

Le Président



HOTEL DE VILLE
M. Emmanuel HUDE
Maire
4 rue de la Marne
77124 VILLENY

Serris, le 28 avril 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-018

Service Données et Analyses Territoriales

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

Objet : PLU VILLENY

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeny. Ce dernier nous a été transmis le 24 février 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 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

1. Réserve 1 : Affirmer l'armature économique

La CCI Seine-et-Marne estime que l'armature économique du territoire de la Villeny est structurée autour de 2 pôles économiques :

- Le Parc d'Activités du Pays de Meaux situé sur le plateau de la commune et facilement accessible depuis la RN3 et l'A140 correspondant aux zones UZp1, UZp2 et UZp3 au plan de zonage du projet de PLU.
- Le foncier économique ancien inséré dans le tissu urbain de la commune situé entre le canal de Meaux, la voie ferrée et la Marne et fortement contraint en termes de desserte et correspondant aux zones UZ au plan de zonage du projet de PLU.

La CCI Seine-et-Marne demande donc de sanctuariser le foncier économique ancien existant et d'adapter les vocations économiques de ces 2 pôles.

1.1. Sanctuariser le foncier économique existant.

La CCI Seine-et-Marne s'inscrit dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et souscrit au déclassement de la zone 2AUX qui est prévue au PLU en vigueur pour l'extension du Parc d'Activités du Pays de Meaux.

Cependant, dans un contexte de raréfaction du foncier économique, la CCI Seine-et-Marne considère primordial de sanctuariser le foncier économique urbanisé existant. Ainsi, la CCI Seine-et-Marne préconise les évolutions suivantes au plan de zonage :

- Classer en zone UZ des parcelles occupées par les locaux de VNF, de la DDT de Seine-et-Marne, du CNFPT classées dans le projet de PLU en zone UE. En effet, en cas de départ de ces structures, les bâtiments pourraient être utilisés pour d'autres activités tertiaires et qui

- seraient contraintes par le règlement de la zone UE dédiée aux équipements.
- Classer en zone UZ les parcelles classées en zone UP1. Trop souvent, le « mitage » progressif des ZAE pour des opérations de renouvellement urbain en faveur de l'habitat et d'équipements se fait au détriment des activités économiques et participe à la réduction du foncier et de l'immobilier d'entreprises impactant les possibilités d'accueil de nouvelles activités économiques.
- Classer en-dehors de la zone UZ, les parcelles occupées par la voie ferrée, particulièrement au sud de la rue de la Marne.

1.2. Distinguer la vocation économique des 2 pôles économiques.

La CCI Seine-et-Marne relève que dans le chapitre 1 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions au règlement de la zone UZ, seule la sous-destination du logement dispose d'une réglementation différente entre les zones UZ et UZP1, UZp2 et UZp3.

Or, la CCI Seine-et-Marne considère que d'autres sous-destinations devraient faire l'objet d'une distinction pour tenir compte de l'armature économique et de la nécessité de recomposition urbaine. Ainsi, le Parc d'Activités du Pays de Meaux est destiné à accueillir des activités de commerce de gros et/ou des sites productifs alors que le foncier économique inséré dans le tissu urbain constitué est plutôt voué à accueillir des activités artisanales, PME-PMI...

La CCI Seine-et-Marne préconise donc que le chapitre 1 de la zone UZ soit retravaillé dans ce sens.

2. Réserve 2 : Affirmer l'armature commerciale.

La CCI Seine-et-Marne estime que l'armature commerciale du territoire de la Villenoy est structurée autour de 2 pôles commerciaux :

- Le centre-ville de Villenoy accueillant 12 locaux commerciaux¹ occupés par des commerces et services et concernés par un linéaire actif à protéger et/ou à développer au plan de zonage du projet de PLU.
- La zone de l'Union commerciale accueillant 13 locaux commerciaux occupés par 8 commerces et services et 5 locaux sont vacants et classée en zone UZ au plan de zonage du projet de PLU.

La CCI Seine-et-Marne demande donc de reconnaître cette armature structurée en 2 pôles en autorisant le commerce détail, l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans ces deux secteurs.

De plus, la présence croissante du commerce de détail en ZAE accentue l'effet de concurrence foncière et immobilière entre ces activités et les autres activités économiques. Afin de réduire ce phénomène, la CCI Seine-et-Marne prône la recherche d'un équilibre se traduisant par un encadrement des possibilités offertes au commerce de détail voire son interdiction en ZAE.

2.1. Interdire l'artisanat et le commerce de détail dans le Parc d'Activités du Pays de Meaux.

La CCI Seine-et-Marne recommande de modifier le règlement de la zone Uzp afin d'y interdire le commerce de détail et l'artisanat puisque le Parc d'Activités du Pays de Meaux, sur Villenoy, n'a pas vocation à accueillir ces activités.

2.2. Encadrer l'artisanat et le commerce de détail en zone UZ.

La CCI Seine-et-Marne recommande de reconnaître le pôle commercial de l'Union Commerciale par la création d'un nouveau sous-zonage correspondant à ce secteur uniquement dans lequel le commerce de détail y serait autorisé sans conditions. Dans le reste de la zone UZ, la CCI Seine-et-Marne préconise de fixer des conditions d'implantation pour les activités de commerce de détail (surface de plancher maximale et/ou normes de stationnement plus contraignantes...) pour éviter la concurrence avec les pôles existants.

¹ Source : Observatoire du Commerce CILA® développé par la CCI Seine-et-Marne.



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 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.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT

