

**ARRETE DU PRESIDENT**

**CONSTATANT LA MISE À JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
D'ORMESSON-SUR-MARNE - PÉRIMÈTRES D'ÉTUDES ET DE SAUVEGARDE**

Le Président,

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

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.153-8, L.424-1, R.151-51 et à R.151-53 et R.153-18 ;

**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 dont le siège est à Créteil ;

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne approuvé par délibération du conseil municipal le 28 décembre 2015, et modifié en dernier lieu par délibération du conseil de territoire n°CT2020.5/080-2 du 2 décembre 2020 ;

**VU** ensemble les délibérations du conseil de territoire n°CT2022.4/061-1-2 du 12 octobre 2022 instaurant deux périmètres d'études sur la commune d'Ormesson-sur-Marne ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne n°DEL20230214\_1 du 14 février 2023 approuvant la création de trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;

**CONSIDERANT** que, par délibérations n°CT2022.4/061-1 et n°CT2022.4/061-2 du 12 octobre 2022 susvisées, le conseil de territoire a approuvé l'instauration de deux périmètres d'études sur la commune d'Ormesson-sur-Marne sur le secteur des abords de la ZAC de la Plaine des Cantoux et sur le secteur des Châtelets ;

**CONSIDERANT** que, par délibération n°DEL20230214\_1 du 14 février 2023 susvisée, le conseil municipal de la commune d'Ormesson-sur-Marne a institué trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur les secteurs du centre-ville, des Cantoux et des Châtelets ;

**CONSIDERANT** qu'en conséquence, il convient d'annexer au plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne ces cinq périmètres ;

**ARRETE**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/04/23
Accusé réception le	12/04/23
Numéro de l'acte	AP2023-010
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230223-lmc142975-AR-1-1

**ARTICLE 1 :** Le plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, les deux périmètres d'études et les trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat cités sont reportés dans les annexes du plan local d'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Le dossier du plan local d'urbanisme mis à jour est tenu à la disposition du public à la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de Grand Paris Sud Est Avenir, située au 14 rue le Corbusier à Créteil, à la mairie d'Ormesson-sur-Marne ainsi que sur le site Internet des deux collectivités.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché au siège de Grand Paris Sud Est Avenir, au 14 rue Le Corbusier à Créteil, et à la mairie d'Ormesson-sur-Marne durant un mois. Il sera en outre publié sur le site Internet de Grand Paris Sud Est Avenir (<https://sudestavenir.fr>).

**ARTICLE 4 :** Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne ;
- Madame le Maire de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

Fait à Créteil, le 11 avril 2023

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	12/04/23
Accusé réception le	12/04/23
Numéro de l'acte	AP2023-010
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230223-lmc142975-AR-1-1

Mis en ligne le 12/04/2023

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**N°CT2022.4/061-1**

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à 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 Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Patrice DEPREZ à Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Vincent BEDU, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Monsieur Mohamed CHIKOUCHE.

Nombre de votants : 67

Vote(s) pour : 66

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137854-AR-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

Vote(s) contre : 1

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137854-AR-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**N°CT2022.4/061-1**

**OBJET :** **Aménagement** - Opération des Cantoux à Ormesson-sur-Marne - Instauration d'un périmètre d'études.

**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 les articles L. 424-1 et R. 424-24 ;

**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** l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2019/3949 du 5 décembre 2019 de création de la ZAC de « La Plaine des Cantoux » ;

**VU** l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2020/2609 du 21 septembre 2020 approuvant le dossier de réalisation de de la ZAC de « La Plaine des Cantoux » ;

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que le projet de ZAC de « La Plaine des Cantoux » s'étend sur environ 3 hectares au nord-est de la ville ;

**CONSIDERANT** qu'il prévoit notamment la réalisation d'un parc résidentiel d'environ 360 logements pour environ 23 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont 50% destinés au logement locatif social et d'un groupe scolaire de 12 classes, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, dans le périmètre de l'opération ;

**CONSIDERANT** que la ZAC est entrée en phase opérationnelle depuis 2021 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC de « La Plaine des Cantoux » va générer une offre nouvelle d'environ 360 logements ; que, dans ces conditions, il convient de maîtriser la densification, pour que ces nouvelles opérations s'intègrent au mieux dans le tissu pavillonnaire existant ;

**CONSIDERANT** que la commune d'Ormesson-sur Marne rencontre par ailleurs des

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137854-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

problématiques de gestion des eaux pluviales et de risques d'inondation importants ; qu'aussi, sur le secteur des Cantoux, il a été choisi de gérer les eaux pluviales de manière exemplaire, privilégiant le zéro rejet dans les réseaux ; que la densification des secteurs environnants doit donc être étudiée pour prendre en compte cette problématique et ne pas aggraver la situation existante ;

**CONSIDERANT** qu'afin de maîtriser dès à présent les conditions de développement de ce secteur, de ne pas compromettre la faisabilité d'un projet d'ensemble cohérent et ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, il est ainsi proposé l'instauration de ce périmètre d'études, en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme susvisé, devant être approuvé par la collectivité compétente en matière d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que le périmètre d'études comprend les parcelles ci-après annexées, situées en zone UAb du plan local d'urbanisme, avec un périmètre d'une superficie d'environ 4 hectares, aux abords de la future ZAC de « La Plaine des Cantoux » ;

**CONSIDERANT** que l'institution de ce périmètre permettra à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations déposées dans ledit périmètre et qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de la future opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est précisé que la délibération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'est pas engagée ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 OCTOBRE 2022,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1** : **PREND** en considération la mise à l'étude de l'aménagement du secteur des abords de la ZAC de « La Plaine des Cantoux ».

**ARTICLE 2** : **INSTITUE** un périmètre d'études, ci-annexé, délimitant les terrains concernés, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137854-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**ARTICLE 3** : **DIT** que ce périmètre fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme (affichage de la délibération en mairie et au siège de GPSEA pendant un mois et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département).

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137854-AR-1-1

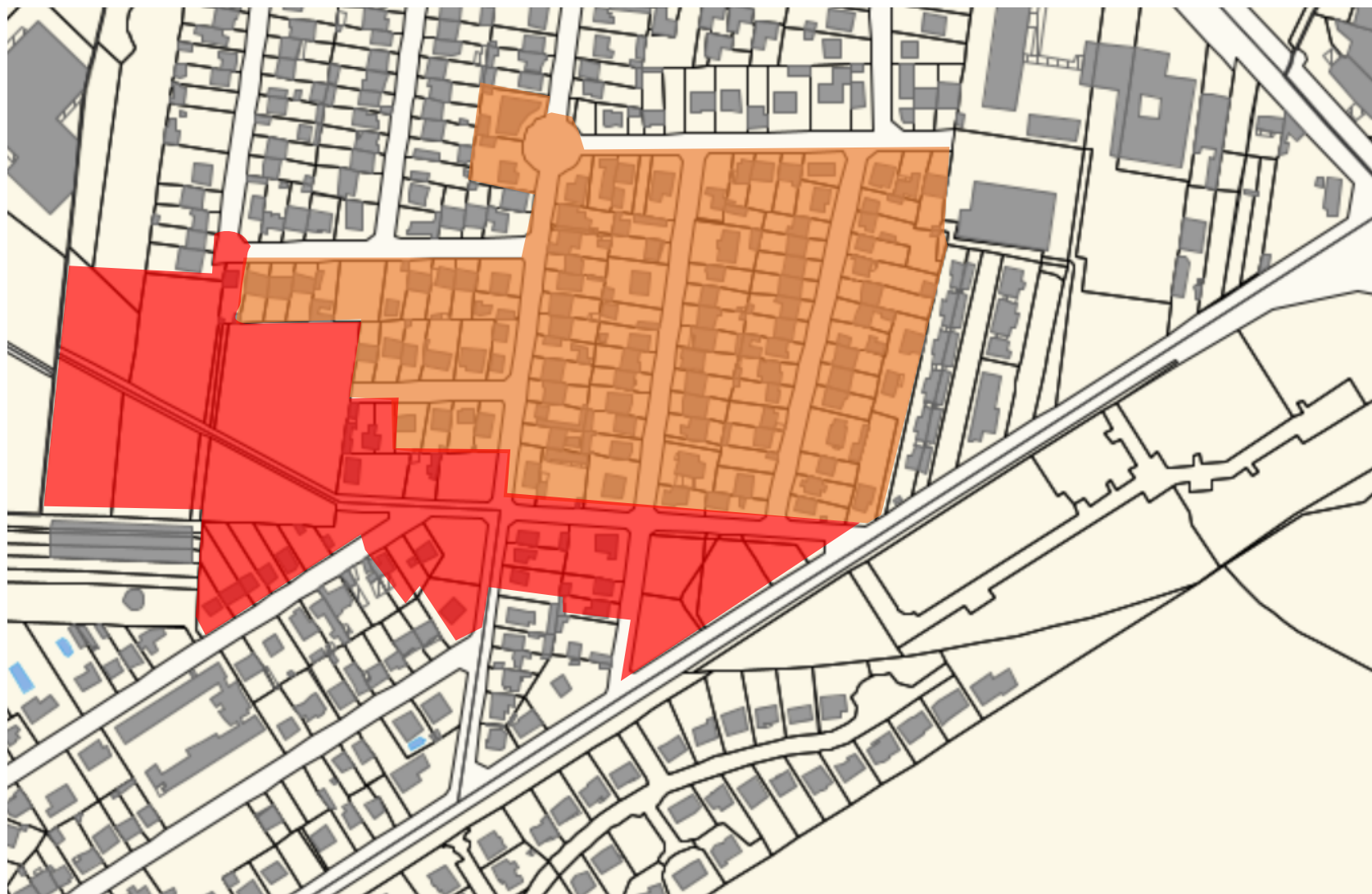
**Annexe : Parcelles du périmètre d'étude du secteur des Cantoux**

N° de parcelles	Adresse	Superficie (m <sup>2</sup> )
AL 198	64 T RUE DANIELLE CASANOVA	684
AL 199	68 RUE DANIELLE CASANOVA	698
AL 280	55 B AV DE PINCE VENT	1098
AL 281	55 AV DE PINCE VENT	780
AL 282	2 RUE DES CANTOUX	311
AL 283	27 RUE DES SPORTS	327
AL 284	25 RUE DES SPORTS	333
AL 285	21 RUE DES SPORTS	661
AL 286	19 RUE DES SPORTS	330
AL 287	17 RUE DES SPORTS	331
AL 288	15 RUE DES SPORTS	331
AL 289	13 RUE DES SPORTS	341
AL 290	11 RUE DES SPORTS	331
AL 292	5 RUE DES SPORTS	330
AL 294	24 RUE DU CLOS	433
AL 295	1 RUE DES SPORTS	333
AL 296	22 RUE DU CLOS	328
AL 297	20 RUE DU CLOS	323
AL 298	18 RUE DU CLOS	330
AL 299	16 RUE DU CLOS	333
AL 300	2 RUE DES SPORTS	335
AL 301	4 RUE DES SPORTS	333
AL 302	6 RUE DES SPORTS	332
AL 303	8 RUE DES SPORTS	330
AL 304	10 RUE DES SPORTS	328
AL 305	12 RUE DES SPORTS	332
AL 306	14 RUE DES SPORTS	324
AL 307	16 RUE DES SPORTS	329
AL 308	18 RUE DES SPORTS	336
AL 309	20 RUE DES SPORTS	333
AL 310	22 RUE DES SPORTS	333
AL 311	24 RUE DES SPORTS	329
AL 313	28 RUE DES SPORTS	327
AL 318	27 RUE DES PERDRIX	329
AL 320	19 RUE DES PERDRIX	333
AL 321	17 RUE DES PERDRIX	333
AL 322	15 RUE DES PERDRIX	343
AL 323	13 RUE DES PERDRIX	328
AL 324	11 RUE DES PERDRIX	331
AL 325	9 RUE DES PERDRIX	328
AL 326	7 RUE DES PERDRIX	333

