



CCI SEINE-ET-MARNE

CA GRAND PARIS SUD
SERVICE COURRIER

le 06 JUIN 2025

SGFM

Le Président

CA GRAND PARIS SUD
M. Stéphane RAFFALLI
Vice-Président
500 place des Champs-Élysées
BP 62 - Courcouronnes
91054 Evry-Cédex

Serris, le 21 mai 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-023

Pôle Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : SCOT GRAND PARIS SUD

Monsieur le Vice-Président,

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnesénart a délibéré le 4 février 2025 pour arrêter son projet de Schéma de Cohérence Territorial. Ce dernier nous a été transmis le 3 mars 2025 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 143-20 du code de l'Urbanisme.

Notre avis se fonde sur les données issues des observatoires développés par la CCI Seine-et-Marne :

- Observatoire des Zones d'Activités Economiques et des Zones d'Activités Economiques Spécifiques,
- Observatoire du commerce CILA (Cartographie Interactive des Locaux d'Activités).

La CCI Seine-et-Marne formule sur le projet de SCOT Grand Paris Sud un **avis favorable assorti de 3 réserves** relatives au projet économique au sein du PAS, à la déclinaison du projet économique dans le DOO et à la mise en œuvre du DAACL. Cela implique que ces trois réserves soient levées afin que l'avis ne soit pas considéré défavorable.

1. Réserve 1 : Compléter le projet économique au sein du Projet d'Aménagement Stratégique.

Depuis l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT, le Projet d'Aménagement Stratégique constitue le document politique et stratégique du SCoT. A ce titre, il doit :

- Enoncer la stratégie d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années notamment en matière de développement économique du niveau supra-territorial au niveau local.
- Expliciter les objectifs politiques partagés de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Il doit ainsi être concis, clair et spatialisé et peut s'appuyer sur la réalisation de cartographies illustrant les principaux choix stratégiques et leur application spatiale.

1.1. Prendre en compte le niveau économique local

1.1.1. Compléter le recensement du foncier économique existant.

La CCI Seine-et-Marne relève le recensement des parcs d'activités économiques au sein du territoire du SCOT ainsi que leur vocation dominante et leurs disponibilités foncières des pages 53 à 55 du rapport de présentation. Ces données ne concernent que les parcs d'activités de niveau métropolitain ou de niveau structurant à intermédiaire sans aborder les parcs d'activités économiques et zones d'activités économiques de proximité ou jouant un rôle plus local. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic et ce recensement par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE et des ZAES développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 19 ZAE¹ et 6 ZAES² sur la partie seine-et-marnaise du territoire de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart. Parmi elles, 5 ZAE et 4 ZAES sont omises dans le recensement cité précédemment :
 - o ZAE artisanale de la Fontaine Ronde de Vert-Saint-Denis
 - o ZAE des Régalles de Savigny-le-Temple
 - o ZAE La Grange La Prevote de Savigny-le-Temple
 - o ZAE de la ferme de Villepècle de Lieusaint
 - o ZAE de la ferme de Servigny de Lieusaint
 - o ZAES du centre équestre du Follet de Cesson
 - o ZAES de la déchetterie de Réau
 - o ZAES du parc du Plessis Picard de Réau
 - o ZAES de loisirs Clef de Saint-Pierre du Perray et Lieusaint

1.1.2. Intégrer l'économie locale dans le PAS.

La prise en compte de ces ZAE dans le PAS est d'autant plus importante du fait de :

- Leur participation à l'équilibre du taux d'emploi du territoire,
- L'enjeu de la concurrence foncière dans le contexte du ZAN qui aboutit généralement à l'exclusion de l'activité économique.

La CCI Seine-et-Marne ne retrouve que partiellement ces éléments dans le PAS du projet de SCOT Grand Paris Sud et recommande d'ajouter une orientation relative au maintien de ces ZAE de niveau local.

1.2. Construire une armature économique future.

La CCI Seine-et-Marne estime que la définition d'une armature économique future d'un territoire doit permettre d'identifier et localiser les pôles économiques qui participent ou participeront à la structuration économique de ce territoire dans le futur. Elle doit ainsi permettre de prioriser les actions selon les enjeux propres à chaque pôle économique en :

- Intégrant tous les pôles économiques qu'ils soient constitués des Parc d'Activités Economiques ou Zones d'Activités Economiques/Zones d'Activités Economiques Spécifiques ainsi que des pôles économiques mixtes,
- Hiérarchisant ces pôles économiques selon qu'ils répondent à des fonctions de niveau métropolitain ou de niveau plus local,
- Précisant, localisant et spatialisant les pôles à maintenir, à renforcer ou à créer.

La CCI Seine-et-Marne considère que de se doter d'une armature économique future constitue donc un préalable indispensable pour la mise en œuvre du Document d'orientations et d'Objectifs d'un SCOT. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne regrette l'absence d'une armature économique future complète, hiérarchisée et spatialisée dans le projet de SCOT Grand Paris Sud.

¹ Zone d'Activités Economiques (ZAE), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU, PLUI et cartes communales, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

² Zone d'Activités Economique Spécifique (ZAES), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU, PLUI et cartes communales, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil d'une activité qualifiée de spécifique (telle qu'un aérodrome, une carrière, un centre équestre, un camping...)



2. Réserve 2 : Assurer une meilleure déclinaison du projet économique au sein du DOO.

Depuis l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT, le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine les conditions d'application du PAS. Il constitue le document prescriptif du SCoT et s'impose donc aux autres documents de planification (PLU, PLUI et cartes communales). Il décline le PAS en objectifs chiffrés et en conditions d'application opposables.

