par certains bâtiments classés (le cas du Château), viennent aussi les problématiques d'adaptation des bâtiments anciens aux nouveaux besoins exprimés. Composer avec le patrimoine revient ici à s'appuyer sur l'architecture ancienne du sanatorium (aujourd'hui la MAS) pour y greffer des éléments de modernité plus capables d'accueillir de nouveaux besoins.



Les grands principes 1/3

concentrer et connecter



1

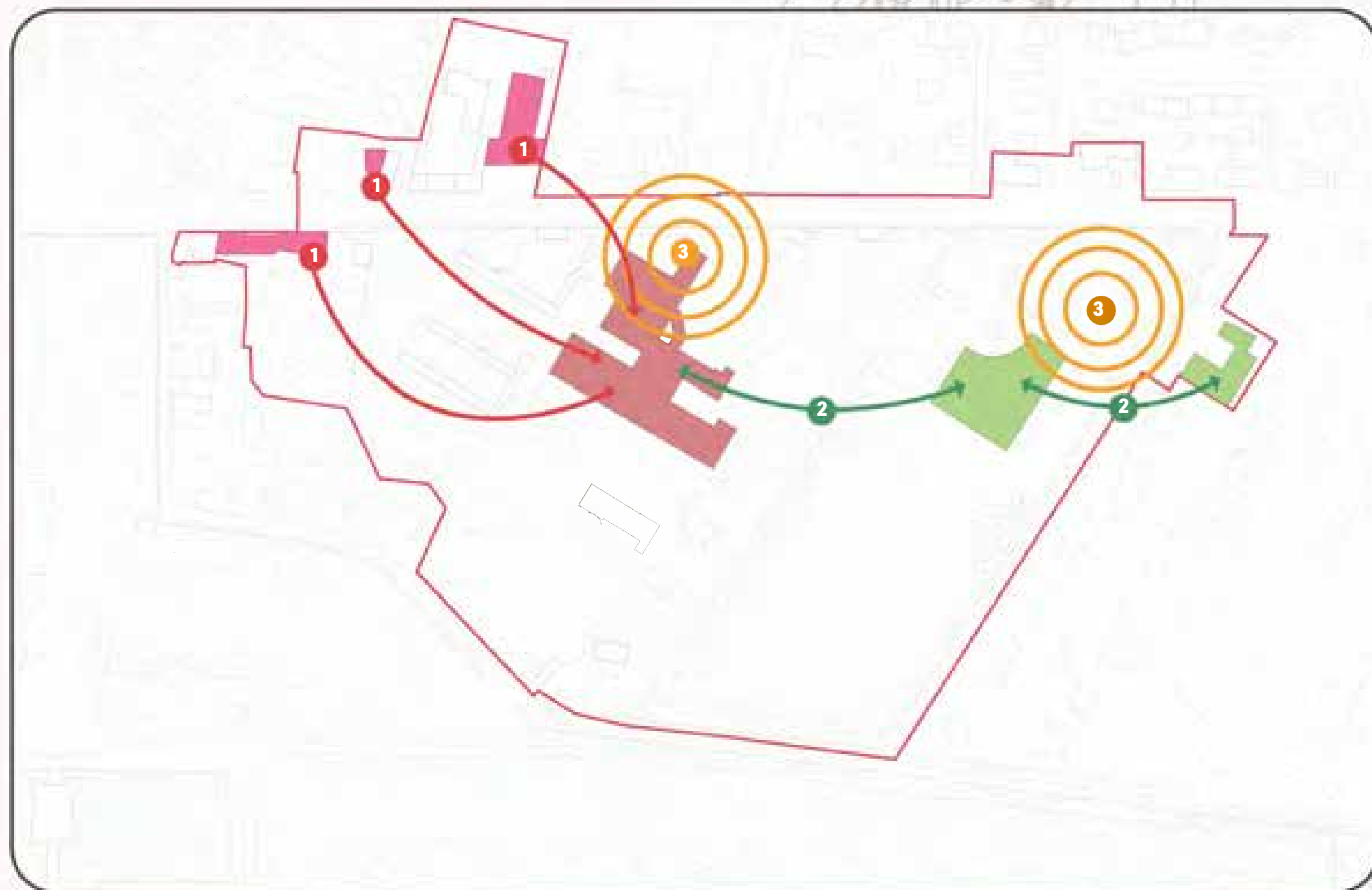
Reconcentrer les services de la commune dans une seule zone servante au niveau de la MAS actuelle, favorisant ainsi la visibilité et l'accessibilité des services de la ville pour l'ensemble des concitoyens.

2

Connecter les grands équipements de la ville afin d'améliorer leur accessibilité et leur visibilité depuis le boulevard.

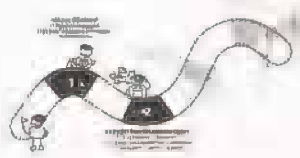
3

Créer deux systèmes de places/parvis pour accentuer de nouvelles centralités: Centralité autour du pôle service de la nouvelle Mairie et centralité autour des équipements. Ces centralités créées permettent de raccorder l'autre côté de la ville séparée par la départementale et le paysage au sud.



Les grands principes 2/3

concentrer et connecter



1

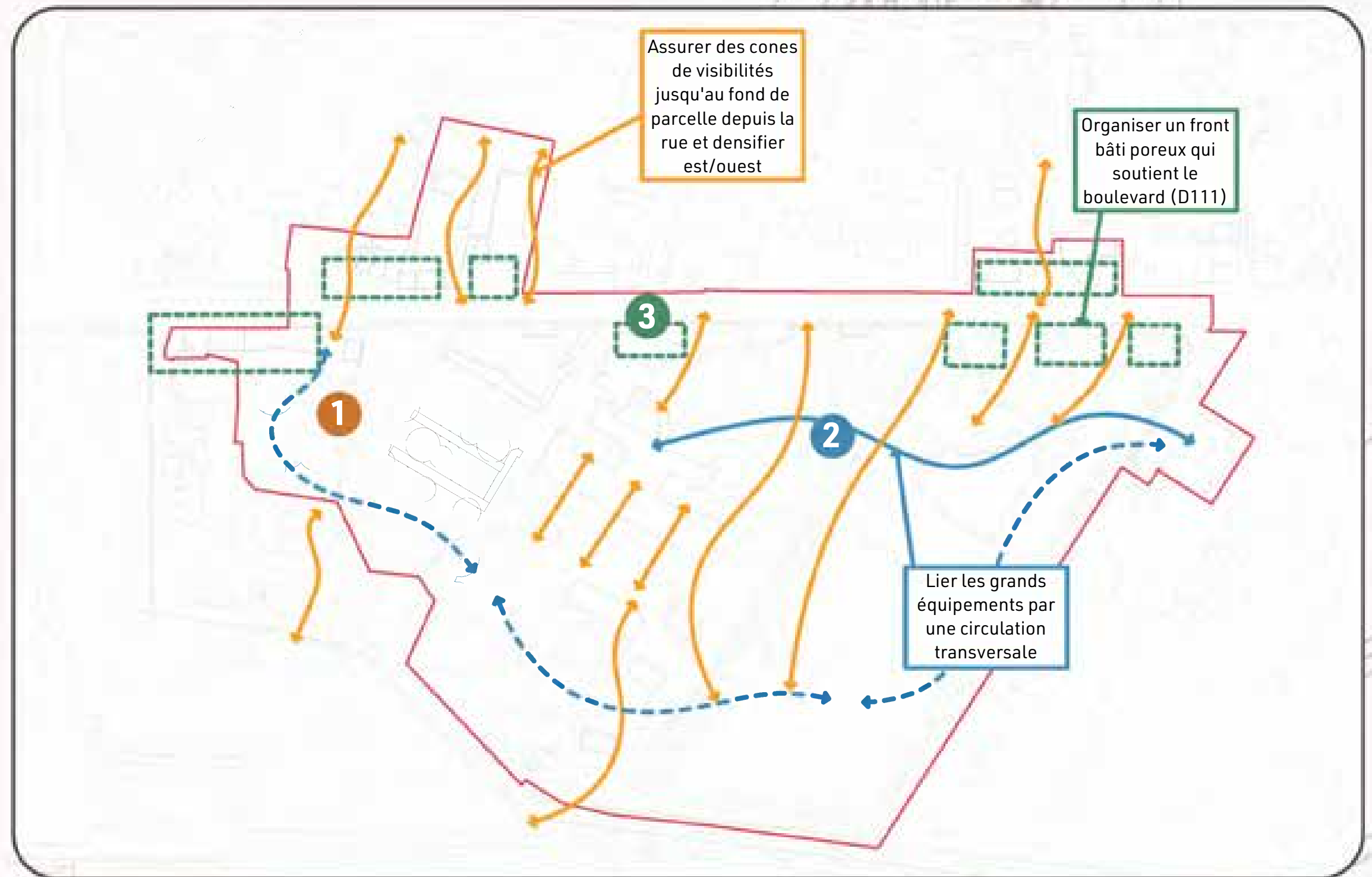
Assurer des cônes de visibilité jusqu'au fond de parcelle depuis la rue et densifier es en ouest

2

Lier les grands équipements par une circulation transversale

3

Organiser un front bâti poreux qui soutient le boulevard (D111)



Les grands principes 3/3

matérialiser les grands principes



1

Les différents parcs présents sur le site de la ZAC (Celui de la Mairie, celui de la MAS et celui du centre culturel) peuvent être connectés en une chaîne de jardin par la création et l'utilisation de cheminements existants.

2

Le patrimoine existant est valorisé.

3

Réflexion sur un front bâti qui offre des porosités pour garantir l'accès à la chaîne de jardins à l'ensemble de la population.

4

Réflexion autour des zones déjà artificialisées du projet.

5

Réflexion autour de l'aménagement d'espaces publics en appui des aménités existantes et à venir.



TEMPS 3

Séance de questions réponses

Un peu d'histoire

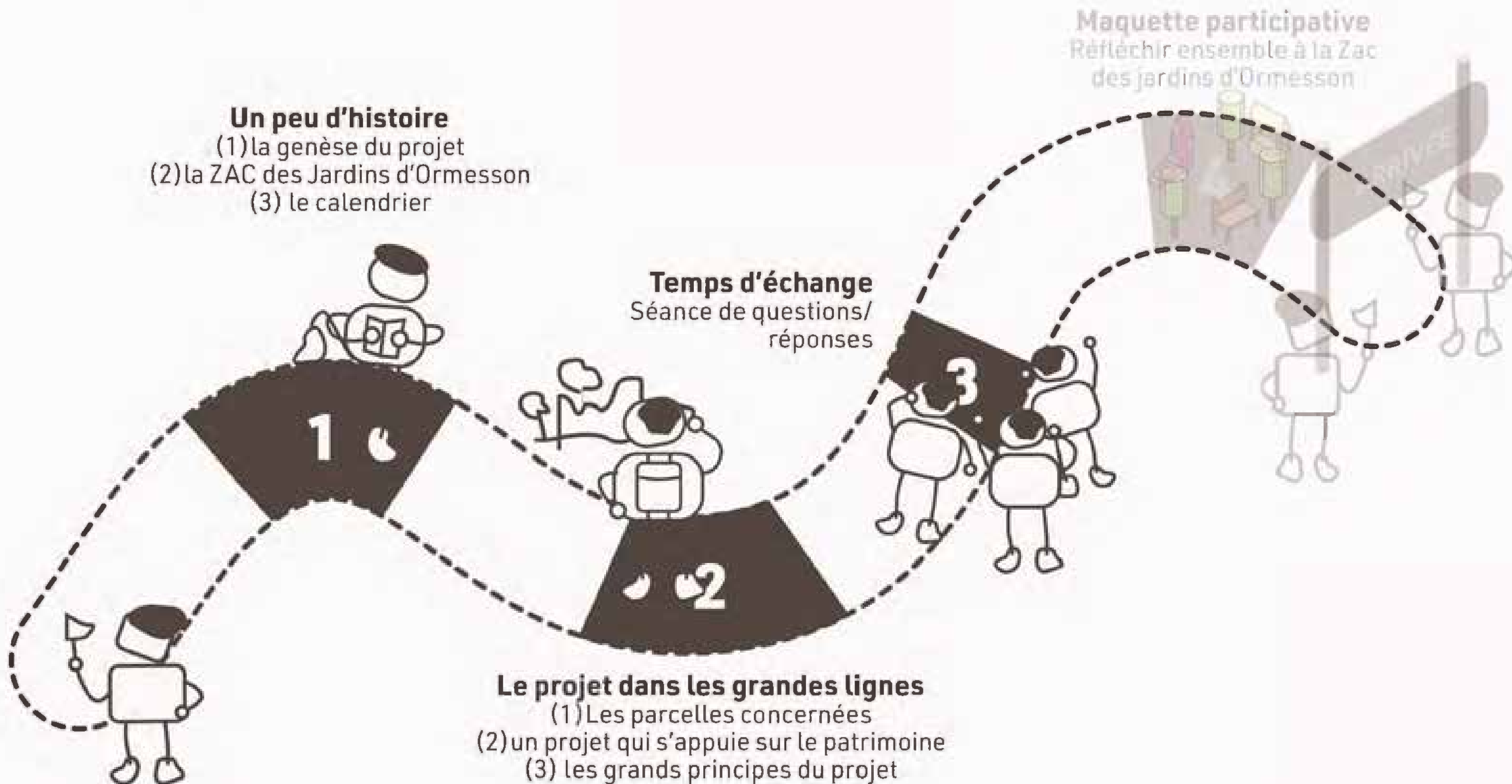
- (1) la genèse du projet
- (2) la ZAC des Jardins d'Ormesson
- (3) le calendrier

