

Le président

Monsieur Eric BRAIVE
Président
Cœur d'Essonne Agglomération
La Maréchaussée
1 place Saint Exupéry
91704 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS

*Direction des Territoires
Pôle Mission consultative
01 60 79 90 13*

*Votre contact :
Stephen Griffaud
01 60 79 91 92*

N./Réf. : 2019-99/SG/mbo

Evry, le 3 juin 2019

Objet : Avis projet de SCOT Cœur d'Essonne Agglomération

Monsieur le Président,

Nous avons examiné le dossier d'élaboration du SCOT Cœur d'Essonne arrêté par délibération du conseil communautaire du 21 février 2019 que nous avons reçu le 5 mars 2019 pour avis.

Parmi les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figure la volonté de développer des projets ambitieux s'inscrivant dans une dynamique métropolitaine.

Cette orientation s'appuie en partie sur le projet de Base 217 qui a vocation à être un moteur en matière de développement économique et d'innovation pour l'ensemble de la Région francilienne.

Le site Val Vert-Croix Blanche constitue un autre projet ambitieux de parc économique et commercial centré sur le thème de l'écoconstruction.

Le PADD précise que le développement commercial doit s'orienter vers les sites de projet porteurs, proposant une offre singulière et ne venant pas déséquilibrer les pôles existants.

A ce titre, une attention toute particulière devra être portée à la complémentarité des enseignes sur ce secteur et la stabilisation des cellules de la zone commerciale de la Croix Blanche.

Par ailleurs, il est indiqué dans le PADD que *"les documents d'urbanisme locaux devront recenser les potentialités foncières des zones d'activités déjà existantes et devront permettre à celles-ci d'être optimisées"*.

.../...



Nous remarquons dans le rapport de présentation l'absence d'état des lieux des possibilités de densification et d'identification du foncier mobilisable au sein des ZAE existantes et ce, en fonction des contraintes pouvant impacter l'urbanisation et de leur potentiel de développement.

Nous considérons que le rôle de recensement des potentialités foncières des ZAE incombe à la Communauté d'Agglomération, d'autant qu'il avait été spécifié lors de la première réunion des Personnes Publiques Associées en date du 18 juin 2018 que le service développement économique de Cœur d'Essonne disposait d'une étude sur le foncier d'activité, mise à jour régulièrement.

Nous regrettons également l'absence de typologie des zones d'activités dans le DOO afin d'identifier les usages de l'offre actuelle et les complémentarités.

Par ailleurs, nous remarquons que les dispositions "*Assurer l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux aménagements de zones d'activité*" et "*Mixer les usages et les fonctionnalités des zones d'activités pour pérenniser leur attractivité : économie, commerce, loisir*" sont disposées dans le volet 3.3 du PADD ("*Vers une armature commerciale plus équilibrée et plus efficiente à l'échelle de la Porte Sud*") alors qu'elles trouveraient plus leur place au sein du volet 3.1 relatif au développement économique.

De même, il conviendrait de nuancer cette dernière disposition. Toutes les zones d'activités n'ont pas vocation à accueillir de la mixité de fonction, telles que les zones industrielles spécifiques à titre d'exemple. Nous proposons d'apporter la précision suivante : "*mixer les usages et fonctionnalités des zones d'activités non spécialisées pour pérenniser leur attractivité*".

En matière de commerce, nous regrettons l'absence de Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), même si l'instruction du SCOT a été initiée antérieurement à l'obligation réglementaire (loi ELAN du 23 novembre 2018) d'élaborer cette pièce au sein du DOO.

Ce document aurait ainsi pu permettre des prescriptions plus fortes en matière de commerce, en déterminant les conditions précises d'implantation des cellules par types d'activités et la surface de vente des équipements commerciaux spécifiques aux différents secteurs identifiés.

Nous notons par ailleurs l'absence de mention du Parc Aventure Floreval à Bruyères-le-Châtel dans l'orientation 5 du DOO ("*Développer les aménités touristiques de Cœur d'Essonne Agglomération*") alors même qu'il est identifié un objectif de développement de l'offre d'hébergement et du tourisme de plein air et que les projets de ce site répondent parfaitement à ces enjeux.

En effet, le propriétaire du domaine forestier au Sud de la Roche Turpin, qui accueille près de 65.000 visiteurs par an (ce qui en fait l'un de sites les plus fréquentés en Essonne) souhaite y développer un projet de diversification des activités du parc, tourné autour de l'offre de loisirs sport et nature (archerie, courses d'orientation, mini-golf), d'un parc animalier à l'intention d'un jeune public et d'hébergement insolite sous forme de quelques lodges.

Les retombées économiques seraient positives pour la Communauté d'Agglomération aussi bien en matière de consommation locale qu'en matière de créations d'emplois (une vingtaine à court terme et une cinquantaine à moyen terme).

Cependant, la mise en place des aménagements (constructions en bois et pistes) nécessite un déclassement d'environ 73.000 m² d'EBC et une autorisation de défrichement, malgré la volonté du propriétaire de maintenir le site au plus proche de son état actuel.

Les contraintes réglementaires sont actuellement très importantes sur ce site et un appui de la Communauté d'Agglomération, à travers ce SCOT notamment, apparait de ce fait nécessaire pour permettre à ce projet d'émerger.

Persuadé de l'intérêt que vous porterez à ces observations,

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



Emmanuel MILLER