CCI SEINE-ET-MARNE

REÇU LE :
27 SEP. 2021
VILLE DE CESSON

VILLE DE CESSON
Direction Générale
Des Services
DESTINATAIRE
URBA
COPIES :

MAIRIE DE CESSON
M. Olivier CHAPLET
Maire,
8 route de Saint-Leu
77240 CESSON

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM21-046
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 09 septembre 2021

Objet : PLU CESSON

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson. Ce dernier nous a été transmis le 5 juillet 2021 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne ne peut émettre un avis favorable tant que la réserve relative aux activités commerciales et les remarques décrites ci-dessous ne seront pas levées :

1. RESERVE : un manque d'encadrement des implantations commerciales risquant de déstabiliser l'équilibre commercial de la commune et dans son environnement.

1.1. Un développement commercial des pôles commerciaux existants manquant de justification.

La CCI Seine-et-Marne relève la mise en œuvre de l'OAP n°7 qui affiche l'objectif de « *Renforcer la polarité commerciale existante par le développement d'une offre non-concurrentielle avec les commerces et services de proximité du centre-ville* » et de la zone AUX qui autorise les activités commerciales sans conditions.

La CCI Seine-et-Marne ne peut souscrire à cet objectif et à ce règlement dans la mesure où, en l'absence de SCOT, aucune démonstration ne permet de justifier l'opportunité d'un développement commercial supplémentaire aux pôles commerciaux de Boissénart et Woodshop alors même ces derniers connaissent une vacance commerciale relativement importante, et ce, malgré une restructuration récente pour celui de Woodshop.

La CCI Seine-et-Marne demande donc d'autoriser les activités commerciales uniquement sur les secteurs déjà occupés par ces activités (partie Est de l'OAP au sud du Leroy Merlin).

1.2. Une restructuration du tissu économique Rue de l'Industrie à prendre en compte.

La CCI Seine-et-Marne propose que soit étudiée la possibilité d'une restructuration de la zone commerciale de la ZAC ZI de Savigny le-Temple entre la RD306 et la rue de l'Industrie en partenariat avec la commune de Savigny-le-Temple. Dans cet objectif, la CCI Seine-et-Marne recommande qu'un sous-zonage soit ajouté sur les parcelles cadastrées AK 1 et 11 permettant d'y autoriser les activités industrielles.

2. REMARQUE : Une évolution du foncier à vocation économique à mieux justifier.

2.1. Un diagnostic des activités économiques à compléter.

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic des activités économiques recensées sur la commune de Cesson en page 46 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne suggère de compléter le recensement des activités économiques implantées sur la commune par l'élément suivant :

- l'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 2 ZAE[1] et 1 ZAE multicommunale (avec Savigny-le-Temple) sur le territoire de Cesson. A ce titre, le secteur de Montbréau est identifié comme une ZAE du fait de la zone UXDb au PLU en vigueur.

La CCI Seine-et-Marne recommande d'ajouter la ZAE de Montbréau à la liste des zones d'activités du territoire. De plus, afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de ces ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune.

2.2. Une évolution du plan de zonage à justifier

La CCI Seine-et-Marne est favorable aux évolutions de périmètres des ZAE du territoire par rapport au règlement graphique actuellement opposable. Ces évolutions permettent de prendre en compte l'occupation réelle du terrain (coulées vertes, plans d'eau...).

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne regrette l'évolution du secteur de Montbreau classé en zone UBa au PLU arrêté et faisant l'objet de l'OAP n°8 qui prévoit la réalisation de logements à proximité immédiate d'activités économiques. Cette évolution implique donc la disparition de foncier disponible dédié aux activités économiques. Des conflits d'usages risquent ainsi d'être engendrés avec les entreprises existantes notamment l'industrie de pointe implantée rue Denis Papin et, à terme, pourraient les fragiliser, leur implantation pourrait être remise en question. La CCI Seine-et-Marne considère que le périmètre de cette ZAE pourrait être classé en zone UXb et réduit pour correspondre au périmètre de l'OAP n°8.

[1] **Zone d'Activités Economiques (ZAE),** est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU (ou qui l'étaient dans les POS devenus caducs), urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

3. REMARQUE : Des orientations en faveur des activités économiques et commerciales à compléter au PADD.

Afin d'assurer une meilleure cohérence entre les pièces du PLU, la CCI Seine-et-Marne recommande de compléter les orientations relatives à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs en page 12 du PADD afin d'ajouter un objectif pour conforter les activités économiques présentes au sein des ZAE du Rond de Bel Air et celle de la Fontaine. Ce complément permettrait de traiter de l'ensemble des ZAE du territoire et de mieux justifier la mise en œuvre des zonages UXb au plan de zonage et au règlement. De plus, il conviendrait de compléter le document graphique de synthèse des orientations du PADD de la page 14 en conséquence.

4. REMARQUE : Des règles à assouplir pour les activités économiques et commerciales en zone UA.

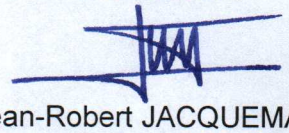
La CCI Seine-et-Marne recommande de prévoir un ajustement permettant d'assurer de bonnes conditions aux activités économiques et d'être cohérent avec l'orientation relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs du PADD. Ainsi, en zone UA, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

1 avenue Johannes Gutenberg | Serris | CS 70045
77776 Marne-la-Vallée Cedex 4 | T. 01 74 60 51 00 | www.seineetmarne.cci.fr
Siret : 187 709 183 00235