Temps d'échange

Séance de questions/
réponses

Maquette participative

Réfléchir ensemble à la Zac
des jardins d'Ormesson



TEMPS 4

La maquette participative

Un peu d'histoire

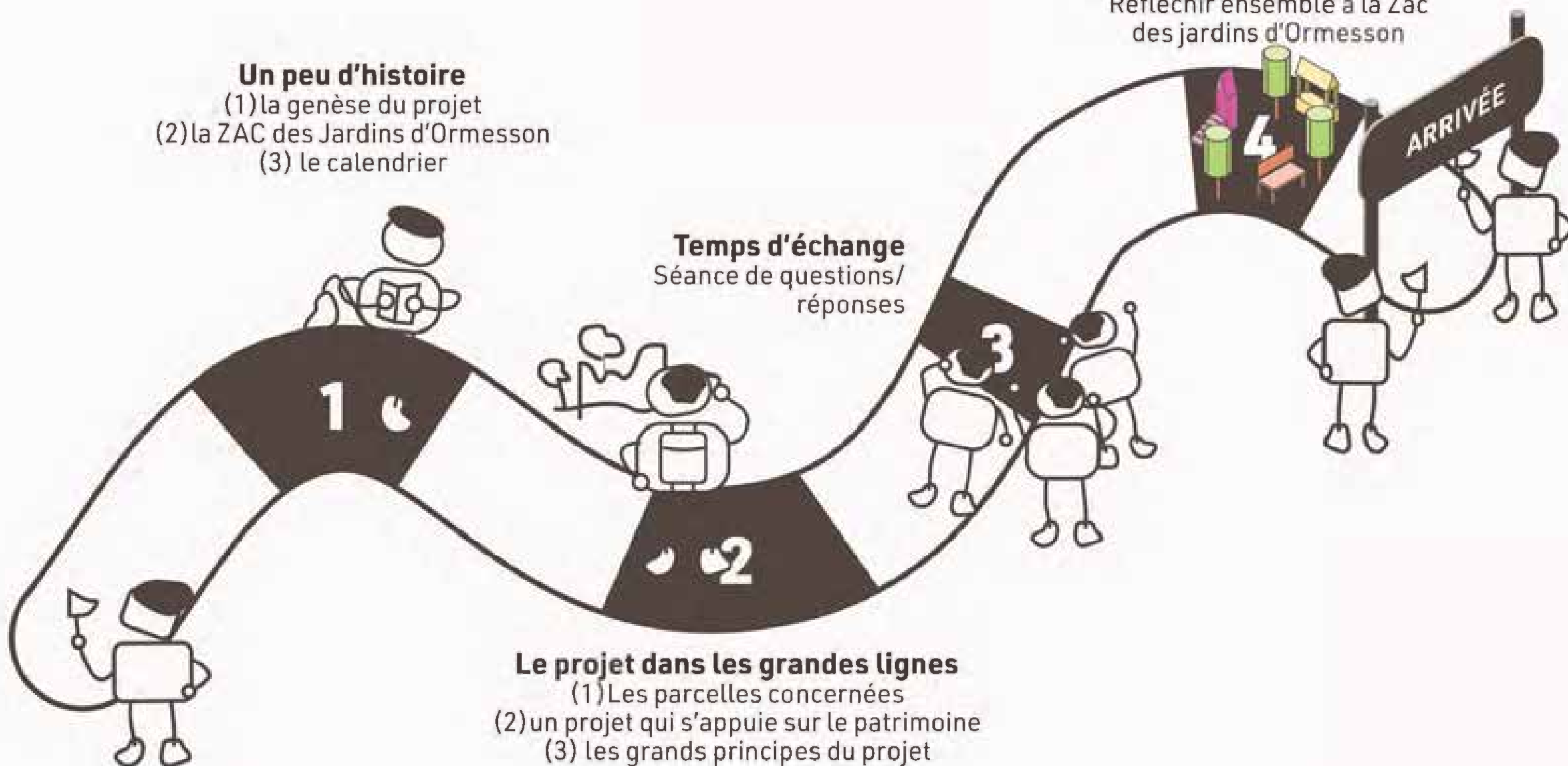
- (1) la genèse du projet
- (2) la ZAC des Jardins d'Ormesson
- (3) le calendrier

Temps d'échange

Séance de questions/
réponses

Maquette participative

Réfléchir ensemble à la ZAC
des jardins d'Ormesson

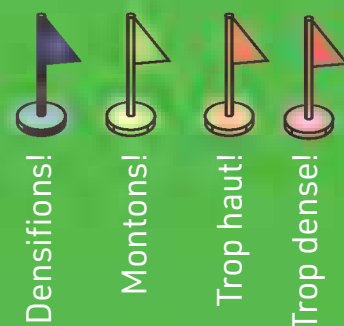


Une maquette participative pour imaginer le futur quartier.

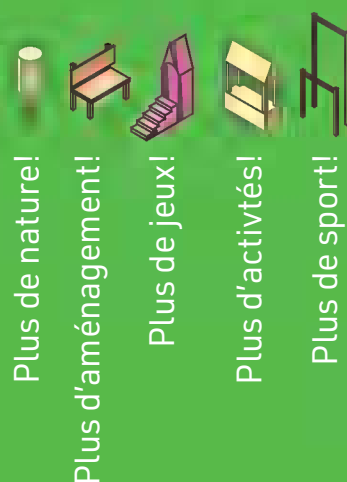
Nous aborderons le projet par le biais de 2 grandes thématiques: les volumes et l'espace public.

Chaque thématique dispose d'indicateurs à placer sur la maquette.

Indicateurs de volumes



Indicateurs espaces publics



Tout le long de l'atelier, des instantanés seront pris pour voir l'avancement du projet. Ces instantanés seront l'occasion de séances de questions / réponses avec l'ensemble des participants. A la fin, nous proposerons une synthèse rapide des attentes sur le projet et inviterons les personnes qui le souhaitent à s'inscrire aux futurs ateliers exploratoires.



Ateliers
découvertes

ZAC les jardins
d'Ormesson
9 avril 2025

Prochain RENDEZ VOUS

Ormesson
sur Marne

Grand Paris
sudest
avenir

avenir
développement
L'aménageur de Grand Paris Sud Est Avenir



Ateliers exploratoires

La MAS d'Ormesson ouvre
exceptionnellement ses jardins pour une
marche exploratoire avec les Ormessonnais.
L'occasion de discuter du projet de ZAC dans
le lieu qui sera au cœur de celui-ci.

le 17 mai 2025*

de 10h à 16h

à la Mairie d'Ormesson

*inscription en Mairie obligatoire

Les jardins

d'Ormesson

Atelier exploratoire

17 mai 2025

Sommaire du compte-rendu

L'atelier en quelques chiffres

page 104

Méthodologie des ateliers

page 105

Les points d'intérêt de la balade

page 106

Les remarques localisées table 1

page 107

Les remarques classées table 1

page 108

Synthèse ateliers exploratoires

page 109

Plan guide concerté des ateliers exploratoires

page 110



1 MODE D'ACTION



Un discours inaugural prononcé par l'équipe de maîtrise d'oeuvre Planners.

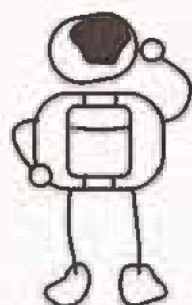


Une balade divisée en 3 zones

Zone une: les jardins de la Mairie

Zone deux: les jardins de la MAS

Zone trois: les jardins du centre-culturel Wladimir d'Ormesson



Une présentation au fil de l'eau

La balade est composée de 9 temps d'arrêt permettant d'expliquer les grandes orientations envisagées pour le projet de ZAC. Chacun de ces temps d'arrêt sont aussi des temps d'échange avec les participants.



Un mot de conclusion prononcé par l'équipe de maîtrise d'oeuvre Planners revenant sur les différents points soulevés lors de la balade.

3 TEMPS FORTS

30 min.

Balade jardins de la Mairie

introduction

visite commentée du jardin

1h30 min.

Balade jardins de la MAS

accueil du personnel de la MAS

visite commentée de la MAS

visite de la chapelle classée

pot de bienvenue organisé par le personnel de la MAS

30 min.

Balade jardins du Centre culturel

accueil du personnel de la MAS

mot de conclusion

30 PARTICIPANTS

Les participants étaient invités à s'inscrire au préalable sur des listes disponibles à la Mairie d'Ormesson une semaine auparavant.



ci-dessus les participants à la balade

Une balade qui suit la succession des jardins de la ZAC les jardins d'Ormesson.

Afin de présenter de manière claire et cohérente le projet de ZAC sur le terrain, la balade est divisée en 3 zones de projet distinctes. Ces zones correspondent aux jardins que le plan guide tend à relier. Dans ces jardins, 2 sont déjà accessibles au public (les jardins de la Mairie et du centre culturel) tandis que celui de la MAS est exceptionnellement ouvert au public dans le cadre de cet atelier exploratoire. Dans chacune des zones des points d'arrêt sont organisés pour évoquer des points clés du projet urbain et répondre aux interrogations des participants.

(voir page suivante pour une explication succincte des points)



Les points d'intérêt

de la balade urbaine

Point d'intérêt N°1

- a. accueil du public
- b. introduction sur le projet de ZAC et rappel du précédend atelier.

Point d'intérêt N°2

- a. la position de proue de la mairie dans le projet de ZAC
- b. le projet de reconversion de la Mairie
- c. un premier maillon d'une chaîne de jardin
- d. un jardin porteur d'usage
- e. façade urbaine
- f. l'ouverture du mur d'enceinte

Point d'intérêt N°3

- a. introduction sur la MAS actuelle: gestion, bâtiments et jardins.
- b. pavillon Prouvé
- c. espace boisé classé
- d. les bâtiments protégés et leur historique
- e. réflexion autour d'une nouvelle centralité

Point d'intérêt N°4

- a. occupation actuelle des locaux (essentiellement du stockage) et préfiguration de la future MAS
- b. terrasse remarquable (détail sur la fonction passée: point de vue sur jardin, balnéo...)
- c. vue sur le gymnase



Point d'intérêt N°5

- a. jardins à requalifier
- b. bassins à exploiter
- c. effet accoustique de la muraille
- d. vestiges: un lavoir

Point d'intérêt N°6

- a. Zone artificialisée qui pousse à mener une densification à cet endroit
- b. Hauteur des bâtiments existants et réflexion sur la densification.
- c. Notion de parc habité

Point d'intérêt N°7

- a. visite de la chapelle
- b. séances de questions réponses sur la visite de la MAS lors d'un pot de bienvenue organisé par le personnel de la MAS

Point d'intérêt N°8

- a. réflexion autour d'une nouvelle centralité et la connexion à la MAS convertie.
- b. densifier sur la départementale
- c. réflexion sur le stationnement et la possibilité d'enterrer pour récupérer un espace capable et apaisé

Point d'intérêt N°9

- a. dernier maillon de la chaîne de jardins
- b. programmation du parc: lien avec le centre culturel, la topographie, lien avec la zone sud de la MAS, lien avec la promenade de l'Eglise.
- c. séances de questions réponses
- d. conclusion et calendrier

Les remarques localisées

- Favorable à la reconversion de la Mairie en lien avec une programmation du jardin
- Besoin d'un accès pour relier aux autres jardins
- Favorable à la constitution d'un espace public ici
- Interrogation sur l'espace réhabilité nécessaire à la nouvelle Mairie et la nécessité d'une autre programmation à l'intérieur. Favorable à la constitution de logements
- Favorable à une réactivation du bassin
- Favorable à une densification haute ici
- Besoin d'un accès au chemin, car très utilisé



- Interrogation sur la cohérence des formes urbaines. Nécessité d'un cahier de prescriptions architecturales plus strict qu'aux Cantoux. (On y regrette l'effet patchwork)
- Favorable à l'enterrement du stationnement au profit d'un espace public majeur.
- Besoin d'animations des RDC. (Bars, resto...) Favorable aux locaux pour professions libérales.
- Parc sous-utilisé aujourd'hui. Manque d'existence depuis la départementale. Organiser une vue depuis la départementale et ajouter plus de programmation dans ce parc. Favoriser l'accès au chemin de l'Eglise.

