



Le Président

Monsieur Patrick LANGLOIS  
Directeur de la Délégation Relations et Appui  
aux Territoires  
GRAND PARIS SUD EST AVENIR  
EUROPARC  
14 rue Le Corbusier  
94046 CRETEIL CEDEX

2020/024/GD/VT/CP

Créteil, le 16 juillet 2020

Dossier suivi par Vincent TOULLEC  
07 62 04 22 61 / vtoullec@cci-paris-idf.fr

Vos réf. : Affaire suivie par Corinne ADRAGNA

**Lettre recommandée avec AR 1a 159 950 7341 0**

**Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Ormesson-sur-Marne**

Monsieur le Directeur,

Par courrier reçu par mes services le 8 juin 2020, vous avez bien voulu me faire connaître le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Ormesson-sur-Marne engagé par arrêté 2020-003 en date du 7 janvier 2020, par le Conseil de Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Cette modification a pour objectif la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté "la Plaine Cantoux", afin de voir se concrétiser les ambitions décrites dans le projet d'aménagement et de développement durable.

- "Permettre le développement urbain pour répondre à la création d'un parcours résidentiel,..."
- "Réaliser une centralité forte,..."
- "...évoluer vers la mixité sociale exigée par la loi..."
- "préserver les perspectives visuelles..."
- "préserver les espaces verts..."

Ormesson-sur-Marne souhaite favoriser une nouvelle dynamique démographique. Pour rappel la variation annuelle moyenne de la population a été de 0,7% de 2011 à 2016 (INSEE). De plus, une tendance à un vieillissement s'opère sur la commune (cf., tableau ci-dessous : Population par grandes tranches d'âges en pourcentage. (source : Insee, RP2011 et RP2016)).

	2011	2016
0 à 14 ans	18,2	17,7
15 à 29 ans	15,6	15,7
30 à 44 ans	19,4	17,4
45 à 59 ans	22,4	23,2
60 à 74 ans	16,5	17,4
75 ans ou +	7,9	8,7

Le site de la ZAC "Plaine Cantoux" de 3 hectares, reprend une partie du périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation "Les Cantoux - Pince Vent" qui prévoit une densité de 35 logements / hectares et la présence d'un équipement scolaire.

.../...

La ZAC prévoit la création de 360 nouveaux logements. C'est un projet qui peut être qualifié d'important pour la commune d'Ormesson-sur-Marne. Il aura pour conséquence de modifier la composition démographique de la commune. La création d'une nouvelle école élémentaire accompagne ce projet.

La CCI Val-de-Marne rejoint la ville sur la nécessité d'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet et diversifié sur la commune, ainsi que l'intégration de la mixité sociale à travers ce projet. D'autant plus, que ce dernier est pensé pour s'intégrer dans le tissu urbain pavillonnaire environnant, en y apportant une densité plus élevée. Mais aussi dans le respect d'un développement durable (circulation apaisée, respect du cadre environnemental et paysager, etc).

Le projet de la ZAC est cohérent avec les grands axes déterminés dans le PADD, mais aussi avec L'OAP. Toutefois, la modification du règlement graphique et du règlement écrit du PLU est nécessaire.

Vous souhaitez créer une zone UC (à destination principale de l'habitat) correspondant au périmètre de la ZAC, pour se faire vous regroupez une partie d'une zone UAb ; d'une zone Aub et d'une zone UBa. Ce zonage préexistant était destiné à accueillir des logements individuels, quelques logements collectifs, des commerces de proximité, des services ainsi que des équipements administratifs. Le nouveau règlement va permettre d'amplifier cette vocation.

La ZAC "la Plaine Cantoux" va modifier le tissu urbain. L'arrivée de nouveaux habitants est l'occasion de mener une réflexion sur le potentiel d'intégration d'activités commerciale et artisanale qui pourraient participer à l'animation et au dynamisme du quartier. La CCI Val-de-Marne note que la création de la zone UC n'exclut pas la présence d'activités artisanales.

Cependant, le projet ne mentionne pas explicitement une programmation de l'activité commerciale et/ou ne définit pas de surfaces dédiées à l'activité commerciale et artisanale. Concomitamment, le P.A.D.D. précise la volonté de renforcer les centralités existantes et d'agir en faveur du commerce de proximité. Aussi, la CCI du Val-de-Marne reconnaît la difficulté de trouver un équilibre permettant de rendre un centre-ville dynamique, lorsqu'un équipement commercial d'ampleur est présent à proximité (centre commercial Pince Vent). Ce qui a pour conséquence de contraindre le développement d'une activité commerciale de proximité dans le centre-ville d'Ormesson.

Toutefois, nous notons que le nombre de commerces et services à Ormesson-sur-Marne est inférieur à la moyenne départementale, en effet, il est de 7,8 pour 1 000 habitants lorsqu'il est de 9,7 pour 1 000 habitants à l'échelle du Val-de-Marne. De plus, le taux de vacance commerciale au sein de la commune est faible (7,1%). Par comparaison la moyenne départementale est de 15,8% (source : base équipement commercial, CCI94).

A travers la présentation de ces chiffres, la CCI94 considère que le projet de la ZAC "la Plaine Cantoux" est une opportunité pour mener une programmation détaillée concernant la création d'une micro-centralité commerciale et artisanale. Le choix de favoriser l'installation de commerces d'hyper proximité répondrait en partie à cet enjeu.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable à la présente modification du PLU, avec réserve quant à la question de l'intégration d'activité commerciale et artisanale au sein de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Gérard DELMAS

