

**Le Président**

MAIRIE  
Mme Catherine BOUDOT  
Maire  
2 rue de l'Eglise  
77840 COULOMBS-EN-VALOIS

Serris, le 1<sup>er</sup> mars 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-014

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN

Objet : PLU COULOMBS-EN-VALOIS

Madame le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulombs-en-Valois. Ce dernier nous a été transmis le 12 décembre 2023 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.

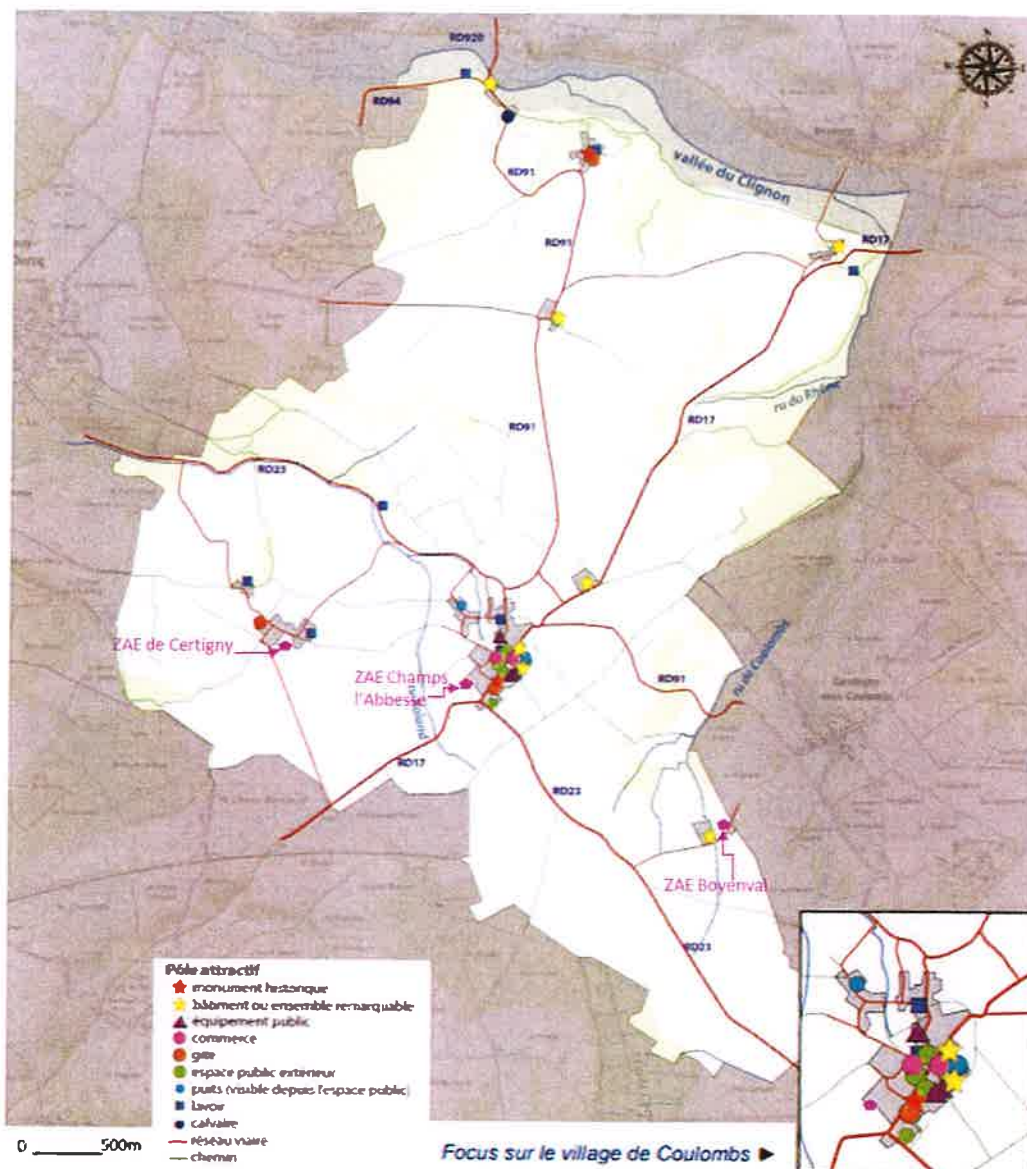
Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les demandes suivantes :

**1. Compléter le diagnostic urbain.**

La CCI Seine-et-Marne recommande d'ajouter une rubrique relative aux activités économiques recensées sur la commune de Coulombs-en-Valois en page 43 du diagnostic urbain du territoire du rapport de présentation afin de mentionner et d'expliquer les enjeux économiques sur les 3 sites :

- De Certigny,
- Du bourg de Coulombs-en-Valois au Champ l'Abbesse,
- De Boyenaval, pour ce dernier site la CCI Seine-et-Marne recommande d'explicitier la raison pour laquelle il est classé en zone urbanisée, bien qu'il apparaisse comme entièrement naturel.

La CCI Seine-et-Marne propose de compléter la carte de la page 41 du rapport de présentation de la façon suivante afin de justifier la mise en œuvre de la zone UE au plan de zonage et au règlement.



## 2. Affiner la réglementation dans la zone à vocation économique.

Concernant le règlement écrit de la zone UE, la CCI Seine-et-Marne relève que le premier paragraphe mentionne que cette zone est destinée à accueillir des activités économiques et artisanales.

La CCI Seine-et-Marne s'interroge donc sur l'autorisation sous conditions des 2 sous-destinations exploitations agricoles et forestières en zone UE. En effet, ces sous-destinations sont difficilement compatibles avec la volonté de destiner cette zone aux activités économiques, artisanales et commerciales. La CCI Seine-et-Marne suggère d'interdire ces sous-destinations.

## 3. Assurer la pérennisation et le bon fonctionnement des activités économiques existantes.

La CCI Seine-et-Marne estime primordiale de pérenniser les activités économiques existantes implantées dans le tissu mixte de la commune notamment celles des artisans ou chef d'entreprise ayant leur activité implantée à leur domicile. Ainsi, des conditions permettant des extensions ou des aménagements des constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou d'entreposage existantes pourraient être ajoutées aux règlements des zones UA, UB et NB pour permettre des évolutions mesurées et limitées et par conséquent, le maintien de ces activités économiques existantes.



A ce titre, la CCI Seine-et-Marne souhaite rappeler la présence des entreprises :

- SARL DUWER JMD est implantée rue de la Fossée. Cette entreprise génère régulièrement des entrées et des sorties de matériel agricole et de poids lourds. Or, un emplacement réservé est prévu pour un groupe scolaire juste en face. La CCI Seine-et-Marne préconise que des précisions soient apportées au sein de l'OAP sectorielle pour :
  - garantir la pérennité et le bon fonctionnement de cette activité
  - assurer la sécurité des usagers de l'école
  - limiter les conflits d'usage.
- PLUTON IMMOBILIER est située sur la parcelle C n° 909, 17 chemin canes. Cette parcelle est le siège de la société qui exerce depuis le 22 mai 2021 une activité BTP peu compatible avec son classement en zone NB au règlement graphique. La CCI Seine-et-Marne préconise que les règlements évoluent afin de garantir la pérennité de l'activité car du fait de l'interdiction des activités économiques dans cette zone.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos 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, Madame le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT

