

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	3
2 - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	4
2.1 – OBJET DE L'ENQUÊTE	4
2.2 – CONTENU DU PROJET	8
2.3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	11
3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
3.1 - MODALITES DE L'ENQUETE	14
3.2 - INFORMATION DU PUBLIC	14
3.3- CONCERTATION PREALABLE	16
3.4 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.	17
3.5 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS	17
3.6 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE	17
4 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES COURRIERS ET DES AVIS REÇUS	18
– L'ANALYSE DES OBSERVATIONS	18
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS ET DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	42
1 - OBJET DE L'ENQUÊTE	13
2 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	45
ANNEXES	50

DOCUMENT N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1-PREAMBULE

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Colombe (Seine-et-Marne)

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun le 19 juillet 2024, le Commissaire-Enquêteur suppléant étant M. Joël CHAFFARD.

Le Commissaire-Enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude départementales aux fonctions de Commissaire-Enquêteur révisées annuellement. Par ailleurs :

- « La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence » (Article R.123-41 du Code de l'environnement).
- « Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel et donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire enquêteur après en avoir délibéré rend, *in fine*, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

2. PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme.

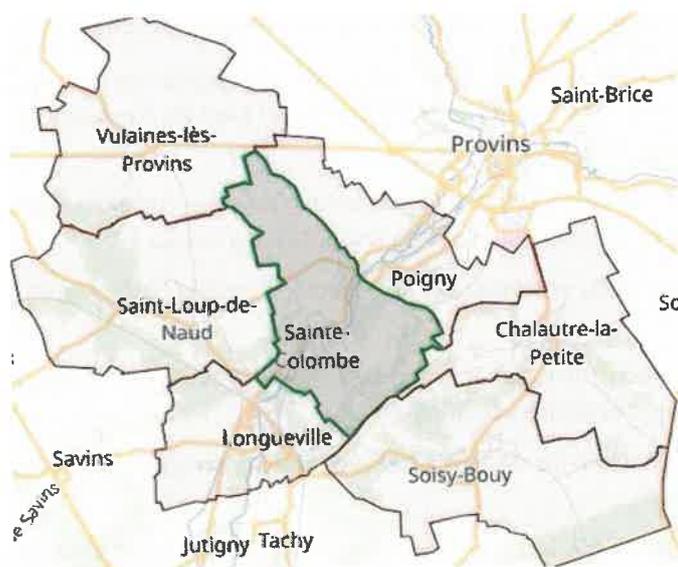
Le commissaire enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête. Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des habitants ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne la révision n°2 du PLU.

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Commune de Sainte-Colombe est située dans la partie Sud-Est du département de la Seine-et-Marne entre les villes de Montereau-Fault-Yonne et Provins, à proximité immédiate de cette dernière.

Elle est distante d'environ **95 km de Paris-Notre-Dame.**

Elle appartient au canton de Provins et à la **Communauté de Communes du Provinois** regroupant 39 communes comptant environ 36 000 habitants.



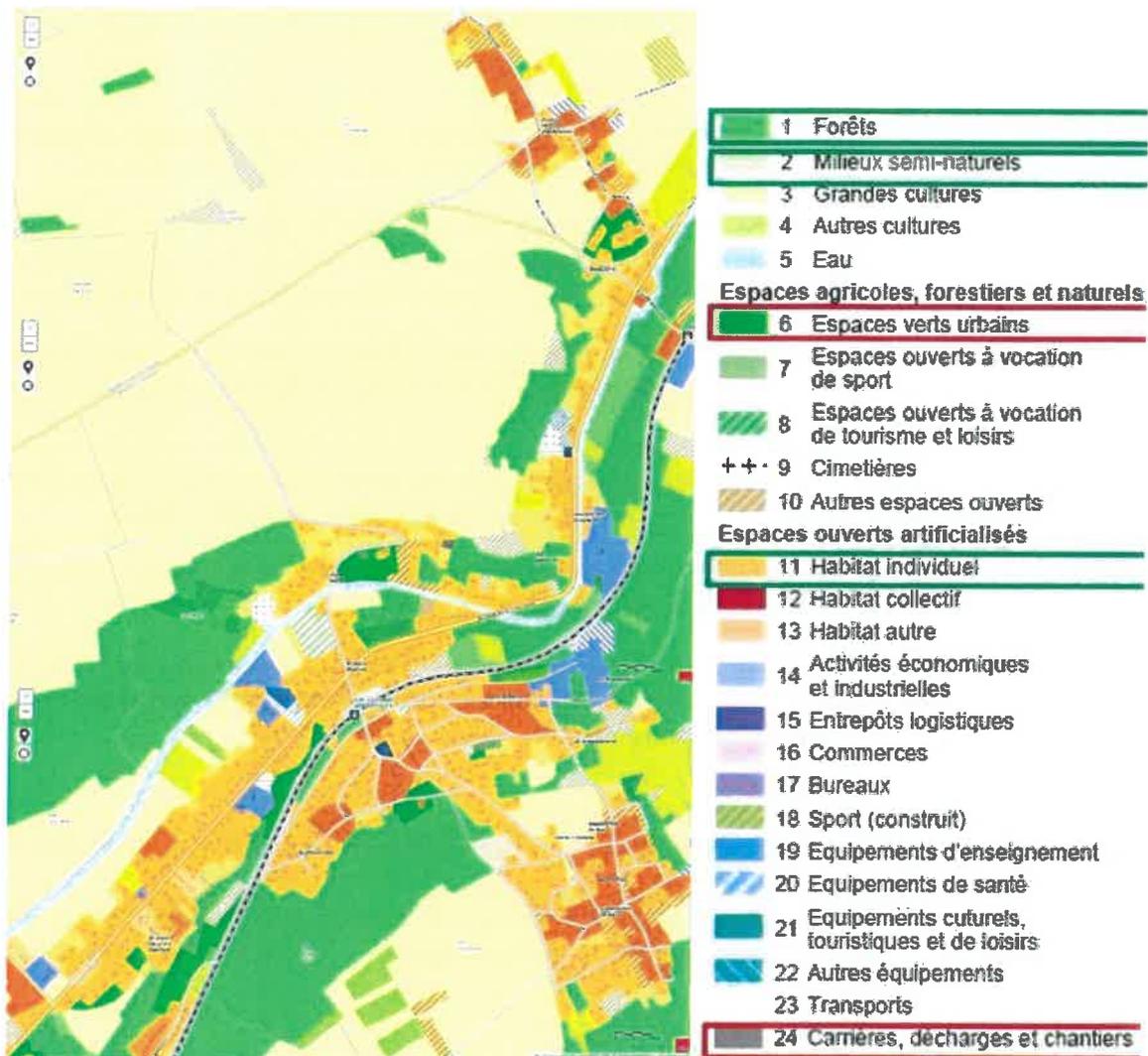
Le territoire communal d'une superficie de 815 hectares, est situé à la croisée du plateau agricole de la Brie de Provins et plus spécifiquement des plateaux de Sourduin à l'Est et central à l'Ouest, et de la vallée de la Voulzie qui l'entaille.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau dont la rivière La Voulzie ainsi que par le ru des Méances, susceptibles de générer des remontées de nappes, constituant l'un des risques naturels localisés identifiés sur la commune tout comme celui de retrait-gonflement lié à la présence d'argiles.

Elle appartient au sein du bassin hydrographique Seine-Normandie, à l'Unité Hydrographique Bassée-Voulzie.

A titre complémentaire, signalons que **le territoire communal est également traversé sur un linéaire conséquent, y compris au sein du tissu bâti, par deux ouvrages d'Eau de Paris**, constitués par la conduite de restitution d'eau prélevée en Seine, en compensation des prélèvements effectués à fins d'alimentation de la Ville de Paris sur la rivière La Voulzie, acheminés jusqu'à la capitale par « l'aqueduc » éponyme qui constitue le second ouvrage.

L'occupation du sol est composée pour **85% de la surface communale, d'espaces agricoles (446 ha) soit 55% et forestiers (193 ha) soit 24% de celle-ci, l'espace urbanisé (119 ha) représentant environ 15% de cette dernière.**



Dans la commune, les variations de l'occupation du sol entre 2008 et 2012 ont été modérées.

