

Plan Local d'Urbanisme

*Sainte-
Colombe*

ELABORATION	1 ère REVISION	2 è REVISION
prescrite le : 28 avril 2011	prescrite le : 30 juin 2017	prescrite le : 6 décembre 2022
arrêtée le : 16 décembre 2014	arrêtée le : 11 juin 2019	arrêtée le : 8 avril 2024
approuvée le : 22 mars 2016	approuvée le : 12 mars 2020	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le : 15 décembre 2020	modifiée le :
révision allégée le :	révision allégée le :	révision allégée le :
mis à jour le :	mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 0

NOTICE
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :
8 avril 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



Idéal entreprises, rue Marchand 77250 EOUILLIES
Tel.: 01.60.70.25.08, Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

• La délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2017 précisait que la première révision du PLU répondait aux objectifs suivants :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 16 octobre 2018, avait défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- Axe 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.
- Axe 2 : Améliorer le cadre de vie actuel des Saint-Colombinois.
- Axe 3 : Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme avaient permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et une réunion publique :

- le 11 mai 2019, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 16 mai 2019, de discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

• La seconde révision du plan local d'urbanisme a été engagée par délibération du 6 décembre 2022. Elle répond aux objectifs suivants :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 19 juin 2023.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents à l'attention du public.

(Voir le bilan de la concertation préalable en annexe de la délibération du 8 avril 2024).

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celles :

- du 18 octobre 2022, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires,
- du 21 avril 2023, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.

*

*

*

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre ancien traditionnel d'agglomération.
- zone UB : zone périphérique à dominante d'habitat individuel.
- zone UE : zone à vocation d'équipements collectifs.
- zone UX : zone à vocation d'activités diverses.
- zone 1AU : zone périphérique d'urbanisation future à vocation d'habitat individuel
- zone A : les terres agricoles, qui comporte :
 - secteur Anc : sous-secteur correspondant au cône de vue vers St-Quiriace.
- zone N : les espaces boisés et protégés, laquelle comporte :
 - un secteur Nca, où l'exploitation des carrières est autorisée (en voie d'achèvement),
 - un secteur NI, qui est réservé aux équipements liés aux sports et aux loisirs,
 - un secteur Nz, correspondant à l'emprise de l'aqueduc de la Voulzie, géré par Eaux de Paris,
 - et un secteur Nzh, identifiant les zones humides de la Voulzie.

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U du 22 mars 2016 :

Le nouveau P.L.U acte les changements suivants :

- Extensions limitées de la zone UB au Mez-de-la-Madeleine et dans le bourg (rue du Château Jaillard), respectivement 0,70 ha (dont 0,25 de consommation d'espaces) et 0,30 ha.
- Extension de la zone UX (le Marais) sur la zone UE adjacente (0,40 ha.).
- Création de nouvelles zones 1AU dans le secteur de la rue aux Mulets (pour un total de 2,59 hectares) :
 - secteur 1AUa (0,78 ha) : la rue aux Mulets ouest, à vocation de logements familiaux,
 - secteur 1AUb (0,38 ha) : la rue aux Mulets sud, résidence Age et Vie,
 - secteur 1AUc (0,76 ha) : rue aux Mulets sud, extension de cette zone d'hébergement,
 - secteur 1AUd (0,67 ha) : la rue aux Mulets nord-ouest, logements pavillonnaires.

*

*

*

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U du 12 mars 2020 :

Le nouveau P.L.U acte les changements suivants, de manière à respecter les orientations du SCOT du Grand Provenois :

Il s'agit principalement de supprimer plusieurs extensions retenues dans le PLU antérieur, dans l'optique de respecter les objectifs de consommation d'espace du SCOT à l'horizon 2030 :

NOM	en hectares	SURFACE m2
Le Mez de la Madeleine 1	0,32	3199
Le Mez de la Madeleine 2	0,27	2682
Zone UX Vallée	1,00	10029
Zone UE Grand Marais	0,51	5057
Zone 1AU Grand Marais	1,47	14694
Secteur 1AUc Septveilles-le-Haut	0,76	7582
Rue Château-Jaillard	0,15	1453
Zone UA Septveilles le Haut	0,36	3578
TOTAL	4,83	48274

Par ailleurs, au regard de l'état boisé d'une propriété située rue de l'Avenir, d'une part, et vis-à-vis du caractère d'espace naturel d'une propriété située chemin du Moulin, d'autre part, deux autres réductions de consommation d'espace ont été effectuées à l'occasion de la révision du PLU :