AL 327	5 RUE DES PERDRIX	675
AL 329	14 RUE DU CLOS	382
AL 330	12 RUE DU CLOS	273
AL 331	6 RUE DU CLOS	506
AL 332	4 RUE DU CLOS	178
AL 333	4 RUE DU CLOS	331
AL 334	2 RUE DES PERDRIX	325
AL 335	4 RUE DES PERDRIX	339
AL 336	6 RUE DES PERDRIX	656
AL 337	10 RUE DES PERDRIX	315
AL 338	12 RUE DES PERDRIX	329
AL 339	14 RUE DES PERDRIX	328
AL 341	20 RUE DES PERDRIX	328
AL 342	22 RUE DES PERDRIX	328
AL 343	8 RUE DES CANTOUX	656
AL 357	12 RUE DES CANTOUX	660
AL 358	14 RUE DES CANTOUX	331
AL 359	81 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 360	79 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 362	73 RUE DANIELLE CASANOVA	330
AL 363	71 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 364	69 RUE DANIELLE CASANOVA	327
AL 365	67 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 367	61 RUE DANIELLE CASANOVA	57
AL 368	61 RUE DANIELLE CASANOVA	330
AL 369	2 RUE DU CLOS	324
AL 371	112 RUE CONSTANTIN LIMPENS	343
AL 372	110 RUE CONSTANTIN LIMPENS	341
AL 373	108 RUE CONSTANTIN LIMPENS	348
AL 374	106 RUE CONSTANTIN LIMPENS	343
AL 376	8 RUE DE LA PLAINE	332
AL 377	6 RUE DE LA PLAINE	499
AL 378	4 RUE DE LA PLAINE	496
AL 379	76 RUE DANIELLE CASANOVA	331
AL 380	78 RUE DANIELLE CASANOVA	316
AL 381	1 RUE DE LA PLAINE	319
AL 384	3 RUE DE LA PLAINE	325
AL 388	104 RUE CONSTANTIN LIMPENS	674
AL 389	102 RUE CONSTANTIN LIMPENS	335

AL 390	100 RUE CONSTANTIN LIMPENS	343
AL 391	98 RUE CONSTANTIN LIMPENS	336
AL 392	96 RUE CONSTANTIN LIMPENS	330
AL 405	59 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 406	19 B RUE DES PERDRIX	331
AL 464	19 B RUE DES PERDRIX	86
AL 465	21 RUE DES PERDRIX	580
AL 466	75 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 467	77 RUE DANIELLE CASANOVA	328
AL 474	7 RUE DES SPORTS	530
AL 475	9 RUE DES SPORTS	522
AL 479	10 RUE DU CLOS	444
AL 480	3 RUE DES PERDRIX	219
AL 481	12 RUE DE LA PLAINE	305
AL 482	10 RUE DE LA PLAINE	362
AL 495	63 RUE DANIELLE CASANOVA	356
AL 496	63 RUE DANIELLE CASANOVA	254
AL 497	18 RUE DES PERDRIX	374
AL 498	16 RUE DES PERDRIX	276
AL 503	3 RUE DES SPORTS	644
AL 504	26 RUE DU CLOS	49
AL 509	26 B RUE DES SPORTS	383
AL 510	26 RUE DES SPORTS	285
AL 516	74 B RUE DANIELLE CASANOVA	283
AL 517	74 RUE DANIELLE CASANOVA	405
AL 568	5 RUE DE LA PLAINE	382
<b>Total</b>		39 610

Annexe : Plan du périmètre d'étude à Ormesson-sur-Marne du secteur des Cantoux



Périmètre de la ZAC des Cantoux



Périmètre d'étude

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**N°CT2022.4/061-2**

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à 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 Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Patrice DEPREZ à Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Vincent BEDU, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Monsieur Mohamed CHIKOUCHE.

Nombre de votants : 67

Vote(s) pour : 66

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221012-lmc137856-AR-1-1





**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

Vote(s) contre : 1

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137856-AR-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022

N°CT2022.4/061-2

**OBJET :** Aménagement - Opération des Côteaux à Ormesson-sur-Marne - Instauration d'un périmètre d'études.

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 les articles L. 424-1 et R. 424-24 ;

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 le plan local d'urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que le projet de ZAC « Les Côteaux d'Ormesson » est situé à l'ouest de la ville dans le secteur dit des Châtelets, sur le périmètre du contrat d'intérêt national (CIN) constitué des emprises initialement destinées à la réalisation du projet autoroutier dit « Voie de desserte orientale » (VDO), aujourd'hui abandonné ;

**CONSIDERANT** que le projet de ZAC s'inscrit dans la stratégie de construction de logements sociaux développée par la commune dans son contrat de mixité sociale (CMS) signé avec l'Etat en 2016 ;

**CONSIDERANT** que la ZAC a été initiée en 2017 par EpaMarne, qui en assure la réalisation ; que la concertation préalable a démarré fin 2020 pour une création prévisionnelle de la ZAC en 2023 ; que le projet est en cours de conception et toutes les études techniques pré-opérationnelles nécessaires sont en cours de réalisation ;

**CONSIDERANT** que l'objectif principal de la ZAC est de développer une offre d'environ 600 logements sur un périmètre de 6 hectares, favorisant la mixité sociale et répondant en partie aux besoins identifiés au CMS ; que ce projet va en conséquence générer des flux de circulation plus importants et une imperméabilisation des sols, qui nécessitent de mener des études sur le secteur de la ZAC mais également sur un secteur plus large, afin de pouvoir apprécier toutes les conséquences du développement de la ZAC à l'échelle de son environnement proche ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137856-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**CONSIDERANT** qu'il s'agit en particulier de pouvoir, d'une part, appréhender à la bonne échelle les conditions de desserte du projet en voiries et réseaux (sur lesquelles des études de circulation ont d'ailleurs déjà été lancées autour du Passage Poitevin, de la rue de Brétigny et de la rue des Châtelets) et, d'autre part, de traiter les problématiques de gestion des eaux pluviales sur un périmètre plus large que celui de la seule ZAC, en prenant en considération, à l'échelle idoine, la forte pente des terrains, la faible capacité des réseaux d'eaux pluviales en aval de la future ZAC et les risques d'inondation sur le secteur ;

**CONSIDERANT** qu'afin de maîtriser dès à présent les conditions de développement de ce secteur, de ne pas compromettre la faisabilité d'un projet d'ensemble cohérent et ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, il est ainsi proposé l'instauration de ce périmètre d'études, en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme susvisé, devant être approuvé par la collectivité compétente en matière d'aménagement ;

**CONSIDERANT** que le périmètre d'études comprend les parcelles ci-après annexées, situées en zone UAb du plan local d'urbanisme, avec un périmètre d'une superficie d'environ 4,6 hectares sur le secteur dit des Châtelets, situé aux abords de la future ZAC des Côteaux ;

**CONSIDERANT** que l'institution de ce périmètre permettra à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations déposées dans ledit périmètre et qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de la future opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est précisé que la délibération cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'est pas engagée ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 OCTOBRE 2022,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : PREND** en considération la mise à l'étude de l'aménagement du secteur dit des Châtelets.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137856-AR-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 12 OCTOBRE 2022**

**ARTICLE 2** : **INSTITUE** un périmètre d'études, ci-annexé, délimitant les terrains concernés, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3** : **DIT** que ce périmètre fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme (affichage de la délibération en mairie et au siège de GPSEA pendant un mois et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département).

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/061-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137856-AR-1-1

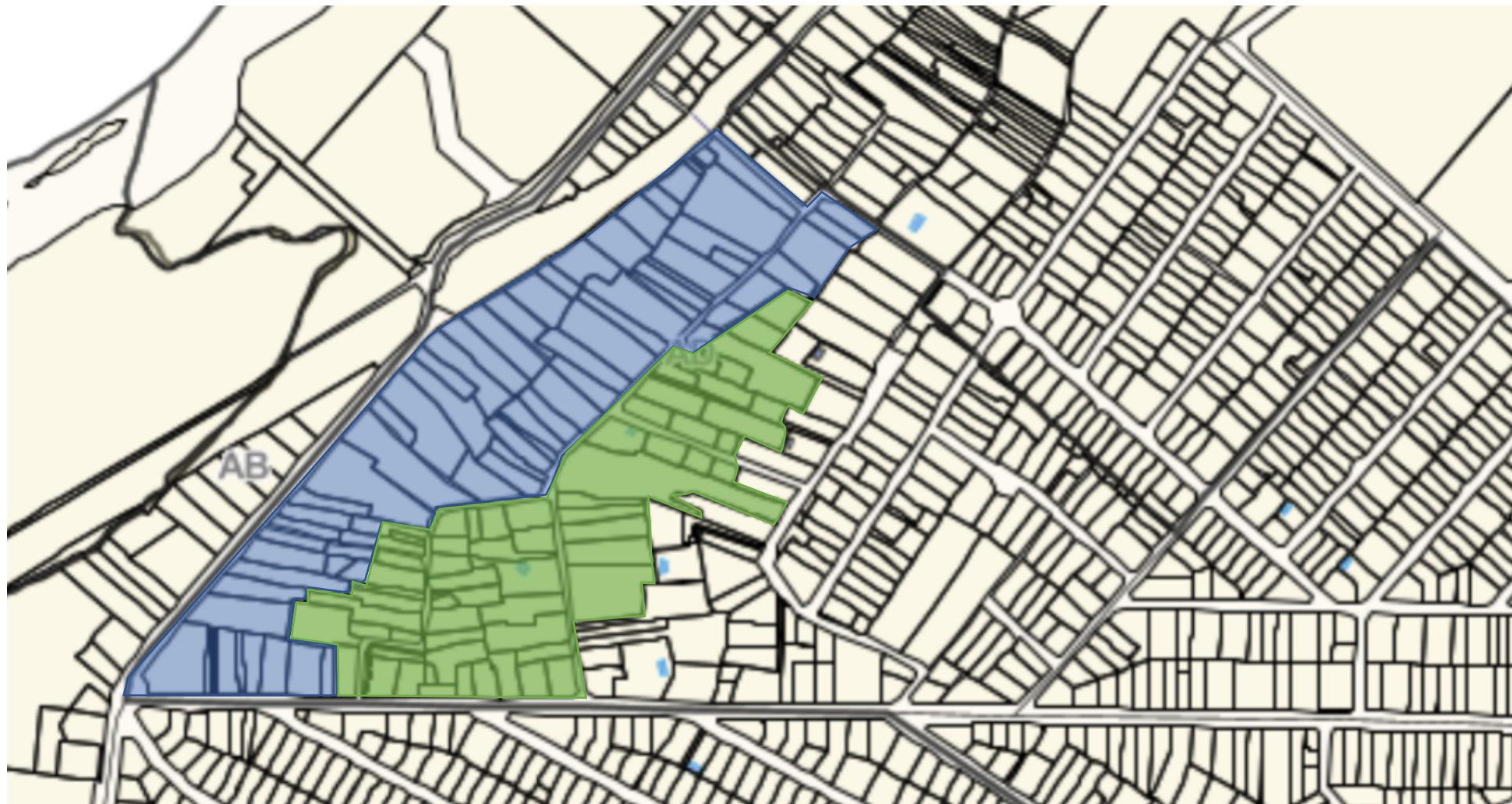
## **Annexe : Parcelles du périmètre d'étude des Châtelets**