2.1. Préciser les objectifs et renforcer le caractère prescriptif du DOO en matière de développement économique.

La CCI Seine-et-Marne relève l'ensemble des prescriptions du Document d'orientations et d'Objectifs en faveur du maintien et du renforcement de l'attractivité et le rayonnement économique du Grand Paris Sud en Ile-de-France des pages 22 à 37. Afin de faciliter la mise en œuvre de ces prescriptions dans les PLU et PLUI, la CCI Seine-et-Marne préconise de prioriser et d'indiquer les parcs d'activités économiques concernés par ces mesures telles que :

Objectifs du DOO	Prescription	Demande de la CCI Seine-et-Marne
2.1.1.1 Garantir et pérenniser les grands sites qui font l'économie métropolitaine du territoire	Renforcer le développement et l'identité économique du territoire en s'appuyant sur les filières d'excellence du territoire.	Préciser les ZAE et PAE concernés par les filières.
	Maintenir et préserver l'ensemble des zones d'activités économiques, qu'elles se situent au sein des zones d'activités ou au sein du tissu urbain résidentiel, en encadrant précisément les conditions d'accueil d'activités commerciales.	Préciser les ZAE et PAE prioritairement concernés par cette prescription. La CCI Seine-et-Marne considère primordial que l'enjeu de l'encadrement des activités commerciales au sein des ZAE soit étayé et développé du fait du phénomène accru de concurrence foncière entre les activités commerciales et les autres activités économiques.
2.1.1.1 Garantir et pérenniser les grands sites qui font l'économie métropolitaine du territoire 2.1.1.2 Assurer des possibilités foncières suffisantes et développer l'industrie, notamment aéronautique et des hautes technologies	Optimiser le foncier et permettre la densification au sein des zones d'activités économiques en accordant une plus grande souplesse réglementaire dans les PLU (emprises au sol, hauteurs, implantations, etc.).	Préciser les ZAE et PAE prioritairement concernés par cette prescription.
2.1.1.2 Assurer des possibilités foncières suffisantes et développer l'industrie, notamment aéronautique et des hautes technologies	Favoriser la diversification au sein des zones d'activités économiques et plus particulièrement au sein des petites zones d'activités.	Préciser les ZAE et PAE prioritairement concernés par cette prescription.



2.1.1.3 Développer le site Paris-Villaroche		Ajouter une prescription afin de conforter l'activité d'aérodrome notamment par l'activité d'aviation d'affaire qui constitue une opportunité pour la diversification et l'attractivité du pôle de Paris-Villaroche et du territoire dans son ensemble.
2.1.2 Un tissu économique au service de l'attractivité	Améliorer l'organisation interne et requalifier les zones d'activités existantes afin de valoriser durablement le cadre et les conditions d'accueil aux entreprises	Préciser les ZAE et PAE prioritairement concernés par cet enjeu de requalification.

2.2. Préciser et affiner la localisation des prescriptions liées aux activités économiques et commerciales du DOO.

La CCI Seine-et-Marne relève la carte localisant les orientations de l'axe 2 intitulée « Maintenir et renforcer l'attractivité économique et le rayonnement de Grand Paris Sud en Ile-de-France » qui identifie plusieurs types de possibilités foncières au SCOT en Seine-et-Marne :

- Assurer des possibilités foncières pour les projets en extension à vocation économique, mixte ou équipement (enveloppe limitative)
- Assurer des possibilités foncières suffisantes pour le développement économique en renouvellement urbain.
- Poursuivre le développement du Carré Sénart
- Développer le site de Paris-Villaroche

Ainsi, cette carte s'inscrit dans la déclinaison du SDRIFe adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024 en localisant une partie des secteurs d'urbanisation préférentielle et les secteurs de développement industriel d'intérêt régional de la carte « Développer l'indépendance productive régionale ».

2.2.1. Définir la vocation des possibilités foncières dédiées aux projets en extension.

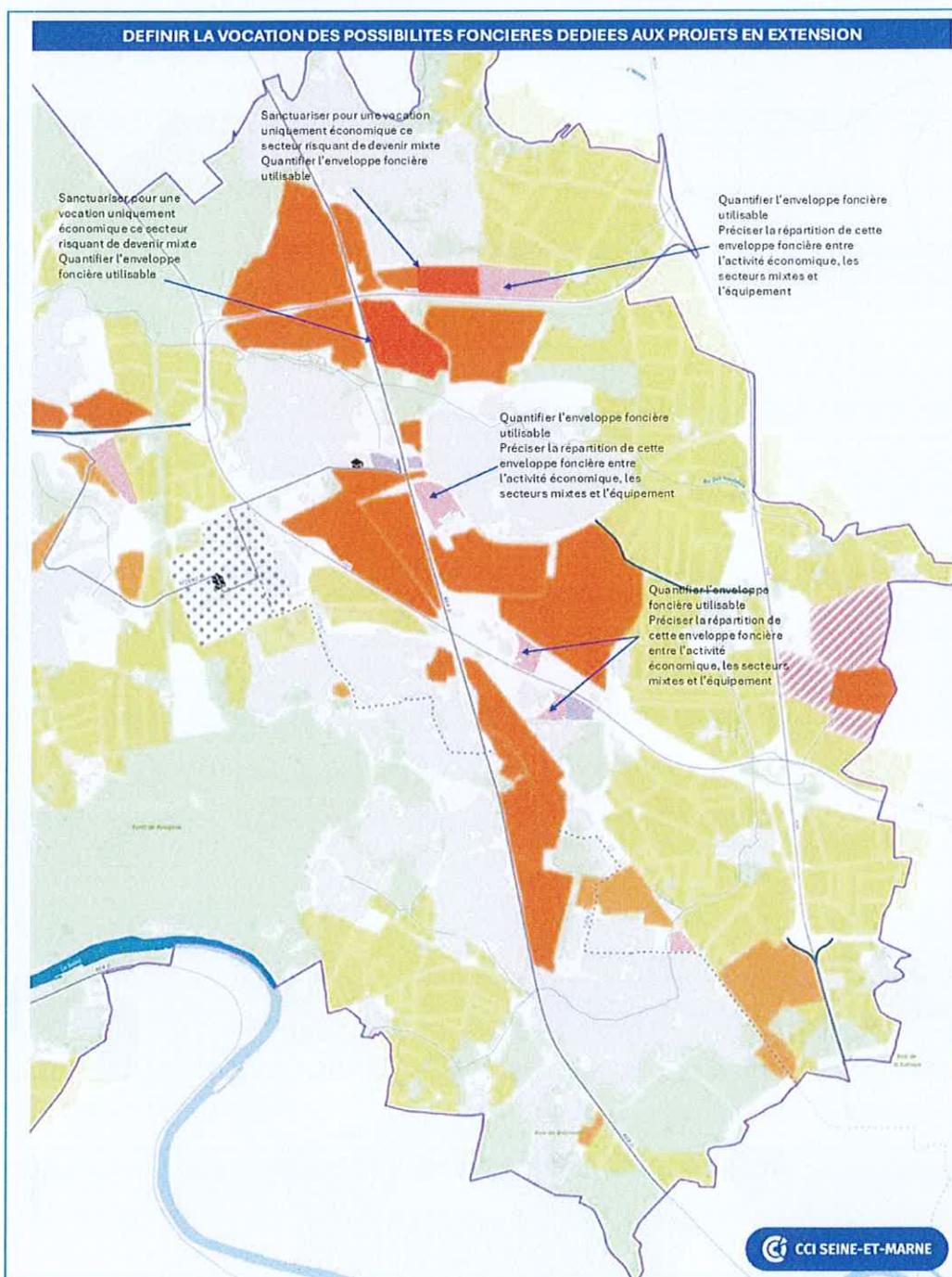
Dans un contexte de raréfaction du foncier et de concurrence foncière accrue entre les activités économiques et l'habitat, la CCI Seine-et-Marne considère indispensable qu'en cohérence avec les orientations du SDRIFe, le SCOT définisse la vocation des secteurs d'urbanisation préférentielle. Il lui appartient donc de sanctuariser des réserves foncières dédiées uniquement aux activités économiques garantissant la reprise de cette vocation dans les PLU, PLUI ou cartes communales du fait de rapport de compatibilité entre ces documents.