CHEMINEMENTS

Accès et stationnements

- Manque d'une ouverture pour un accès aux jardins depuis le chemin de l'Eglise
- Manque d'une liaison jardin Mairie / jardin MAS
- Manque d'ouverture et de visibilité des jardins depuis la départementale
- Résoudre la problématique du stationnement par des parkings sous-terrain
- Prévoir des pistes cyclables dans le projet

PROGRAMMATION JARDINS

- Manque de programmation dans le jardin du centre culturel
- Trouver une programmation du jardin de la Mairie en lien avec la reconversion de la Mairie actuelle
- Remettre en eau le bassin
- Valoriser les éléments de patrimoine: lavoir, chapelle, pavillon Prouvé
- Reconversion d'une partie du jardin MAS en jardins collectifs
- Reconversion d'une partie du jardin MAS parcours sportif
- créer un jardin de verdure avec des gradins et une scène

PROGRAMMATION URBAINE

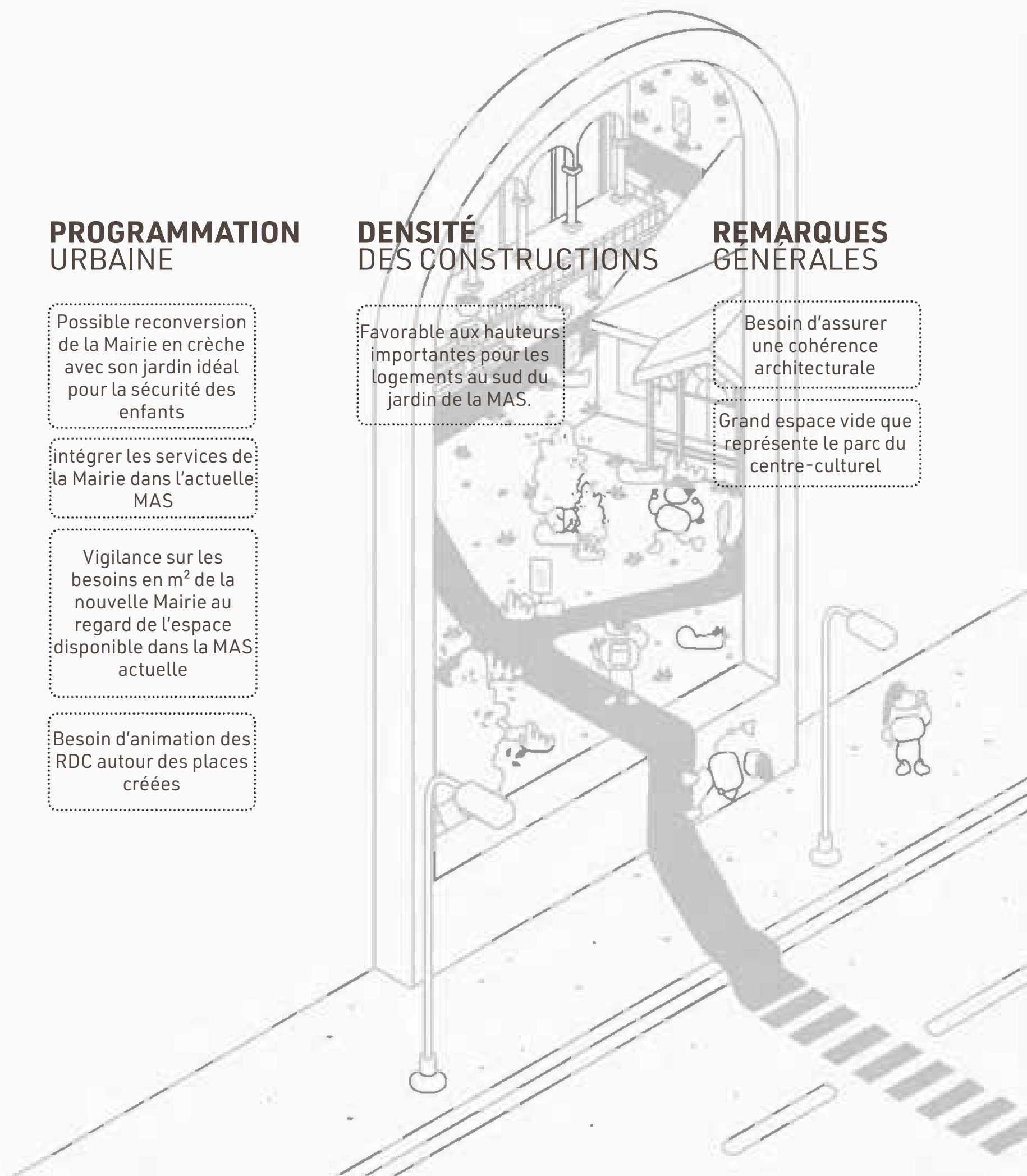
- Possibilité reconversion de la Mairie en crèche avec son jardin idéal pour la sécurité des enfants
- intégrer les services de la Mairie dans l'actuelle MAS
- Vigilance sur les besoins en m² de la nouvelle Mairie au regard de l'espace disponible dans la MAS actuelle
- Besoin d'animation des RDC autour des places créées

DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Favorable aux hauteurs importantes pour les logements au sud du jardin de la MAS.

REMARQUES GÉNÉRALES

- Besoin d'assurer une cohérence architecturale
- Grand espace vide que représente le parc du centre-culturel



L'atelier exploratoire a regroupé une trentaine de participants pour une balade d'une durée de 2h - 2h30. Lors de cet atelier nous avons pu évoquer les points forts du projet de ZAC d'une manière plus informelle que dans l'atelier découverte précédent. A cette dimension informelle qui donnait à la balade une ambiance chaleureuse s'ajoutait une dimension sensible difficile à retranscrire autrement qu'en parcourant le site. Les participants ont pu ainsi apprécier les qualités inhérentes et toutes particulières du site de la MAS. La plupart des participants n'avait par ailleurs jamais eu accès au site de la MAS. Cette découverte fut également celle de la taille du bâtiment de la MAS et de ses qualités patrimoniales. Le projet de déplacement de la Mairie et de ses services, s'il ne pose pas de question (au contraire) dans le fond, interroge sur la place restante pour une autre programmation. Des logements? Oui, mais de quelle sorte? Et plus généralement, la question du logement semble acquise si elle s'accompagne d'une ouverture des espaces publics et de la création effective d'une chaîne de jardins agrémentés d'aménagements. Aussi en regard des richesses patrimoniales du site, certains participants ont mis en garde sur la nécessité d'une cohérence architecturale entre les différents lots produits dans le cadre de la ZAC en citant l'opération des Cantoux en contre-exemple. En regard de la chaîne de jardins, les espaces publics majeurs connectés doivent aussi s'accompagner d'une programmation de RDC animés qui répond aux besoins locaux voire micro-locaux des riverains. En ce qui concerne les accès et les stationnements, la crainte d'une réduction du stationnement sur la place du centre culturel est toujours d'actualité mais elle pourrait se résoudre avec des parkings enterrés dont la gestion et l'accès devront être précisément étudiés et expliqués. Pour les accès, l'ensemble des participants saluent l'idée d'un coeur d'îlot accessible aux véhiculesW et apaisé d'est en ouest, mais insistent sur la nécessité d'un maillage piéton nord-sud qui reconnecterait la ville d'Ormesson à ses futurs jardins connectés.





Réunion publique

26 juin 2025

Sommaire du compte-rendu

La réunion publique en quelques chiffres

page 112

Les points de vigilance

page 113

Les points positifs

page 114

Les engagements

page 115

Fac-similé du document projeté

page 116 à 146



La réunion publique

en quelques chiffres

3 TEMPS FORTS
DURÉE TOTALE
2h
début: 19h

20 min.

Discours inaugural

introduction de madame le Maire
d'Ormesson

Madame le Maire a introduit la réunion en remerciant les participants pour leur engagement dans la concertation autour du projet de la ZAC des Jardins. Elle a rappelé l'importance de cette réunion comme temps de restitution et de dialogue, venant clore une série de rencontres avec les habitants.

1h

Présentation du projet

Retour sur la concertation

Déroulé de présentation

Les représentants de la SPL Avenir Développement, du GPSEA et du cabinet d'urbanisme Planners ont présenté :

Un rappel des précédentes démarches de concertations menée en 2021

Un retour synthétique sur les ateliers précédents :

- 1- Atelier découverte du 9 avril 2025 : travail en tables sur le diagnostic, la programmation urbaine et les usages des jardins.
- 2- Balade urbaine du 17 mai 2025 : visite commentée des trois jardins (Mairie, MAS, Centre culturel), échanges in situ sur les aménagements envisagés.

Les grandes orientations d'aménagement :

- 1- reconversion de la MAS
- 2- création de centralités
- 3- continuité des jardins
- 4- typologies de logements et d'espaces publics.

Proposition du plan guide actualisé du projet urbain

40 min.

Séance de question réponses

50 PARTICIPANTS



Les points de vigilance

exprimés par le public

Plusieurs points de vigilance ont été exprimés lors de la réunion publique :

Préservation de la vue sur le centre culturel depuis la RD : les habitants ont insisté pour que le centre culturel Wladimir d'Ormesson reste visible depuis la départementale. Ils ont demandé que le projet n'entraîne pas une densification excessive du front urbain qui viendrait masquer cette vue.

Préservation d'un passage privé : des riverains ont rappelé qu'un passage situé à proximité du centre culturel se trouve sur une copropriété privée. Ils ont demandé qu'aucune ouverture ou transformation ne soit envisagée sans concertation avec les copropriétaires concernés.

Crainte d'une densification excessive : des inquiétudes ont été exprimées quant à une densité trop élevée, notamment en fond de parcelle. Les habitants ont insisté sur la nécessité de préserver le caractère résidentiel du quartier et de veiller à une transition maîtrisée des hauteurs.

Stationnement à proximité des équipements : le besoin de maintenir une capacité de stationnement suffisante pour les Ormessonnais d'une manière générale, du centre culturel et des commerces a été rappelé. La proposition de créer des parkings mutualisés en sous-sol a été bien accueillie, sous réserve qu'elle soit suffisante pour les logements construits



Les points positifs

exprimés par le public

Plusieurs éléments du projet ont été favorablement accueillis par les habitants :

La création d'une chaîne de jardins reliant les trois sites (jardin de la Mairie, jardins de la MAS, jardin du centre culturel), formant un espace paysager continu et ouvert à tous.

La mise en valeur du patrimoine existant, qu'il soit architectural (chapelle, pavillon Prouvé, ...) ou végétal (jardins boisés, arbres remarquables), avec une volonté partagée de préserver ces éléments dans les futurs aménagements.

La structuration d'un centre-ville cohérent et lisible, autour de la concentration des services (nouvelle mairie, poste, crèche, équipements publics), de la création de places et de cheminements qui renforcent l'accessibilité aux équipements et une programmation attractives avec de nouveaux espaces de rencontres pour les Ormessonnais



Aller plus loin

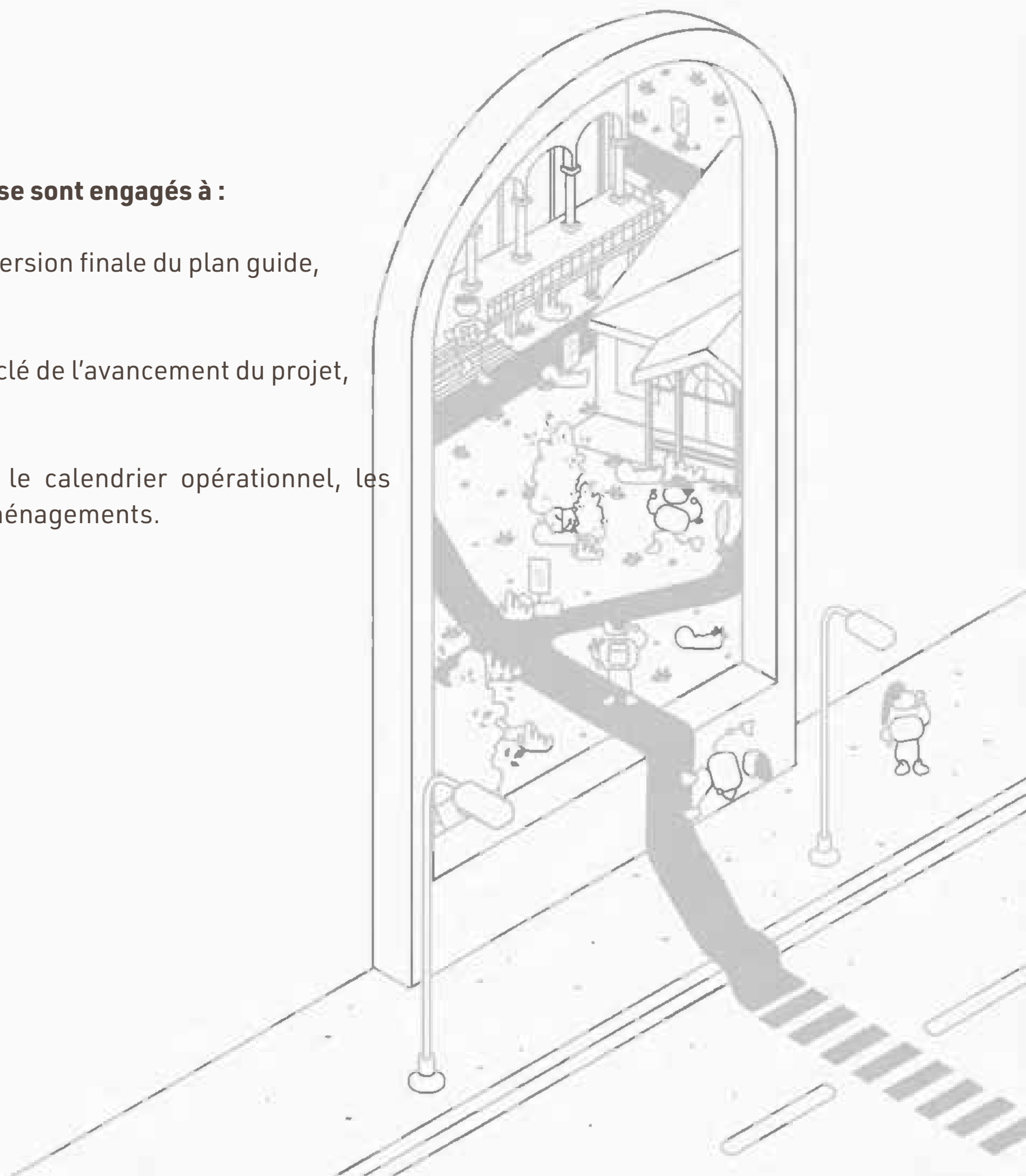
les engagements

Madame le maire et les équipes du projet se sont engagés à :

Intégrer les remarques formulées dans la version finale du plan guide,

Poursuivre la concertation à chaque étape clé de l'avancement du projet,

Informers régulièrement les riverains sur le calendrier opérationnel, les études techniques en cours et les futurs aménagements.

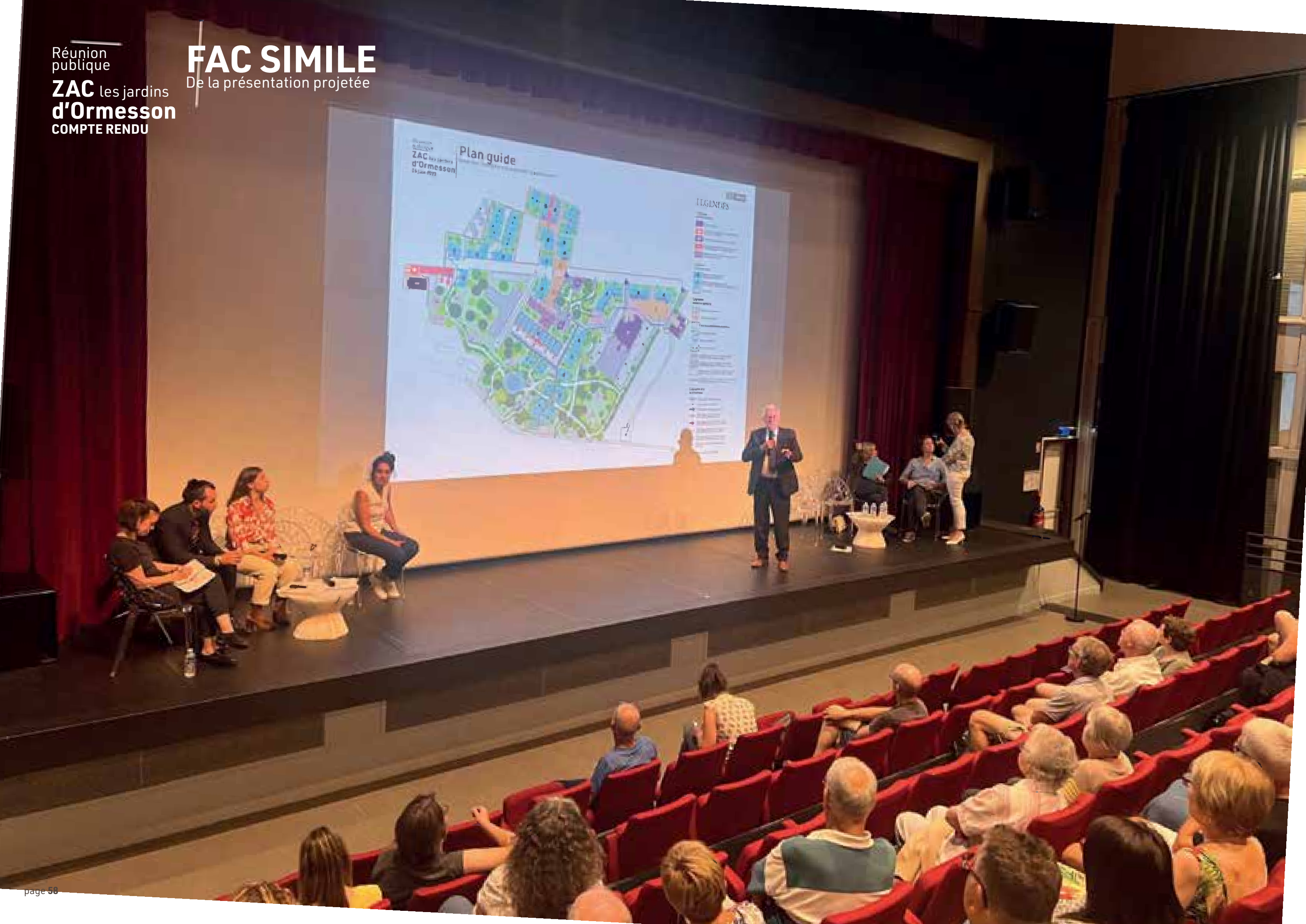


Réunion
publique

ZAC les jardins
d'Ormesson
COMPTE RENDU

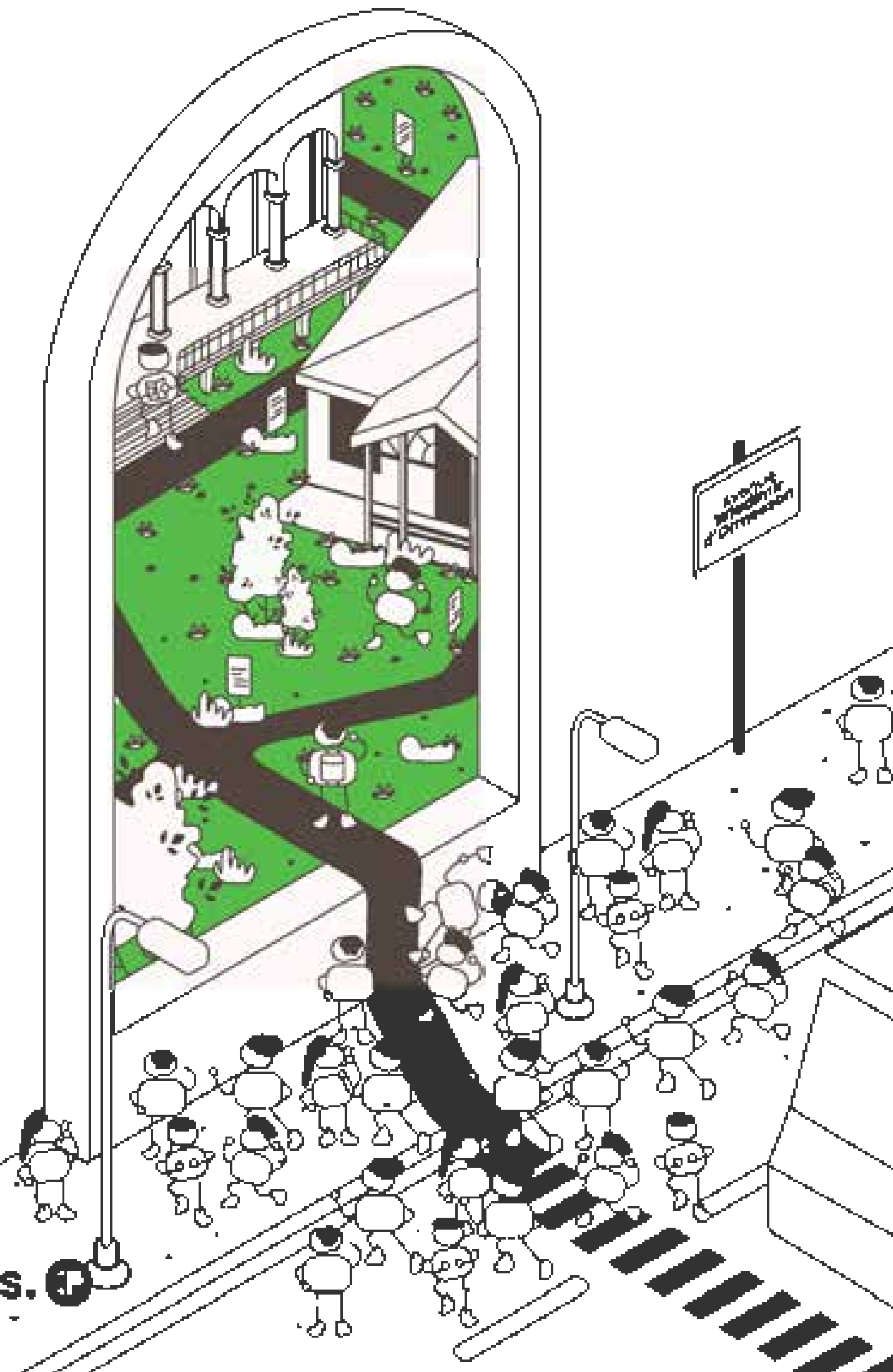
FAC SIMILE

De la présentation projetée



Réunion
publique 26 juin 2025

ZAC les jardins d'Ormesson



Planners.

Sommaire

déroulé de la réunion



PARTIE 1

introduction
page 2

**retour sur
les
échanges**
pages 3 à 5

**la ZAC: une
définition**
page 6

le calendrier
page 7

PARTIE 2

**les parcelles
concernées**
page 9

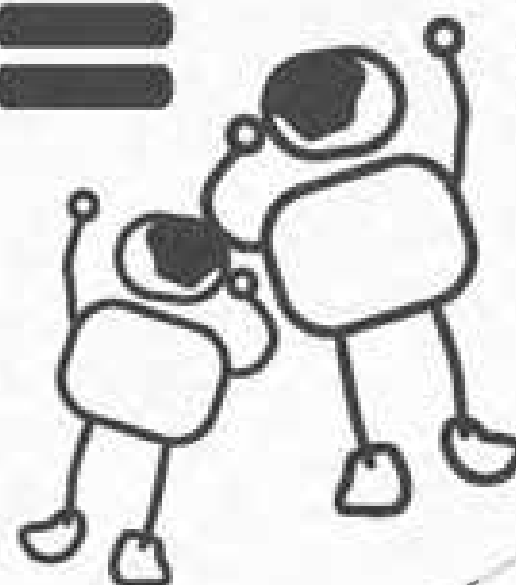
**composer
avec les
patrimoines**
pages 10 à 12

**le projet: les
grands
principes**
pages 13 à 15



PARTIE 3

**l'urbanisme
concerté**
pages 17 à 23



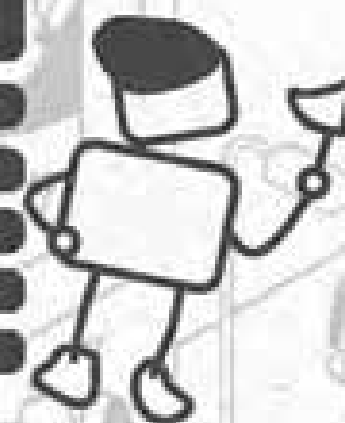
PARTIE 4

Plan guide
pages 24 à 27



PARTIE 5

**Les
prochaines
étapes**
page 28



2021



Durant l'année 2021, une balade urbaine et des ateliers ont été menés autour du projet urbain.
L'intégralité du projet a ensuite été présentée en réunion publique en novembre 2021.