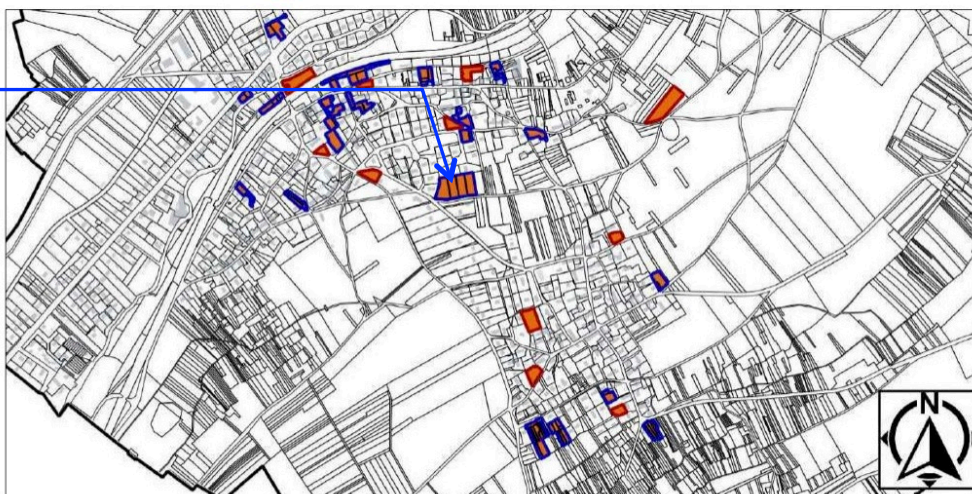
NOM	en hectares	SURFACE m2
Propriété boisée rue de l'Avenir	0,57	5696
Espace naturel Impasse des Îles	0,48	4839
TOTAL	1,05	10535

Le SCOT du Grand Provenois, en revanche, identifie le secteur 1AUd en densification : Page 83 des annexes cartographiques, ci-contre.

Zoom sur la partie sud du centre bourg

Il est aussi rappelé que la Commune a voté un PUP (projet urbain partenarial) pour viabiliser la sente de la rue aux Mulets.

Pour ces motifs, ce secteur a été maintenu dans le PLU révisé, et non comptabilisé en densification.



De même, la zone UX du Marais, dans sa partie Est, était déjà occupée en 2021. Au regard de l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, et au vu de la réalité du terrain, le projet d'extension de la zone d'activités est situé sur un terrain déjà artificialisé (stabilisé et compacté). Le projet n'engendre donc pas une nouvelle artificialisation des sols, ni de consommation d'espace. Le projet d'extension de la ZA de Sainte-Colombe peut donc être considéré comme de la densification et donc être réalisable.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967077

En conclusion, la consommation d'espaces retenue dans la révision du PLU est définie comme suit :

NOM	en hectares	SURFACE m2
Hydroma Industrie RD 403	0,22	2159
Château-Jaillard zone UA	0,16	1600
Zone 1AU a	0,67	6674
Zone 1AU b	0,36	3595
TOTAL	1,40	14028

• Densification :

Le SCOT du Grand Provinois (pour la période 2020 – 2030), impose une densification de 15% du nombre de logements.

L'INSEE donne un nombre de logements estimé pour 2020 (cette valeur sera actualisée quand les données 2021 auront été mises en ligne) :

- 787 logements en tout, soit 120 logements en densification (à identifier sur les cartes).
- Le PLU actuel a émis l'hypothèse (validée par la DDT ...) d'un taux de réalisation des 2/3.
- Cela implique d'identifier un potentiel de densification de 180 logements ($180 \times 2 / 3 = 120$).

Ce potentiel de 180 logements est décliné comme suit, après discussion :

SITE	Nombre de logements
Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (détail ci-après*)	20
Aménagement de la boulangerie	1
Aménagement dans l'ancien café	4
Rue des Demoiselles (parcelle AB 238)	3
Chemin des Champs Vions	3
Rue aux Mulets (au Nord-Est)	3
Rue des Préaux (parcelle à préciser ...)	3
Ancienne usine LIR (sur $\approx 4.000 \text{ m}^2$ d'assiette foncière) Exemple 1.000 m^2 sur deux niveaux = $2.000 / 100 \text{ m}^2 = 20$ logements	20
Densification au fil de l'eau par divisions foncières (voir les données en .shp)	126
TOTAL	183

NOTA BENE : ce tableau est à affiner : certaines constructions – réalisées depuis 2020 – seront sans doute comptabilisées en extension, par exemple Chemin des Champs Vions (côté Est).

* LIBELLE	SURFACES emprise	Sce observée	Nb niveaux	SP
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	225	225	2	450
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	425	270	2	540
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	435	300	2	600
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	195	195	2	390
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	194	194	2	388
bâtiment agricole susceptible de changer de destination	88	88	2	176
	1562			2544
Pourcentage de surfaces affectées au logement				0,3
Surface affectée				763
Taille minimale des logements 40 m2				40
Nombre de logements = 19 ; arrondis à 20				19

*

* *

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 7 mars 2023) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

Axe 1 - Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux.

1. L'aménagement de l'espace : affirmer le caractère rural de Sainte-Colombe, tout en confortant le cadre de vie actuel.

Moyens :

- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du centre-village (valorisation du centre-bourg).
- Aménager des circulations douces sécurisées (piétons et cyclistes).
- Conserver et aménager les zones vertes et humides du territoire communal.

2. L'habitat et la démographie : Poursuivre une croissance démographique maîtrisée, dans une perspective d'équilibre démographique, cohérente avec la capacité des équipements actuels.

Moyens :

- Permettre une croissance démographique de ≈ 275 habitants entre 2020 et 2030 (objectif démographique : 2.100 habitants).
- Favoriser le renouvellement et le rajeunissement de la population (dans une perspective d'équilibre démographique).
- Diversifier le parc de logements, dans le respect des caractéristiques de la demande.
- Réguler le développement démographique en fonction de la capacité des équipements.
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité. Permettre la réhabilitation et la division du bâti ancien, sa transformation en logements ou gîtes.

3. La maîtrise de la consommation d'espaces : Limiter la consommation de surfaces agricoles et naturelles à **1,40 ha** à l'horizon 2030.

Moyens :

- Permettre une densification maîtrisée du tissu bâti.
- Favoriser la réhabilitation d'anciens logements vacants, pouvant accueillir une nouvelle population sans consommation de foncier.
- Remplir les "dents creuses" du cœur urbain de l'agglomération.

Axe 2 - Améliorer le cadre de vie actuel des Saint-Colombinois.

1. Les équipements : Adapter l'offre en équipements aux besoins futurs.

Moyens :

- Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
- Inscrire des emplacements réservés et (ou) des servitudes concernant les équipements et réseaux.
- Maintenir et développer l'offre de services publics, de locaux associatifs et de services.
- Réfection des trottoirs et des routes, sur les voies communales et les traversées des routes départementales.

2. L'urbanisme et les paysages : réhabilitation des édifices religieux, protection des bâtiments et lieux remarquables.

Moyens :

- Conserver une certaine harmonie dans les différents hameaux, tout en évitant l'uniformisation.
- Conserver les principaux traits architecturaux (caractéristiques des ouvertures, couleur des façades ou de la couverture ...).

- Atténuer les nuisances dans les futures zones d'habitat (liées au bruit de la circulation).
- Identifier les édifices et lieux remarquables, au titre de la loi Paysage (y compris les fermes, les arbres et les perspectives).
- Interdire les dépôts de matériaux, affouillements et exhaussement des sols.
- Protéger les parties boisées et les cônes de vues remarquables.

3. Espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver et mettre en valeur tous les éléments de la trame verte et bleue.

Moyens :

- Protéger les espaces forestiers et la trame bleue, jusqu'à l'échelle des arbres isolés et des mares.
- Mettre en valeur les bords de la Voulzie, acter la protection de Close-Barbe, préserver les espaces publics du centre bourg.
- Identifier les zones humides présentes dans le territoire et les protéger.
- Préserver les massifs boisés et autres trames végétales, via le classement en Espaces Boisés Classés ou en espaces paysagers protégés.

Axe 3 - Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique.

1. Les transports et les déplacements : Améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers. Proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et développer les modes de circulation doux.

Moyens :

- Réaliser l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).
- Améliorer les conditions de déplacements piétonniers et cyclables et développer les voies de circulation douce.
- Développer le Transport A la Demande sur le territoire communal.
- Limiter, voire supprimer, les problèmes de stationnement riverain.

2. Les réseaux d'énergie et la communication numérique : Promouvoir et favoriser le développement de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques. Améliorer les communications numériques.

Moyens :

- Favoriser, dans les nouvelles opérations, la construction de bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques.
- Imposer l'enfouissement des réseaux dans les nouvelles opérations.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout en prenant en compte l'impact paysager.
- L'amélioration de la performance pour Internet est programmée à l'horizon 2020.

3. Le développement économique, commercial et les loisirs : Développer et diversifier le tissu économique local.

Moyens :

- Favoriser la réaffectation des bâtiments agricoles (changements de destination des bâtiments désaffectés).
- Permettre l'installation d'activités économiques, commerciales et touristiques dans les zones urbanisées.
- En particulier : favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre bourg.
- Interdire les nouvelles activités polluantes (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

*

* *