

Le Président

Monsieur Sylvain BERRIOS
Vice-Président délégué à l'Urbanisme
Maire de Saint-Maur-des-Fossés
PARIS EST MARNE&BOIS
1 place Uranie
94340 JOINVILLE-LE-PONT

2019/001/GD/JL/CP

Créteil, le 25 janvier 2019

Dossier suivi par Joey LAHRANT
☎ : 01 49 56 56 14 / jlahrant@cci-paris-idf.fr

Vos réf : LF/MS/2018-4877

Lettre recommandée avec AR n°1A14028675126

Objet : Observations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Joinville-le-Pont.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu par mes services le 7 novembre 2018 et conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez soumis pour avis, à la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne, le projet de PLU révisé arrêté de la Ville de Joinville-le-Pont.

Votre PADD exprime votre volonté de « poursuivre la redynamisation des activités économiques et commerciales » de votre commune. Vous y développez deux axes qui répondent aux enjeux actuels du développement urbain, tels que la revitalisation des centres-villes, le maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité ou encore la recherche d'une plus grande mixité fonctionnelle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que vous utilisez, sont effectivement des instruments très intéressants pour répondre à ces enjeux.

Cependant nous attirons votre attention concernant le développement d'activités tertiaires sur votre territoire et le développement du commerce de proximité.

Pour attirer de nouvelles entreprises sur votre territoire et atteindre l'objectif d'environ 0,7 emploi par actif, votre principal levier d'action est de poursuivre la structuration et le renforcement du pôle d'emploi tertiaire implanté autour de la gare RER.

Avec la construction du Grand Paris Express, les projets d'immobilier d'entreprise pour accueillir des activités tertiaires sont nombreux dans les départements de petite couronne. Pour assurer la pérennité de vos projets il serait intéressant d'identifier et comparer les projets prévus dans les autres communes, ainsi que leurs calendriers.

En ce qui concerne le commerce, deux linéaires commerciaux sont bien identifiés dans le PLU. Le taux de vacance val-de-marnais affichant une hausse depuis 2011, il serait plus judicieux d'appuyer la notion de renforcement du commerce plutôt que de développement.

En effet le secteur de l'Avenue du Général Gallieni a un taux de vacance de 11,5% soit 15 locaux vacants pour 115 occupés (Base équipement commerce 2017, CCI Paris Île-de-France).

Le secteur Rue de Paris a un taux de vacance de 10,8%, soit 8 locaux vacants pour 66 occupés (Base équipement commerce 2017, CCI Paris Île-de-France). La vacance sur ces deux secteurs reste cependant légèrement inférieure à Paris et la proche couronne dont le taux de vacance est de 11,6%.

.../...

De plus, en lien avec le commerce de proximité, des difficultés de stationnement et de livraison sont observées sur ces deux linéaires.

Le rapport « Quelles stratégies pour la logistique urbaine francilienne ? » rédigé par la CCI Paris Île-de-France propose de nombreuses pistes permettant d'améliorer la façon de livrer les commerces.

Vous définissez trois OAP dans votre PLU révisé. Elles sont cohérentes aux vues de vos objectifs et des spécificités de votre territoire.

Cependant il serait intéressant de les approfondir, particulièrement l'OAP n°2 « Site Pathé » situé en zone UH.

Concernant le renforcement de l'activité économique du site et le développement de la mixité fonctionnelle, il serait intéressant de :


- Détailler les typologies de logement (social, intermédiaire...). La CCI Paris Ile-de-France préconise de développer le logement intermédiaire en Île-de-France. Cette catégorie de logement répond à un besoin grandissant de la population active francilienne. Cette prise de position de la CCI est développée dans le rapport « Logement des salariés : construire davantage, plus vite et plus mixte »
- Après avoir identifié plus précisément les activités économiques du site (commerce de gros, commerce de détail, multimédias...), détailler votre vision sur le moyen-long terme en rapport avec les activités les plus représentatives pourrait permettre de renforcer l'identité du site Pathé.

Enfin, il existe actuellement une forte demande en immobilier d'activité nécessitant de petits stockages pour permettre de la logistique de proximité.

Ceci pourrait trouver une réponse par le développement d'une offre immobilière modulable, ainsi adaptable à l'évolution des besoins des utilisateurs. Cette opportunité d'attirer de nouvelles entreprises et de développer l'emploi sur votre territoire est très peu exploitée dans votre projet.

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