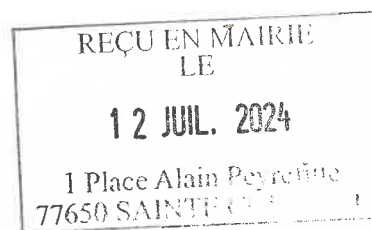




CCI SEINE-ET-MARNE

Le Président



MAIRIE

M. Alain BALDUCCI

Maire

1 Place Alain Peyrefitte

77650 SAINTE-COLOMBE

Serris, le 28 juin 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-043

Service Données et Analyses Territoriales

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

Objet : PLU SAINTE-COLOMBE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Yèbles. Ce dernier nous a été transmis le 1^{er} mars 2024 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 avec les remarques suivantes :

1 Un diagnostic en matière de ZAE à compléter et à illustrer.

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic des activités économiques recensées sur la commune de Sainte-Colombe en pages 98 et 99 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter le recensement des activités économiques implantées sur la commune par les éléments suivants :

L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 4 ZAE1 et 1 ZAEM (multicommunale) et 1 ZAES (spécifique) sur le territoire de Sainte-Colombe. Afin d'illustrer le diagnostic, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de ces ZAE pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

L'ensemble de ces compléments permettra de mieux justifier la mise en œuvre des zones UX au règlement et au plan de zonage tout en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU et d'expliquer la suppression de la zone Ux sur le secteur des Marais Sud.

2 Une orientation en matière de ZAE à ajouter au PADD.

La CCI Seine-et-Marne relève l'objectif défini au PADD en matière de développement économique afin de « permettre l'installation d'activités économiques, commerciales et touristiques dans les zones urbanisées ».

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.

La CCI Seine-et-Marne estime qu'une orientation supplémentaire aurait pu être prévue afin de conforter les ZAE existantes et s'inscrire dans l'objectif du SCOT du Grand Provinois en faveur du tissu industriel et artisanal.

3 Limiter le développement commercial au sein des ZAE et assurer une compatibilité avec le SCOT en matière d'urbanisme commercial.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à l'objectif défini au PADD en matière de développement commercial de « *favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre bourg* ».

La CCI Seine-et-Marne constate également que le DOO du SCOT du Grand Provinois affirme la volonté de « *Privilégier une concentration des activités au sein ou à proximité des polarités commerciales identifiées visant à conforter l'équilibre commercial du territoire.* » et identifie la commune de Sainte-Colombe comme pôle de proximité au sein de l'armature commerciale du territoire qui a vocation à accueillir uniquement des achats quotidiens et des activités non commerciales (artisanat non marchand, médical, activités économiques non marchandes)(cf. DACC du SCOT).

Au regard de ces éléments, la CCI Seine-et-Marne recommande de fixer des conditions pour les activités de commerce de détail voire de les interdire au sein du règlement de la zone UX afin de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT du Grand Provinois. En effet, ces zones correspondent à des ZAE qui n'accueillent pas ce type d'activités et n'ont pas vocation à en recevoir.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques et demandes 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





CCI SEINE-ET-MARNE

LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES SPECIFIQUES DE SAINTE-COLOMBE EN JUIN 2024



- Limites de communes
- Zones d'Activités Economiques
- Zones d'Activités Economiques Spécifiques

0 500 m



Conception : CCI Seine-et-Marne - DGAET -
Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : IGN Bd Géoroute, CartoPLU DRIEA-DDT77,
DDT77/CCI Seine-et-Marne : Observatoire des ZAE



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