Parcelles	Adresses	Superficie
AD 60	19 RUE DE BRETIGNY	464
AD 61	17 RUE DE BRETIGNY	132
AD 62	15 B RUE DE BRETIGNY	505
AD 66	15 A RUE DE BRETIGNY	318
AD 70	11 RUE DE BRETIGNY	276
AD 71	9 RUE DE BRETIGNY	493
AD 72	7 RUE DE BRETIGNY	1 003
AD 86	3 RUE DE BRETIGNY	301
AD 87	5 RUE DE BRETIGNY	200
AD 90	25 AV OLIVIER D ORMESSON	236
AD 91	27 AV OLIVIER D ORMESSON	307
AD 92	27 B AV OLIVIER D ORMESSON	436
AD 93	29 AV OLIVIER D ORMESSON	562
AD 94	31 AV OLIVIER D ORMESSON	487
AD 95	3 RUE DES CHATELETS	552
AD 96	5 RUE DES CHATELETS	397
AD 97	7 RUE DES CHATELETS	1 179
AD 98	8 RUE DE BRETIGNY	392
AD 99	10 RUE DE BRETIGNY	672
AD 103	15 RUE DES CHATELETS	1 235
AD 104	14 RUE DE BRETIGNY	515
AD 105	16 RUE DE BRETIGNY	441
AD 106	18 RUE DE BRETIGNY	307
AD 108	17 RUE DES CHATELETS	564
AD 109	20 B RUE DE BRETIGNY	483
AD 110	19 RUE DES CHATELETS	500
AD 111	21 RUE DES CHATELETS	601
AD 112	20 RUE DES CHATELETS	524
AD 113	18 RUE DES CHATELETS	892
AD 114	14 RUE DES CHATELETS	1 104
AD 135	22 RUE DES CHATELETS	3 907
AD 137	4 PAS POITEVIN	305
AD 138	6 PAS POITEVIN	297
AD 141	CHE DU MOQUE BOUTEILLE	220
AD 142	3 PAS POITEVIN	515
AD 143	28 RUE DES CHATELETS	506
AD 144	34 RUE DES CHATELETS	748
AD 148	38 RUE DES CHATELETS	374
AD 149	38 B RUE DES CHATELETS	519
AD 269	12 RUE DES CHATELETS	2 245
AD 272	20 B RUE DES CHATELETS	486
AD 279	11 RUE DES CHATELETS	973

AD 280	40 RUE DES CHATELETS	1 829
AD 295	24 RUE DES CHATELETS	815
AD 296	2 PAS POITEVIN	500
AD 297	13 RUE DE BRETAGNE	800
AD 299	20 RUE DE BRETAGNE	217
AD 300	18 RUE DE BRETAGNE	392
AD 312	14 RUE DE BRETAGNE	40
AD 313	42 B RUE DES CHATELETS	598
AD 321	44 RUE DES CHATELETS	685
AD 324	4 RUE DE BRETAGNE	514
AD 326	RUE DE BRETAGNE	40
AD 329	32 CHE DU MOQUE BOUTEILLE	738
AD 331	30 B CHE DU MOQUE BOUTEILLE	1 045
AD 338	12 RUE DE BRETAGNE	169
AD 339	12 RUE DE BRETAGNE	454
AD 340	6 RUE DE BRETAGNE	752
AD 341	RUE DE BRETAGNE	94
AD 346	1 RUE DE BRETAGNE	655
AD 347	1 RUE DE BRETAGNE	1 255
AD 358	36 RUE DES CHATELETS	605
AD 359	36 B RUE DES CHATELETS	276
AD 362	21 AV OLIVIER D ORMESSON	559
AD 363	21 AV OLIVIER D ORMESSON	13
AD 364	21 AV OLIVIER D ORMESSON	13
AD 365	21 AV OLIVIER D ORMESSON	13
AD 367	21 AV OLIVIER D ORMESSON	81
AD 368	RUE DE BRETAGNE	204
AD 369	RUE DE BRETAGNE	72
Total		40 601



Annexe : Plan du périmètre d'étude à Ormesson-sur-Marne-secteur Coteaux/Châtelets

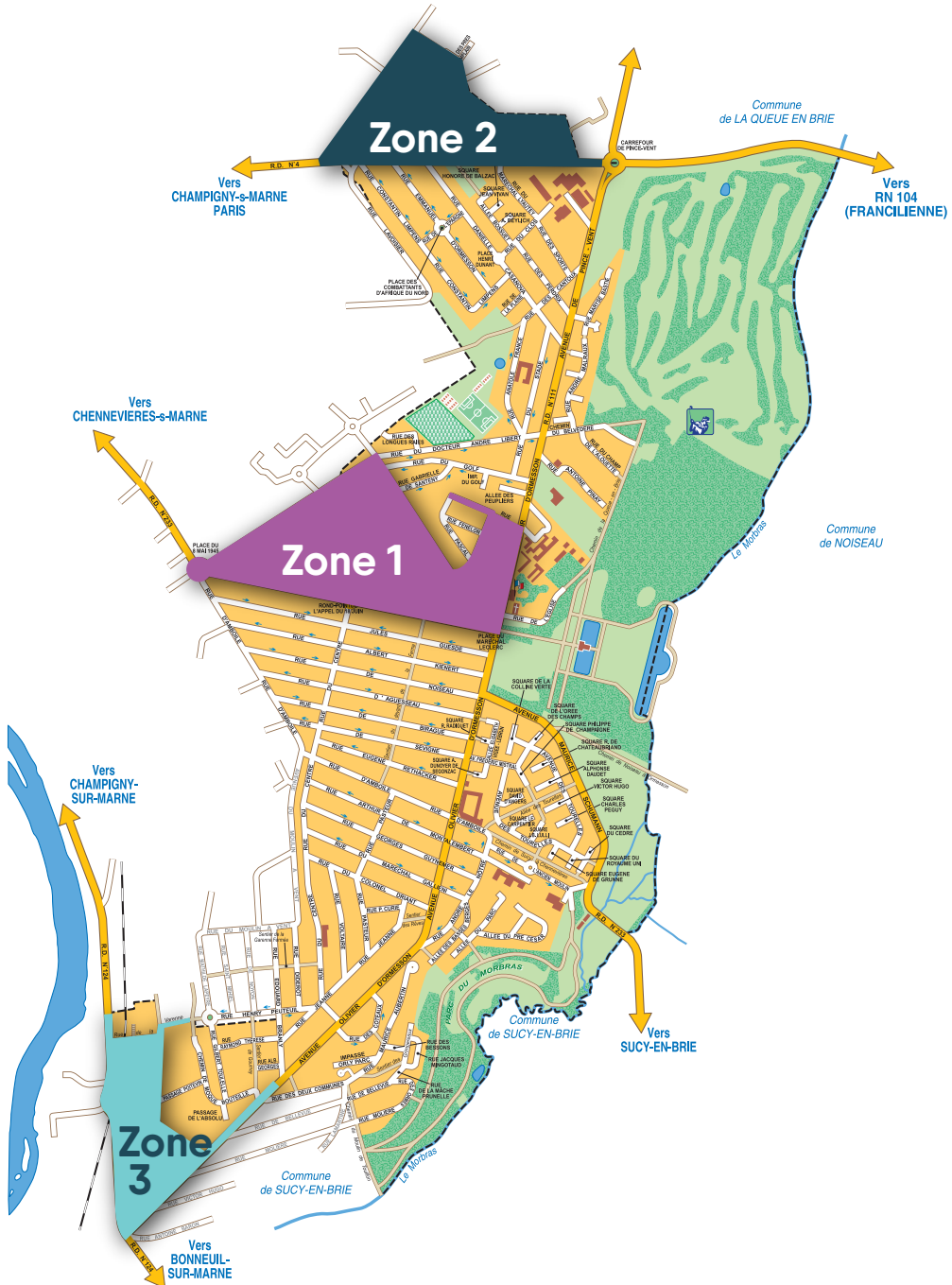


Périmètre de la future ZAC des Coteaux



Périmètre d'étude

# Périmètres de sauvegarde du commerce











**COMMUNE D'ORMESSON-SUR-MARNE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES**  
**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Nombre de conseillers : 33**  
**En exercice : 33**  
**Présents : 23**  
**Représentés : 7**  
**Absents : 3**

**SEANCE DU 14 FEVRIER 2023**

**DEL20230214\_1 : Création d'un périmètre de sauvegarde**

L'an deux mille-vingt-trois, le quatorze février à vingt heures, le Conseil municipal d'Ormesson-sur-Marne, légalement convoqué par Madame Marie-Christine SÉGUI, Maire d'Ormesson-sur-Marne, le huit février deux-mille-vingt-trois, conformément à l'article L. 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au Centre Culturel.

**ETAIENT PRÉSENTS LES ÉLUS SUIVANTS :**

SEGUI Marie-Christine	LE FLANCHEC Telma	COUDROY Véronique
HUGNET Odile	CASEL Jean-Edgar	DESLOT Thierry
CAPLAIN Henri	CAZAUX Jean-Pierre	DANDALEIX Jean
RAYMOND Antoinette	MATTEI Sarah	DE ALMEIDA Céline
PARAT Françoise	COLIN Serge	CORTEZ Philippe
DUSSEL Pierre	FOURNIER Isabelle	MARFOGLIA Emmanuel
MONTENERO FISSIER Corinne	SARMENTO LAMEIRAO José	SLAMA Franck
MARTIN Guy	FERREIRA Paula Christina	

**Etaient absents donnant pouvoir :** Stéphane TOURNANT donne pouvoir à Françoise PARAT, David DE BARROS donne pouvoir à Jean DANDALEIX, Valérie DRAY GUERLAIN donne pouvoir à Madame le Maire, Isabelle DOS SANTOS donne pouvoir à Antoinette RAYMOND, Damien CHATONIER donne pouvoir Corinne MONTENERO FISSIER, Maddy MICHIELS donne pouvoir à Serge COLIN, Stéphanie HILGER donne pouvoir Odile HUGNET.

**Etaient absents :** BALAÏ Marion, TELLIER Kévin, LELIEVRE Mélissa

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales. L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À l'unanimité, Monsieur Guy MARTIN a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 20h00.

## **DEL20230214\_1 : Création d'un périmètre de sauvegarde**

**Vu** le Code général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** Le Code de Commerce et plus particulièrement son article L.145-2 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L.214-1 à L.214-3, R.214-1 à R.214-19 et R.211-2 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ;

**Vu** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

**Vu** l'avis favorable de la C.C.I. de Paris en date du 2 janvier 2023 ;

**Vu** l'avis de la Chambre de Métiers et d'Artisanat d'Ile de France en date du 30 janvier 2023 ;

**Vu** le diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce de l'artisanat ;

**Vu** les plans du périmètre pour l'exercice du droit de préemption commerciale ;

**Vu** l'avis de la Commission Ressources en date du 1<sup>er</sup> février 2023 ;

**Considérant** que l'offre commerciale ormessonnaise se caractérise par un tissu riche et varié de commerces de proximité qui concourent à l'animation et à l'attractivité de la ville et de ses différents quartiers ;

**Considérant** que certains quartiers commerçants font cependant face à des difficultés croissantes en matière de vacance et de diversité commerciale ;

**Considérant** que les périmètres concernés s'inscrivent dans des projets d'aménagements et de constructions de logements à moyen-terme ;

**Considérant** que dans ce cadre, la Ville d'Ormesson-sur-Marne souhaite mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel fondé sur le droit de préemption commercial ;

**Considérant** que l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, permet aux communes d'intervenir lors des transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée ;

**Considérant** que le rapport sur le diagnostic du commerce et de l'artisanat ormessonnaise réalisé avec les indicateurs transmis par la C.C.I. Paris Ile-de-France a permis d'identifier des polarités commerciales présentant des difficultés ou des signes de fragilités ;

**Considérant** que sur cette base, trois périmètres prioritaires de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ont été définis à l'intérieur desquels les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux pourront être soumises au droit de préemption ;

**Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire ;**

**Après en avoir délibéré,**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Article 1** : Il est délimité en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération, complétés de la liste des adresses :

- **Zone 1 : Périmètre du Centre-ville :**
  - Avenue du Général De Gaulle (y compris la place du 8 mai 45)
  - Rue du Belvédère
  - Rue du Centre
  - Rue François De Paule
  - Rue Jean Jaurès
  - Rue des Martyrs de Chateaubriand
  - Rue Henry
  - Rue du Sergent Raymond Anne
  - Rue Le Prévost
  - Rue Boileau
  - Rue Racine
  - Rue Charcot
  - La section de l'avenue Wladimir d'Ormesson comprise entre l'avenue du Général De Gaulle et la rue Racine
  
- **Zone 2 : Périmètre des Cantoux :**
  - Route de Provins
  - Rue des Bordes
  - L'ensemble des rues entre la route de Provins, la rue des Bordes et au Nord Est des limites du territoire communal
  
- **Zone 3 : Périmètre des Châtelets :**
  - L'ensemble des rues délimitées entre l'avenue Olivier d'Ormesson, la rue des châtelets, la rue du Pont de Chennevières et la rue de la Varenne.

**Article 2 :** Madame le Maire est autorisée à exercer au nom de la Commune le droit de préemption prévu par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

**Article 3 :** Les périmètres d'application seront annexés au plan local d'urbanisme communal et intercommunal.

**Article 4 :** Le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après la publication électronique de l'acte et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

***La délibération est adoptée à l'unanimité***

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits  
A Ormesson-sur-Marne, le 14 février 2023

**Marie-Christine SÉGUI**

**Monsieur Guy MARTIN**  
Le secrétaire de séance

**Maire d'Ormesson-sur-Marne**  
**Vice-Présidente du Conseil Départemental**  
**du Val-de-Marne**  
**Première Vice-présidente du Territoire**  
**Grand Paris Sud Est Avenir**

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa transmission en préfecture, de son affichage ou de sa notification.  
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage ; l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours pour excès de pouvoir peut également être introduit devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage ou, si un recours administratif a été préalablement déposé, à compter de la décision expresse ou implicite de rejet de l'administration. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :** Création d'un périmètre de sauvegarde

---

**Date de transmission de l'acte :** 21/02/2023

**Date de réception de l'accusé de réception :** 21/02/2023

---

**Numéro de l'acte :** DEL20230214\_1 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 094-219400553-20230214-DEL20230214\_1-DE

---

**Date de décision :** 14/02/2023

**Acte transmis par :** Christel ROBICHON

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 3. Domaine et patrimoine  
3.6. Autres actes de gestion du domaine privé

# DOSSIER DE PRÉSENTATION

## Création d'un périmètre de sauvegarde



Accusé de réception en préfecture  
094-219400553-20230214-DEL20230214\_4-1-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023



*La commune d'Ormesson-sur-Marne souhaite se donner les moyens de dynamiser, préserver et faire évoluer la typologie des commerces qui s'installent sur le territoire. Cette politique peut s'appuyer sur différents outils dont le droit de préemption commercial, lui-même applicable dans le cadre de la création d'un périmètre de sauvegarde.*

*Ce projet s'inscrit dans une nouvelle dynamique portée par la commune et soutenue par la Métropole du Grand Paris.*

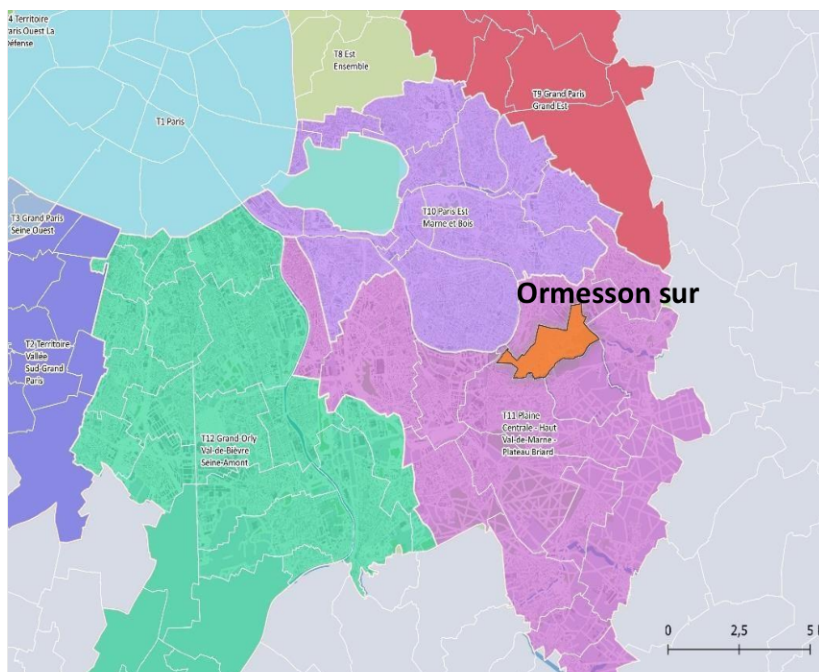
*Ce dossier de présentation a pour objet de présenter synthétiquement l'ensemble des enjeux et des outils à développer au sein du territoire, sur la base d'un portrait territoriale réalisé avec la SEMAEST au 1<sup>er</sup> semestre 2022.*

*Pour se focaliser ensuite sur le Périmètre de sauvegarde et ses contours...*

*Il se veut un document unique à destination de l'exécutif municipal et servira de support pour la demande d'avis consultatif de la CCI et de la CMA au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, suivi, selon l'avis attendu, d'une délibération en Conseil Municipal en février 2023.*

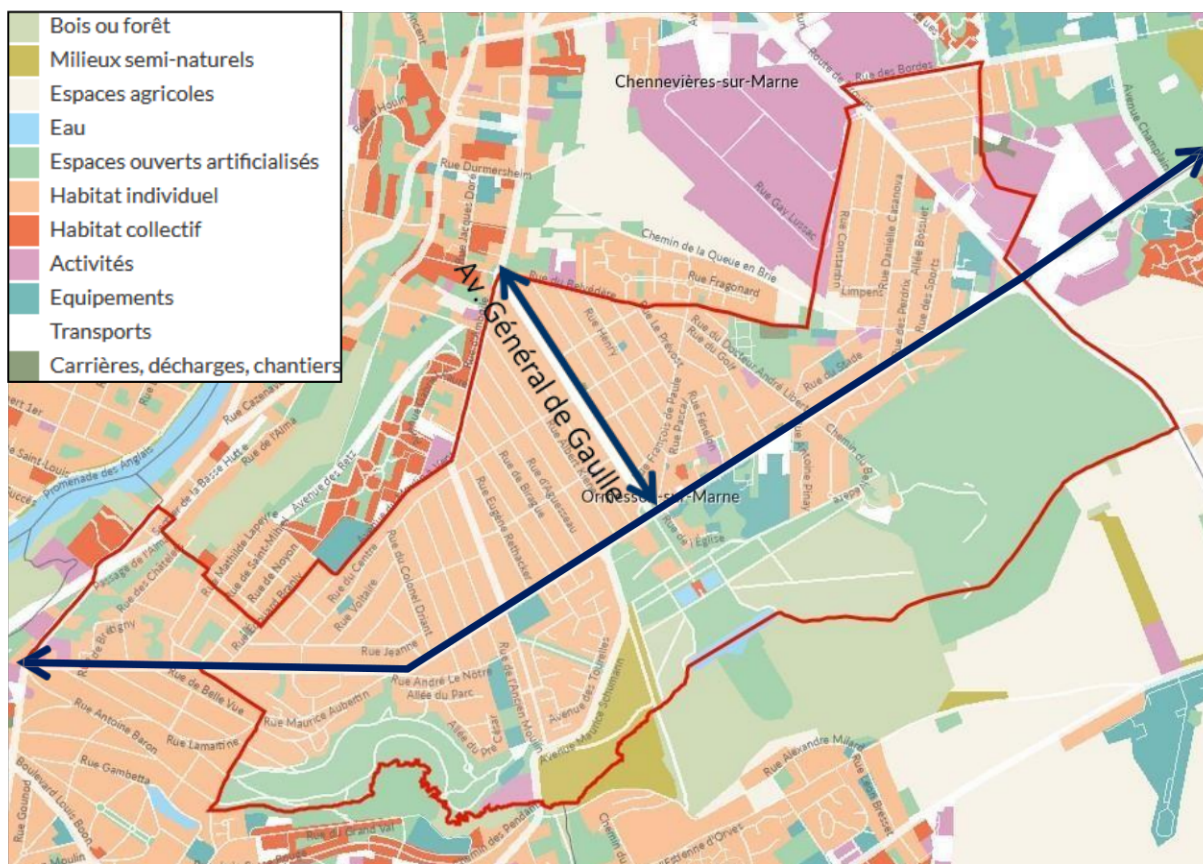
# PORTRAIT DE TERRITOIRE

## I. Un territoire pavillonnaire et attractif



La ville d'Ormesson sur Marne est située au Sud de Paris, dans le département du Val-de-Marne (94). La commune fait partie de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT-11)

Le territoire communal s'étend sur 341 hectares, et compte 10 419 habitants.



Ormesson sur Marne est une commune dont le développement urbain s’est fait en suivant les allées du parc du Château, édifice classé construit au XVI<sup>e</sup> siècle pour Louis Picot de Santeny, puis agrandi au XVIII<sup>e</sup> siècle pour la famille Lefèvre d’Ormesson.

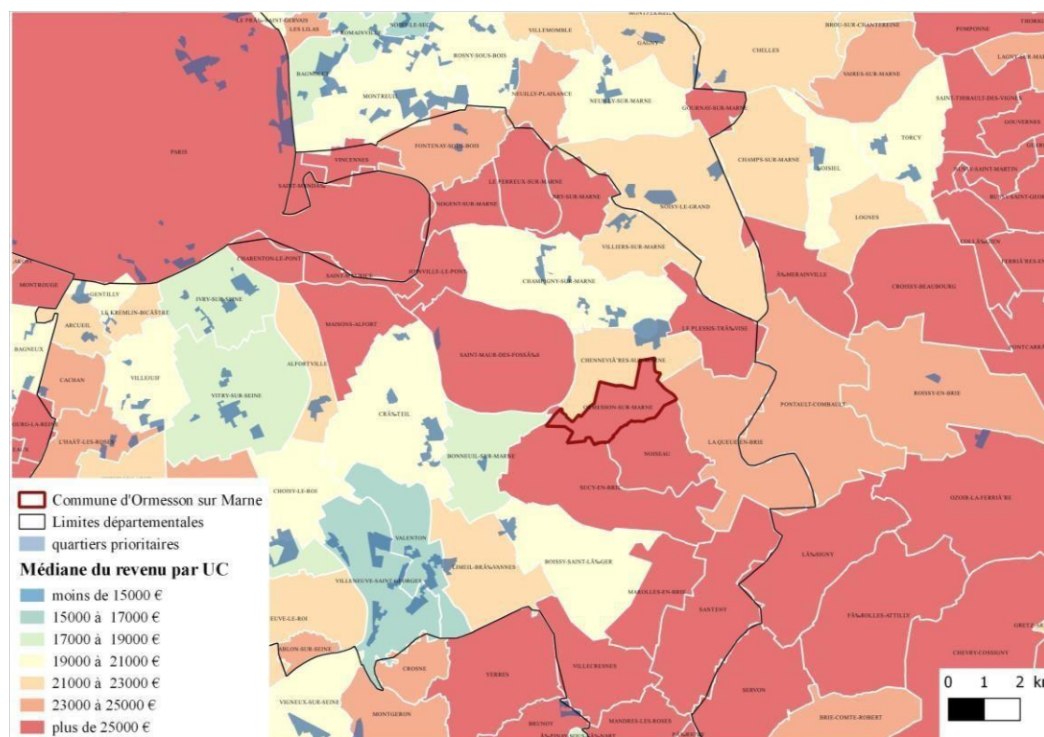
En 2018, le tissu urbain ormessonnais demeure essentiellement pavillonnaire : les maisons individuelles représentent 93 % des logements de la commune, contre 21,5 % à l’échelle départementale, et 26 % en Ile-de-France en 2018. Par ailleurs, 86% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, contre 57,5 % dans le Val-de-Marne. La commune est également marquée par un déficit en logements sociaux : seulement 4 % du parc de logement.

**Le caractère pavillonnaire de la commune s’accompagne d’une forte dimension résidentielle.** La commune présente en effet un ratio emploi/actif de l’ordre de **0,46**, contre **0,72** à l’échelle de l’EPT (source : INSEE, 2018).

Le caractère pavillonnaire d’Ormesson-sur-Marne lui donne un esprit « village », qui pourrait être conforté, car la commune accueille aujourd’hui peu de lieux de rencontre et de socialisation.

La desserte par les transports en commun demeure faible, et les mobilités des Ormessonnais sont caractérisées par une **forte dépendance à la voiture pour tous les types de déplacement**. Les gares RER les plus proches, La Varenne - Chennevières et de Sucy – Bonneuil, sont situées à plus de 3 kilomètres de la commune. Un développement des mobilités douces ou du covoiturage est donc envisageable sur ce territoire.

## 1) Une population au pouvoir d’achat élevé



Source : Insee, 2018

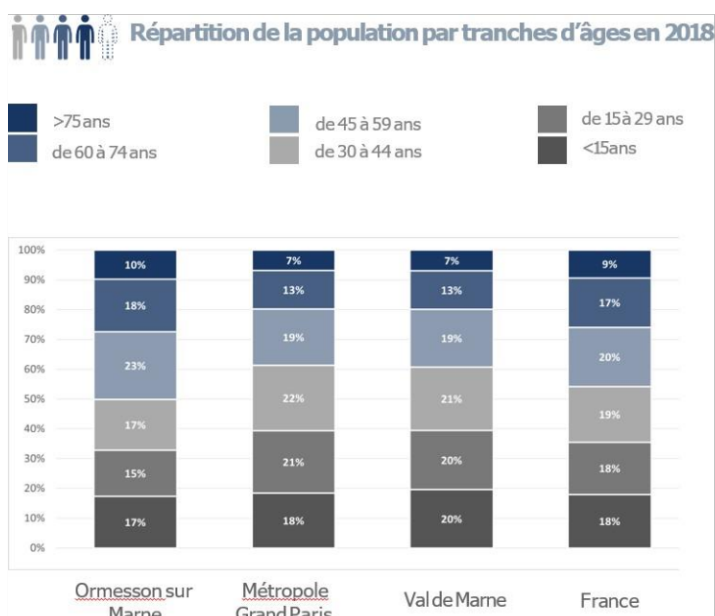


Revenus de la population en 2018	Ormesson sur Marne	Métropole Grand Paris	Département du Val de Marne	France
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27 820 €	23 790€	23 060€	21 250 €
Taux de pauvreté	7 %	17,8 %	16,6 %	14,1 %

La population ormessonnaise est caractérisée par des revenus relativement élevés. La médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 s'élevait à 27 820 € à l'échelle de la commune d'Ormesson, contre 23 790 € pour la métropole du Grand Paris et 23 060 € pour le département du Val de Marne.

On observe par ailleurs un faible taux de pauvreté sur le territoire communal, 7%, largement en-dessous de celui observé, à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (17,8%), du département du Val de Marne (16,6%) et sur le territoire national (14,1%).

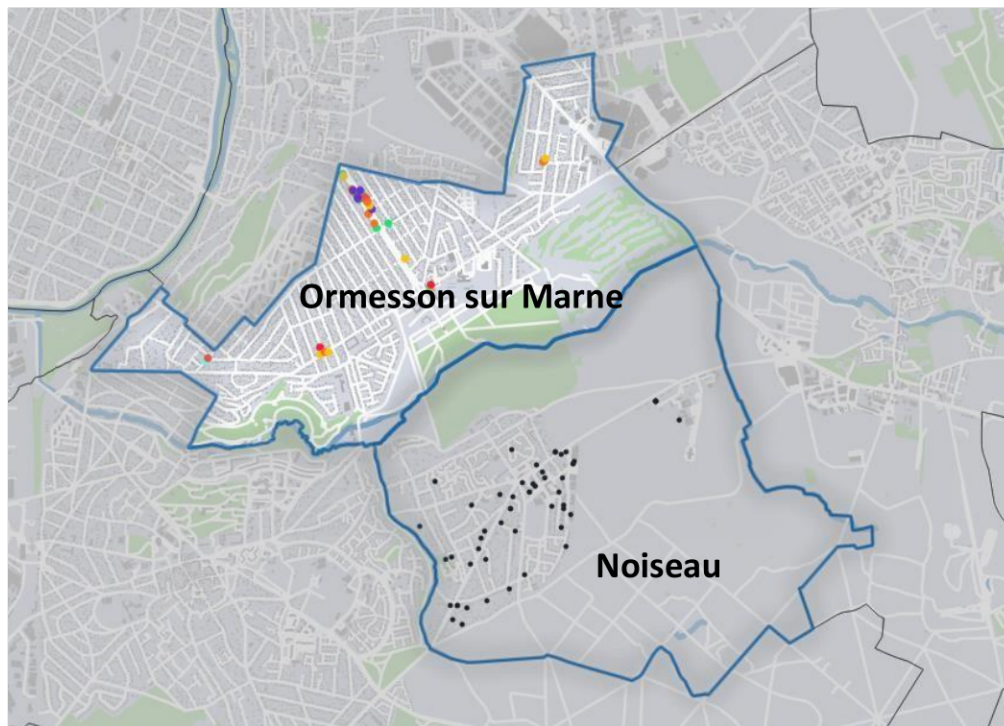
## 2) Un solde démographique positif, signe d'une certaine attractivité territoriale



La population communale a connu une augmentation relativement importante entre 2008 et 2018 : + 3,9 %, soit un taux supérieur à celui observé à l'échelle métropolitaine (+ 1,5 %) et à l'échelle de la France (+1,8%).

On compte parmi les Ormessonnais une part importante de personnes de plus de 45 ans (51%, contre 39% sur la Métropole du Grand Paris) et de familles sans enfant (42 % contre 35 % sur le territoire de la Métropole).

### 3) Un rapprochement progressif des services d'Ormesson avec ceux de Noiseau



L'équipe municipale d'Ormesson sur Marne organise la mutualisation d'une partie de ses services avec la commune voisine de Noiseau. Depuis 2018, les deux communes ont une seule police municipale, composée de onze agents. Le rapprochement d'autres services est en cours, notamment avec le service informatique, et le relais petite enfance de Noiseau, auquel les assistantes maternelles d'Ormesson pourront avoir accès. Les deux villes ont également mis en commun leurs services urbanisme (permis de construire et d'aménager, déclarations préalables... )

## II. L'APPAREIL COMMERCIAL ORMESSONNAIS

### 1) Un appareil commercial concentré



Source : relevés Semaest, 2022

La commune d'Ormesson sur Marne compte deux principales polarités, distantes de plus de 500 mètres.

