

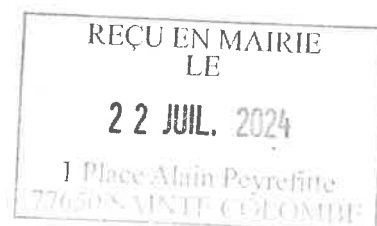


PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Cécile Carriço – Cédric Cousinier
Tél : 01 60 56 70.84
Mél : cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr

Direction
départementale
des territoires



Vaux-le-Pénil, le 19 JUL. 2024

à l'attention de
Monsieur le Sous-préfet

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de PLU
Commune de SAINTE-COLOMBE
Référence : STAC PSPT 2024 – 100

Bordereau d'envoi

Désignation des pièces	Nombre
Projet d'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté	1
Annexes	4

Observation :

Je sou mets à votre signature le projet d'avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de SAINTE COLOMBE arrêté par délibération du 8 avril 2024.

Cet avis est **défavorable**.

Le dossier complet ayant été enregistré le 24 avril 2024 en sous-préfecture de Provins, l'avis de l'État doit être notifié à la commune **au plus tard le 24 juillet 2024**.

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne

Romain GUILLLOT



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Provins, le 19 juillet 2024

Service Territoires, Aménagement et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Chrystelle PAGENELLE
Chargée de planification locale
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Le Sous-Préfet de Provins

à

Monsieur le Maire
de Sainte-Colombe

Objet : Avis de l'État - PLU de Sainte-Colombe

Référence : STAC PSPT 2024 – 100

Pièces jointes :

- courrier de la SNCF du 22/05/2024 et fiche T1
- fiche T7 (DGAC)
- courrier de RTE du 21/05/2024
- avis de Seine-et-Marne Environnement du 21/05/2024

Par délibération en date du 8 avril 2024, le conseil municipal de la commune de Sainte-Colombe a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Provins le 24 avril 2024 via l'application ACTES.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de PLU, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 19/06/2023 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme)

Par délibération du 08 avril 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 06 décembre 2022 prescrivant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du code de l'urbanisme)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie le 02 mai 2024 par la commune dans le cadre de la révision du PLU.

L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Sainte-Colombe peut-être soumis à l'avis de la CDPENAF car il répond au critère suivant :

- procédure d'élaboration et de révision générale ou à modalités allégées sur auto saisine de la CDPENAF (article L.153-17 du code de l'urbanisme)

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L.133-2 du code de l'urbanisme)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLU de la commune de Sainte-Colombe sera donc exécutoire dès sa transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU. .

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) (article L.151-43 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU comporte des annexes reprenant l'ensemble des SUP de la commune (liste et plan - pièces 5.D.1 et 5.D.2).

Cependant, certaines remarques sont à prendre en compte :

- la carte des servitudes d'utilité publique (DDT 77) du 02/08/2019 **n'est plus à jour et doit être supprimée.**

- l'annexe correspondant à la servitude AC1 « Protection des Monuments Historiques » **doit être complétée** : l'arrêté IDF 2020-07-09-003 du 09/07/2020 fait mention d'un plan joint en annexe de cet arrêté ; **celui-ci doit être joint.**

- la servitude T1 « Ligne SNCF – mobilités Région Paris-Est » : la nouvelle version de la notice T1 doit être jointe. **Un courrier de la SNCF ainsi que la fiche T1 sont joints en annexe de cet avis.**

- la servitude T7 (DGAC) relative aux obstacles de grande hauteur, applicable sur la totalité du territoire communal n'est pas répertoriée dans la liste ni le plan graphique. **Il convient de prendre en compte cette servitude. La fiche T7 relative à cette servitude est jointe en annexe.**

- la servitude I4 « Électricité – ligne 63 KV -Eglantier – Les Ormes» : **Un courrier de RTE est joint en annexe.**

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publiques doivent être complétés et modifiés.

Le rapport de présentation ne liste pas les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal Et doit donc être complété.

2.2 – Le contenu du PLU (articles L. 151-2 à L. 151-3 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU de la commune de Sainte-Colombe comporte l'ensemble des pièces exigées.

2.2.1 – Le rapport de présentation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme)

1. Présence du diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement

Le diagnostic est présent quoique touffu et difficilement lisible.

En effet un grand nombre de données ou d'informations sont anciennes et ne sont pas mises à jour.

Par ailleurs les données récentes présentées se cumulent aux données anciennes qui persistent.

Pour exemples , la partie « Caractéristique de la population » P90 du RP1 comporte des informations et graphiques de 2013, l'exposé des règles du PLU (page 115) comporte les principaux changements réglementaires intervenus par au rapport au PLU de 2016...

Certaines analyses, notamment démographiques, se basent sur des données souvent anciennes et ne prennent pas en compte les évolutions des dernières années.