Elles se résument, principalement, aux événements suivants :

- l'augmentation d'environ 1,9 ha de forêts ;
- environ 3,6 ha supplémentaires de « milieux semi-naturels » ;
- la suppression d'environ 0,5 ha d'espaces verts urbains ;
- la disparition d'environ 5,6 ha de carrières, décharges et chantiers.
- Une nouvelle surface dédiée à l'habitat individuel a été urbanisée (0,64 ha) durant la période 2008-2012. Et une surface de 0,48 ha pour la période 2012 – 2017, soit un total de 1,12 hectare sur 10 ans.

Concernant la variation des Modes d'Occupation du Sol entre 2012 et 2021 :

- Les grandes variations constatées entre ces deux dates portent sur les postes suivants (source : Institut Paris Région) :
- Une diminution de 1,41 hectare pour les bois et forêts,
- Une diminution de 2,22 hectares pour les milieux semi-naturels,
- Une diminution de 2,08 hectares pour les espaces agricoles
- Une augmentation de 0,61 hectare pour l'habitat individuel,
- Une augmentation de 4,37 hectares pour les carrières, décharges et chantiers.

On constate donc que la consommation d'espaces agricoles, naturels ou boisés est principalement représentée par l'exploitation de la carrière d'argiles.

D'ailleurs lors de cette enquête publique, un reclassement de zone a été demandé par la société IMERYS, exploitante des carrières

Le territoire communal est également marqué par la présence d'espaces naturels et d'espèces animales et végétales à haute valeur écologique, qui font l'objet de plusieurs dispositifs d'identification ou de protection dont :

- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I** n°77456001 : « Ancienne tourbière du Ru des Méances », au sud est de la commune, d'une superficie de 50,73 ha, identifiée en raison de la présence d'habitats, d'espèces floristiques liées aux zones humides et d'odonates à fort intérêt patrimonial (libellules) ;
- Des enveloppes de **zones humides de classe 2 et 3** dont des zones à enjeux, au sens de la répartition effectuée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE), souvent situées au sein ou à proximité de plusieurs secteurs urbanisés ;
- **Quatre corridors écologiques d'intérêt régional** de la trame verte notamment de la sous-trame arborée, des milieux calcaires, des prairies et friches mais aussi des cours d'eau du continuum de la sous-trame bleue ;
- Plusieurs dizaines d'espèces floristiques (281) dont 2 protégées au niveau national ou régional et 14 classées en liste rouge ou déterminantes de ZNIEFF ainsi que 37 espèces faunistiques recensées.

Du point de vue paysager, la commune offre un certain nombre de **percées visuelles** qui vont de la simple échappée au cône de vue lointain **notamment vers les monuments (Collégiale Saint-Quiriace) du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, constitué par la cité médiévale de Provins.**

Le territoire comporte **plusieurs entités bâties** :

- **Le bourg et ses faubourgs**, traversés par la Route Départementale (RD) n°403, qui accueille les équipements publics et des commerces.

On note depuis 2024 un renforcement de l'offre commerciale avenue du Général Leclerc (RD403), qui devient un pôle très vivant : une boulangerie et un fleuriste début 2024, mise en place par la commune d'un marché hebdomadaire le dimanche matin.

Ainsi, au fil du temps, la trame caractéristique de village-rue, s'est étendue afin de ne plus former qu'un continuum urbain avec la commune limitrophe de Longueville ;

- **Trois hameaux** de dimensions plus réduites : Septveilles-le-Haut, Septveilles-le-Bas et le Mez de la Madeleine, présentant une composition urbaine axée sur la juxtaposition de plusieurs îlots urbains formés depuis une ferme ou un bâti agricole.

Le tissu urbain communal se caractérise également par la présence d'un paysage urbain pavillonnaire de coteau, caractérisé par une implantation du bâti « en terrasse » présentant un certain manque de cohésion.

La commune est dotée d'une **gare SNCF de la ligne P du Transilien**, de la branche Paris/Provins.

Elle possède enfin un **petit patrimoine vernaculaire**, composé d'une église du XI-XIIème siècle, de moulins, d'un lavoir et de puits.

A signaler la **maladrerie de Close Barbe**, construite au Moyen-Âge sur le chemin de Sens, pour séparer les lépreux du reste de la population. Au fil du temps, les bâtiments furent abandonnés et tombèrent en ruine. Aujourd'hui, propriété d'agrément, on peut y admirer l'enceinte, une fontaine, une salle basse composée de colonnes et de chapiteaux. Ce monument est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 20 juillet 1942. **Elle a fait l'objet de l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Monument Historique lors de la première révision du PLU en 2020, conformément à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, permettant d'instaurer en lieu et place de la servitude de protection de 500 m (article L.621-30 du code du patrimoine), un Périmètre Délimité des Abords.**

La population légale était de 1814 habitants en 2013 et de **1826 habitants en 2019**, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,5% sur la période 1999/2013, et une stabilisation démographique depuis 2013.

Cependant, Sainte-Colombe se différencie par une densité de population plus élevée par rapport à la moyenne de l'ensemble des communes de la CC et du département.

Sainte-Colombe est située à **proximité du pôle d'emplois de Provins/Poigny** dont il est limitrophe, qui accueille notamment l'usine BBGR Optique, l'une des principales du groupe Nikon en France avec plus de 460 salariés, un pôle commercial et médico-social important avec la présence de plusieurs centres hospitaliers publics ou privés.

Toutefois la commune comptait en 2013, sans variation notable depuis, **882 actifs** et 73 établissements, offrant 131 emplois salariés dont la majorité dans le commerce et l'industrie. Le taux d'emplois local reste faible (22%) mais est stabilisé depuis 1990.

Par rapport à l'**emploi**, la commune comptait 191 **postes** en 2013 et **208 en 2019**. Malgré les fluctuations irrégulières qui normalement caractérisent le taux d'emploi, on note une stabilisation de cet indicateur dans les dernières années (depuis 2008). **Le nombre d'actifs ayant un emploi**, en revanche, est plus important ces dernières années (autour de 770 personnes en 2013 et **749 en 2019**), mais on observe une tendance à la diminution.

La commune est le **siège historique d'une activité extractive d'argiles** depuis 1870, exploitée aujourd'hui par le groupe **Imerys**, n°1 mondial des minéraux industriels, à travers la présence encore actuelle d'une carrière à ciel ouvert. Cette exploitation réalisée jusqu'en 1970 sous la forme de galeries, génère un risque de mouvement de terrain sur une partie du territoire communal mais ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Il convient de préciser que bien que distante de seulement 300 m du site Natura 2000 (ZSC) n°FR1102004 « Rivière du Dragon », le territoire de la Commune n'est concerné strictement par aucune zone Natura 2000. Ceci ne l'a pas dispensé de la réalisation **d'une évaluation environnementale**, par avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 31 juillet 2024. Cet avis n'a pas été porté à la connaissance du public, et était stocké dans les dossiers numérisés du PLU.

La présente enquête publique porte donc sur le projet arrêté le 8 avril 2024 de révision du PLU, afin de recueillir les avis et les observations du public sur la révision n°2.

2.2. CONTENU DU PROJET

Le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Suivant les dispositions de l'article L.153-32 du code de l'urbanisme, la commune de Sainte-Colombe avait décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du **30 juin 2017**, de prescrire la révision du PLU approuvé le **22 mars 2016**. 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 (PADD) 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.

Cette **1^{ère} révision** a été **arrêtée le 11 juin 2019**, soumise à enquête publique du 29 novembre au 30 décembre 2019, **approuvée le 12 mars 2020**, et enfin **modifiée le 15 décembre 2020**.

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 :

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 (SCOT)**.
- 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.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment la mise à disposition de documents à l'attention du public le 8 avril 2024.

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

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.

Rappel sur le cadre juridique

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

La révision du PLU est ainsi organisée aux articles L. 153-1 à L. 153-35 du Code de l'urbanisme.