2025



En 2025, deux ateliers ont été menés, un atelier découverte et un atelier exploratoire.
L'intégralité du projet est présentée en réunion publique le 26 juin 2025.

2021



Durant l'année 2021 une balade urbaine et des ateliers ont été menés autour du projet urbain. L'intégralité du projet a ensuite été présentée en réunion publique en novembre 2021.



2025



Ateliers
découvertes

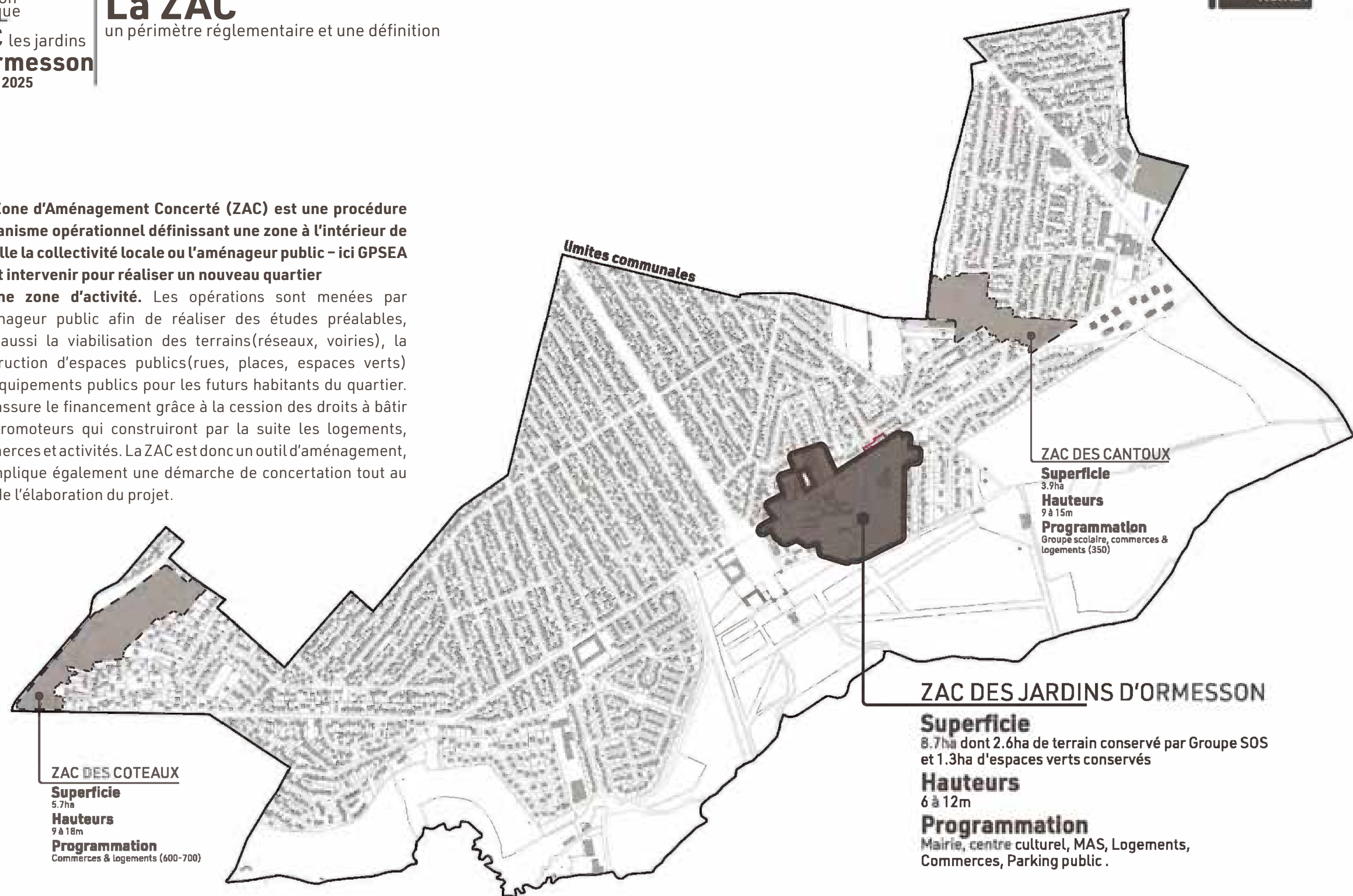
9 avril 2025



Ateliers
exploratoires

17 mai 2025

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel définissant une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité locale ou l'aménageur public – ici GPSEA – peut intervenir pour réaliser un nouveau quartier ou une zone d'activité. Les opérations sont menées par l'aménageur public afin de réaliser des études préalables, mais aussi la viabilisation des terrains (réseaux, voiries), la construction d'espaces publics (rues, places, espaces verts) et d'équipements publics pour les futurs habitants du quartier. Il en assure le financement grâce à la cession des droits à bâtir aux promoteurs qui construiront par la suite les logements, commerces et activités. La ZAC est donc un outil d'aménagement, qui implique également une démarche de concertation tout au long de l'élaboration du projet.



Calendrier 2021

Initiation
de la procédure de création de ZAC

Réunion publique 1
Avril 2021

Concertation 1
Mai - Septembre 2021
3 ateliers

Réunion publique 2
Octobre 2021

Reprise des études
en vue de finaliser le dossier de création de ZAC

Ateliers découverte
Avril 2025

Ateliers exploratoires
mai 2025

Réunion publique 3
juin 2025

**Dossier de création de la
ZAC**
T4 2026

Démarrage des travaux
2029

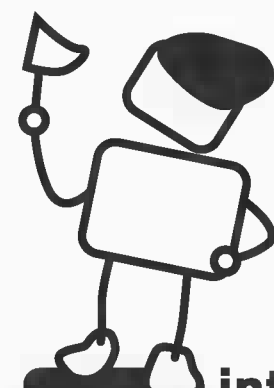
**Début envisagé des
livraisons**
2032

Procédures administratives en vue
de la création de la ZAC (études
d'impact, de circulation, DLE...)
2025-2026

2024 2025

2026 2029

2032



PARTIE 1

introduction
page 2

**retour sur
les
échanges**
pages 3 à 5

**la ZAC: une
définition**
page 6

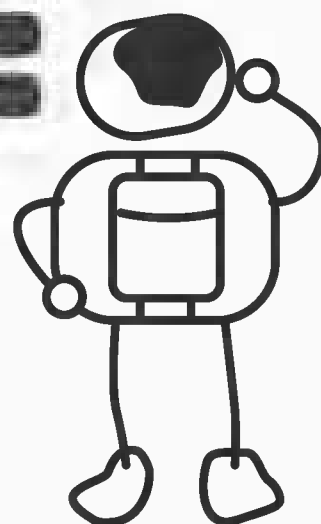
le calendrier
page 7

PARTIE 2

**les parcelles
concernées**
page 9

**composer
avec les
patrimoines**
pages 10 à 12

**le projet: les
grands
principes**
pages 13 à 15

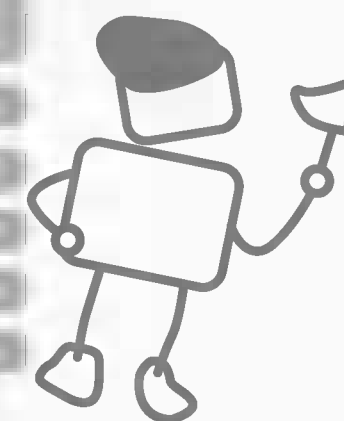


**l'urbanisme
concerté**
pages 17 à 23



Plan guide
pages 25 à 27

**Les
prochaines
étapes**
page 29



PÉRIMÈTRE
présenté lors des ateliers de concertation



La ZAC

les parcelles concernées par le périmètre
Un périmètre qui a évolué au cours de l'étude excluant
les parcelles 128, 157, 155, 154, 153.

Version
actuelle



Un patrimoine bâti

à valoriser



La chapelle de la Mas



Le pavillon d'entrée Jean Prouvé

Le bâtiment principal et son gymnase en structure Eiffel



Un patrimoine végétal

à valoriser et protéger



L'espace boisé classé du pavillon d'entrée du MAS.



Les jardins boisés de la MAS avec son bassin naturel central condamné.
Ci dessous, un lavoir dans les jardins de la MAS et la façade sud arborée de la MAS.



Composer avec le patrimoine

Composer avec le patrimoine pour accompagner les mutations d'usage

Le périmètre d'étude est chargé de patrimoine. Avec les contraintes de co-visibilité induites par certains bâtiments classés (le cas du Château), viennent aussi l'enjeu d'adaptation des bâtiments anciens aux nouveaux besoins exprimés. Composer avec le patrimoine revient ici à s'appuyer sur l'architecture ancienne du sanatorium (aujourd'hui la MAS) pour y greffer des éléments de modernité plus capables d'accueillir de nouveaux besoins.



*Les références présentées ici ne sont pas contractuelles et ne présument en rien de l'aspect final de la ZAC.

Les grands principes 1/3

concentrer et connecter

1

Reconcentrer les services de la commune dans une seule zone servante au niveau de la MAS actuelle, favorisant ainsi la visibilité et l'accessibilité des services de la ville pour l'ensemble des concitoyens.

2

Utiliser la reconcentration des services pour de futurs développements sur les emprises libérées.

3

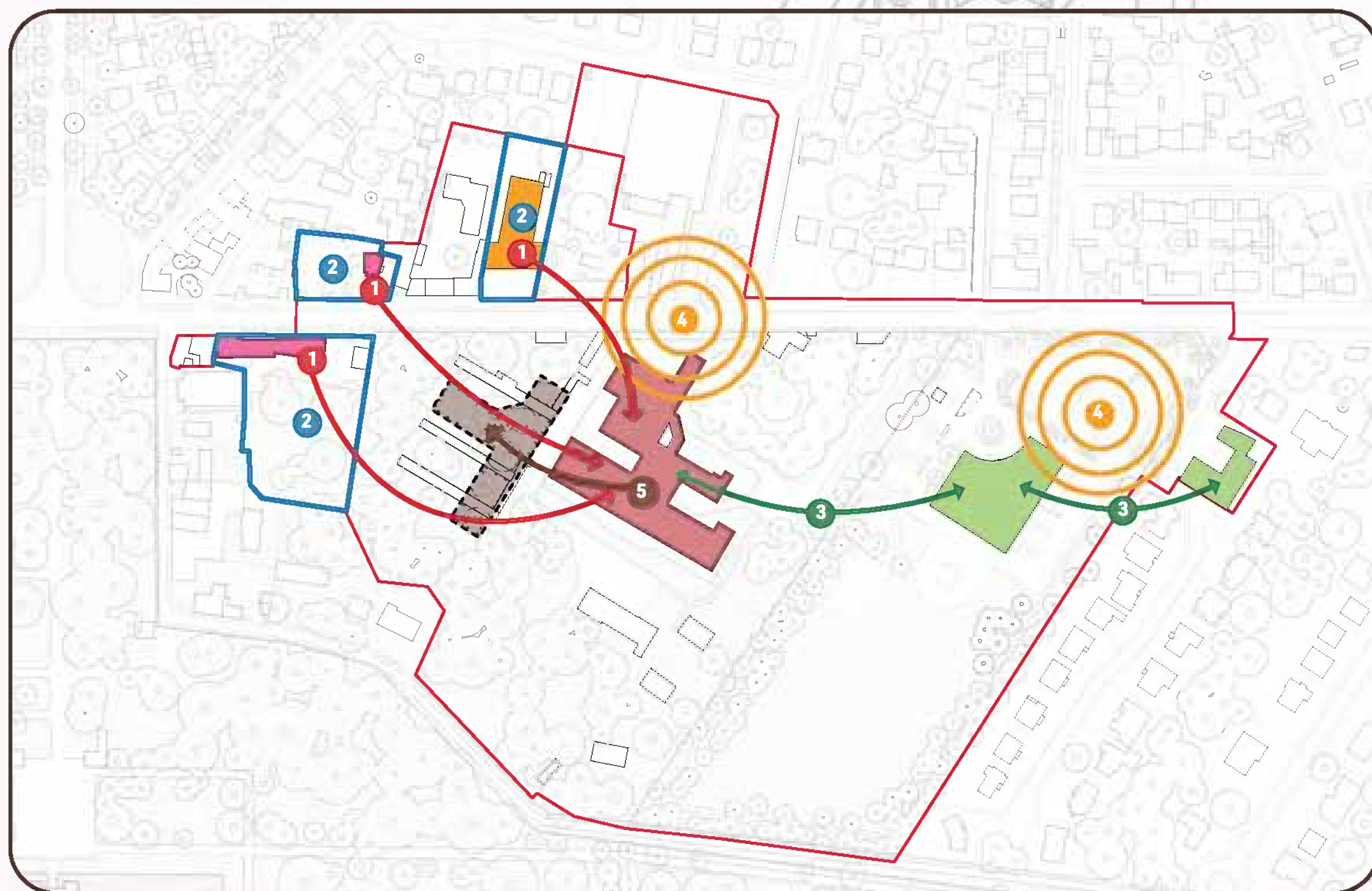
Connecter les grands équipements de la ville afin d'améliorer leur accessibilité et leur visibilité depuis l'avenue W.d'Ormesson.