Par ailleurs, la commune a présenté une variation annuelle moyenne de population de 0,5 % de 2010 à 2015 et de -0,2 % de 2015 à 2021 (données INSEE). Le PADD a pour objectif de permettre une croissance démographique de 275 habitants entre 2020 et 2030. pour atteindre une population de 2100 habitants soit une croissance annuelle de 1,4 %.

Cet objectif paraît surestimé au regard des évolutions de population antérieures.

Par ailleurs, un travail de cohérence entre les différents documents doit être réalisé.

Sur la partie portant plus particulièrement sur la compatibilité avec le SCoT, il paraît superflu d'énumérer toutes les orientations, y compris **celles qui ne concernent pas la commune de Sainte-Colombe**.

Le schéma de positionnement du PLU au sein des documents de planification, présenté en page 10 du rapport de présentation, date de 2013. Il n'est fait **aucune référence aux ordonnances de 2020**, pourtant antérieures à la prescription du PLU.

2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme

Le PLU en vigueur a été approuvé le 13 mars 2020. L'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers doit donc porter soit sur les dix dernières années précédant l'arrêt (période 2014-2024) soit sur la période 2020-2024 (le PLU en vigueur ayant été approuvé en mars 2020). Le projet de PLU comporte un tableau de variations du MOS entre 2012 et 2021 (p. 47 du RP1) ainsi qu'une analyse des réductions d'extension par rapport au PLU de 2020 (p. 47 du rapport de présentation – vol 2). Cette analyse est insuffisante et **doit être complétée**. Il convient d'une part d'intégrer la période 2021-2024 et d'autre part de localiser de manière précise sur la base du MOS en 81 postes les espaces consommés depuis l'approbation du PLU en vigueur.

Il convient de souligner que certains paragraphes dans le rapport de présentation relatifs à l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol sur des périodes antérieures à 2020 nuisent à la compréhension.

3. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Une carte concernant le potentiel de densification des dents creuses est présentée pages 37 et 49 du RP 2. Une analyse du potentiel de densification (dont les changements de destination) figure sur la note explicative.

Dans un souci de lisibilité, il aurait été cohérent de regrouper l'analyse du potentiel de densification et la carte sur une même partie de document.

Cependant, certaines parcelles non bâties de la zone 1AUd apparaissent en potentiel de densification alors qu'elles sont **repérées au MOS 2021 en consommation d'espaces NAF. Ce point doit être corrigé**.

Un potentiel de 5,79 hectares en densification a été déterminé par le bureau d'étude (p 37 du RP2). Environ 180 logements ont été estimés en potentiel avec un taux de réalisation de 2/3 (soit 120 logements).

4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Ce point est notamment abordé page 7 de la notice explicative et page 52 du RP2.

Bien qu'une analyse sur les potentiels de densification ait été réalisée, les dispositions qui permettent cette densification **doivent être détaillées**.

5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Le rapport de présentation (volume 2), fait état pages 38 et 46 des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), au regard des objectifs de construction de logements et d'extension des activités économiques.

Les objectifs démographiques de la commune (2100 habitants en 2030) nécessiteraient la construction de 140 logements supplémentaires.

Les espaces identifiés au sein du tissu urbain représentent environ 5,8 hectares.

Le PLU utilise le potentiel d'extension maximale (1,42 hectares) autorisé par le SCOT pour la période 2020-2030.

La création d'une zone 2AU, en extension pure, en l'absence d'objectifs à l'horizon 2040, n'est pas justifiée par un besoin en termes de logements.

Par ailleurs, le projet de PLU va au-delà des objectifs de création de logements imposés par le SCOT (prescription 84), qui programme la création de 100 logements sur une période de 20 ans soit 48 logements pour la période 2020-2030 et 52 logements 2030-2040. **Cet objectif peut être atteint par la seule mobilisation des capacités de densification sur la commune** (estimées à 120 logements) sans utiliser les possibilités d'extension permises par la disposition 97 du SCOT.

Sur ce point, le calcul du point mort prévisionnel doit être justifié. En effet, il n'est pas en adéquation avec la dynamique observée depuis ces 10 dernières années (voir sur ce point le PAC).

6. Présence de l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Un inventaire des places de stationnement est défini en p.121 du rapport de présentation, il devra cependant être complété par les possibilités de mutualisation sur la commune comme le prévoit l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

7. Remarques diverses :

La question des transports de marchandises sur la commune n'est pas traitée dans le PLU qui mériterait d'être complété en ce sens, notamment au niveau de la circulation des poids lourds sur la commune ainsi que sur la gestion des aires de livraisons.

Pour conclure, le rapport de présentation **doit être complété** afin :

- d'actualiser et mettre en cohérence les chiffres avancés ;
- d'actualiser les références aux textes, documents supra en vigueur ;
- de justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

2.2.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article L. 151-5 du code de l'urbanisme)

1. Sur la forme

On peut **déplorer l'absence d'une cartographie de synthèse** qui illustre le projet porté par le document.