L'absence de répartition des vocations au sein des possibilités foncières pour les projets localisés en extension à vocation économique, mixte ou équipement induit un risque de déstabilisation de l'équilibre en n'orientant pas la répartition des 60 ha concernés. La CCI Seine-et-Marne préconise donc de préciser cette répartition pour chacun des secteurs concernés.

Plusieurs projets d'extension de l'urbanisation voués à accueillir uniquement de l'activité économique sont d'ores-et-déjà connus. La CCI Seine-et-Marne estime que le SCOT Grand Paris Sud doit ainsi garantir leur faisabilité en les identifiant comme des possibilités foncières dédiées uniquement aux activités économiques et en les localisant.



La carte suivante précise les secteurs concernés :



2.2.2. Quantifier les possibilités foncières dédiées aux projets en renouvellement.

La CCI Seine-et-Marne estime que la notion de *possibilités foncières suffisantes* est trop subjective et recommande les évolutions suivantes :

- Retirer le mot « suffisantes » de la légende de la carte d'une part,
- Quantifier ces potentiels par secteurs géographiques dans le DOO d'autre part.

2.2.3. Afficher les ZAE de rang local.

En cohérence avec la réserve 1 développée précédemment, les aplats orange clairs correspondant



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

à l'objectif de « garantir et pérenniser les sites qui font l'économie du territoire en optimisant le foncier et en le densifiant », devraient être complétés pour afficher l'ensemble des ZAE de niveau local.

2.2.4. Reprendre des secteurs d'urbanisation préférentielle et assurer la compatibilité des secteurs de développement industriel.

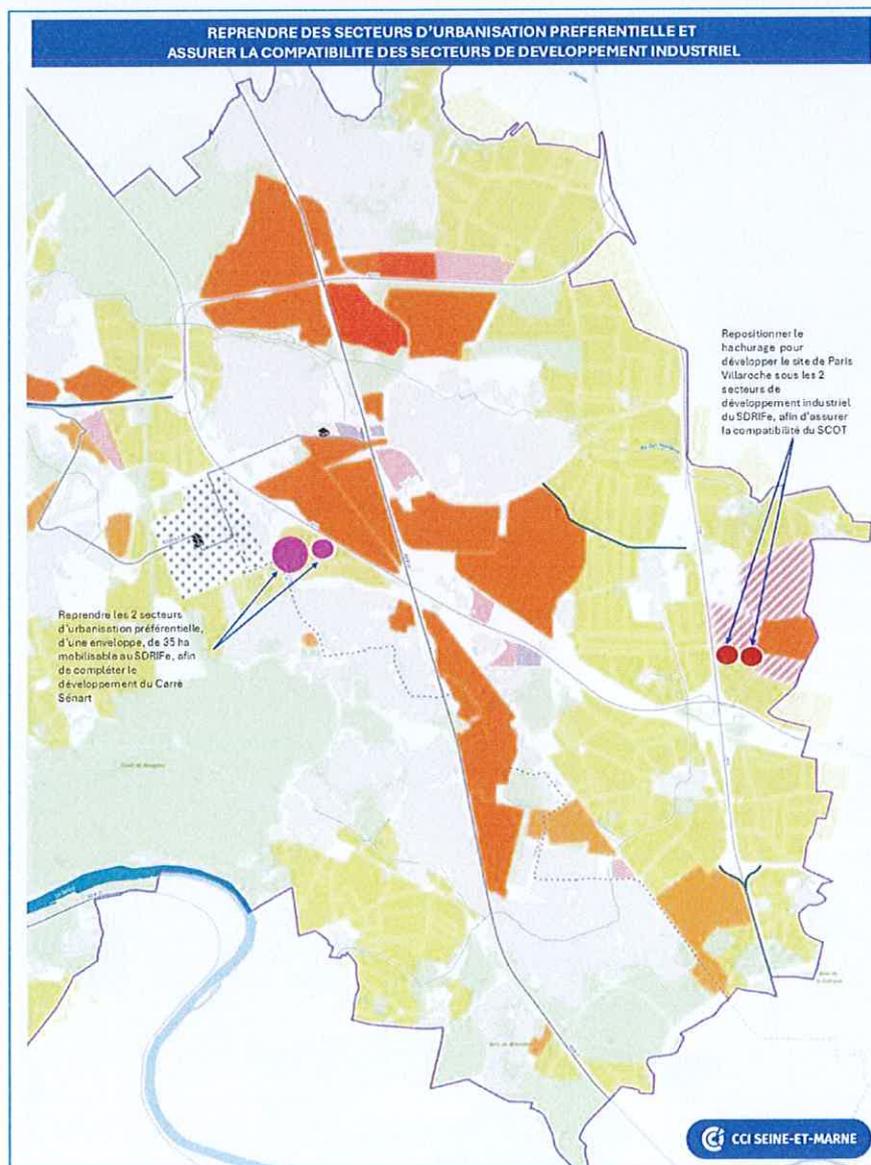
La CCI Seine-et-Marne relève qu'une partie des secteurs d'urbanisation préférentielle prévus au SDRIFe est reprise au projet de SCOT Grand Paris Sud permettant au territoire de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière plus ambitieuse que le SDRIFe. Ainsi, deux secteurs d'urbanisation préférentielle sont abandonnés en Seine-et-Marne :