4

Créer deux systèmes de places/parvis pour accentuer de nouvelles centralités: Centralité autour du pôle service de la nouvelle Mairie et centralité autour des équipements. Ces centralités créées permettent de raccorder l'autre côté de la ville séparée par la départementale et le paysage au sud.

5

Déplacement de la MAS sur le site.
(Maintien du Groupe SOS dans la ville)



Les grands principes 2/3

concentrer et connecter

1

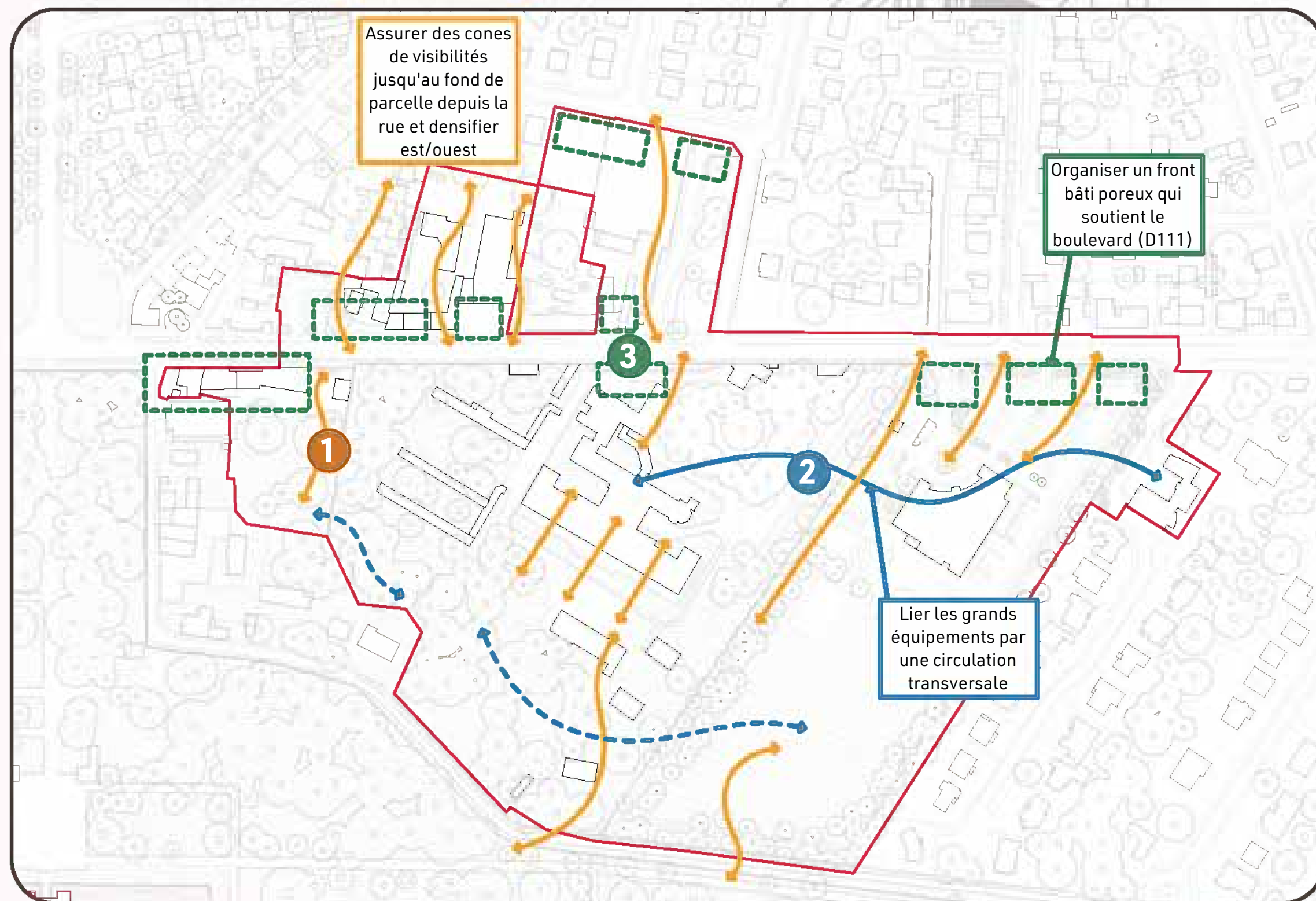
Assurer des cônes de visibilité jusqu'au fond de parcelle depuis la rue et densifier est/ouest

2

Lier les grands équipements par une circulation transversale

3

Organiser un front bâti poreux qui soutient l'avenue W.d'Ormesson.



Les grands principes 3/3

matérialiser les grands principes

1

Les différents parcs présents sur le site de la ZAC (Celui de la Mairie, celui de la MAS et celui du centre culturel) peuvent être connectés en une chaîne de jardin par la création et l'utilisation de cheminements existants.

2

Le patrimoine existant est valorisé.

3

Réflexion sur un front bâti qui offre des porosités pour garantir l'accès à la chaîne de jardins à l'ensemble de la population.

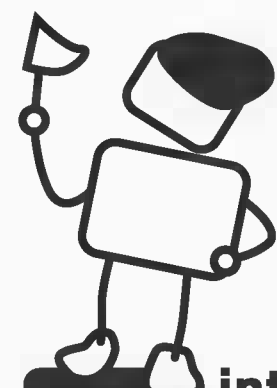
4

Réflexion autour des zones déjà artificialisées du projet.

5

Réflexion autour de l'aménagement d'espaces publics en appui des aménités existantes et à venir.





PARTIE 1

introduction
page 2

**retour sur
les
échanges**
pages 3 à 5

**la ZAC: une
définition**
page 6

le calendrier
page 7

PARTIE 2

**les parcelles
concernées**
page 9

**composer
avec les
patrimoines**
pages 10 à 12

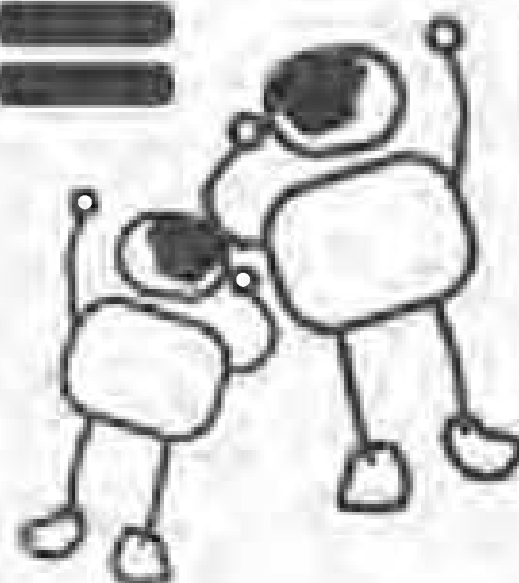
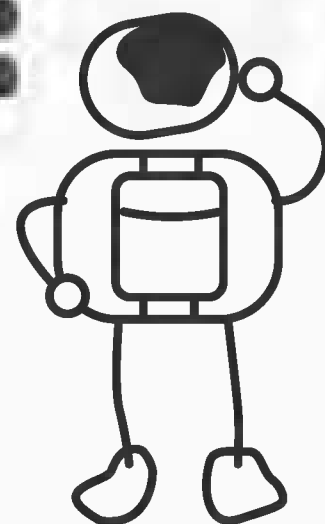
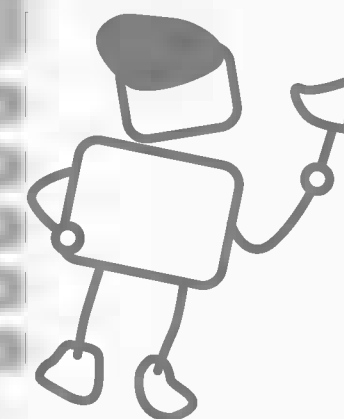
**le projet: les
grands
principes**
pages 13 à 15

PARTIE 3

**l'urbanisme
concerté**
pages 17 à 23

Plan guide
pages 25 à 27

**Les
prochaines
étapes**
page 29





Ateliers découvertes

9 avril 2025

35 participants
atelier technique sur la
programmation et les hauteurs



Ateliers exploratoires

17 mai 2025

30 participants
atelier sensible autour du
patrimoine végétal et bâti

Un urbanisme participatif

une réflexion partagée sur les enjeux de la ZAC



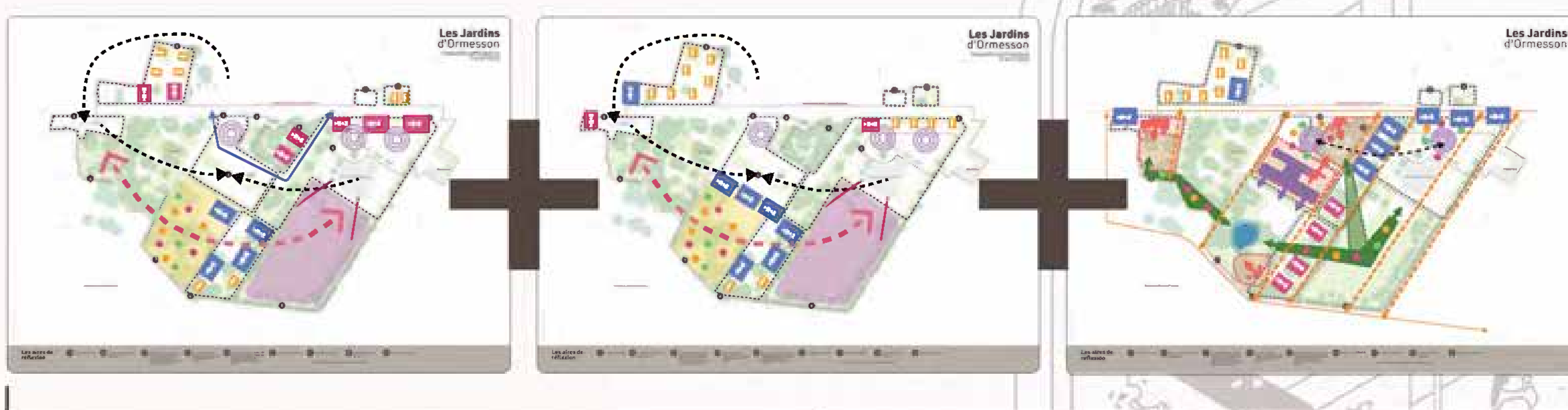
**Atelier
découverte**



**Atelier
Exploratoire**

Evolutions

du plan guide grâce à la participation des riverains



Conduit à

- modifier le périmètre de ZAC
- changer certaines orientations du plan guide
- interroger la programmation

Remarques générales

sur le projet urbain présenté

CHEMINEMENTS accès et stationnements

Manque d'une liaison jardin Mairie / jardin MAS

Manque d'une piste cyclable sur la départementale

Préserver du stationnement à proximité pour les événements de l'Eglise

sécurité et fermeture du jardin la nuit?