2. Sur le fond

En termes de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, le PADD fixe comme objectif de limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à 1,4 ha à l'horizon 2030.

A contrario il ne fixe pas d'objectif pour la période 2030-2040 malgré l'existence d'une zone 2AU (0,76 ha).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable traite l'ensemble des thématiques obligatoires.

2.2.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il serait souhaitable d'intégrer une OAP thématique portant sur la préservation des trames verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU comporte une OAP sectorielle, dont le périmètre prend en compte des secteurs à urbaniser ainsi qu'une zone « Anc ».

1. Remarques d'ordre général

La description de l'OAP **telle que présentée est confuse.**

En effet :

- le périmètre de l'OAP du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le périmètre reporté sur le plan de zonage sont différents (notamment pour les zones Anc et 1AUB). Il convient de mettre en cohérence ces deux documents ;
- l'OAP comprend un programme d'aménagement qui ne porte que sur une partie du périmètre ; il aurait été judicieux de reporter les délimitations des secteurs ;
- la description du programme page 5 par secteurs et le plan page 4 ne sont pas cohérents (mention d'une ancienne zone 1AUc, 1 gîte en zone 1AUa, 16 logements en zone 1AUB alors que 14 sont sur le programme). La mention de l'ancienne zone 1AUc est inutile.

De plus, il serait opportun de faire figurer un principe d'aménagement de voirie, une réflexion sur l'opportunité d'un nouvel abri bus sur ce secteur pourrait être menée.

Le secteur se trouvant à proximité de la gare, (environ 500 m), une mutualisation des places entre les équipements et les logements devra être favorisée dans le règlement. Un aménagement cyclable et piéton (plus large, de 1,40 m minimum) reliant cette OAP à la gare devra être privilégié.

Le phasage d'ouverture à l'urbanisation doit être clairement défini.

Par ailleurs, les **logements sociaux** ne sont pas mentionnés. Or, même si la commune n'est pas soumise à la loi SRU, **il est attendu une participation à l'effort régional**, d'autant plus s'agissant d'une commune disposant d'une gare. A cet égard, la prescription 87 du SCoT précise les attendus : *« La déclinaison territoriale par Communautés de Communes membres du SMEP de l'objectif de 340 logements locatifs sociaux sur 20 ans est la suivante : 60 % sur la CC du Provinois, soit 204 logements ; 40 % sur la CC Bassée Montois, soit 136 logements. Cette programmation est à orienter en priorité vers les pôles, les secteurs de gare, les secteurs bien desservis en transports collectifs. Le renforcement du parc locatif social sera réalisé soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant. Les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux prendront en compte cette orientation et démontreront de quelle manière elle pourra être appliquée (notamment à travers un zonage et une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement la réalisation de logements locatifs sociaux. »*

Cette analyse est inexistante dans le projet arrêté.

2. Les secteurs :

- Secteur 1 AUa (0,78 ha) à vocation de logements familiaux (14 logements, 1 gîte et **une crèche de 16 berceaux**)

Le rapport de présentation (P.46 du RP2) prend en compte une consommation d'espaces agricoles de 0,67ha – 14 logements - horizon 2020-2030.

Le nombre mentionné de « berceaux » est différent entre le plan d'aménagement (page 4) et la description des secteurs (page 5).

- Secteur 1 AUb (0,38 ha) à vocation de résidence « Age et vie » pour personnes âgées (8 studios et 16 appartements).

Le rapport de présentation (P.46 et 145 du RP-Vol 2) prend en compte une consommation d'espaces agricoles de 0,36 ha – Résidence personnes âgées logements - horizon 2020-2030.

La consommation d'espace est différente entre le rapport de présentation et le dossier OAP (0,38 ha).

Au regard des éléments indiqués notamment page 38 du RP, cette résidence est à catégoriser en tant qu'équipement collectif (MARPA) et est donc à ce titre non compatible avec le SCoT.

- Secteur 1 AUd (0,67 ha) à vocation de logements pavillonnaires :

Ce secteur ne fait pas l'objet d'un plan d'aménagement, seule la surface du secteur et le type de logements (logements pavillonnaires) sont décrits. **Ces éléments sont lacunaires.**

La totalité de ce secteur 1AUd a été identifié comme un secteur de densification (page 3 de la notice explicative) sur la base de l'**analyse théorique** du potentiel de densification du SCOT.

Or ce secteur est classé au MOS 2021 en « Bois ou Forêt » et **consommateur d'espaces NAF pour partie**, sur les parcelles 719-720 pour environ 2300m², les parcelles 722-723p (environ 1400m²), parcelles 721 (environ 317m²), soit environ 0,40 ha. Il convient donc de compter ces parcelles comme secteur d'extension et par ailleurs de les exclure de la carte des potentiels de densification (page 49 du RP). **Ce point est à revoir .**

- Secteur 2AU (0,76 ha et anciennement 1AUc au PLU 2020) correspondant à une urbanisation différée après 2030.

Il convient de supprimer dans l'OAP et les autres documents du PLU, la mention de la zone 1AUc qui porte à confusion.

Il est indiqué sur le plan d'aménagement de l'OAP la création de 24 logements et d'un EHPAD alors que le nombre de logement prévu dans le rapport de présentation (page 46) pour la période 2030-2040 est de 14 logements. **Ce point doit être mis en cohérence.**

La description de la zone 2AU, comporte un EHPAD. La réalisation d'un équipement sur un secteur en extension est **incompatible avec le SCOT.**

- Secteur Anc (environ 15 500m²) dont l'objectif est d'implanter une ferme urbaine

La vocation de la zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Le règlement stipule qu'en secteur Anc, « ne sont outre admis que...les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une seule construction n'excédant pas une surface globale de 450m² d'emprise au sol ».

Le rapport de présentation **ne justifie pas** ce projet.

Un gîte de 50 places semble être prévu en zone UB au sud de la zone 1AUd. **Ce point est à éclaircir.**

2.2.4 – Dispositions réglementaires

1 - Zones agricoles et naturelles (article L. 151-11 du code de l'urbanisme)

Le règlement des zones A et N précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'**extensions ou d'annexes**, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise également l'emprise au sol et les règles de hauteur (sauf pour les zones Nca et Nz) pour les extensions et les annexes.

Afin de respecter les dispositions de l'article L.151-11 du CU, il convient de préciser que le **changement de destination** « ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site » dans la partie caractère et vocation de la zone.

Dans les articles N1 et A1 du règlement, le paragraphe mentionnant les interdictions dans les secteurs de zones humides identifiées comporte un rappel du régime juridique applicable. **Afin d'éviter les confusions, il convient de déplacer ce paragraphe en « chapeau » de chaque zone.**

2 – Remarques diverses :

Les normes de stationnement vélo devront être revues selon l'arrêté du 30 juin 2022 pour toutes les zones.

De plus, pour les constructions destinées à l'habitation, il ne pourra être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

Le règlement devra être modifié en conséquence.

2.2.4.1 – Documents graphiques

- Pièce n° 3.1 : Les zones 1AU et 2AU mentionnées en légende ne sont pas retranscrites sur le plan de zonage.
- Il convient de mettre en cohérences le périmètre de l'OAP représenté sur les plans de zonage et le périmètre sur du dossier OAP (pièce 2.3).
- Il conviendra de justifier le classement en zone A des parcelles OB 0159 et adjacentes, qui au vu de la réalité du terrain ne semblent pas vouées à de l'exploitation agricole.
- Le plan de zonage fait apparaître un emplacement réservé qui est destiné à l'aménagement d'un écomusée lié à l'ancienne mine de la commune sur une surface de 3380 m². Aucune description de ce projet n'apparaît dans le rapport de présentation.

2.3 – Le Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois (article L. 131-4 du code de l'urbanisme).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Colombe doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois, qui a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté par délibération du 20 octobre 2021.

Le SCoT du Grand Provinois identifie la commune de Sainte-Colombe en tant que « Pôle Relais ».

Le cadre réglementaire que représente le SCoT est présenté de la page 70 à la page 109 du rapport de présentation – volume 2, dans un tableau qui reprend **une à une** l'ensemble des 109 prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) , **y compris celles qui ne concernent pas le territoire communal**.

A contrario, **certaines justifications** qui concernent la commune doivent être **reprises ou affinées pour démontrer la compatibilité avec le SCoT**.

2.3.1 – Urbanisation

2.3.1.1 - Les espaces urbanisés – Densification

1. S'agissant de la surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est calculée par l'Institut Paris-Région sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013. Cette surface urbanisée de référence est reprise dans le SCoT du Grand Provinois.

Pour la commune de Sainte-colombe, la surface urbanisée de référence est estimée à 109,20 hectares dont 95,60 ha dédiés à l'habitat en 2013.

2. S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat

La commune de Sainte-Colombe relève de la catégorie des **quartiers à densifier à proximité d'une gare** (quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare).

Le PLU de Sainte-Colombe doit donc permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans l'espace urbanisé de référence.

Accroissement de la densité des espaces d'habitat existant en 2013

Selon le tableau de référence présenté en prescription 90 du SCoT du Grand-Provinois, la densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 concernant la commune est de 8,06 logements par hectare. Le

PLU doit permettre d'**atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat de 9,27 logements par hectare** à l'horizon 2030.

En prenant en compte 790 logements en 2021 (INSEE) et le potentiel de logements en densification estimée à 120, la densité habitat atteint 9,52 logements par hectare à l'horizon 2030, ce qui est compatible avec le SCoT.

Le nombre de logements pris en compte dans le R.P est tantôt 115, tantôt 120. Ceci est à corriger.

Accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existant en 2013

Le SCoT fixe comme objectif à la commune une augmentation de la densité humaine de 15 % à horizon 2030.

Le chiffre de référence est de 18,7 en 2012 et devra donc atteindre un minimum de 21,5 en 2030.

Toutefois, le nombre d'emplois à horizon 2030 n'est pas mentionné, ce qui ne permet pas de démontrer l'**atteinte des objectifs d'accroissement de densité humaine prescrits par le SCOT**.

2.3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelle

Sous SDRIF, la commune bénéficiait d'un potentiel de 10ha 92 (et d'une pastille 25 ha, soit 36ha)
Le PLU approuvé en 2020 prévoyait 7.45 ha de consommation d'espaces NAF.

Selon les dispositions du SCoT, la commune a un potentiel d'extension de 3,34 ha à l'horizon 2040, phasé comme suit :

- 1,42 ha (2020-2030) – 48 logts dont 19 maximum en extension
- 1,92 ha (2030-2040) – 52 logts dont 26 maximum en extension

Le rapport de présentation 2.2– vol 2, présente (p.45) la consommation d'espace du PLU ainsi que la notice explicative.

Au regard de ce tableau, la consommation d'espaces est de :

- **1,40 ha (2020-2030) - 20 logements en extension**
- **0,75 ha (2030-2040) - 14 logements en extension**

Cependant, l'analyse est incomplète.

Ainsi, doivent être comptés **0.40 ha** au titre du bilan de consommation depuis 2020 :

Au titre de la consommation prévue à horizon 2030 :

- 1,40 ha comptés par la commune (page 3 de la notice de présentation)
- 0,40 ha concernant la zone 1AUd (voir paragraphe OAP).
- 0,32 ha en zone Uba (Parcelle YA 0278) identifiées en « terres labourées au MOS 2021 ».
- 0,62 ha en zone UX (Parcelles OD 0722 et OD 0,723) identifiées en « terres labourées au MOS 2021 ».
- 0,20 ha en zone UB (Parcelles YA 0072 et 0497 pour partie).

Ainsi, on obtient un total de consommation d'espaces NAF de **3,34 ha à horizon 2030, ce qui n'est donc pas compatible avec le SCoT qui autorise 1.42 ha à horizon 2030.**

2.4 – Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements (PLD)

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Il est à noter que ce dernier est en cours de révision avec la mise en place d'un plan local de mobilité Ile-de-France. Une mise en conformité du PLU devra être effectuée, une fois ce dernier approuvé.

2.4.1 - Stationnement

Aucune place de stationnement pour les vélos n'est présente sur la commune. Conformément au PDUIF, une partie des places de stationnements devra être réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser. Ces places devront être implantées de préférence à proximité des

transports en commun et des équipements. De plus, à ce jour, 10 places de stationnement vélo sont présents sur le secteur de la gare mais non sécurisés. Aussi, conformément au décret n°2021-741 du 8 juin 2021, 10 stationnements sécurisés devront être installés aux abords de la gare

Le parking de la gare comprend à ce jour 70 places de stationnement voitures. Le report des passagers de la gare de Longueville sur cette gare a entraîné une augmentation d'environ 3000 passagers par an depuis 2016. Aussi, il est primordial de prendre en compte cette évolution de fréquentation dans la gestion du stationnement au niveau de la gare et ses alentours.

• Les transports collectifs :

A travers le PADD, la commune prévoit de développer le transport à la demande, ce qui répond aux enjeux du PDUIF en améliorant l'attractivité et le niveau de service des transports collectifs. Une communication auprès de la population devra être faite afin de favoriser ce mode de transport. Ce type de transport viendra en complémentarité des autres transports en commun présents sur la commune, train et bus, pour lesquels le PLU prévoit d'améliorer la desserte locale.

• Liaisons douces et pistes cyclables

L'absence d'aménagement cyclable sur la commune constitue un réel frein pour le développement de ce mode actif. Il est donc primordial de créer un réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables, complétant le réseau départemental structurant.

Un projet de liaison locale entre Provins et Longueville sur la RD403 est identifié sur le plan vélo 77 : aussi une connexion à cet axe structurant devra être recherchée afin de favoriser l'accès à ces communes également desservies par une gare.

Un itinéraire cyclable de loisirs et de tourisme est également identifié reliant la Bassée-Montois à Provins,

Une politique cyclable globale à travers un plan vélo pourrait être menée au sein du territoire en parallèle d'un schéma directeur cyclable plus large à l'échelle de l'EPCI.

Il convient donc de compléter le PLU sur ces points.

2-5 L'habitat

2.5.1 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Sainte-Colombe fait partie de la Communauté de Communes du Provinois (CCP). Conformément à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat, la CCP est tenue de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH).

Par délibération du 30 juin 2022, le conseil communautaire a décidé **l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH)**. Un "porter à connaissance" et une lettre d'enjeux ont été transmis le 16 septembre 2022.

Le PLU devra prendre en compte les objectifs du PLH et assurer sa compatibilité au document lorsqu'il sera approuvé.

2.5.2 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)

Le SRHH adopté le 7 mai 2024 fixe à la CC du Provinois pour la période 2024-2030 un objectif de production de 110 nouveaux logements par an, dont 5 logements locatifs sociaux a minima. Les données fournies (notamment page 66 du RP 2) sont à actualiser.

Le rapport doit indiquer ce cadrage réglementaire.

2.5.3 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

L'aire d'accueil des gens du voyage du Provinois, d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourdun afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003 et révisé le 20 juillet 2020.

La commune de Sainte-Colombe n'est pas inscrite au schéma départemental 2020-2026 et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.

La CC du Provençois est conforme au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020.

2.6 – Orientations paysagères et environnementales du SCOT du Grand Provençois

2.6.1 – Créer une trame paysagère et préserver la Trame Verte

1. Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et la Trame Verte

Comme le prescrit le DOO du SCOT, les PLU doivent préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF 2013 (prescription 4), apporter une attention particulière aux réservoirs de biodiversité (prescription 25), protéger les haies et les éléments arborés contenus dans les continuités écologiques locales (prescriptions 30 et 31).

Les boisements identifiés par le SDRIF 2013 et le SCOT du Grand Provençois ont bien été classés en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan graphique. **Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont protégées** et les documents graphiques du PLU font apparaître la bande d'inconstructibilité.

Dans le rapport de présentation, le PLU n'identifie pas à l'échelle communale, comme exigé par la prescription 33 du SCOT, **les corridors écologiques fonctionnels présents sur le territoire**. A cette fin, il **conviendrait d'utiliser une représentation cartographique de synthèse** à l'échelle de la commune.

La prescription 32 impose l'identification et la protection des corridors écologiques.

Sur la carte TVB du SCOT (précisé par le SRCE), la zone 1AU est concernée par un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite (corridor n°8), ce corridor est, par ailleurs, impacté par un élément fragmentant de type coupure urbaine à ce niveau. Le PLU ne justifie pas de la prise en compte de ces éléments dans l'implantation et l'aménagement de la zone 1AU qui accentue l'effet de coupure urbaine. Il est à noter que cette urbanisation nouvelle est située sur un coteau et va à l'encontre de l'esprit de la disposition de la prescription 11 qui demande, dans le cas général, de préserver les zones agricoles ou les boisements sur les coteaux.

Certains boisements ou haies en milieu agricole au nord-ouest de la commune mériteraient d'être protégés (prescription 26).

2. Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et les éléments paysagers

D'après la prescription 9 du DOO du SCOT, les PLU doivent intégrer un inventaire et une protection du patrimoine vernaculaire et des éléments paysagers, identifier les plus représentatifs et les protéger au titre des articles L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine vernaculaire représentatif de la commune est présenté à la page 69 du rapport de présentation n°2 -Vol 2. La protection monument historique est bien prise en compte. Les cours d'eau et les mares sont pris en compte dans le rapport de présentation et protégés dans le règlement.

Le rapport de présentation (page 77) identifie des cônes de vues sur le territoire. Le rapport de présentation n'apporte que peu de justifications sur les dispositions ayant permis de les préserver.

3. Les milieux naturels

Comme indiqué par le rapport de présentation (page 18), la commune de Sainte-Colombe n'est concernée par **aucune zone Natura 2000**.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente et conclusive.

2.6.2 – Préserver les ressources en eau et la trame bleue

Le PLU de Sainte-Colombe doit être compatible avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin

de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son Programme De Mesures (PDM) qui ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 6 avril 2022.
Ce document est strictement opposable aux documents d'urbanisme.

1. Les cours d'eau

Les différents cours d'eau de la commune de Sainte-Colombe sont matérialisés par le biais d'une trame « cours d'eau protégés ».

Afin de préserver les cours d'eau et leurs berges, le DOO du SCOT du Grand Provinois (prescription 37) inscrit une **bande d'inconstructibilité d'une largeur de 6 mètres** de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces urbains. Cette disposition a été prise en compte dans le règlement de l'ensemble des zones concernées.

La partie (page 37 du RP1) relative à la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GeMAPI) du rapport de présentation doit être actualisée. En effet, le syndicat exerçant la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GeMAPI) sur la commune est désormais le Syndicat Mixte Bassée Voulzie Auxence. Les projets mentionnés ne sont plus à jour.

2. Les mares

La prescription 38 du SCOT du Grand Provinois indique : « *Les mares et plans d'eau doivent être protégés par l'interdiction de leur comblement. L'inventaire des mares réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) peut être utilisé comme inventaire de référence* ».

Les mares sont **bien identifiées** sur le plan de zonage et protégées.

3. Les zones humides

Le SCOT du Grand Provinois pose comme objectif, dans ses prescriptions 34 et 35, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

La cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides est présentée page 59 du RP2. Celle-ci représente les enveloppes d'alertes de classe A (zones humides avérées) et de classe B (zones humides probables) présentes sur le territoire.

Le PLU protège les zones humides avérées de classe A par un zonage Nzh.

Certains points sont à corriger :

- Les parcelles OB 0601 et OB 0602 (en bois et forêt au MOS 2021) qui sont en classe A, ne font pas l'objet d'un zonage Nzh.
- Une zone de compensation au lieu-dit Beaujard, définie dans le cadre du dossier loi sur l'eau relatif à la création d'un plan d'eau sur la commune, doit être identifiée sur le plan de zonage et protégée par un zonage Nzh. Il serait opportun de citer et localiser les zones de compensation afférentes à ce projet présentes sur la commune.
- Le règlement de la zone A comporte une partie Azh alors qu'aucun secteur Azh n'est identifié sur le plan de zonage.
- Dans les chapitres « caractères et vocation de la zone » du règlement des zones A et N, il est indiqué « *La zone N comporte des zones humides avérées. Elle comporte aussi des secteurs humides de classes A et B* ». Cette phrase peut porter à confusion la zone humide de classe A issue de l'étude DRIEAT étant une zone humide avérée.

4. Protéger et sécuriser les ressources en eau potable

Les prescriptions 45 et 46 du DOO du SCOT du Grand Provinois imposent au PLU de protéger les captages pour l'alimentation en eau potable.

Le paragraphe relatif à la desserte en eau potable doit être mis à jour (page 107 du RP).

Il convient dans le rapport de présentation de **montrer la prise en compte de la capacité d'alimentation des nappes** notamment celles réservées à l'alimentation en eau potable (prescription 45 du DOO du SCOT du Grand Provinois).

5. Gérer les eaux pluviales

La prescription 48 du DOO du SCOT impose au PLU de mettre en œuvre en priorité **une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des opérations ou à la parcelle**. L'infiltration des eaux

pluviales est à privilégier selon la nature du sol. De plus « Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à prévoir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de toitures végétalisées. Celles-ci, et tous les types de toitures, participeront à la maîtrise du ruissellement ou seront équipées pour la récupération des eaux pluviales ».

Le règlement des zones 1AU et UX (pour les activités) permet la réalisation de toitures terrasses. Il serait opportun d'élargir cette possibilité aux autres zones.

Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux réseaux, de **compléter les points suivants**:

- Il sera attendu un niveau de protection au moins trentennal pour les projets au regard des exigences du SDAGE 2022-2027.
- Afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.
- Tout rejet pluvial vers un réseau unitaire sera interdit.

6. Assainissement

L'assainissement est collectif sur une grande partie de la commune. Sainte-Colombe est reliée à la STEP de Longueville d'une capacité de 4000 EH.

Le rapport de présentation a bien pris en compte (page 85) la prescription 47 du DOO concernant l'assainissement performant.

Le zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif) doit être joint au présent projet de PLU.

Un zonage eaux pluviales devrait, s'il existe, être aussi joint au présent projet de PLU.

2.7 – Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET approuvé le 28/09/2023 a pour ambition de réduire de 40 % les consommations énergétiques et 60 % les émissions de GES. En favorisant l'usage des mobilités actives et en développant les mobilités partagées tels que le TAD ou les transports collectifs, le PLU est conforme au PCAET.

2.8 – Risques et nuisances

Le SCoT du Grand Provinois indique les dispositions à prendre en compte concernant les risques naturels et technologiques (page 51 à 53) du Document d'Orientation et d'Objectifs.

2.8.1 – Risques naturels

Inondation et remontées de nappe

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Il convient de mettre à jour cette information dans la totalité des documents.

La commune est concernée par un risque lié aux remontées de nappe qui est présenté page 23 du RP1. Le règlement apporte des prescriptions relatives à ce risque.

Le diagnostic ne traite pas l'identification de secteurs sensibles au ruissellement notamment de type agricole qui peuvent impacter les espaces urbanisés (prescription 49 du SCOT).

La gestion du risque inondation relative aux débordements de la Voulzie est insuffisamment traité dans le rapport de présentation.

Retrait-gonflement des argiles :

La commune de Sainte-Colombe est en partie concernée par l'aléa moyen et fort « risque de retrait et gonflement des argiles ». Le rapport de présentation présente (page 22) une cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles. Deux annexes, « argiles » et « carte des aléas de retrait-gonflement des argiles » sont jointes au règlement (p.131 et 132).

Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité pour les constructions de réaliser **une étude géotechnique**.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée mais **obligatoire**. Il convient donc de **modifier et de développer dans le PLU** (notamment dans le rapport de présentation, le règlement notamment pour les zones concernées et les annexes) **la partie relative au retrait/gonflement des argiles**.