- 60ha sur la commune de Moissy-Cramayel, au sud de l'A104,
- 35ha sur la commune de Lieusaint, à l'est du Carré Sénart.

Même si la CCI Seine-et-Marne souscrit à cette volonté, elle regrette que les potentiels de la commune de Lieusaint ne soient pas repris par le projet de SCOT car elle estime que ce secteur stratégique, situé au cœur de la Ville Nouvelle, constitue une opportunité pour le développement urbain et notamment économique du Carré Sénart.

La CCI Seine-et-Marne relève que la trame hachurée pour le développement de Paris-Villaroche ne coïncide pas avec l'ensemble des secteurs de développement industriel prévus au SDRIFe. La CCI Seine-et-Marne recommande donc de retravailler la carte en conséquence afin d'assurer une meilleure compatibilité entre le SCoT et le SDRIFe.

La carte suivante précise les secteurs concernés :



2.2.5. Afficher les orientations en matière de localisations préférentielle du commerce.

Le DOO d'un SCOT doit prévoir une déclinaison sectorielle notamment en matière d'activités économiques, agricoles et commerciales. Ainsi, dans un principe de gestion économe du sol, le DOO fixe les orientations et les objectifs sur plusieurs thèmes :

- Le développement économique et d'activité,
- La préservation et développement d'une activité agricole,
- Les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et de préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

La CCI Seine-et-Marne ne retrouve pas d'orientations liées aux activités commerciales dans la carte localisant les orientations de l'axe 2 intitulée « Maintenir et renforcer l'attractivité économique et le rayonnement de Grand Paris Sud en Ile-de-France ».

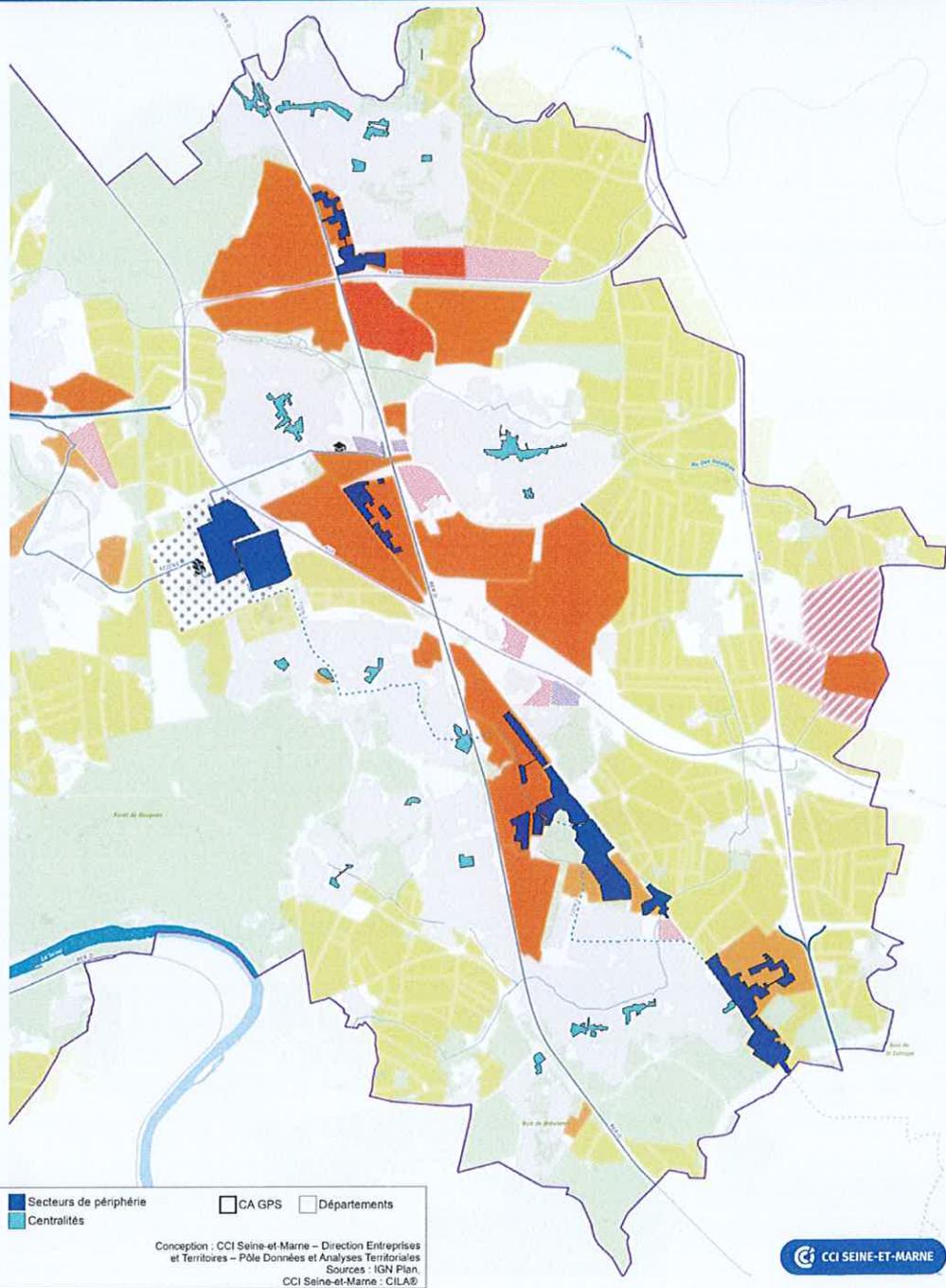
- **Afficher les localisations préférentielles du commerce déterminées dans le SCOT.**

Afin de compléter la carte citée ci-dessus, la CCI Seine-et-Marne préconise de faire apparaître les localisations préférentielles des commerces en distinguant les centralités et les secteurs périphériques telles que prévu dans le DAACL permettant d'intégrer les orientations liées au commerce dans la carte synthétisant les orientations du DOO.

La carte suivante précise les secteurs concernés :



AFFICHER LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES
DES COMMERCES DANS LE SCOT



- Assurer la compatibilité du SCOT avec le SDRIFe.

Au même titre que les secteurs concernés par les orientations en matière de développement économique du SDRIFe, la CCI Seine-et-Marne considère que les secteurs concernés par les orientations relatives au développement commercial devraient être identifiés et représentés afin de décliner les orientations du SDRIFe suivantes :

- La requalification et l'intensification des sites commerciaux existants (y compris ceux non cartographiés) est à privilégier à toute nouvelle urbanisation.
- La requalification des sites commerciaux identifiés au SDRIFe par des actions de désimperméabilisation, amélioration des performances énergétique et environnementale des bâtiments, développement de l'économie circulaire, amélioration de la qualité des

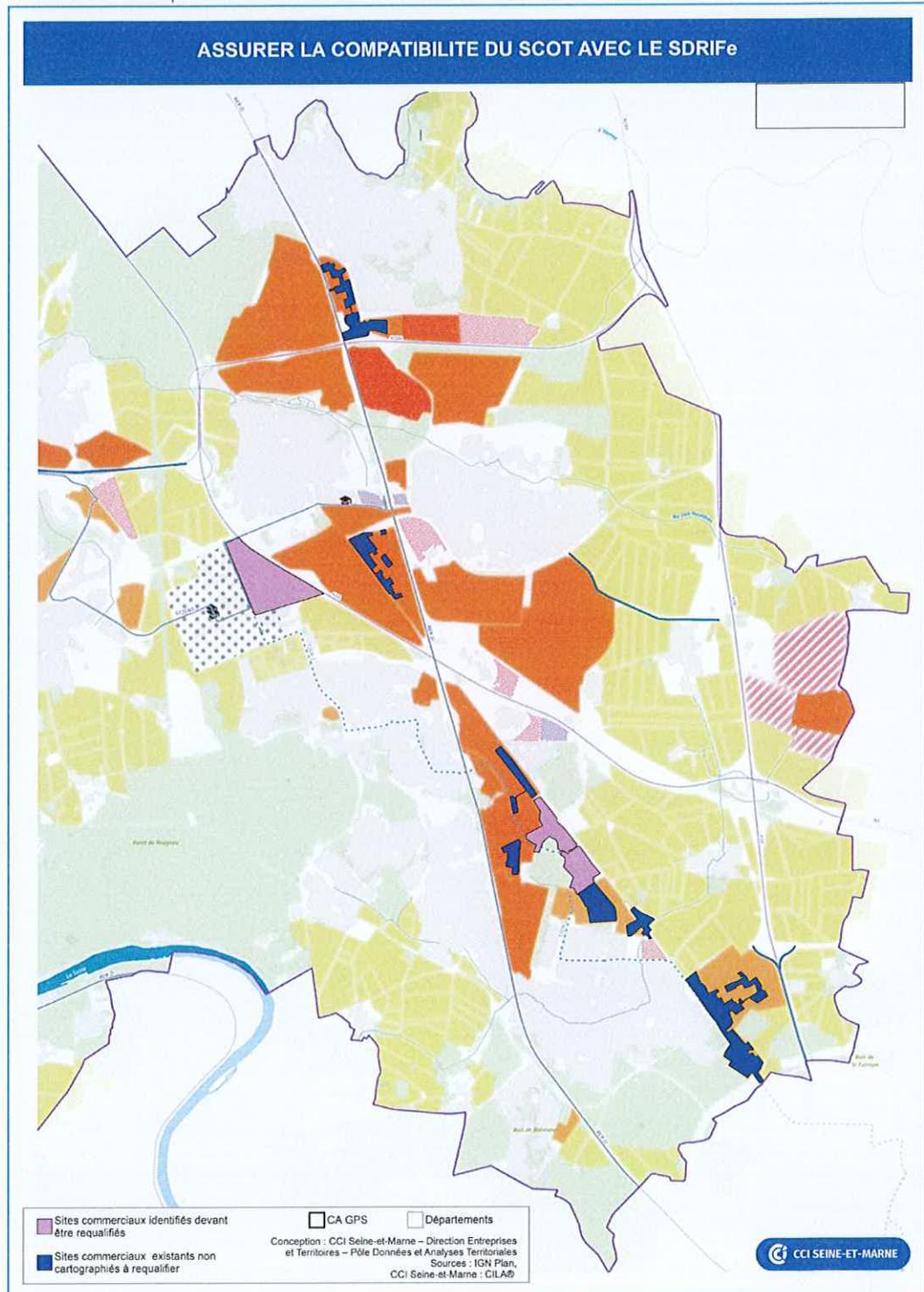


1 avenue Johannes Gutenberg | Serris | CS 70045
77776 Marne-la-Vallée Cedex 4 | T.01 74 60 51 00
www.seineetmarne.cci.fr
Siret : 187 709 183 00235

espaces publics, végétalisation, densification et le cas échéant, évolution multifonctionnelle intégrant des locaux d'activité.