- L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

-soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **qui pour Sainte Colombe est impacté s'agissant des objectifs de consommation d'espaces réduits à la baisse ;**

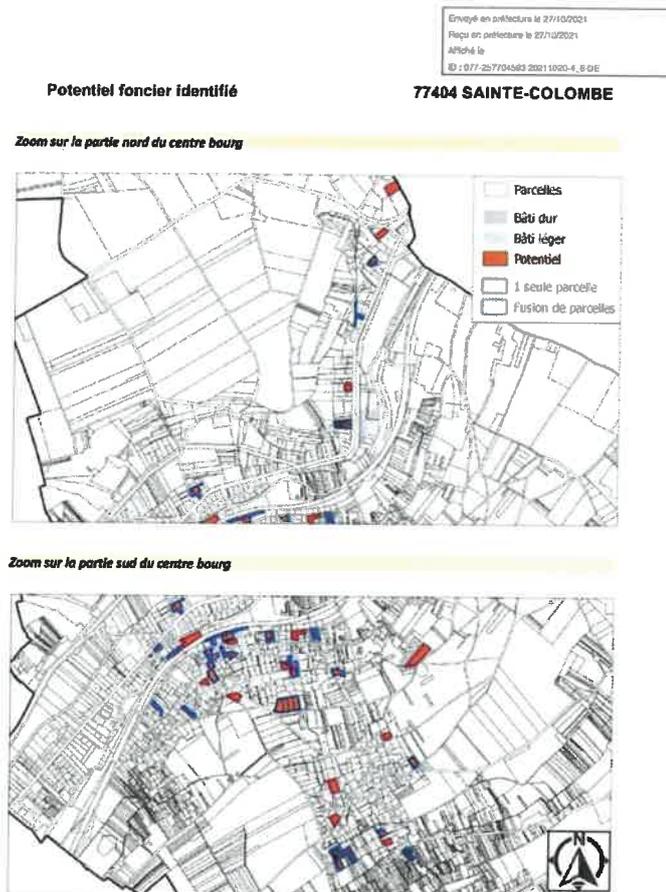
-soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, **qui pour Sainte Colombe sont concernés le secteur de la Baude près du cimetière et le secteur de la rue de l'Avenir également en espace N (EBC)**

-soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

-soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Le document ayant servi de base de réflexion notamment est le suivant :

« Potentiel foncier identifié » :



Il est à noter que lors de la présentation de ce document n'était pas envisagée la future OAP avec des zones 1AUa, 1AUB et 2 AU. Cette donnée OAP a été prise en compte par la suite, et a fait l'objet d'échanges avec la DDT en octobre 2022 et avril 2023.

LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Il s'agit du point essentiel de la révision de ce PLU.

L'état de la consommation d'espaces du PLU révisé est de **7,45 hectares** :

dont - 4,14 ha pour les zones d'urbanisation future,

-0,50 ha pour les équipements,

-1,50 ha pour les activités.

Au vu des dispositions du SCOT, il convenait de réduire l'extension urbaine de **4,11 hectares**. Une première évaluation permet de réduire les extensions au chiffre ainsi défini, mais le nombre de logements dépasse le quota fixé par le SCOT (65 logements au lieu de 45).

Une seconde approche, plus précise car ne portant que sur les surfaces naturelles des zones considérées, permettait de définir plus exactement le phasage retenu par le SCOT.

Par ailleurs, il était envisageable de proposer d'exclure la résidence de personnes âgées du décompte des logements définis par le SCOT (en raison de son caractère spécifique).

Ces réflexions amenaient à considérer le schéma suivant :

Nom du site concerné	Surface ha	espaces agricoles	espaces naturels	nombre logements PLU	Orientations du SCOT
Secteur 1AUa	0,70	0,70		14	
Secteur 1AUB	0,36	0,36		résidence Personnes Agées	
Zone UBa (sud RD 403)	0,20	0,20		4	
Zone UX (Méca Métal)	0,20	0,20		0	
TOTAL 2020 - 2030	1,46	1,46	0,00	18	19
Zone UA rue Château Jaillard	0,30	0,30		4	
Secteur 1AUc	0,75	0,75		14	
Secteur 1AUD	0,65		0,65	5	
à définir	0,18		0,18	3	
TOTAL 2030 - 2040	1,88	1,05	0,83	26	26
TOTAL 2020 - 2040	3,34	2,51	0,83	44	45

Les orientations et répartitions de zone et de perspectives de constructibilité sont très détaillées dans le rapport de présentation en sa page 8.

Des éléments recueillis par le commissaire enquêteur après l'étude du dossier et pendant l'enquête publique, et de la compréhension de ces tableaux, notamment de la zone 1AUc qui n'apparaît nulle part, ce tableau est susceptible d'évoluer de la manière suivante :

Nom du site concerné	Surface ha	espaces agricoles	espaces naturels	nombre logements PLU	Orientations du SCOT
Secteur 1AUa	0,70	0,70	=	14	
Secteur 1AUB	0,36	0,36	=	résidence Personnes Agées	
Zone UBa (sud RD 403)	0,20	0,20		4	
Zone UX (Méca Métal)	0,20	0,20		0	
TOTAL 2020 - 2030	0,40	0,40	0,00	4	19
Zone UA rue Château Jaillard	0,30	0,30		4	
Secteur 1AUc ???	0,75	0,75		14	
Secteur 1AUD	0,65		0,65	5	
à définir	0,18		0,18	3	
TOTAL 2030 - 2040	1,88	1,05	0,83	26	26
TOTAL 2020 - 2040	2,28	2,51	0,83	30	45

L'analyse de ces chiffrages, résultat de la volonté de la commune d'abandonner l'OAP de la rue des Mulets, et de ce qui a été observé lors de l'enquête publique (abandon OAP), fait qu'il en résulte une compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT.

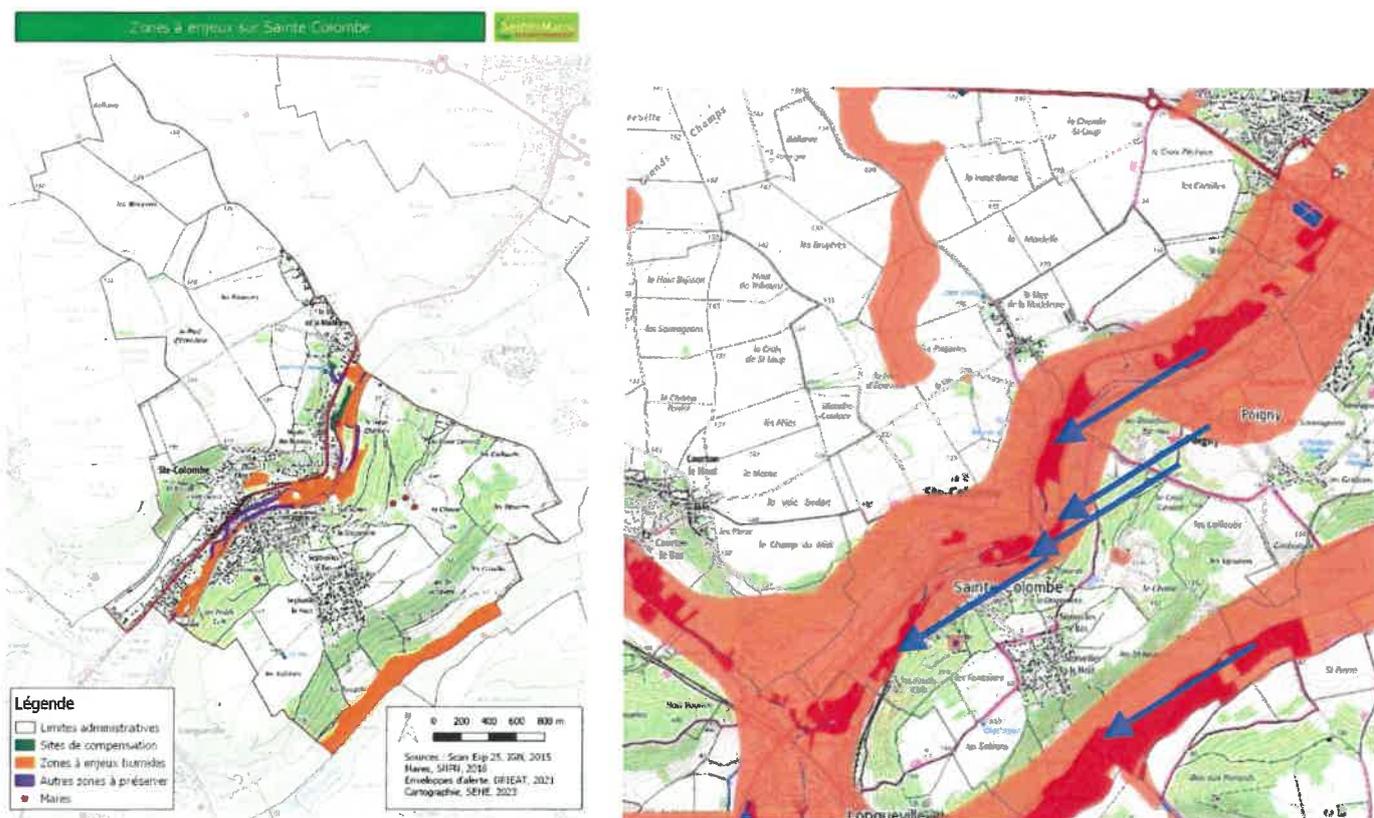
SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Sainte-Colombe représente 5 % de la population de la Communauté de communes du Provinois (100 x 1.800 / 35.000 habitants), assujettie à la construction d'au moins 100 logements par an, dont 5 logements sociaux. Le plan local d'urbanisme prévoit de rendre possible la construction de 9 à 10 logements par an, en moyenne, de 2014 à 2030, soit 10 % du total. Le règlement, en fixant une taille minimale des logements assez basse (40 m²), permet en outre une offre de logements diversifiée.

L'offre de logements diversifiés n'existe plus.

LES ZONES HUMIDES

Sujet important développé dans l'évaluation environnementale, qui impacte les zones constructibles et à prendre en considération.



Concernant la révision du PLU, le bureau d'études indique que la Commune sera de fait assujettie à présenter une *évaluation environnementale* – la révision impactant dans le cas présent le contenu du PADD (au regard des objectifs de consommation d'espaces).

2.3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête unique mis à disposition du public durant toute la période d'enquête, comportait :

Le dossier technique du projet de PLU comprenant :

- Les pièces rédactionnelles :
 1. La notice explicative de présentation du projet (résumé non technique)
 2. Le rapport de présentation en 2 volumes dont l'un consacré au diagnostic du territoire communal (147 pages) et l'autre à l'évaluation environnementale, orientations d'aménagements et à la justification du projet de PLU révisé (151 pages)
 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*en réalité 1 OAP*)
 5. Le règlement (134 pages)

Les documents graphiques :

6. Le plan de zonage d'ensemble de la commune à l'échelle 1/4500ème
7. Le plan de zonage du Village et Hameaux à l'échelle 1/2500ème ° Les annexes :
8. La liste des emplacements réservés
9. Les annexes sanitaires composées de 3 notices et de deux plans à l'échelle 1/5000ème ainsi que deux plans à l'échelle 1/12.500ème et deux plans à échelle non définie (cartes de zonages pour l'assainissement collectif et non collectif et de gestion des eaux pluviales), relatifs à l'eau potable, l'assainissement et les ordures ménagères
10. Le tableau des Servitudes d'Utilité Publique
11. Le plan des Servitudes d'Utilité Publique à l'échelle 1/5000ème

Le bordereau des pièces constitutives du dossier se présentait ainsi :

Pièce n° 0 :	Notice explicative
Pièce n° 1 :	procédure.
Pièce n° 2.1 :	PADD (projet d'aménagement et de développement durables).
Pièce n° 2.2 vol 1 :	Rapport de présentation, diagnostic.
Pièce n° 2.2 vol 2 :	Rapport de présentation, évaluation environnementale et justifications.
Pièce n° 2.3 :	OAP orientations d'aménagement et de programmation.
Pièce n° 3.1 :	Plan, zonage ensemble de la commune au 1/ 4.500 ème.
Pièce n° 3.2 :	Plan, zonage du village au 1/ 2.500 ème.
Pièce n° 4 :	Règlement.
Pièce n° 5.A :	Liste des emplacements réservés.
Pièce n° 5.B :	liste des opérations déclarées d'utilité publique : néant.
Pièce n° 5 .C :	Annexes sanitaires
Pièce n° 5.C.1.1 :	annexe sanitaire eau potable notice
Pièce n° 5.C.1.2 :	annexe sanitaire eau potable : plan au 1/ 5.000 ème
Pièce n° 5.C.2.1 :	annexe sanitaire assainissement notice
Pièce n° 5.C.2.2 :	annexe sanitaire assainissement : plan au 1/ 5.000 ème
Pièce n° 5.C.3 :	annexe sanitaire ordures ménagères
Pièce n° 5.D.1 :	Tableau des servitudes d'utilité publique
Pièce n° 5.D.2 :	plan des servitudes d'utilité publique au 1/ 5.000 ème
Pièce n° 5.E :	Liste des personnes publiques associées et consultées sur le P.L.U. arrêté et avis formulés : néant.
Pièce n° 5.F :	liste des lotissements dont les règles sont maintenues : néant.

D'autres pièces n'étaient pas jointes au dossier mis à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur en a pris connaissance par la suite, après en avoir demandé la communication. Ces pièces étaient en partie dans les dossiers numérisés tels que



Archive avis.zip

où étaient les pièces suivantes, dont celle surlignée correspondant à l'important avis de la MRAe,

Document	Type	Taille	Statut	Volume	Pourcentage	Date
77_Sainte-Colombe_re]Division PLU_avis INAO	Document Adobe Acrobat	210 Ko	Non	244 Ko	15 %	30/07/2024 16:14
2023_Fiche_SUP_T1	Document Adobe Acrobat	440 Ko	Non	528 Ko	17 %	30/07/2024 16:17
2024-07-31 sainte colombe 77 revision du plu avis de]Division]0_re]0	Document Adobe Acrobat	1 214 Ko	Non	1 324 Ko	9 %	01/08/2024 14:44
240514_Avis SNCF_Ste-Colombe_Mairie	Document Adobe Acrobat	559 Ko	Non	582 Ko	5 %	30/07/2024 16:16
AVIS DEFAVORABLE DDT	Document Adobe Acrobat	1 043 Ko	Non	1 113 Ko	7 %	29/07/2024 15:49
AVIS RTE	Document Adobe Acrobat	167 Ko	Non	208 Ko	20 %	29/07/2024 15:49
Avis sur PLU - Sainte-Colombe - 2024 - SEME	Document Adobe Acrobat	175 Ko	Non	284 Ko	39 %	30/07/2024 16:15
CCI-avis PLU-1	Document Adobe Acrobat	214 Ko	Non	238 Ko	11 %	30/07/2024 16:12
CMA avis de la CMA IDF 77 re]Division du PLU	Document Adobe Acrobat	55 Ko	Non	67 Ko	18 %	30/07/2024 16:13
CNPF-avis de]ufavorable PLU version arre]ete]0e-1	Document Adobe Acrobat	1 113 Ko	Non	1 405 Ko	21 %	04/08/2024 19:48
DEPT SEINE ET MARNE- avis PLU-1	Document Adobe Acrobat	385 Ko	Non	425 Ko	10 %	19/08/2024 14:51
PAC_Sainte-Colombe_2023_SEME	Document Adobe Acrobat	4 762 Ko	Non	5 020 Ko	6 %	30/07/2024 16:16

et les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées et/ou consultées dans le cadre de l'élaboration et de l'arrêt du projet de PLU dont celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Le dossier d'enquête comprenait le registre d'enquête (version papier) coté et paraphé.

Avis sur le dossier :

Le dossier d'enquête publique, comportait sur le principe, toutes les pièces réglementaires prévues à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les nombreux plans, documents graphiques, représentations photographiques en couleur figurant au rapport de présentation apportent une illustration utile et complémentaire à la bonne intelligence des textes.

De plus le rapport de présentation, d'agréable lecture en raison d'une présentation soignée, se révèle exhaustif quant à son contenu notamment en ce qui concerne le diagnostic socio-économique de la commune, les formes bâties, le paysage ou les espaces naturels dont la trame verte et bleue.

Il présente en outre utilement, une comparaison avec les éléments contenus dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur quant aux principaux changements réglementaires envisagés.

Les pièces constitutives du PLU contiennent certaines redondances et sont d'un abord qui n'est pas facile.

Par ailleurs, le contenu de la notice de présentation apparaît comme très explicite, concernant les choix d'aménagement opérés par la collectivité et constitue une bonne synthèse du projet de révision du PLU.

Toutefois, le Commissaire-Enquêteur regrette d'avoir pris tardivement connaissance des avis des services de l'État et des PPA, et d'une synthèse de ces avis, ainsi que de l'avis de la MRAe, comme indiqué précédemment.

Il note également que l'unique OAP consacrée à « la Rue aux Mulets » lui paraissait très sommaire, et avec peu de justificatifs, ce que la MRAe avait d'ailleurs constaté.

Enfin, le Commissaire-Enquêteur a beaucoup travaillé pendant l'enquête publique, et après cette enquête publique sur la pièce 3.2 plan de zonage du village à l'échelle 1/2 500.

Ce plan est clair.

Il méritera d'être actualisé avec le cadastre. Ce plan annexé à la délibération du 8 avril 2024, souffrait de l'absence de représentation de bâtisses probablement largement construites avant cette date, comme les parcelles -litigieuses- 514, 515, 516 du Dessous de la Baude, ou bien une construction dans la parcelle 193 qui m'a été signalée.

Il serait peut-être intéressant, si cela est possible, d'inscrire sur ce plan le périmètre délimité des abords (PDA) (article L. 621-31 du code du patrimoine) qui a fait l'objet de la 1^{ère} révision de ce PLU.

Le commissaire enquêteur note en outre qu'il est difficile à première vue de comprendre les évolutions des zonages en l'absence de la cartographie du PLU issue de la première révision du 15 décembre 2020. Le commissaire enquêteur suggère un calque qui permettrait l'identifier les zones avant/après ou bien un recueil cartographique des zones qui ont subi le plus d'évolutions.

Cet avis sur la forme et le contenu du dossier, ne préjuge pas des conclusions motivées et de l'avis final du Commissaire-Enquêteur, qui amèneront à une modification partielle du projet de PLU révisé avant son approbation finale.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 – MODALITES DE L'ENQUETE

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur (CE) par décision n°E24000054/77 en date du 19 juillet 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER, Commissaire enquêteur, suppléant : Monsieur Joël CHAFFARD, aux fins de conduire la présente enquête publique.

Le CE est entré en contact très rapidement avec les Services de la Mairie de Sainte-Colombe afin de fixer une réunion initiale, qui s'est déroulée en présence de Monsieur l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, et de M. Eric HENDERYCKSEN, agence d'aménagement et d'urbanisme EU-CREAL à la date du 9 janvier 2025.

Lors de cette rencontre, ont été planifiées entre le CE et la Commune, les modalités de l'enquête publique, à savoir : les date de sa tenue, les dates et les horaires des permanences ainsi que les modalités d'organisation de l'enquête, notamment concernant les locaux mis à ma disposition lors de celle-ci ainsi que pour l'accueil du public et la consultation du dossier d'enquête. Lors de cet entretien ont également été définies les modalités de transmission du dossier lors de la clôture de l'enquête ; celui-ci m'ayant été remis à cette occasion.

Les lieux mis à ma disposition à l'occasion de mes permanences, constitués par la salle du Conseil Municipal située au rez de chaussée de la mairie, à proximité immédiate de l'accueil, ont permis une réception du public dans des conditions optimales d'accessibilité pour les éventuelles personnes à mobilité réduite, de confort et de confidentialité.

Le dossier d'enquête publique était mis à disposition du public.

M. l'adjoint au maire, ou un conseiller municipal membre de la commission urbanisme se tenaient à ma disposition pour apporter des précisions notamment sur les évolutions du zonages par rapport au PLU en vigueur.

Monsieur l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, un agent de la Mairie assurant le suivi du dossier, se sont tenus à ma disposition durant toute la durée de l'enquête, notamment pas échanges de courriels.

Lors de la clôture de celle-ci, le 12 février, une réunion a eu lieu avec M. le maire, l'adjoint chargé de l'urbanisme, des membres de la commission urbanisme, permettant la compréhension du projet et des demandes du public. Mes demandes spécifiques ont été transmises à l'assistant à maîtrise d'ouvrage qui m'a répondu par courriel.

3.2 – INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- 1- d'un **affichage** extérieur aux lieux et places habituels,
- 2- d'une **insertion** dans les journaux suivants (ANNEXE 4) :
 - * Le Parisien, publié le 30 décembre 2024
 - * La République de Seine-et-Marne, publié le 30 décembre 2024

Le commissaire enquêteur s'est permis de donner des instructions pour le contenu de ces insertions en donnant notamment un exemple de ce qui a été effectuée dans une autre commune objet d'une enquête publique de PLU (voir mel en ANNEXE 4). Cependant, je me suis aperçu au regard des envois d'attestation MEDIALEX envoyés par la mairie qu'une seconde parution n'avait pas été effectuée. Ceci contrevenait à l'article 8 de l'arrêté du 19 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique de la révision du PLU qui prévoyait qu'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci est rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux locaux diffusés dans le département.

On ne peut considérer cette carence comme un inconvénient du fait notamment de la bonne fréquentation des permanences indiquant que le public était informé.

Monsieur le Maire de Sainte-Colombe a adressé au Commissaire-Enquêteur, un certificat d'affichage et de publication en date du 4 mars 2025, attestant formellement du bon accomplissement de ceux-ci (ANNEXE 5).

3- d'une **annonce** (suivante) sur le site internet de la commune : www.mairie-sainte-colombe77.fr



Il est à noter que

- ENQUETE PUBLIQUE était bien l'affiche d'avis,
- que l'ARRETE ENQUETE PUBLIQUE était bien celui du 19 décembre 2024.
- que l'AVIS DE REVISION DU PLU PARTIE 1 comprenait les avis des PPA et de la MRAe, dans un dossier « Archives PLU en pdf, zip », non disponible dans la Pièce n°5.E du dossier papier où est indiqué « néant »
- que l'AVIS DE REVISION DU PLU PARTIE 2 comprenait en vrac ce qui figurait dans le dossier papier soumis à l'enquête publique. « Archives-avis 2 zip ».

Le CE regrette que ces mises en lignes n'aient pas été supervisées, car elles faisaient un peu désordre. Cependant, lors de l'enquête publique, oralement ou pas mé, aucune observation n'a été effectuée sur ces présentations en ligne.

Un poste informatique dédié à cette enquête était consultable aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

L'annonce d'avis d'enquête publique (ANNEXE 3) a également été insérée dans le bulletin municipal, et publiée sur Panneau Pocket.

3.3 – CONCERTATION PREALABLE

Dans le respect de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal de Sainte-Colombe du 8 avril 2024, prescrivant la révision du PLU actuellement en vigueur, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, et en a tiré le bilan.

Il convient de mentionner qu'un débat a eu lieu le 7 mars 2023 au sein du Conseil municipal pour définir les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et que le porter à connaissance de la préfecture date du 19 juin 2023.

De la concertation fait l'objet de nombreuses réunions de la commission urbanisme en présence de membres du Conseil municipal et de personnes extérieures à ce Conseil municipal.

Le commissaire enquêteur a noté l'esprit d'ouverture de ces commissions de par leur composition, qui ne s'est pas résumée à un groupe « d'experts », sans ouverture sur l'extérieur, comme on peut le constater dans certaines communes.

De ces réunions, le commissaire enquêteur en a pris connaissance par les comptes rendus suivants :

 Réunion 25 mars 2024.docx	 Réunion 24 janvier 2023.docx	 Réunion 21 février 2023.docx	 Réunion 21 avril 2023.docx	 Réunion 19 septembre 2022.pdf	 Réunion 18 juin 2024.docx
 Réunion 14 octobre 2024.docx	 Réunion 10 décembre 2024.docx	 Réunion 9 mars 2023.docx	 Réunion 8 juin 2023.docx	 Réunion 6 février 2023V2.docx	 Réunion_8 juin 2023.docx

Outre ses réunions de commissions, ont eu lieu des réunions de discussion avec la direction départementale des territoires (DDT) les 18 octobre 2022 et 21 avril 2023, notamment pour la mise en conformité par rapport au SCOT. Les procès-verbaux de ces réunions ont été fournis au commissaire enquêteur.

Cette concertation préalable a suscité principalement des observations et réponses synthétisées le tableau ci-dessous :

REVISION DU PLU DE SAINTE-COLOMBE : OBSERVATIONS EFFECTUEES LORS DE LA CONCERTATION PREALABLE

Observations	Avis du bureau d'études	Observation ou décision du Conseil Municipal
Demande des conjoints Ananos et Grossier, audition du 8 juin 2023		En l'absence de zonages de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.
Lancement d'une démarche opérationnelle sur les terrains de la Rue aux Mulets.	Il apparaît nécessaire de conserver la constructibilité définie dans le PLU précédent sur les secteurs 1AUa et 1AUb. Le secteur 1AUC peut être reclassé en zone ZAU.	
Demande de la société Imérys, du 17 novembre 2023.		
Implantation d'un hangar dans la zone UX (en limite avec Poigny), avec extension de ladite zone.	Il est possible d'implanter le hangar à l'intérieur des limites de la zone UX actuelle.	
Demande de Madame Nathalie Millard, parcelle n°AB721 (située 4 chemin des Mulets)		
Souhaite obtenir un permis de construire pour des raisons familiales. Demande transmise par la Sous-préfecture le 22 novembre 2023.	Il serait souhaitable, au regard du caractère de densification de ces terrains, tels qu'identifiés dans le SCOT, de conserver le zonage 1AUd sur les terrains concernés. Il est aussi rappelé que la Commune a voté un PUP (projet urbain partenarial) pour viabiliser la sente de la rue aux Mulets.	

3.4 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par arrêté n°55 du 19 décembre 2024 de Monsieur le Maire de Sainte-Colombe, s'est déroulée normalement du lundi 13 janvier 2025 à 9 h 00 au mercredi 12 février 2025 à 16 h 30 inclus.

Durant cette période, le dossier d'enquête (version papier) ainsi que les registres à feuillets non mobiles (version papier), paraphés par le Commissaire-Enquêteur, ont été tenus à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci, ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur. Par ailleurs, le dossier d'enquête, dans un contenu sensiblement différent (voir paragraphe 3.2) à celui sur support papier a été tenu 7 jours /7 et 24h/24 à la disposition du public durant strictement la même période sur le site internet dédié : www.mairie-sainte-colombe77.fr

De plus un poste informatique libre d'accès, permettant la consultation du dossier et la formulation d'observations sur le registre électronique à l'adresse suivante : urab.ste.colombe@gmail.com, a également été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Enfin, le public a pu également subsidiairement adresser ses observations par courrier postal à l'attention du Commissaire-Enquêteur, à l'adresse de la mairie.

Il est à noter que ces dispositions sophistiquées numérisées sont finalement peu utilisés par le public car par trop contraignantes. Un contact direct avec le commissaire enquêteur est privilégié.

Le Commissaire-Enquêteur a tenu dans le cadre de la salle du Conseil Municipal mise à sa disposition pour revoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- Le lundi 13 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le samedi 25 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le mercredi 12 février 2025 de 13 h 30 à 16 h 30

Au cours de l'enquête et après la clôture de cette dernière, le Commissaire-Enquêteur a effectué deux visites de la commune : l'une en compagnie de Monsieur l'Adjoint au Maire et l'une à titre individuel afin de compléter sa connaissance du dossier, de mieux visualiser les choix opérés par le projet de PLU révisé, arrêté mais également de mieux percevoir les observations soulevées par le public.

Il s'est également entretenu à plusieurs reprises après la clôture de l'enquête avec Monsieur l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme afin d'obtenir des éclaircissements sur les positions de la Commune sur telle ou telle observation écrite ou orale.

Enfin juste après la clôture de l'enquête, il a eu une réunion avec Monsieur le maire et M. l'adjoint et des conseillers ; des observations ont été transmises à l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour suites à donner.

Il a par ailleurs reçu un courrier complet suite à la demande de Monsieur David Pareau, ainsi qu'un appel téléphonique (déroulé retranscrit dans l'analyse des observations de la partie 4 de ce rapport).

3.5 - DECOMPTES DES OBSERVATIONS

Le registre (version papier) destiné à recueillir les observations sur l'enquête relative au projet de révision n°2 du PLU a été ouvert par le Commissaire enquêteur, clos par mes soins et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'un registre électronique via le courrier électronique dédié mentionné auparavant.

L'enquête publique a donné les résultats suivants :

- 21 personnes se sont présentées à mes permanences ;
- 20 observations ont été consignées sur le registre d'enquête. Une observation a été reçue par voie électronique. (une seconde observation reçue par voie électronique concernait la consultation publique ZAER)
- Les porteurs du projet, objet de l'OAP de la rue aux Mulets environnemental, ne se sont présentés lors de mes permanences. Une seule personne liée à ce projet s'est présentée en disant qu'elle rapporterait les informations recueillies aux porteurs de projet.

3.6 – CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été close le mercredi 12 février 2025 à 16 h 30.

Le registres et l'intégralité du dossier d'enquête m'a été remis à l'issue de l'enquête.

Le registre d'enquête a été signé par mes soins.

4 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES COURRIERS ET DES AVIS REÇUS

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CE1- Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication des attestations de consultation des personnes publiques associées dans le cadre de la réunion d'examen conjoint nécessaire pour une révision et le cas échéant du compte rendu afférent qui ne figurait pas dans le dossier d'enquête publique. (articles L. 153-34 et R.153-12 du code de l'urbanisme)

Réponse du maître d'ouvrage : il n'y a pas ici de réunion dite d'examen conjoint, au sens des révisions allégées, car celle-ci remplace la consultation des PPA ; mais, dans le cas d'une révision au sens strict, il s'agit de réunions dites "d'association", avec des PPA consultées au choix de la Commune.

Dans le cas présent, s'agissant d'une procédure limitée à la mise en compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, la Commune a tenu ses discussions avec la seule DDT :

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

NB : la DDT, dans l'avis de la Préfecture, n'a pas contesté ce déroulement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note qu'un tableau intitulé « Examen des avis des personnes publiques associées et consultées » de 14 pages figurait dans le dossier de PLU numérisé. Il en a pris connaissance tardivement. De même, dans ce document est précisé dans un encart « Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 8 avril 2024 ». Ce document atteste bien de la consultation des personnes publiques associées, et en fait une synthèse.

Le commissaire enquêteur regrette d'en avoir pris connaissance très tard ; toute comme l'avis de la MRAe ; ces documents apportent un éclairage notamment sur l'avis défavorable de la Préfecture et de l'avis de la MRAe, cette dernière recommandant « de reprendre le projet d'OAP en exposant dans sa présentation les attendus au regard de la programmation des besoins identifiés et des séquences de mise en œuvre, les conditions d'aménagement des sous-secteurs de cette OAP, les mesures définies pour préserver les cônes de vue dans le secteur concerné ».

La connaissance de ces documents aurait permis au commissaire enquêteur de connaître plus complètement les problématiques et l'historique de cette OAP alors qu'il n'avait à sa disposition que la très succincte pièce numéro 2 3 « orientation s d'aménagement et de programmation » du dossier mis en enquête publique.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance des comptes rendus de réunions avec la DDT en date des 18 octobre 2022 et 21 avril 2023 indiqué par le maître d'ouvrage, qui lui permettent de voir l'évolution de l'affectation des zones pour le PLU pour être compatibles avec les objectifs fixés par le SCOT du Grand Provinois notamment regard du projet de l'OAP.

CE2- Le commissaire enquêteur souhaite avoir une actualisation de l'OAP (Pièce n°2.3, points 1.3 et 1.4), sur le plan cartographique (avant révision n°2/ soumis à l'EP/ projection après EP), et les affectations des zones 1 AU a, b, c (?), d., ainsi que 2AU et Anc.

En effet, ces orientations se basaient sur un programme proposé par un porteur de projet (agence d'architecture et d'urbanisme atelier sur cour) qui ne semble plus d'actualité. Le porteur de projet ne s'est pas manifesté pendant l'enquête publique. Seul M. Roger GROSSIR (observation n°15), est venu à l'enquête publique pour dire que le projet a fait l'objet d'études couteuses, et est toujours en attente ...

Réponse du maître d'ouvrage : La commune souhaite supprimer les zones 1AUa, b, 2AU et Anc. Une réflexion devra être orientée afin de ne garder que la zone 1AUd.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que la commune souhaite finalement purement et simplement annuler cette OAP qui reposait sur ce projet.

Il rappelle les termes de ce projet, au cœur de l'OAP :

« programme multifonctionnel envisagé sous l'angle du développement local et répondant à un principe de diversité de l'offre de logements, avec également comme objectif d'implanter une ferme urbaine et d'aménager un gîte d'étape.

Selon une cartographie d'implantation des divers équipements sur une étude datant du 12 juillet 2019, présenté à l'enquête publique, les localisations étaient les suivantes :

Zonage	Superficie	Programme	
1AUa	7545 m ²	A E	14 maisons T3/T4 + 6 T2 Maison assistantes maternelles 18 berceaux
1AUb	3125 m ²	B	MARPA (résidence senior) 8 studios 6 appartements
2AU	7450 m ²	C	EHPAD 24 logements
Anc	15500 m ²	D	Ferme urbaine

A noter que le programme F, compris dans le périmètre de l'OAP, rue aux Mulets en vis-à-vis de la zone 1AUd est classé en zone UB,

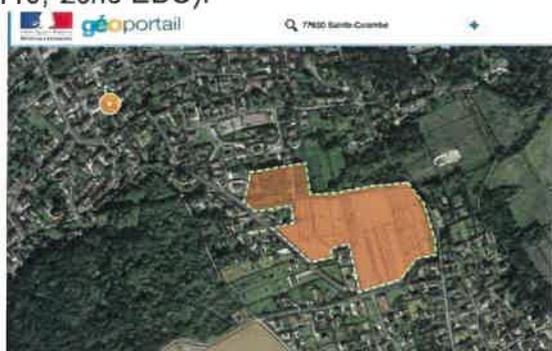
UB	7545 m ²	F	Gite 50 places
----	---------------------	---	----------------

Le commissaire enquêteur note que la zone 1AUd sera conservée en l'état. Il conviendra d'ailleurs dans le règlement de ne retenir qu'une unique Zone 1AU, en en précisant bien les conditions de constructibilité.

Le commissaire enquêteur note également qu'il est envisagé de supprimer la zone Anc.

D'après le règlement, les zones Anc sont des zones « à protéger en raison du caractère paysager » de la zone. D'après la cartographie, la zones Anc est une « zone agricole spécifique ». Le commissaire enquêteur a pensé que ce zonage était lié au projet de ferme urbaine.

De plus la partie nord de la rue aux Mulets, est classée en Anc (la mesure à Billotte, parcelles 298 à 309 et 410, zone EBC).



Il y aura lieu de lever l'ambiguïté entre la pièce 2.3 « OAP », à gauche, qui fixe un périmètre précis de l'OAP, et à droite, l'extrait du plan de zonage pièce 3.2 qui donne un périmètre élargi au nord.

Il y aurait lieu également dans le règlement de préciser la vocation d'une zone Anc et de supprimer l'Article A-7 du règlement « En secteur Anc, l'implantation de l'unique construction autorisée se fera préférentiellement selon le schéma d'aménagement figurant au sein de l'OAP « Rue aux Mulets ». »

Dans le cadre de la réflexion à mener par la commune, il faudra reconsidérer dans cette zone Anc la protection des cônes de vue, et des dégagements vus lors de la reconnaissance sur le terrain par le CE.



@DSC

CE3- Le commissaire enquêteur demande le certificat d'affichage.

Réponse du maître d'ouvrage : la Mairie a transmis le document demandé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte, avec la localisation des panneaux sur lesquels figuraient les affiches.

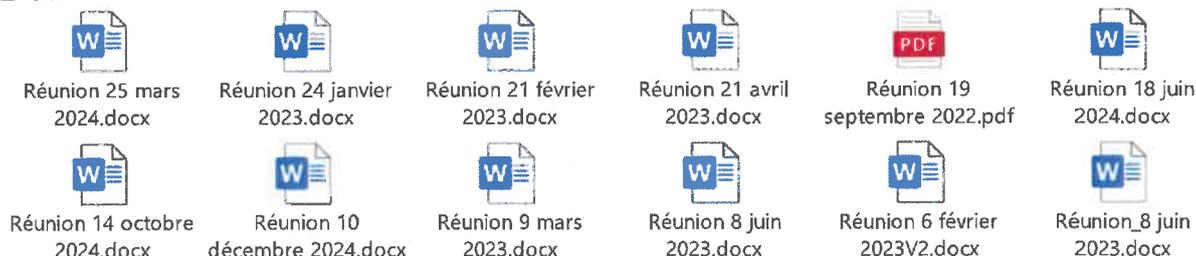
CE 4- Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication d'articles du bulletin municipal traitant de cette révision du PLU, entre 2023 et 2025.

Réponse du maître d'ouvrage : à renseigner par la Mairie ...

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le CE a noté que dans le dernier bulletin municipal a été inséré l'avis d'enquête publique.

Il ne semble pas y avoir eu d'articles spécifiques depuis la prescription de la seconde révision en décembre 2022.



Cependant le commissaire enquêteur note la tenue de réunions régulières consacrées la révision de ce PLU. En 2022 : 19 septembre.

En 2023 : 24 janvier, 6 février, 21 février, 9 mars, 21 avril, 8 juin.

En 2024 : 25 mars, 18 juin, 14 octobre, 10 décembre.

Ces réunions techniques étaient largement ouvertes : élus de la commune, personne extérieure à la commission, interlocuteurs concernés par le projet d'OAP, services de la DDT.

Les comptes rendus de ces réunions prouvent aux yeux du commissaire enquêteur un travail sérieux et ouvert sur cette 2e révision du PLU.

OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Observation n°1 Avis favorable

Monsieur et Madame Claude DE DEMO demeurant 7 rue des Sablons à Sainte-Colombe viennent s'informer sur les modifications apportées par cette révision du PLU, notamment sur les zones

- du chemin aux Mulets,
- entre 2 Moulins (zone N) impasse des Iles,
- rue de l'Avenir (5000 m² en N, sauf environ 1500 m²)

Ils souhaitent la préservation de l'aspect rural de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage : la révision du PLU allant dans le sens d'une réduction des extensions urbaines, celle-ci va nécessairement dans le sens de la conservation de « l'aspect rural ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

M. et Mme DE NEMO, connaissant bien leur village, pointent effectivement 3 zones du PLU qui font l'objet de discussions :

- la rue aux Mulets, c'est-à-dire l'OAP (examinée dans l'observation CE2 du commissaire enquêteur) ;
- le secteur entre les 2 Moulins actuellement en zone N accessible par l'impasse des îles avec un projet immobilier de 18 lots (examinée ci-dessous dans l'observation n°2) ;
- la rue de l'Avenir, projet de construction en limite de zone N (EBC), (examinée ci-dessous dans l'observation n°10)

Comme l'indique le maître d'ouvrage, l'aspect rural de la commune sera conservé dans la mesure où l'objectif principal de cette révision du PLU va bien dans le sens d'une réduction des extensions urbaines.

Observation n°2 Projet de lotissement Impasse des Îles, avis défavorable

Monsieur Urim RENAKU demeurant 1 Impasse des Îles

Propriétaire des parcelles 509 et 510 de l'impasse des îles. Demande la position de la mairie sur le projet de lotissement (18 lots). Le dossier est au Tribunal administratif qui demande de réinstruire le dossier à la baisse compte tenu des conditions d'accessibilité de l'impasse des Îles qui donne sur la départementale.

M. RENAKU apporte son témoignage sur l'inaccessibilité de l'impasse.

Réponse du maître d'ouvrage : l'impasse des Îles, d'une emprise circulaire inférieure à 5 m au droit de la RD 403, et inférieure à 3 m sur certains linéaires, ne permettrait pas le fonctionnement urbain d'une opération de 18 logements. De plus, la DDT considère que ces parcelles sont de la consommation d'espace et souhaiterait un retour en zone N. La commune décide de suivre l'avis de la DDT et de passer les parcelles concernées en N.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur le plan de zonage échelle 1/2500 (pièce numéro 3 2 du PLU) soumis à l'enquête publique, ce secteur dit « Entre les 2 Moulins » est classé en zone N (parcelles 282 et 283), adossé à la rivière La Voulzie accessible par une impasse située en zone UB dont il est précisé par le maître d'ouvrage la difficulté d'accès au cas où un projet de lotissement verrait le jour.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour constater l'état de cette voie d'accès qui donne sur la route nationale n°375.



Le commissaire enquêteur donne son accord pour le maintien en zone N.

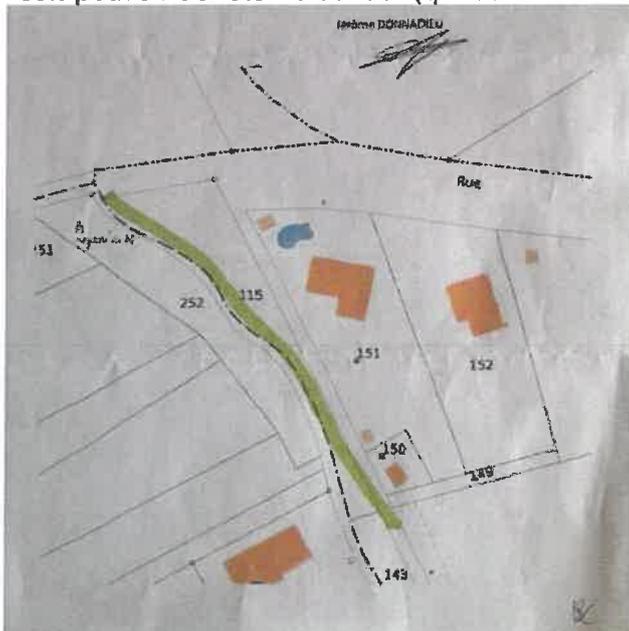
Observation n°3 : Demande de déplacement de sente

M. et Mme Jérôme DONNADIEU demeurant 9 rue Clauze Barbe, Sainte-Colombe remettent un dossier ci-contre demandant le déplacement d'une sente.