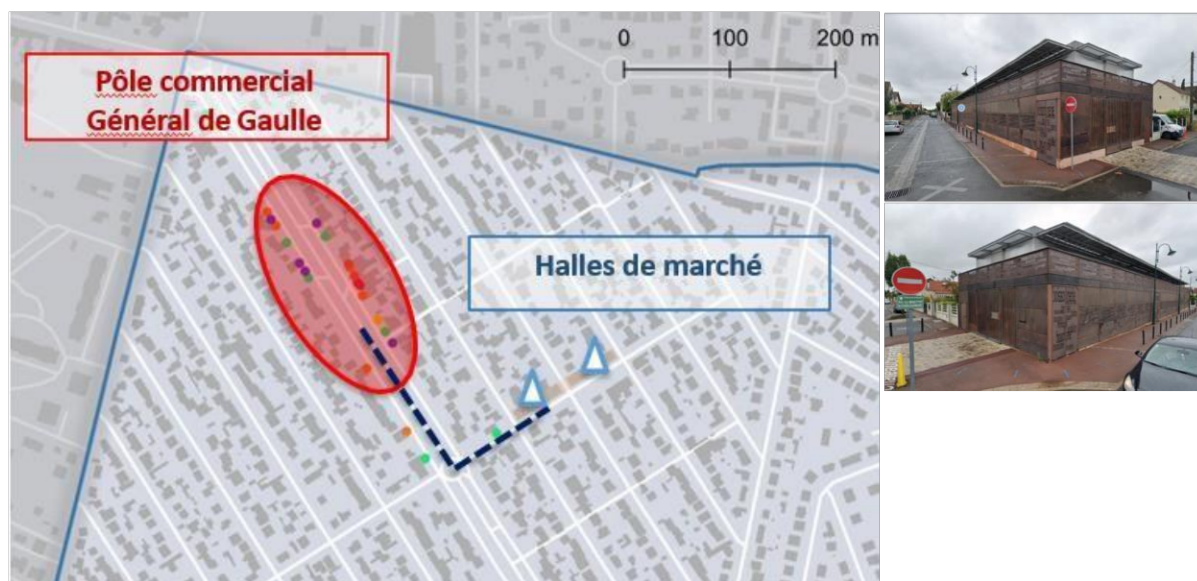
- A l'emplacement historique du centre-ville, on trouve **un pôle administratif et d'équipement** avec la mairie, le centre culturel, la médiathèque ainsi que quelques commerces. Doté d'une programmation riche et d'un personnel dédié, le centre culturel est un lieu attractif à l'échelle de la ville et des communes limitrophes. Ce pôle est situé le long d'un axe intercommunal structurant (D111), avec un fort trafic routier, peu agréable pour le piéton, et n'est doté que d'une seule zone (bleue) de stationnement. *De nouveaux cheminements piétons pourraient être développés, de même que du mobilier urbain, pour favoriser l'usage récréatif de la rue.*
- Un second pôle (pôle administratif + pôle culturel sur la carte ci-dessus) est situé avenue du Général de Gaulle, qui concentre environ 25 commerçants et services médicaux, insérés dans le tissu pavillonnaire préexistant, avec des extensions sur rue. Une maison médicale devrait compléter prochainement ce pôle, avec une installation prévue au niveau de la Fontaine, au croisement de la rue du Général de Gaulle et de la rue du Centre. Ce pôle commerçant est situé sur un axe très large, doté de deux trottoirs et deux contre-allées, offrant un lieu de promenade en direction du château. L'attractivité de ce pôle commercial est liée au stationnement chaland dans les contres allés, pour partie en double file. Il manquerait aujourd'hui entre 15 et 18 places réglementaires sur le secteur, d'autant que les plantations



d'arbres en alignement vont diminuer les possibilités informelles de stationnement. Cet axe est appelé à être requalifié, avec un réaménagement prévu des espaces publics par le département.

En complément de ces deux pôles principaux, plusieurs pôles d'ultra proximité sont disséminés dans les quartiers pavillonnaires. La rue Guyemer compte une boulangerie, deux restaurants et quelques services, la rue Danielle Casanova accueille une pâtisserie, un salon de coiffure et deux restaurants, tandis qu'on retrouve un tabac et une pharmacie rue Edouard Branly. A l'échelle de la ville, l'offre commerciale demeure axée sur des commerces et services d'hyper proximité, à compléter et étoffer par des services médicaux et des espaces de convivialité.

## 2) Un marché en retrait du pôle principal



Source : relevés Semaest, 2022

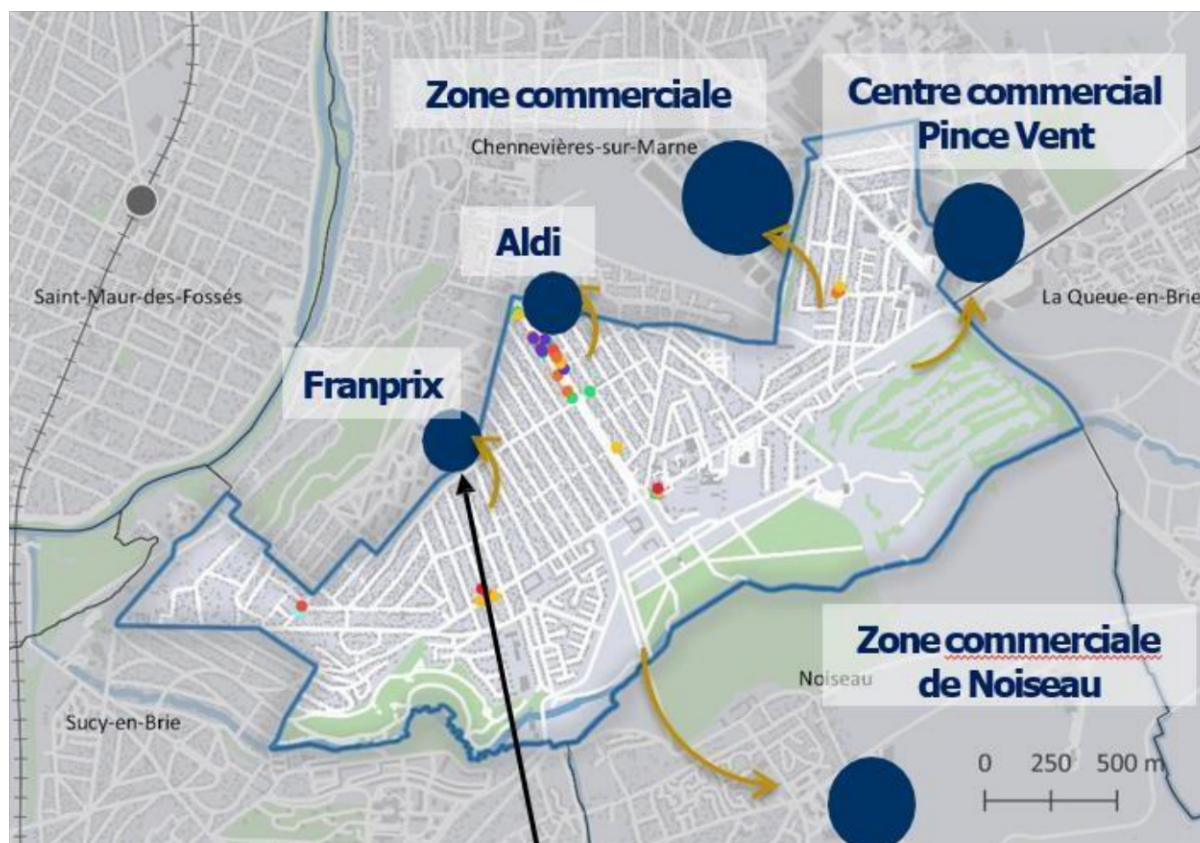
La commune d'Ormesson sur Marne possède deux halles de marché, situées l'une à la suite de l'autre rue du Centre. Le marché est ouvert mercredi et samedi, et accueille 25 commerçants, dont une vingtaine d'abonnés et environ cinq volants. Ce marché est situé à distance du pôle de la rue du Général de Gaulle. Il est en régie directe, et la collectivité ne souhaite pas avoir recours à une DSP, afin de conserver la maîtrise de l'offre du marché. Deux étals sont aujourd'hui vacants, un depuis 6 mois, l'autre depuis peu. L'affluence le mercredi étant en déclin, la municipalité s'interroge sur le maintien du marché deux jours par semaine, et souhaiterait développer des activités complémentaires au sein de cet espace, notamment de nature culturelles.

Une ouverture du marché vers la Place de la Fontaine est à travailler, tout comme l'animation des abords des halles, et le développement de marchés thématiques.

## 3) Une forte concurrence externe

Les commerces de la commune sont soumis à une forte concurrence externe : d'important pôles commerciaux situés en bordure ou en dehors du territoire communal, sont directement accessible en voiture.





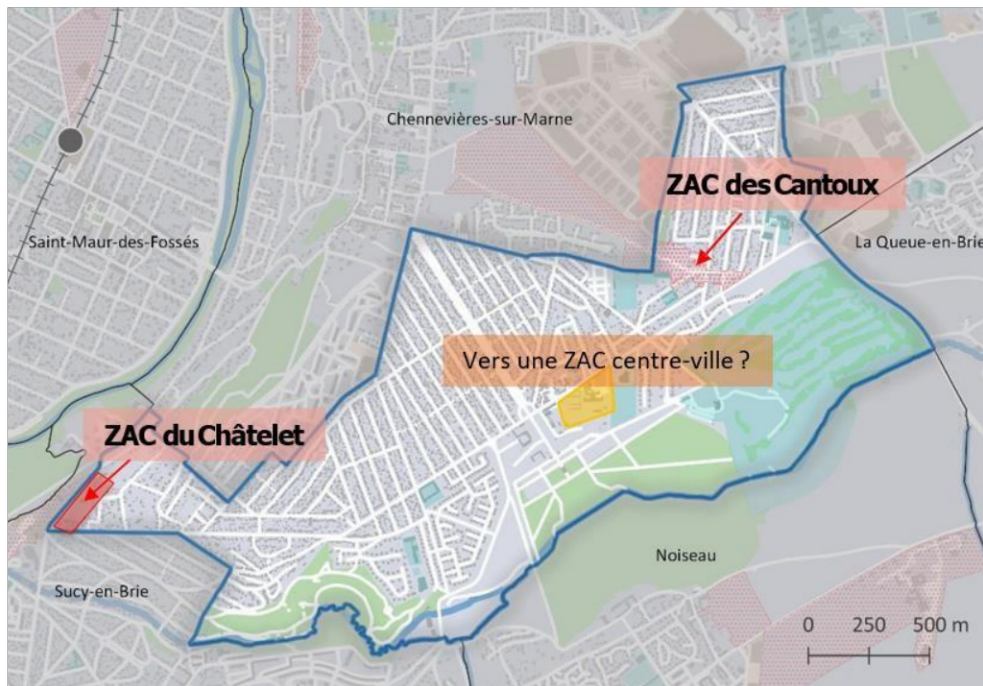
Le centre-commercial Pince Vent constitue une polarité commerciale majeure, structurée autour d'un établissement Carrefour et d'une galerie commerçante de plus de 70 boutiques (prêt-à-porter, parfumerie, restauration). L'offre du centre commerciale est complétée par les commerces situés le long de la RN4 : Courtepaille, McDonald's, épicerie, garages auto, Gifi, Picard...

Des hypermarchés intermédiaires situés côté Chennevières-sur-Marne, à la limite avec Ormesson-sur-Marne, captent également une partie de la clientèle ormessonnaise. On trouve par exemple une galerie Franprix à Chennevières-sur-Marne rue du Moulin à Vent, petit pôle commercial (limite Ormesson) à l'offre relativement complète : esthéticienne, banque, supérette, pressing, pharmacie, boulanger, Franprix, tabac, restaurant chinois, poissonnerie. Une offre discount est également présente avec Aldi, situé à Chennevières-sur-Marne, à la limite de la commune.