La CCI Seine-et-Marne préconise donc de compléter la carte par la localisation des sites commerciaux existants et les 2 sites commerciaux devant être requalifiés identifiés au SDRIFe sur le territoire seine-et-marnais de Grand-Paris-Sud.

La carte suivante précise les secteurs concernés :



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

3. Réserve 3 : Garantir la réussite de la mise en œuvre du DAACL.

Le DOO du SCOT est opposable aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC) y compris lorsqu'elles sont incluses dans un permis de construire valant AEC. Le DOO comprend un DAACL déterminant les conditions d'implantations des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

A ce titre, la CCI Seine-et-Marne considère que le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique doit permettre d'orienter les implantations des commerces au sein des polarités commerciales du territoire de façon éclairée et claire. Le DAACL s'appuie sur l'armature commerciale future.

La CCI Seine-et-Marne estime que la définition d'une armature commerciale future d'un territoire doit permettre d'identifier et localiser les polarités commerciales qui participent ou participeront à la structuration commerciale de ce territoire dans le futur. Elle doit ainsi permettre de prioriser les actions selon les enjeux propres à chaque polarité commerciale en :

- Intégrant toutes les polarités commerciales qu'elles soient constituées de centres-villes ou centres-bourgs en tissu urbain mixte, de quartiers commerciaux dédiés ou en tissu urbain mixte, de centres commerciaux, de zones commerciales dédiées...
- Hiérarchisant ces polarités commerciales selon qu'elles répondent à des fonctions de niveau métropolitain ou de niveau structurant à intermédiaire au niveau de proximité ou plus local,
- Précisant les polarités à maintenir, à renforcer ou à créer.

La CCI Seine-et-Marne considère que de se doter d'une armature commerciale future constitue donc un préalable indispensable pour la mise en œuvre du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique d'un SCOT. A ce titre, la CCI Seine-et-Marne propose de modifier l'armature commerciale future dans le projet de SCOT Grand Paris Sud et recommande les évolutions développées ci-après.

3.1. Compléter le recensement des polarités commerciales existantes.

La CCI Seine-et-Marne relève le recensement des polarités commerciales existantes au sein du territoire du SCOT ainsi que de leur typologie (grand commerce, pôle de proximité, offre diffuse, offre non sédentaire) des pages 79 à 83 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic et ce recensement par les éléments suivants :

- L'observatoire du commerce CILA développé par la CCI Seine-et-Marne identifie 30 polarités commerciales sur la partie seine-et-marnaise du territoire de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart. Parmi elles, 9 sont omises dans le recensement cité précédemment :
 - o Zone commerciale L'Orée du Bois de Savigny-le-Temple
 - o Zone commerciale Rue de l'Industrie de Savigny-le-Temple
 - o Centre commercial des Fontaines de Savigny-le-Temple
 - o Centre-bourg de Nandy
 - o Quartier Vieux Pays de Combs-la-Ville
 - o Quartier gare et Avenue de Quincy de Combs-la-Ville
 - o Zone d'Activités du Château d'Eau de Moissy-Cramayel
 - o Quartier Bois Vert de Vert-Saint-Denis
 - o Centre commercial de la Fontaine de Moissy-Cramayel

3.2. Affiner et préciser l'armature commerciale.

La CCI Seine-et-Marne relève l'armature commerciale du territoire construite à partir de l'échelle de rayonnement qui croise à la fois des critères de surface et de typologie d'offre. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne s'interroge sur l'utilisation de la notion de surface GLA qui est une donnée connue pour les polarités commerciales de types centre commercial ou ensemble commercial de type galerie marchande et donc peu adaptée aux polarités commerciales de types centres-villes ou centres-bourgs. La notion de surface de vente apparaît plus appropriée afin de disposer d'une donnée homogène sur le territoire.

De plus, la CCI Seine-et-Marne recommande de compléter les sources de l'ensemble des données relatives au diagnostic commercial développé des pages 74 à 103 du rapport de présentation.



3.3. Compléter les centralités identifiées au DAACL

La CCI Seine-et-Marne constate que certaines polarités du territoire ne sont pas reprises dans l'atlas des secteurs d'implantation prioritaires du DAACL. La CCI Seine-et-Marne recommande donc de compléter cet atlas par les éléments suivants :

- Zone d'Activités Plessis la Forêt de Savigny-le-Temple
- Centre commercial de l'Avenue des Champs de Nandy
- Zone d'Activités du Château d'eau de Moissy-Cramayel
- Projet Sud de Nandy

3.4. Préciser et compléter les objectifs et les conditions du DAACL.

La CCI Seine-et-Marne relève l'ensemble des conditions du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique en faveur du maintien et du renforcement de l'attractivité et le rayonnement économique du Grand Paris Sud en Ile-de-France des pages 22 à 37. Afin de faciliter la mise en œuvre de ces conditions dans les documents d'urbanisme locaux, la CCI Seine-et-Marne préconise de préciser, de localiser et d'indiquer les polarités commerciales concernées par ces mesures telles que :