Enfin, le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan : **"Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques"** qui est disponible sur le site du Ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

Cette plaquette devra être annexée au PLU.

Cavités souterraines

Le rapport de présentation évoque la présence de trois cavités souterraines sur la commune (page 136 du RP2). Or le site « Géorisques » en recense 4. Il convient de corriger ce point.

2.8.2 – Risques technologiques

Le SCoT du Grand Provinois préconise les dispositions à prendre en compte concernant les risques industriels et technologiques (page 54 à 58 du Document d'Orientations et d'Objectifs).

Le risque technologique est bien abordé page 21 du rapport de présentation n°2.2-vol 1.

La commune n'est pas concernée par le risque technologique (pas de PPRT ni de PAC Technologique)

Sites et sols pollués - Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

La commune n'est concernée par aucun PPRT ni PAC technologique.

Les risques technologiques sont exposés page 33 et 34 du RP1 et une synthèse est produite page 36. Il conviendra de mettre à jour les données présentées notamment en se référant au site Georisques pour les ICPE, les sites pollués ... Le risque nucléaire est présent dans la synthèse mais n'est pas cité dans la description des risques.

Lignes à haute tension :

Le rapport de présentation y fait référence (p.88 volume 2) pour la mise en comptabilité avec le SCoT - prescription 57 ainsi que les plans graphiques et l'annexe servitudes.

Un ouvrage du réseau public de transport d'électricité est implanté sur le territoire communal :

- LIAISON 63kV NO 1 EGLANTIER-ORMES (LES)-PECY

La contribution de RTE, annexée au présent avis, porte notamment sur des compléments d'information à faire figurer sur la liste des servitudes.

2.8.3 - Route à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes

Le réseau routier

Le SCoT du Grand Provinois fixe 3 orientations : l'adaptation du réseau routier aux besoins (sécurité, stationnement, attractivité économique et touristique), l'incitation au développement des pratiques de covoiturage, le développement de l'écomobilité.

Les axes de transports

La commune est traversée par la RD403, RD 106 et RD 49, les infrastructures routières sont représentées page 118 du rapport de présentation.

La commune est concernée par l'arrêté de classement sonore 99 DAI 1 CV 019 (catégorie 4 pour la RD 403).

Le territoire de la commune de Sainte-Colombe est traversé par les emprises de la ligne n°003 000 de Longueville à Esternay du Pk 89+28 au Pk 91+729. Les obligations qui en découlent sont **traitées dans le paragraphe relatif aux SUP**.

La contribution de la SNCF, annexée au présent avis, porte notamment sur des demandes de modifications du projet arrêté : « Nous demandons de conserver une frange non classée en EBC de part et d'autre des infrastructures ferroviaires ainsi que le déclassement des fonciers appartenant au GPU ».

CONCLUSION

J'émet un **avis défavorable** au projet de révision générale du PLU de Sainte-Colombe pour les motifs suivants :

Incompatibilité du projet avec le SCoT du Grand Provinois :

- la création de zones 1AU devant accueillir des logements n'est pas justifiée au regard de la dynamique démographique et de la programmation du SCoT ;
- la commune prévoit la réalisation d'équipements publics (EHPAD, MARPA) en zone 1AU ce qui est strictement incompatible avec le SCoT qui interdit l'implantation d'équipements en extension urbaine ;
- la commune prévoit de consommer 3,34 ha à l'urbanisation à horizon 2030, ce qui est strictement incompatible avec le SCoT qui autorise 1.42 ha.

Par ailleurs, une **relecture globale de l'ensemble du PLU** s'impose afin d'écarter les illégalités et assurer sa compatibilité avec l'ensemble des documents de rang supérieur.

Mise à jour générale du document :

- références aux documents cadres (SCoT, PCAET, ...)
- chiffres obsolètes et/ou incohérents suivant les pages
- période de référence du diagnostic fautive et différente suivant les items du rapport de présentation

Justification de données essentielles au projet de PLU :

- fixer un objectif de population en adéquation avec l'objectif affiché d'une « croissance démographique modérée » du PADD et avec la programmation du SCoT qui permet la réalisation de 48 logements à horizon 2030
- si leur pertinence est démontrée, clarifier le phasage des surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2 AU) en visant une cohérence entre rapport de présentation et PADD

- traduire les objectifs de diversification des logements inscrits au PADD
- produire une réflexion sur la réhabilitation des bâtis anciens et la lutte contre la vacance

Remarques diverses :

- apporter obligatoirement les corrections demandées aux différentes SUP
- apporter les compléments et/ou corrections demandés aux documents réglementaires (OAP, règlement graphique, règlement écrit).



Jean-Bernard ICHÉ

si besoin, nous pourrions échanger, afin que votre bureau
d'étude aura analysé et avis.