Cette attractivité d'autres pôles commerçants en bordure ou à l'extérieur des limites communales induisent un faible potentiel de développement pour le commerce de proximité (commerces alimentaires, prêt-à-porter).

#### 4) Des polarités amenées à se transformer

La ville attend 2000 habitants supplémentaires d'ici 2025, notamment sur les ZAC du Chatelet et la ZAC des Cantoux. La première présente une programmation d'environ 600 logements, et une programmation commerciale tournée vers l'hyper proximité (supérette, boulangerie), qui n'aura pas d'impact sur les pôles existants en raison de son positionnement à la limite ouest de la commune. La seconde ZAC a une programmation d'environ 362 logements, sans commerces.



Un projet de ZAC en centre-ville est actuellement à l'étude, qui devrait réorganiser les polarités du territoire. La libération d'une emprise d'une emprise de 5ha avec le départ ou le déplacement de la Maison d'accueil spécialisée (MAS) est à l'étude, avec à la clé une programmation possible de 230 logements. Le périmètre de projet pourrait être étendu à l'espace culturel et éventuellement de l'autre côté de la D111. Pour l'instant, la programmation envisagée serait uniquement culturelle, afin de ne pas concurrencer l'offre commerciale de la rue du Général de Gaulle.

## 5) Une commune dynamique culturellement

### Une offre culturelle relativement dense

Étant donné les caractéristiques démographiques de la commune, l'offre culturelle présente est relativement dense :

- Une médiathèque récente, en gestion du Territoire Grand Paris Sud Est Avenir, avec une activité conséquente et des nombreuses actions culturelles ;
- Un centre culturel proposant une programmation de spectacles et de cinéma relativement dense, avec des résidences artistiques et des actions de médiation qui le place comme un acteur culturel important à l'échelle communale ;
- Des associations culturelles notamment des cours de théâtre à destination des adolescents et des adultes, des chorales, des associations en lien avec la communauté portugaise de la commune ; une part importante de ces associations sont accueillies dans des salles au sein du centre culturel ;
- Des animations et festivités transversales sur des temps forts permettant d'animer les espaces publics de la commune (fête de la musique, l'art en cours avec une première édition en 2022).

On peut noter l'absence d'offre d'enseignement musical ou chorégraphique sur la commune (pas d'école de musique ni d'association structurante), mais la proximité du conservatoire de Chennevières en gestion du Territoire permet de garantir une proposition en proximité, avec des tarifs identiques

pour tous les habitants du Territoire (pas de problématique de discrimination tarifaire pour les habitants d'Ormesson, ce qui n'est pas le cas du conservatoire de Sucy en Brie de gestion municipale).

### **L'organisation urbaine de l'offre culturelle**

L'offre culturelle structurante (médiathèque et centre culturel) est concentrée sur l'axe de la D111, en retrait par rapport aux circulations automobiles très denses. On retrouve donc une certaine centralité culturelle sur cet axe, en prolongement de la mairie. Même si les deux sites culturels ne communiquent pas, c'est cette zone qui est considérée naturellement comme le « centre-ville culturel » par les responsables de la commune, et c'est là où se concentrent les principales manifestations culturelles et festives, y compris en extérieur (notamment sur le parvis et le parking du Centre culturel).

Les autres animations hors les murs des principaux acteurs culturels situés sur la commune ont lieu dans les parcs, et très ponctuellement dans le parc du Château, privé et globalement peu accessible pour la population.

Aucun acteur culturel structurant n'intervient sur les contre-allées de l'avenue du Général de Gaulle qui font centralité, ni en proximité du marché, qui sont les deux axes qui concentrent la réflexion de la commune d'Ormesson-sur-Marne.

# STRATÉGIE DE REQUALIFICATION COMMERCIALE



## 1) Projets

- **Aménagement**

**De nombreux projets d'aménagement urbain sont engagés qui contribueront à renforcer l'attractivité de la commune et à en renouveler la sociologie :**

- ZAC du Châtelet et ZAC des Cantoux
- Projet de ZAC de Centre-ville sur le secteur de la MAS (projet soumis au départ de la maison d'accueil spécialisé, retardé)

AU PLU d'Ormesson-sur-Marne, des règles d'alignement obligent le maintien de l'alignement des commerces sur la rue du Général de Gaulle. En revanche, aucun linéaire commercial n'est protégé par une inscription au PLU limitant le changement de destination. Grand Paris Sud Est Avenir n'a pas encore lancé son PLUi, mais cette protection pourrait prendre place dans une modification ultérieure du document ormessonnais.

La rue du Général de Gaulle, qui accueille les commerces de centre-ville, doit être réaménagée par le département. En outre, il est attendu une réduction des possibilités informelles de stationnement, l'architecte des bâtiments de France demandant que l'alignement d'arbres menant au château soit rétabli.

- **Un renforcement des services et de l'offre commerciale : marché et pôle de santé**

Le marché d'Ormesson-sur-Marne est un des principaux marchés du plateau briard, malgré des signes de perte de vitesse à la suite du covid (baisse du flux de chaland de 10 à 20%). Le maintien de son attractivité est la condition de la survie du marché ; la ville d'Ormesson-sur-Marne souhaite mettre en œuvre un programme d'animation et des marchés thématiques, pour en faire un lieu de vie et attirer de nouvelles clientèles.

La ville s'investit également pour maintenir une offre de santé sur son territoire : un local a été loué par la ville, afin de proposer des locaux en sous-location avec réduction de loyer aux professionnels de santé.

## 2) Objectifs

L'ambition de la Municipalité est d'assurer aux habitants de la commune, anciens et nouveaux, une qualité de vie et une offre de services adaptées à leur demande, notamment par :

- Le renforcement du management de centre-ville : création d'un poste de manager de commerce et d'un périmètre de sauvegarde
- La requalification et la diversification de l'offre de commerces et d'équipements
- Le renforcement du programme d'animation dans les rues pour conforter « l'esprit village » de la commune
- L'amélioration de l'attractivité du marché forain (animation, espace de convivialité)

- La capitalisation sur les atouts du territoire pour améliorer le cadre de vie et son animation : communauté lusophone active, ville-jardin, offre culturelle, population senior et familiale

### **3) Plan d'actions**

#### **a) Présentation générale**

Dans le cadre de son projet de requalification, la Ville d'Ormesson sur Marne a sollicité le soutien de la Métropole du Grand Paris pour le plan d'actions à court terme suivant :

- La création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- La création et le financement d'un poste de manager de centre-ville, mis en commun avec la commune limitrophe de Noisau
- L'organisation d'animations de rue et d'événements (périmètre : rues du centre-ville, dont la rue du Général de Gaulle)
- Dynamisation du marché forain : marchés thématiques, événements
- Etude de programmation : implantation d'activités pérennes améliorant l'attractivité du marché forain

#### **b) Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**

C'est le sujet du présent dossier, les éléments sont développés dans un chapitre dédié

#### **c) Le Périmètre de sauvegarde, un outil pour le futur manager de centre-ville mutualisé**

Les communes de Noisau et d'Ormesson-sur-Marne souhaitent mettre en commun la création d'un poste de manager de centre-ville, qui aurait à charge le management des centres-villes des deux communes (commerces, animations... ) et la gestion du marché forain d'Ormesson-sur-Marne. La création de ce poste est envisagée pour janvier 2023, et s'inscrit dans la mutualisation progressive des services d'Ormesson-sur-Marne avec ceux de Noisau.

Sur le volet commercial, le manager aura pour objectif de coordonner les efforts et les ressources des acteurs publics et privés pour promouvoir le commerce et l'artisanat auprès des investisseurs et des chaland. Il devra agir sur l'organisation du commerce, via une veille commerciale, la mise en relation entre porteurs de projets et propriétaires et l'animation du marché forain d'Ormesson-sur-Marne. Le manager de centre-ville aura également à charge l'organisation d'animations sur le marché et dans les rues du centre-ville.

Etant donné la petite taille des centres-villes des deux communes, le poste de manager de commerce pourrait se décliner en un volume horaire de 50 à 80% d'ETP.

#### **d) Organisation d'animations ponctuelles : rue du général de Gaulle et autres rues de la ville**

La ville d'Ormesson-sur-Marne souhaite que des animations ponctuelles puissent avoir lieu dans les

Des interventions culturelles et artistiques pourraient avoir lieu dans les contre-allées de la rue du Général de Gaulle et relèveraient de l'animation ponctuelle. Il sera nécessaire de prendre en compte le caractère circulant de l'axe automobile et donc prévoir des interventions artistiques légères ne nécessitant pas le silence et supportant un environnement relativement sonore : big band, petites formes d'art de rue de type jonglage, happening... Ces formes artistiques ne devront pas non plus nécessiter d'installation technique spécifique au vu de largeur relative des contre-allées et de leur fonction de stationnement ne permettant pas de bloquer la circulation.

#### **e) Dynamisation du marché forain : marchés thématiques, animations ponctuelles**

Afin de renforcer l'attractivité du marché, la commune d'Ormesson sur Marne souhaite en renforcer le programme d'animation et l'offre. Aujourd'hui doté de 25 marchands, le marché n'est ouvert sur la rue qu'à ses extrémités. Situé à 500m des commerces de la rue du Général de Gaulle, il profite assez peu aux commerçants du centre-ville. Afin de maintenir l'attractivité du marché sur son territoire, la municipalité envisage le développement d'animations aux abords de ce marché et le renforcement de l'offre du marché : food-trucks, animations culturelles, marchés thématiques, achat de mobilier.

#### **f) Etude de programmation (marché forain) : implantation d'activités pérennes améliorant l'attractivité du lieu**

La question de l'**implantation d'une activité plus pérenne** autour ou dans l'une des halles du marché nécessite une réflexion plus large sur l'organisation du marché et les capacités techniques et spatiales des halles. La ville d'Ormesson souhaite que cette piste soit étudiée par une étude de programmation spécifique.

D'ores et déjà peut être évoqué la **création d'un lieu de convivialité ouvert à tous**, notamment le week-end, associant plusieurs fonctionnalités :

- Restauration-buvette légère (éventuellement animée par certains des commerçants présents sur les contre-allées ou du marché) ;
- Activités de type fablab, repair café, ludothèque mobile, ... animées en lien avec les associations ou les structures culturelles du territoire ;
- Boutique éphémère permettant de valoriser des artisanats locaux ;
- Petite scène permettant la présentation de spectacles ponctuels (petites formes ou pratiques amateurs) ;
- Accueil ponctuel des expositions des artistes amateurs du territoire.

Ce lieu devrait être pensé comme un **lieu plus informel** que les structures culturelles existantes, un lieu de rencontre ouvert à tous, dans lequel on peut se retrouver et se donner rendez-vous.

# LES PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE



## 1) Le périmètre de sauvegarde, un outil soumis à des règles strictes

### a) La procédure d'élaboration du périmètre

Les conditions d'élaboration d'un périmètre de sauvegarde sont très souples et à l'appréciation entière du conseil municipal sur avis consultatif de la CCI et CMA. (L'article R214-1 Modifié par DÉCRET n°2015-914 du 24 juillet 2015 - art. 2)

Pour qu'il y ait une procédure de droit de préemption commercial, il faut d'abord qu'il y ait eu une délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune.

L'instauration d'un périmètre de sauvegarde peut être utilisée comme un outil de prévention par les communes, leur permettant d'être informées des ventes de fonds de commerces par le biais des déclarations d'intention d'aliéner. En ce sens, cet outil trouve toute son utilité pour connaître au mieux l'évolution de l'environnement commercial de la commune

L'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Par exemple, il peut s'agir uniquement du centre-ville de certains quartiers ou de certaines rues. Il ne peut s'agir du périmètre entier de la commune.

Le projet de délibération doit obligatoirement s'accompagner :

- d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre.
- De la description des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale
- du plan du périmètre concerné.

**Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis consultatif de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune.**

Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde est affichée à la mairie pendant 1 mois et fait l'objet d'une insertion dans les 2 journaux diffusés dans le département.

### b) Périmètre de sauvegarde et préemption

Les droits de préemption qui en découlent peuvent être portés par différents acteurs institutionnels intervenant déjà dans le cadre des préemptions hors commerces (GPSEA, EPFIF etc...)

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Outre son coût pour la collectivité, l'exercice du droit de préemption semble à utiliser en dernier recours, comme un outil dissuasif, incitant le cédant à trouver un repreneur dans sa branche d'activité. En effet, une mise en œuvre précipitée du droit de préemption pourrait s'avérer contreproductive et desservir l'intérêt général ainsi que les intérêts des commerçants.

Par ailleurs sa mise en œuvre devra être dûment motivée, sous contrôle du juge administratif.

Il ne concerne pas par ailleurs les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain (particuliers).

La préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

Les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un plan de sauvegarde ou dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ne peuvent pas être préemptés.

Concernant la rétrocession des biens préemptés, la commune doit dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, du bail commercial ou le terrain.

La rétrocession a pour objectif de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale et à encourager le développement du périmètre de sauvegarde.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du bénéficiaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

### **c) Un suivi qui demande des moyens**

Si la mise en œuvre est assez aisée, le suivi du dispositif demande des moyens financiers et humains, en interne ou déléguée

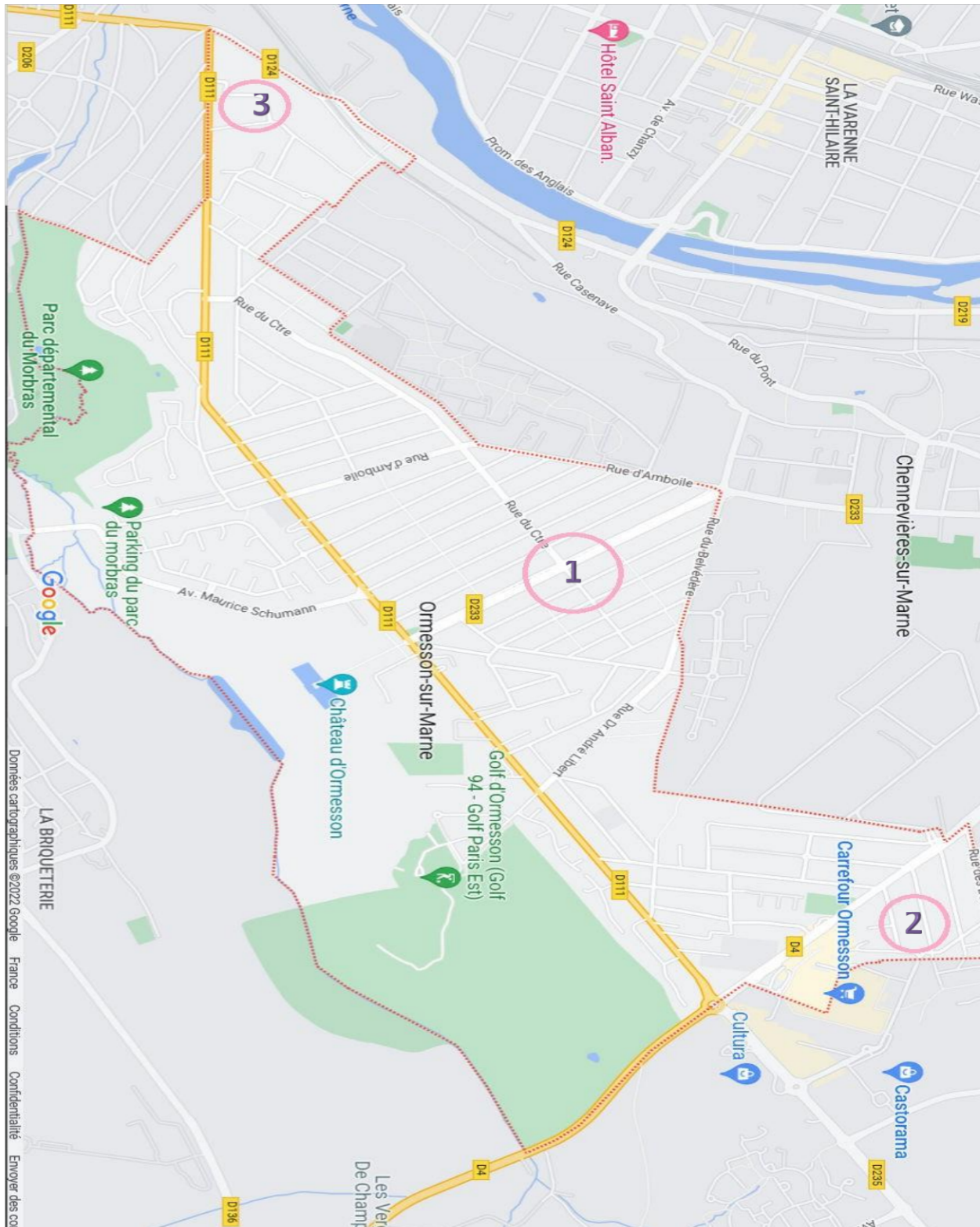
Si le montage du dossier de périmètre de sauvegarde, l'établissement du rapport et du périmètre à définir peuvent être réalisés avec des compétences mobilisables en interne, un accompagnement est nécessaire pour connaître avec exactitude la typologie de nos activités commerciales et artisanales (portage GPSEA d'une photographie de la ville dans le cadre de l'observatoire ?) et ainsi mieux cerner le périmètre à retenir et définir nos objectifs.

Néanmoins, pour que l'outil soit efficient, il nous faut ensuite un suivi des déclarations de cession de bail, définir la stratégie à adopter pour chaque cession, éventuellement mobiliser le droit de préemption, en définir le montant, mener les négociations, gérer la rédaction des actes, relouer, gérer, céder etc.

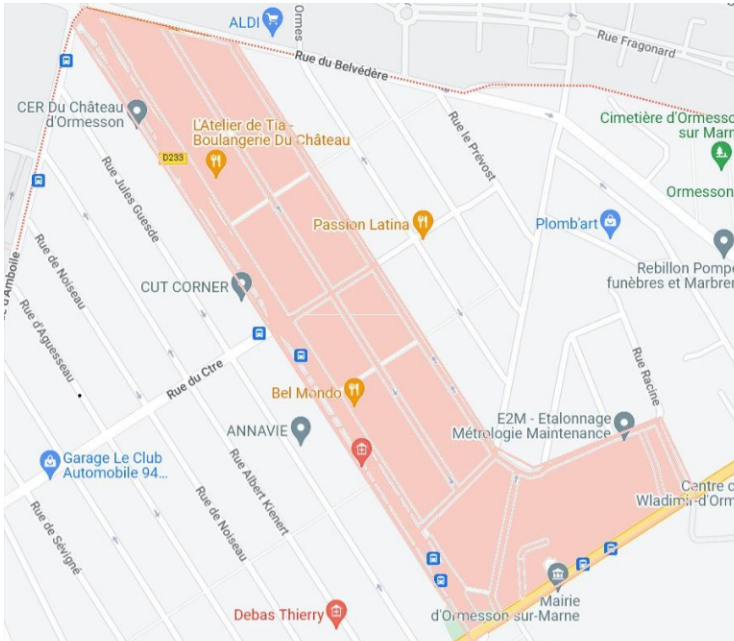
Le recours à une gestion déléguée en lien étroit avec les services de l'urbanisme (fonds de commerce + cessions des murs) apparaît la meilleure solution avec un portage financier des opérations au vu des moyens financiers à mobiliser qui peuvent être très vite conséquents.

## 2) Les contours des périmètres retenus

Fort du portrait territorial développé plus en amont du document, Il est proposé de définir trois périmètres distincts faisant référence à l'analyse de l'offre commerciale sur le territoire :

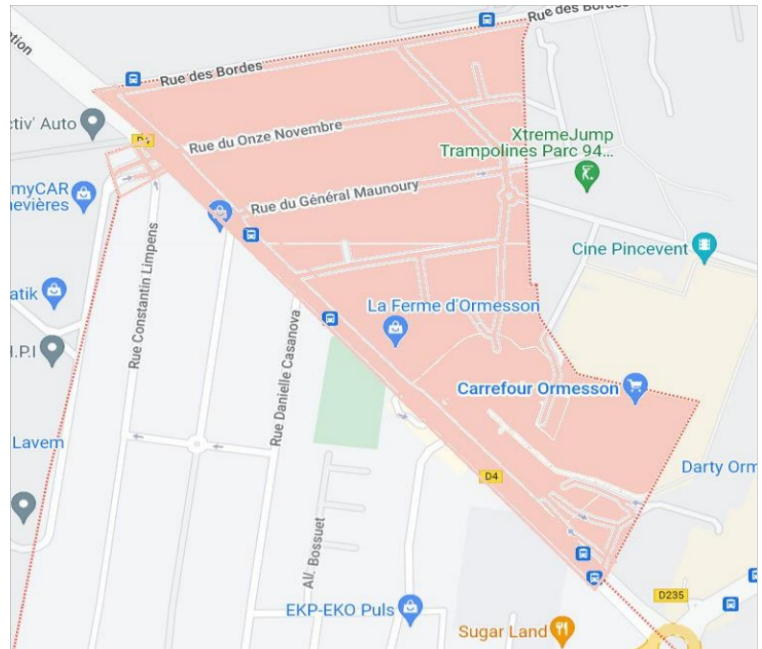






**Around the Avenue du Général de Gaulle**, the sector is subject to a strong external competition and to inconveniences that will be caused by works on the Avenue du Général de Gaulle, the commerce of Ormesson is subject to important constraints. In order to preserve as much as possible the existing offer, the municipality wishes to put in place a right of preemption on the artisanal funds, the trade funds and the commercial leases.

**The perimeter of the Cantoux** is strategic since it absorbs the merchants of the Route de Provins and the Pinchevent Zone. The commercial offer must respond to the increase of our population, linked in particular to the ZAC of the Cantoux under development



**The perimeter of the Châtelets** must allow the installation of commerce in the south-west of the commune within the framework of the creation of the ZAC of the Châtelets and in a strategic sector in the entry zone of the city, in a dense zone and in proximity of the town of Sucy-en-Brie, in a strong real estate development on this sector.