<p>Objectif 1: soutenir les centralités du territoire</p>	<p><u>Préambule</u> Si le DAACL identifie des centralités principales, qui correspondent aux centres-villes de chaque commune, les conditions d'implantation suivantes sont les mêmes pour l'ensemble des centralités. L'objectif est en effet de faciliter et favoriser toutes les implantations commerciales dans les centralités, et particulièrement dans les centres-villes et centres-bourgs.</p>	<p>Clarifier les conditions d'implantation propres aux centralités principales que le DAACL identifie (cf atlas du DAACL et cartographie des centralités).</p>
	<p><u>Condition 2</u> Tout projet urbain mixte comprenant un apport de logements est considéré à l'échelle du SCoT comme une centralité potentielle. Le DAACL demande que toute implantation commerciale dans un projet urbain mixte soit justifiée et calibrée par une étude de potentiel permettant d'identifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les nouveaux besoins induits par la programmation résidentielle ou économique, • l'offre commerciale déjà disponible à proximité du site, • les potentiels de développement permettant de répondre aux besoins sans impact négatif sur le tissu existant des centralités, 	<p>Ajouter « et des localisations de périphérie » au dernier item.</p>
	<p><u>Préconisation relative aux implantations extérieures aux</u></p>	<p>Fixer une condition non subjective pour les</p>



	<p><u>centralités</u> <i>Dans la mesure du possible, toute implantation commerciale extérieure à une centralité devra faire l'objet d'une analyse approfondie afin d'identifier les possibilités d'implantations dans une centralité de la commune ou une centralité voisine. Le DAACL rappelle que la loi ELAN demande au dépositaire d'un dossier de permis de construire valant AEC la production d'une analyse d'impact réalisée par un organisme indépendant. Cette analyse d'impact doit notamment produire une analyse permettant de justifier de l'impossibilité de s'implanter dans la centralité de la commune ou des centralités voisines.</i></p>	<p>implantations extérieures aux centralités. La nuance « dans la mesure du possible » introduit une subjectivité difficilement traductible dans les documents d'urbanisme locaux. De plus, clarifier les conditions d'implantation des commerces ne faisant pas l'objet d'Autorisation d'Exploitation Commerciale en-dehors des centralités.</p>
	<p><u>Préconisation relative aux halles et marchés</u> <i>Les marchés de plein vent et halles de marché se situent au croisement de différents enjeux qui organisent l'activité des centralités urbaines : marchands, de qualité de vie, d'image, d'animation des espaces publics, mais également de nouvelles préoccupations de consommation locale et plus responsable. Leur localisation dans les centralités urbaines, leur protection voire leur développement sur le territoire est ainsi un gage de vitalité pour ces polarités et de qualité d'expérience pour les usagers du territoire. Ils permettent notamment de renforcer la vitalité et la visibilité des commerces sédentaires. Le DAACL encourage ainsi le maintien, le développement ou la création de halles et marchés au sein des périmètres des localisations préférentielles.</i></p>	<p>Identifier les halles et marchés concernés par cette préconisation en précisant ceux à maintenir, à développer ou à créer. De plus, conditionner la création de nouveaux marchés et halles à la réalisation d'une étude de potentiel qui permettra de mesurer les impacts sur les marchés existants.</p>
	<p><u>Préconisation relative à l'offre de restauration</u> <i>Les activités de restauration sont également un atout majeur pour la vie des centralités, leur dynamisme, leur image, leur attractivité. Il est préconisé de les maintenir et d'encourager la</i></p>	<p>Identifier les éventuels pôles de restauration concernés par cette préconisation en précisant ceux à maintenir, à développer ou à créer.</p>



	<p>concentration des offres et leur mise en valeur, notamment concernant la restauration assise. Leur emprise, sur les espaces publics qui le permettent, peut être augmentée (par le déploiement de terrasses notamment) aux moments les plus opportuns et pour amplifier leur potentiel d'animation. L'offre globale de restauration peut également être développée dans les centralités afin de compléter la diversité de gammes proposées, tout en privilégiant les activités à plus forte capacité d'animation et de dynamisation des espaces : notamment les offres de restauration assise. Le DAACL encourage ainsi le maintien, le développement ou la création d'une offre de restauration dans les centralités du territoire.</p>	
<p>Objectif 2 : maitriser l'offre commerciale dans les localisations de périphérie</p>	<p><u>Préambule</u> Les localisations de périphérie sont des lieux préférés d'implantation de l'offre commerciale du territoire sous réserve que ces implantations n'aient pas d'impact négatif sur les centralités. L'offre commerciale de périphérie du territoire est marquée par d'importants enjeux de restructuration et de lutte contre la vacance et les friches commerciales. L'objectif du DAACL est d'encourager à la requalification de ces lieux marchands en assurant leur complémentarité avec les centralités.</p>	<p>Identifier et prioriser les actions en faveur de la lutte contre la vacance et les friches commerciales sur les polarités concernées par cet enjeu.</p>
	<p><u>Condition 2</u> Le DAACL encourage les projets d'équipement commercial à favoriser les commerces d'achats lourds. Tout projet d'équipement commercial en localisation de périphérie devra dans la mesure du possible prioriser l'implantation de commerces d'achats lourds, c'est-à-dire en équipement de la maison, bricolage, électroménagers et jardinage.</p>	<p>La polarité commerciale du Carré Sénart est identifiée comme une centralité (cf cartographie des centralités) qui se voit ainsi dans l'impossibilité d'accueillir ce type d'équipements commercial alors que cela pourrait être pertinent. Il conviendrait donc retravailler cette condition ou d'identifier cette polarité commerciale comme une localisation de périphérie.</p>