Résoudre la problématique du stationnement par des parkings sous-terrain

Problèmes de circulation importants au niveau de ce noeud si développement d'une rue

Manque d'ouverture et de visibilité des jardins depuis la départementale et manque d'une ouverture pour un accès au jardin depuis le chemin de l'Eglise

PROGRAMMATION des jardins

Manque d'un espace pour les chiens au sud du jardin du centre culturel

Reconversion d'une partie du jardin MAS en parcours santé/sportif

Manque de programmation dans le jardin du centre culturel

Remettre en eau le bassin

Reconversion d'une partie du jardin MAS en jardins collectifs

Trouver une programmation du jardin de la Mairie en lien avec la reconversion de la Mairie actuelle

créer un jardin de verdure avec des gradins et une scène

Valoriser les éléments de patrimoine: lavoir, chapelle, pavillon Prouvé

PROGRAMMATION urbaine

Possible reconversion de la Mairie en crèche avec son jardin idéal pour la sécurité des enfants

intégrer les services de la Mairie dans l'actuelle MAS

libérer le centre culturel des associations qui y résident et les placer dans la nouvelle Mairie

Vigilance sur les besoins en m² de la nouvelle Mairie au regard de l'espace disponible dans la MAS actuelle

Besoin d'animation des RDC autour des places créées

DENSITÉ des constructions

Crainte d'une densité de logements trop élevée de part et d'autre de la RD

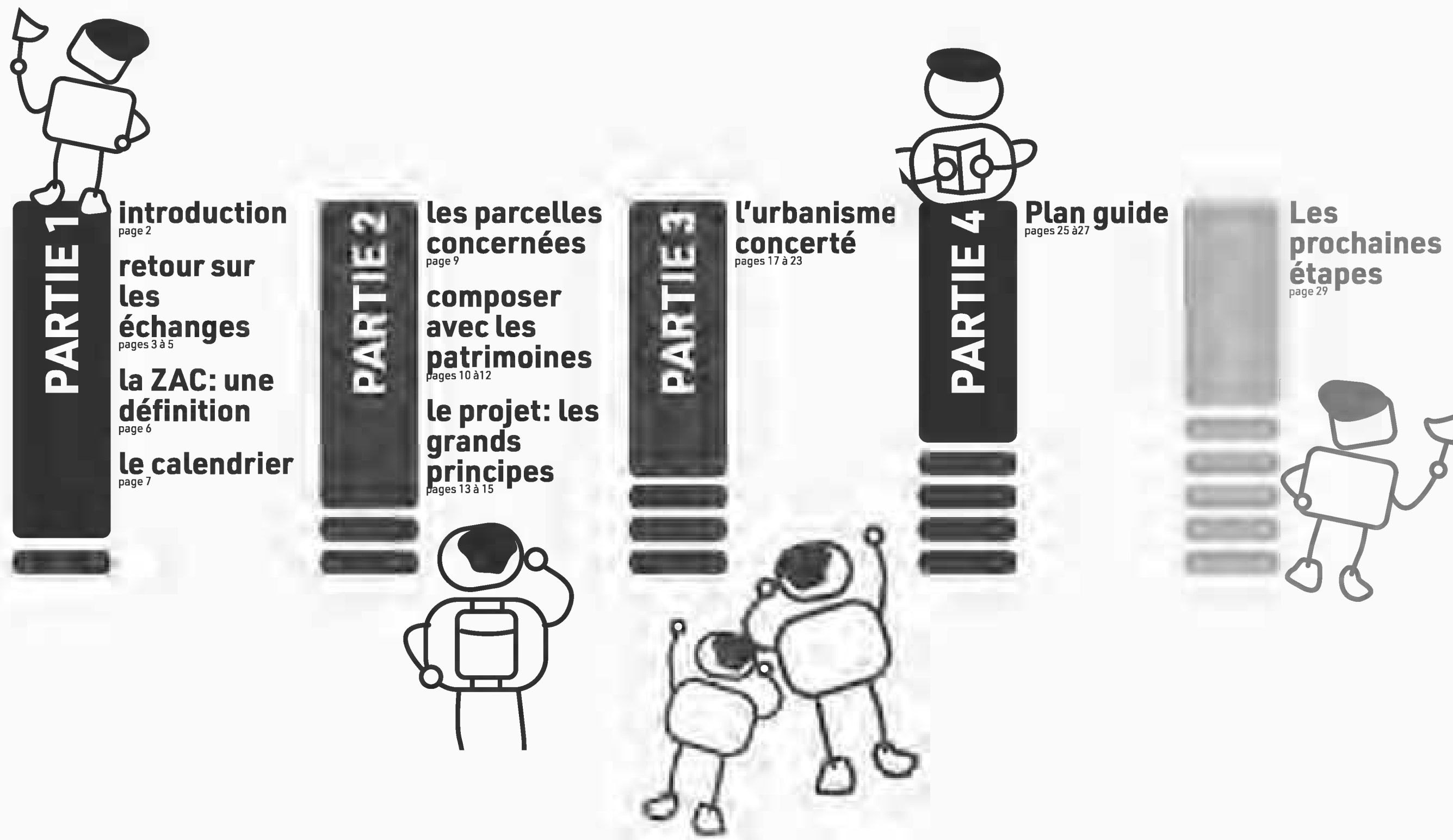
Favorable aux hauteurs importantes pour les logements au sud du jardin de la MAS.

REMARQUES générales

un avenir pour le garage apprécié de la population et pratique

Besoin d'assurer une cohérence architecturale

Grand espace vide que représente le parc du centre-culturel



Plan guide

favoriser l'ouverture et valoriser le patrimoine

LEGENDES

Logiques patrimoniales

-  Equipements
-  Existant transformé avec amélioration du parvis de l'Eglise
-  Patrimoine revalorisé et transformé
-  Existant transformé en logements avec surélévation pour le bâtiment MAS
-  Bâtiment MAS transformé en Mairie et en pôle de services

Logiques constructives

-  Bâtiment collectif (30% social jusqu'au R+3)
-  Bâtiment individuel ou semi-intermédiaire (30% social jusqu'au R+2)
-  Futur MAS

Logiques espaces publics

-  Espace public majeur
-  Cœur de centralité
-  Aire de stationnement en surface
-  Jardins connectés
-  Bassin réactivé
-  Ponton du bassin
-  Activités supports aux jardins (Sport, détente, art, jardin partagés...)
-  Programmation continue du centre culturel en extérieur (Gradins, scène,...)
-  Extension possible des programmes sur jardin. (Ex: parc extérieur pour crèche)
-  Animation des RDC possible (Petit artisanat, commerces, professions libérales)

Logiques des connexions

-  Adressage entrée logement
-  Accès jardins privés
-  Adressage sur espace public
-  Adressage sur parvis avec logique d'entrée de ville
-  Adressage sur jardins public (Ex: utilisation de la terrasse du MAS)
-  Connexion des activités support aux cheminements des jardins
-  Préservation de valorisation des entrées de résidences existantes
-  Axe de circulation véhicule (sens unique)
-  Sens d'entrée et de sortie

LE LOGEMENT

Nombre de logements

290
sur le périmètre de la ZAC

+

100
sur la parcelle Aserty

Répartition par typologie



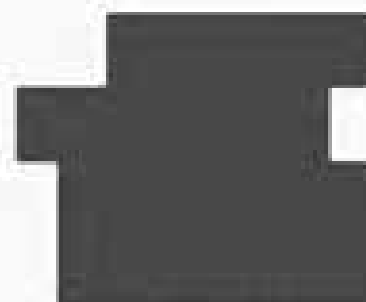
Individuel

10%
hauteurs
r+1 > r+1+C



Intermédiaire

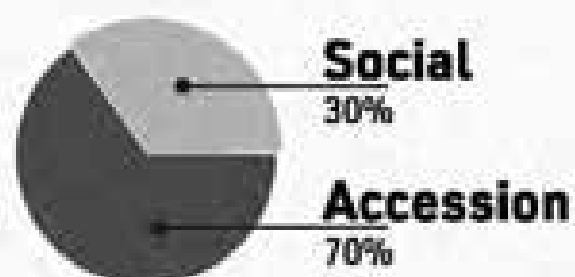
50%
hauteurs
r+2 > r+2+C



Collectif

40%
hauteurs
r+3 > r+3+C

Répartition accession / social



LE STATIONNEMENT

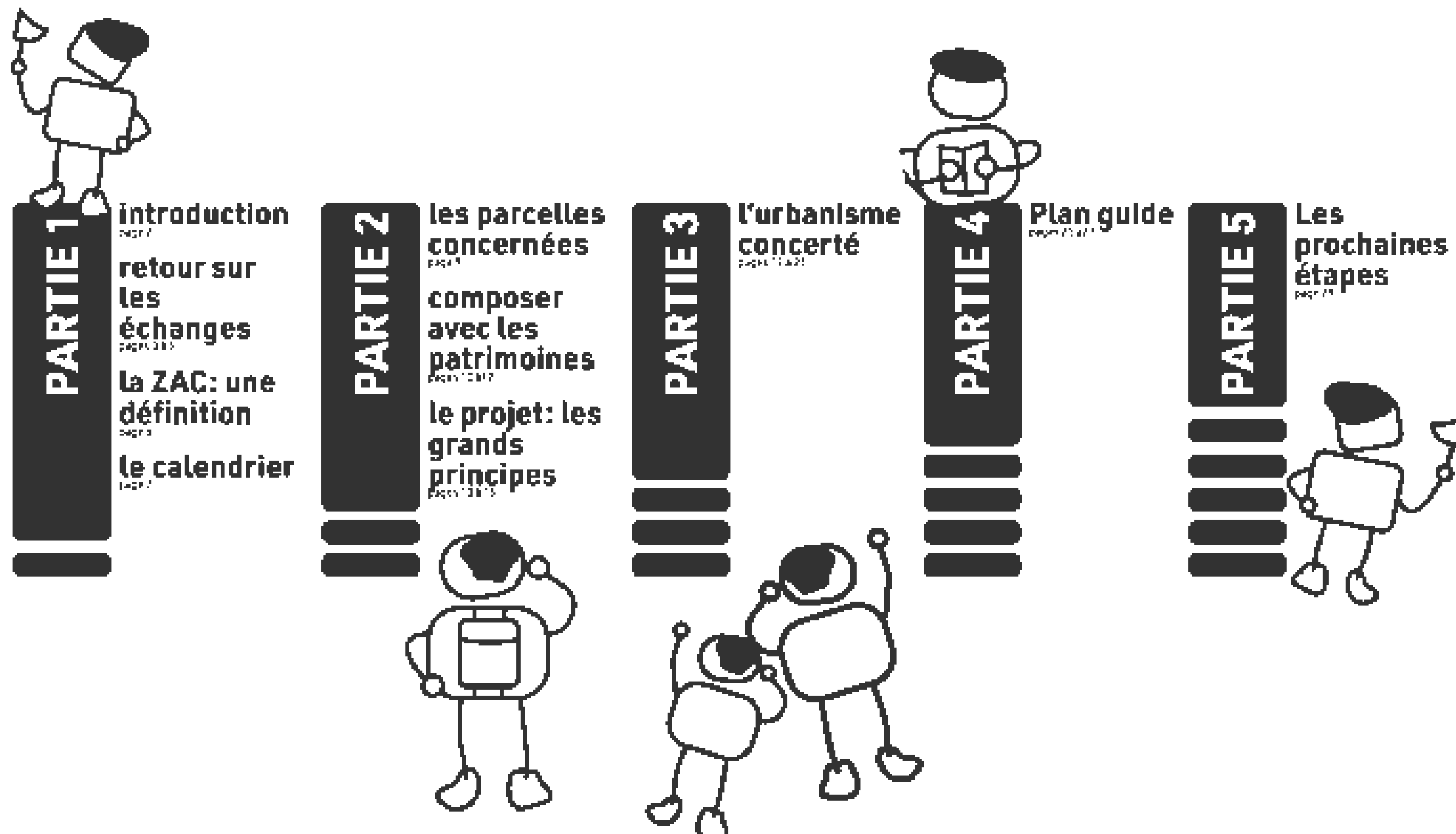
Règles du PLUI

1.8 place / logements en accession
1 place / logement social

Nombre de stationnements publics

170
places de stationnements publics
existantes

170
places de stationnements conservées



Les prochaines étapes

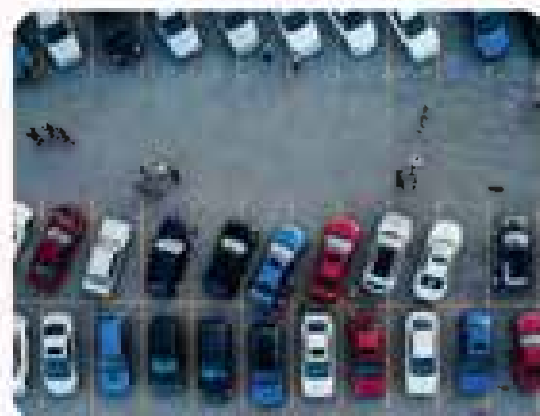
Les études en cours et à venir

Etudes urbaine et paysagère



Réaliser un plan guide

Etudes stationnement



Réaliser un comptage précis des stationnements et des déplacements véhicules

Etudes géomètre



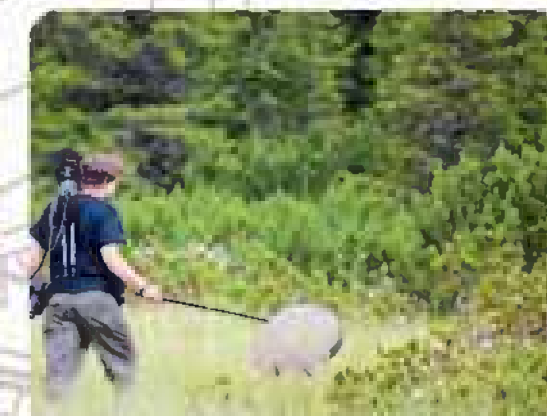
Cartographier avec précision le périmètre de ZAC

Etudes géotechniques



Etudier les sols et les nappes au niveau des constructions prévues

Etudes faune et flore



Etudier les espèces présentes dans l'environnement de la ZAC

Focus

//1

Les comptages réalisés montrent un trafic journalier significatif sur la RD111, avec une moyenne de 15 455 véhicules par jour, dont 6,5% de poids lourds.

