

EPT 12
KDK A1906600 KFK
Reçu le 09/09/2019

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
06 SEP. 2019		
	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy. gén.		
DGA Esp. pub.		
DGA Dev. Ter.		X
DGA Pro. Ter.		
DGA Cult. Sport, Patrim. Bât.		
SG		

Le Président

Monsieur Michel LEPRÊTRE
Président
GRAND - ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

2019/073/GD/CF/CP

Dossier suivi par Corinne FLAMENT
☎ : 01 49 56 57 07 / cflament@cci-paris-idf.fr

Créteil, le 26 août 2019

Lettre recommandée avec AR

Objet : Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Orly

Monsieur le Président,

Par courrier reçu par mes services le 18 juin 2019, vous avez bien voulu me faire connaître le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Orly.

Cette révision porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Elle intègre les objectifs de la ville de structuration d'une centralité urbaine autour du Fer à cheval en complément de celle du vieil Orly, de maillage du territoire autour des grands axes, d'intensification urbaine dans les secteurs en renouvellement urbain ou en friche, de maîtrise des grandes opérations d'urbanisme, de promotion du développement durable.

Elle intègre également les évolutions réglementaires et les documents supra communaux apparus depuis l'élaboration du PLU et ses dernières révisions.

Pour ce faire, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) est porté par trois grands axes :

- Dynamiser Orly pour lui donner un nouvel attrait,
- Programmer l'évolution de la ville pour assurer ses grands équilibres,
- Embellir la ville pour révéler ses potentiels naturels, paysagers et patrimoniaux.

Orly souhaite améliorer la qualité de vie en renforçant les centralités existantes ou créant des centralités dans ses quartiers en renouvellement ou à développer.

Elle vise tout d'abord le confortement du Vieil Orly, en appuyant sa redynamisation résidentielle, commerciale et économique. En effet, le dynamisme commercial repose sur celui du résidentiel et de l'économique.

Le développement du Fer à Cheval comme nouvelle centralité communale, dans le prolongement du Vieil Orly est également pertinente, étant donné l'arrivée prochaine du terminus du Tramway T9, l'attractivité du centre Leclerc, ainsi que les possibilités de développement résidentiel du site.

La ville souhaite aussi proposer une offre commerciale autour des gares d'Orly Ville et des Saules, ainsi que dans ses nouveaux projets comme aux Carrières et aux Quinze Arpents.

Etant donné le développement du Vieil Orly et du Fer à cheval, ainsi que l'attractivité des centres commerciaux Belle Epine, Thiais Village et Carrefour d'Athis-Mons, il sera important de la limiter à une offre commerciale d'hyper proximité afin de réduire les risques de vacance.

La ville présente en effet un taux de vacance relativement élevé en 2017 : 21,5% (source : recensement de l'équipement commercial CCI Paris Ile-de-France).

.../...

Dans les opérations neuves, il sera nécessaire de veiller à la mise en place de locaux adaptés au bon fonctionnement du commerce dans les opérations d'aménagement, sans déséquilibrer l'offre existante.

Concomitamment à la mise en œuvre d'opérations immobilières, nous recommandons ainsi la mise en place d'études de programmation commerciale adaptées. Cette précaution réduit le nombre de cellules commerciales vides en rez-de-chaussée d'immeubles neufs, lesquelles portent préjudice à la qualité de l'espace urbain.

Par ailleurs, nous rappelons l'importance qu'il y aura à proposer une offre de stationnement et d'emplacements de livraisons suffisants pour permettre la bonne cohabitation et le bon fonctionnement des fonctions commerciales et résidentielles.

Enfin, les accès pour livraison devront être pensés de façon à ne pas nuire au développement résidentiel du site, à sa qualité de vie, tout en permettant le bon fonctionnement des commerces.

L'offre de transports dans la ville va être renforcée dans les prochaines années, notamment avec l'arrivée de la ligne 14 et du T9.

Comme la ville d'Orly, la CCI estime nécessaire le prolongement du T9 depuis son terminus prévu place du Fer à cheval, jusqu'à la plateforme aéroportuaire d'Orly, pôle majeur d'emploi, via le SENIA. Elle estime aussi nécessaire le projet de TCSP entre la Place de la Résistance à Thiais et l'aéroport, permettant la desserte à la fois de la nouvelle gare de la ligne 14 à Pont de Rungis, mais aussi de la plateforme aéroportuaire, connectée à terme aux lignes 14 et 18 du Grand Paris Express.

Enfin, la CCI renouvelle son soutien au développement d'une gare TGV pour améliorer la desserte d'Orly et l'interconnecter au réseau ferré français.

En ce qui concerne le développement de sa population, Orly souhaite transformer en quartiers résidentiels et mixtes une partie de l'actuelle zone d'activité économique du SENIA.

Si la construction de nouveaux logements est une nécessité en Ile-de-France pour répondre à la pénurie, la CCI Val-de-Marne appelle toutefois la ville à être vigilante.

En effet, le développement résidentiel doit se faire dans un cadre de qualité. Or tout le secteur est encadré par des axes de circulation routière et ferroviaire lourds, ainsi que par les activités de l'aéroport. Certaines parties sont également en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits.

Par ailleurs, la CCI Val-de-Marne appuie la nécessité de développer une offre résidentielle mixte afin de répondre aux besoins de tous types de ménage et favoriser la fluidité des parcours résidentiels dans la commune.

Cela passe également par le développement d'une offre nouvelle de logements intermédiaires (cf. rapport de la CCIR Paris Ile-de-France sur le logement intermédiaire¹).

La configuration de la zone et son histoire appellent plus à un développement d'immobilier d'entreprise non tertiaire.

La demande des entreprises est forte pour l'immobilier d'activité et logistique, notamment sur les petites surfaces (cf. rapport de la CCIR Paris Ile-de-France sur le maintien d'un tissu économique diversifié en zone dense)².

Ce besoin devrait se renforcer encore dans les années à venir pour permettre le développement de la logistique urbaine et répondre au besoin croissant de fabriquer au sein même de la zone dense de la Métropole.

Par ailleurs dans les quartiers nouvellement aménagés, il sera important de penser les circulations, livraisons et stationnements au regard de la cohabitation des activités résidentielles et productives.

La CCI Val-de-Marne note également qu'une programmation tertiaire est prévue à proximité de la gare de Pont de Rungis. Elle invite la ville à être très attentive à sa programmation étant donnée sa volonté de poursuivre aussi le développement d'une offre tertiaire dans le quartier de Cœur d'Orly, mais aussi les nombreux projets de développement tertiaire autour de très nombreuses gares du Grand Paris Express.

.../...

¹ "Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole" - <http://www.cci-paris-idf.fr/etudes/grand-paris/amenagement-territoire-urbanisme/logements-salaries-ile-france-imperatif-competitivite-metropole-etudes>
² « Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique », <http://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/etudes/pdf/documents/developpement-economique-foncier-1511.pdf>

Après étude du dossier, et considérant l'ensemble des commentaires qui précèdent, 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 révision du PLU.

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



Gérard DELMAS

Copie : Mme Christine JANODET
Maire d'Orly