	<p><u>Condition 4.</u> <i>La création de nouvelles moyennes surfaces alimentaires (MSA : commerces alimentaires de + 300 m²) devra se faire prioritairement dans les centralités du territoire. Néanmoins, dans le cas d'un projet d'équipement commercial comprendrait une MSA et souhaiterait s'implanter dans une localisation de périphérie, le DAACL conditionne cette implantation : L'implantation de MSA n'est possible que sur les fonciers listés dans la condition 3 soit : les locaux vacants, les friches commerciales, les espaces de stationnement et les dents creuses.</i></p>	<p>Encadrer par des plafonds de surface adaptés, les implantations des moyennes surfaces alimentaires dans les centralités du territoire où l'accueil de ce type de commerce pourrait avoir des impacts négatifs.</p>
	<p><u>Condition 6.</u> <i>Dans l'objectif de privilégier l'implantation d'une offre de proximité dans les centralités du territoire, le DAACL conditionne l'implantation d'une offre commerciale de proximité dans les localisations de périphérie. L'implantation d'une offre de proximité en localisation n'est possible qu'à 3 conditions : Que l'on soit situé sur des fonciers listés dans la condition 3 soit : les locaux vacants, les friches commerciales, les espaces de stationnement et les dents creuses. Que le projet puisse justifier d'une croissance à venir de la population située dans un périmètre isochrone de 15 minutes à pied à partir du site du projet, Qu'une étude de potentiel soit réalisée et démontre le potentiel économique de l'implantation d'une offre de proximité en fonction de la croissance de la population,</i></p>	<p>Cette condition est intéressante mais ne peut être appliquée de façon uniforme à toutes les localisations de périphérie. La CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de lister les localisations de périphérie concernées. De plus, il conviendrait d'ajouter une croissance des emplois dans le périmètre isochrone de 15 minutes et de rendre les 3 conditions cumulatives.</p>
<p>Objectif 3 : limiter les développements commerciaux dans le diffus</p>	<p><u>Condition 1.</u> <i>Le DAACL interdit tout projet d'équipement commercial nécessitant une autorisation (AEC) d'exploitation commerciale qui ne serait pas situé au sein d'une</i></p>	<p>Par cette condition, les commerces de plus de 1000m² de surface de vente peuvent uniquement s'implanter au sein des 75 pôles de centralités et de périphérie ou au sein d'un</p>



	<i>localisation préférentielle ou au sein d'un projet urbain mixte.</i>	projet urbain mixte respectant les conditions fixées à la condition 2 de l'objectif 1. Identifier et localiser les secteurs de projet urbain mixte d'ores-et-déjà connus et concernés. De plus, le SCOT peut également définir des conditions d'implantation pour les commerces ne nécessitant pas d'AEC, la CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de prévoir des conditions d'implantations pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 300 et 1000m ² .
	<u>Préconisation relative aux zonages et définition des linéaires dans les PLU</u> <i>Le DAACL encourage les PLU à définir finement des linéaires commerciaux et des zonages et à limiter les implantations commerciales en-dehors de ces linéaires et ces zonages. Pour rappel, le PLU peut définir la destination « commerce et activité de service » et, si besoin, préciser les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, ...).</i>	Identifier les centralités concernées par un enjeu de préservation et de développement de la diversité commerciale et nécessitant la mise en œuvre et la délimitation de linéaires commerciaux à prévoir dans les PLU.

3.5. Affiner et décliner des conditions d'implantations adaptées à chacune des polarités commerciales pour notamment orienter les choix des CDAC et CNAC.

La CCI Seine-et-Marne constate l'organisation des conditions d'implantations commerciales selon 2 grandes typologies de polarités : les centralités et les localisations périphériques. Toutefois, ces conditions sont uniformes sur chacune de ces 2 grandes typologies. Elles ne prennent pas en compte la diversité des territoires dans lequel elles s'inscrivent.

En effet, certaines spécificités liées aux vocations commerciales, à la possibilité d'accueillir du commerce de plus de 1000m² de surface de vente, au tissu urbain, à l'accessibilité et la desserte, à la fréquence d'achat ou l'aire d'influence diffèrent d'une polarité à l'autre et doivent ainsi faire l'objet de précisions spécifiques à chaque polarité.

En effet, certaines spécificités diffèrent d'une polarité à l'autre comme celles liées :

- aux vocations commerciales,
- à la possibilité d'accueillir du commerce de plus de 1000m² de surface de vente,
- au tissu urbain,
- à l'accessibilité et la desserte,
- à la fréquence d'achat ou l'aire d'influence ...

Elles doivent ainsi faire l'objet de précisions spécifiques pour chacune des polarités.



A titre d'exemple, le SCOT permet aux équipements commerciaux nécessitant une AEC de s'implanter au sein de toutes les localisations préférentielles ou au sein d'un projet urbain mixte. Or, certaines d'entre elles ne sont pas adaptées à l'accueil de ces équipements. Le DAACL doit donc lister les polarités commerciales dans lesquelles ces équipements sont autorisés. Ce complément permettra de compléter le dispositif ... en orientant les décisions prises en CDAC et CNAC puisque le DOO et DAACL sont opposables aux Autorisations d'Exploitation Commerciale.

La CCI Seine-et-Marne préconise donc d'affiner les conditions d'implantations afin de mieux prendre en compte les enjeux propres à chacune des polarités commerciales existantes et futures du territoire.

3.6. Faciliter l'application des conditions d'implantations dans les documents d'urbanisme locaux et aux CDAC/CNAC.

Du fait du rapport de compatibilité entre le SCOT et les documents d'urbanisme locaux, les conditions fixées dans le DAACL doivent être suffisamment précises pour faciliter leur application et aisément déclinables dans les pièces opposables des PLU/PLUi. Dans cet objectif, la CCI Seine-et-Marne préconise de réaliser un tableau synthétisant les conditions fixées pour chacune des localisations préférentielles du territoire.

3.7. Détailler les territoires concernés par une conventions ORT

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la prise en compte dans le DAACL des conventions ORT du territoire. La CCI Seine-et-Marne recommande de préciser les territoires concernés par ces conventions ainsi que leurs périmètres d'application.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos réserves formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé.

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

Jean-Charles HERRENSCHMIDT