//2

L'étude a également évalué le fonctionnement des carrefours à feux, et les capacités restent satisfaisantes, avec une réserve de capacité supérieure à 20% dans la plupart des cas. Des difficultés ponctuelles en heure de pointe sur l'axe de la RD111 du fait des fortes densités de trafic et de la desserte bus le long de l'axe.

//3

L'enquête de stationnement a permis de recenser 236 places, dont 181 licites et 54 illi-cites. Le taux d'occupation moyen est de 52%, avec un pic à 61% entre 14h et 15h, ce qui indique une relative facilité de stationnement dans la zone d'étude.

Calendrier

2021

Initiation
de la procédure de création de ZAC

Réunion publique 1
Avril 2021

Concertation 1
Mai - Septembre 2021
3 ateliers

Réunion publique 2
Octobre 2021

2024

Reprise des études
en vue de finaliser le dossier de création de ZAC

2025

Ateliers découverte
Avril 2025

Ateliers exploratoires
mai 2025

Réunion publique 3
juin 2025

2026 2029

Dossier de création de la ZAC
T4 2026

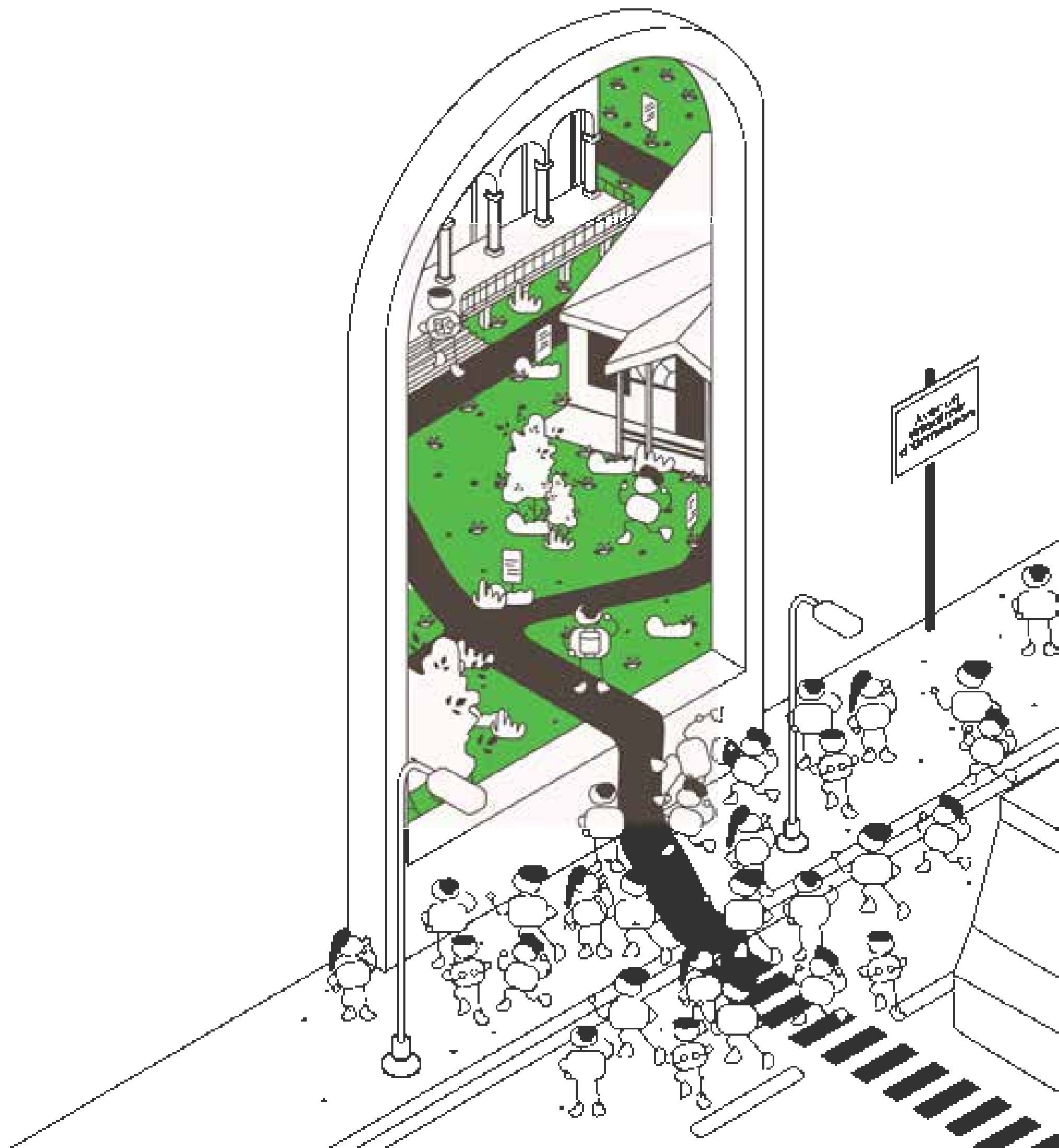
Démarrage des travaux
2029

2032

Début envisagé des livraisons
2032

Procédures administratives en vue
de la création de la ZAC (études
d'impact, de circulation, DLE...)
2025-2026

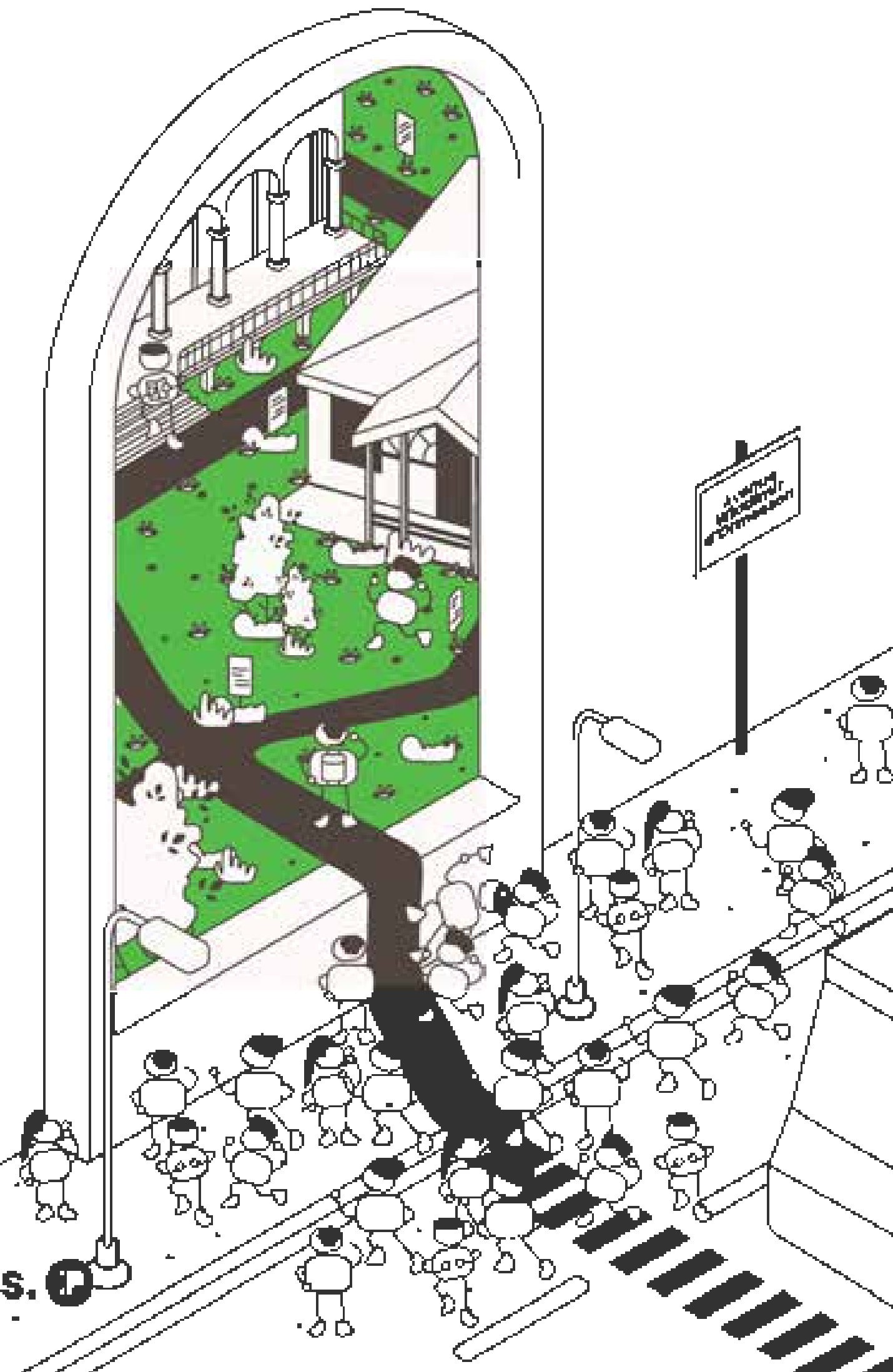
QUESTIONS RÉPONSES



Réunion
publique

26 juin 2025

ZAC les jardins d'Ormesson

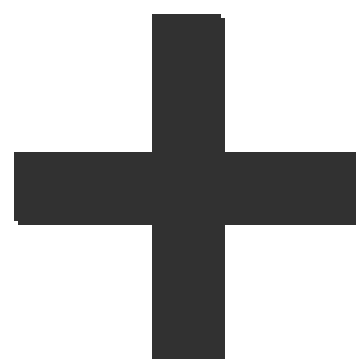


Concertation
préalable **2021**

Ateliers
découvertes **du 9 avril 2025**

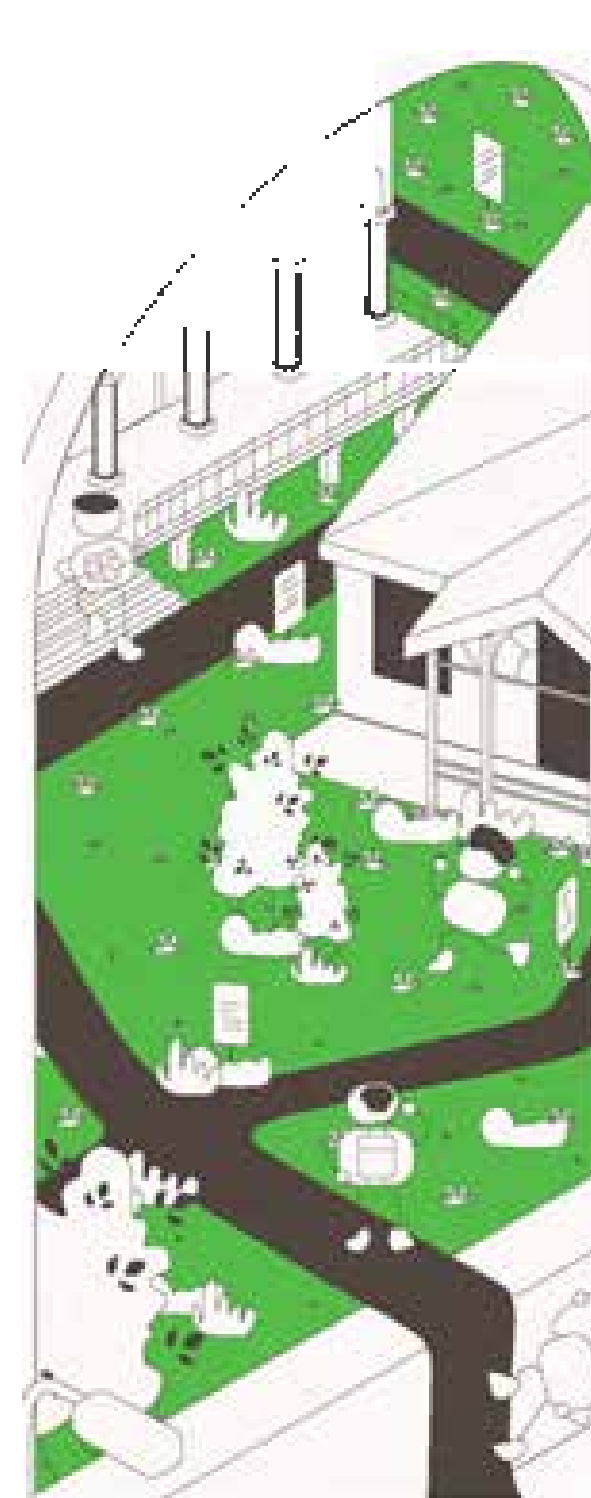
Ateliers
exploratoires **du 17 mai 2025**

Réunion
publique **du 26 juin 2025**



ZAC les jardins d'Ormesson

COMPTE-RENDU



Avenue
Vladimir
d'Ormesson



Planners.

