

MAIRIE  
Mme Françoise LEFEBVRE  
Maire  
27 rue de la Faïencerie  
77950 RUBELLES

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM19-103  
Service Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Elodie MAZIN  
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 08 août 2019

Objet : PLU RUBELLES

Madame le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune Rubelles. Ce dernier nous a été transmis le 4 juillet 2019 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 DES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT DE LA ZAE SAINT-NICOLAS A SPECIFIER**

### **1.1 UNE PRESENTATION DE LA ZAE A DETAILLER AU RAPPORT DE PRESENTATION**

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic relatif aux activités économiques aux pages 109 et 110 du rapport de présentation. Toutefois, afin de sécuriser juridiquement le document et d'assurer une cohérence complète entre les différentes pièces constitutives du PLU, la CCI Seine-et-Marne suggère de compléter ce diagnostic par le recensement des Zones d'Activités Economiques présentes sur la commune.

En effet, l'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 1 ZAE<sup>1</sup> sur le territoire de Rubelles. Afin de compléter et d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites des ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

---

<sup>1</sup> **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.

### 1.2 AFFINER LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

Dans la mesure où la ZAE Saint –Nicolas constitue à la fois une polarité économique et commerciale, la CCI Seine-et-Marne recommande de :

- Modifier l'objectif décliné en page 8 du PADD « Maintenir et renforcer l'attractivité commerciale de la ZAE Saint-Nicolas » afin qu'il concerne également les activités économiques. Sa rédaction devrait donc être la suivante : « Maintenir et renforcer l'attractivité économique et commerciale de la ZAE Saint-Nicolas »,
- Compléter le schéma des orientations générales de la page 13 du PADD afin de traduire spatialement les orientations relatives au développement économique et commercial développées dans le paragraphe « Préserver et dynamiser les activités économiques » de la page 8 du PADD.

### 1.3 AMELIORER L'ACCESSIBILITE DE LA ZAE SAINT-NICOLAS PAR LES CHEMINEMENTS DOUX

La CCI Seine-et-Marne note favorablement la représentation cartographique en page 13 du PADD relative à l'objectif de « Qualifier et sécuriser les cheminements doux ». Toutefois, au sujet de la ZAE Saint-Nicolas et concernant les cheminements doux, la CCI Seine-et-Marne suggère d'étendre les tracés des cheminements doux à sécuriser au sein de cette ZAE afin de mieux répondre à la volonté « d'amélioration de la qualité des déplacements des rubellois » déclinée en page 9 du PADD.

### 1.4 INTEGRER LES ENJEUX DE PRESERVATION ET DE VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AUX SECTEURS ECONOMIQUES

La CCI Seine-et-Marne considère que les enjeux de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue concernent également les secteurs économiques. A ce titre, la carte représentant les principes d'aménagement de l'OAP pourrait être complétée afin d'intégrer la ZAE Saint-Nicolas.

## 2 DES REGLES D'IMPLANTATION DES COMMERCES A HARMONISER SUR LA COMMUNE

---

La CCI Seine-et-Marne relève favorablement le plafond de surface instauré en zone UA pour les activités de commerce de détail et d'artisanat permettant une gestion des implantations commerciales au sein du tissu bâti. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne recommande d'appliquer ce même plafond au sein de la zone UC qui demeure un secteur à dominante résidentielle et qui n'a pas pour vocation principale d'accueillir des commerces.

De plus, en zone UA uniquement, la CCI Seine-et-Marne suggère de ne pas imposer de réalisation d'aire de stationnement pour les activités commerciales et artisanales de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de ne pas compromettre l'accueil de ces activités. La CCI Seine-et-Marne estime que les normes de stationnement prévues pour ces activités sont trop restrictives.

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 informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

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

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

ANNEXE 1 : ZAE DE RUBELLES EN AOUT 2019.

