



COMMUNE DE		VENEUX-LES-SABLONS		de	X
27 FEV. 2017		CO		ED	
MO	CS	CS	CS	FF	
Est	Va		Ep		Est

M. Michel BERNARD
Maire
MAIRIE
Place du 11 Novembre 1918
77250 VENEUX-LES-SABLONS

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM17-025
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 14 février 2017

Objet : PLU VENEUX-LES-SABLONS

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Veneux-les-Sablons. Ce dernier nous a été transmis le 24 novembre 2016 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 des remarques et une réserve :

Un dossier de PLU arrêté ne permettant pas une analyse complète.

L'ensemble des pièces du PLU ont été envoyées en noir et blanc et ne permettent pas une analyse complète et fine des éléments cartographiques notamment. Ainsi, les schémas du PADD qui localisent les sites à enjeux sur le territoire sont illisibles et portent préjudice à la compréhension du projet de la commune porté dans le PLU arrêté.

La CCI Seine-et-Marne relève plusieurs erreurs et oublis qu'il conviendrait de corriger :

- la mention de la desserte par la RATP en page 14 du PADD,
- une note en page 17 du PADD relative aux moyens, « A compléter... ».

Un rapport de présentation incomplet.

La CCI Seine-et-Marne apprécie le recensement des principaux employeurs des secteurs publics et privés présents sur la commune en page 89 du rapport de présentation mais regrette que ces activités ne soient pas localisées plus précisément. De plus, certaines thématiques économiques n'ont pas été traitées alors qu'elles font l'objet d'orientation dans



le PADD comme les activités touristiques (présence d'un camping), le site en reconversion (signalé au schéma 3 du PADD).

La CCI Seine-et-Marne souligne favorablement la prise en compte de la diversité économique par la mise en œuvre des zones Ne et Uz reconnaissant la présence d'activités économiques spécifiques.

Des dispositions réglementaires insuffisantes pour assurer la pérennité de la centralité commerciale le long de l'avenue de Fontainebleau.

La CCI Seine-et-Marne estime que les besoins prévus en stationnement pour les activités commerciales en zones UA sont trop restrictifs et pourraient compromettre l'accueil de ces activités. En dessous de 50m², il pourrait ne pas être demandé de réalisation d'aire de stationnement.

La CCI Seine-et-Marne approuve la reconnaissance de l'existence d'une centralité commerciale de centre bourg le long de l'avenue de Fontainebleau. La CCI Seine-et-Marne demande de la compléter par celle du rond-point du 19 mars 1962 et celle du supermarché implanté à l'intersection des rues de Bourgogne et Claude Bernard.

Afin de pérenniser la centralité de centre bourg le long de l'avenue de Fontainebleau, en complément du droit de préemption sur les locaux commerciaux, la CCI Seine-et-Marne suggère que soit étudiée à l'article UA1 l'opportunité de l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée pour d'autres destinations que celles du commerce, service et artisanat sur cet axe. Cette disposition pourra être spatialisée et matérialisée au plan de zonage.

Une réserve relative au changement de vocation du secteur de la rue du Clos aux Ministres.

Au POS actuellement en vigueur, un zonage UI dédié aux activités économiques assure la préservation du foncier économique. Ce zonage a été supprimé dans le projet de PLU arrêté et les parcelles concernées ont été classées en UB à vocation dominante d'habitat mais où sont également admis les équipements d'intérêt général, les commerces et activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Ce choix accroît la concurrence foncière en permettant l'implantation d'habitations dans des endroits exclusivement réservés à l'activité économique.

La CCI Seine-et-Marne regrette ce choix et souhaite que le zonage Ui soit maintenu au moins sur le secteur de la rue du Clos aux Ministres. Ceci pourrait permettre d'enrayer plus facilement le phénomène de diminution des emplois signalée en page 18 du PADD.

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.



CCI SEINE-ET-MARNE

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

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JRJ', written over a horizontal line.

Jean-Robert JACQUEMARD