« Demande concernant le sentier entre mes 2 parcelles numéro 151 et 115.

Je souhaiterais avoir la possibilité de

- soit déplacer le sentier le long de ma parcelle 115 du côté de la parcelle 252
- soit pouvoir acheter le sentier (qui est entre mes deux parcelles 151 et 115) à la commune »



Réponse du maître d'ouvrage : cette demande relève d'une procédure spécifique de déclassement d'une emprise publique, laquelle est distincte de celle du PLU. Cela étant, si un dévoiement doit être effectué, la Commune a d'ores et déjà déclassé l'emprise d'espace boisé classé correspondante.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dévoiement :

Le commissaire enquêteur constate également que les parcelles 252 et 115 ne sont plus en espace boisé classé (EBC) sur le plan de zonage soumis à l'enquête publique, facilitant par la même la possibilité de déplacer cette sente le long de la parcelle 252. (tracé vert à gauche)

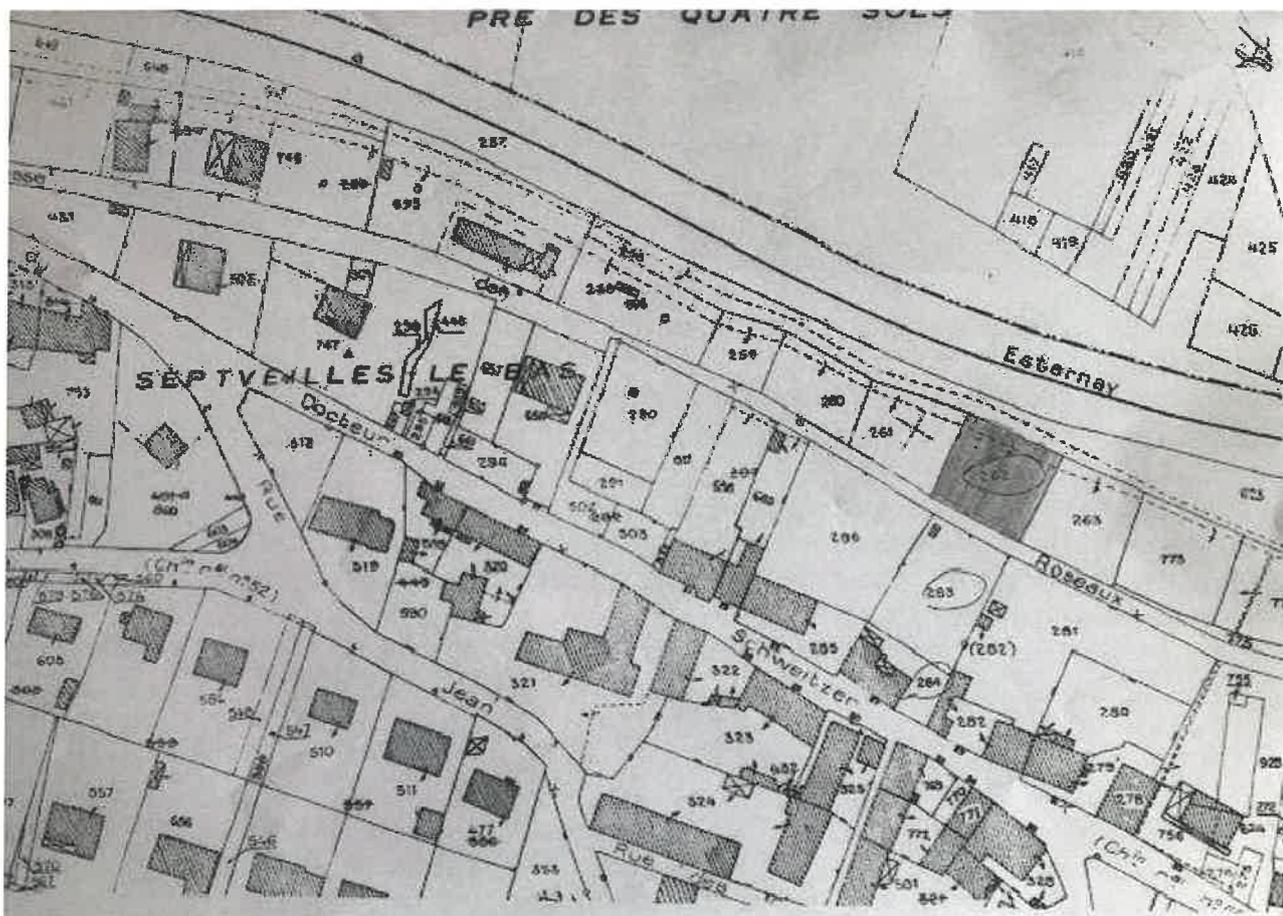
Acquisition de la sente :

Ceci est hors du champ de l'enquête publique sur la révision du PLU et relève du déclassement de cette sente. Le commissaire enquêteur attire l'attention sur le fait que cette zone est au débouché d'une vaste zone agricole et qu'il convient de faciliter l'écoulement des eaux, ce qui ne semble pas être le cas sur des secteurs où les fossés sont comblés.

Accord pour le déplacement de cette sente.

Observation n°4 : Réclamation sur les conditions de circulation impasse des Roseaux et rue Schweitzer

M. et Mme Roger ROUSSEAU demeurant 27 rue Schweitzer, Sainte Colombe propriétaires des parcelles de 162, 283 et 284 demandent le statut de l'impasse des Roseaux et du chemin rural au bout de la rue Schweitzer et des conditions de circulation par rapport à la zone d'activité (exploitation forestière PAREAU).



Réponse du maître d'ouvrage : l'impasse des Roseaux représente par nature une emprise du domaine public communal. Le CR n° 56 (puis 46) relève par définition du domaine privé communal. Ces statuts n'ont pas de relation avec les conditions de circulation de l'entreprise Pareau, même si celle-ci suscite une circulation de poids lourds, notamment.

L'impasse a été fermée à son extrémité Est.

Le chemin rural de la rue du Docteur Schweitzer à Poigny reste communal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'impasse des Roseaux est en effet le chemin rural n°56 compris dans le domaine privé communal.

Le prolongement de la rue du Docteur Schweitzer est le chemin rural n°46, qui se continue par le chemin rural n°30, aboutissant aux parcelles Le Château et Le haut du château.

La commune s'interroge sur le statut de ce chemin, et doit poursuivre sa réflexion.

Il apparaît aussi que ces différents relèveraient plutôt de querelles de voisinage.

La commune a fermé l'impasse dans sa partie est, ce qui ne semble pas avoir toujours été le cas.

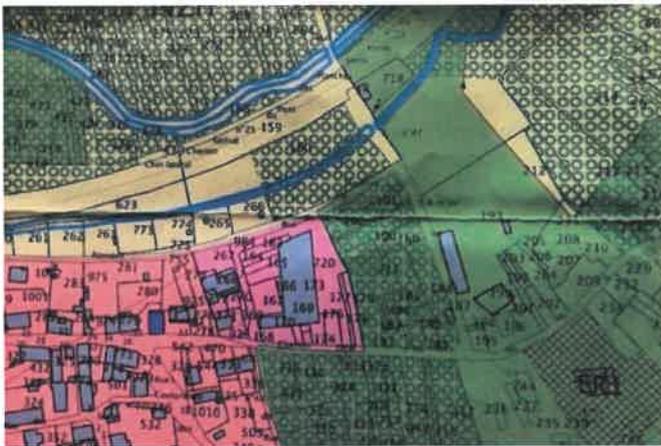
Hors du champ de cette enquête publique, la commune pourrait envisager la pose de panneaux pour rationaliser cette circulation.

Passage de N en UX de ce secteur

Par ailleurs, la cartographie du plan de zonage demandera à être actualisée de façon à faire apparaître un nouveau bâtiment (découpe de bois) de l'entreprise Pareau sur la parcelle 193.

Globalement, le commissaire enquêteur s'interroge sur la classification du zonage (actuellement en N) pour les emprises industrielles (quand bien même s'il s'agit de hangar) de l'entreprise Pareau, à proximité des zones

d'habitation, et coincées dans des Espaces Classés Boisés. Un classement en UX permettrait de mieux maîtriser ce secteur et lui donner des garanties pérennes.



PLU mis à l'enquête publique

Cliché fourni par la mairie (Géoportail)

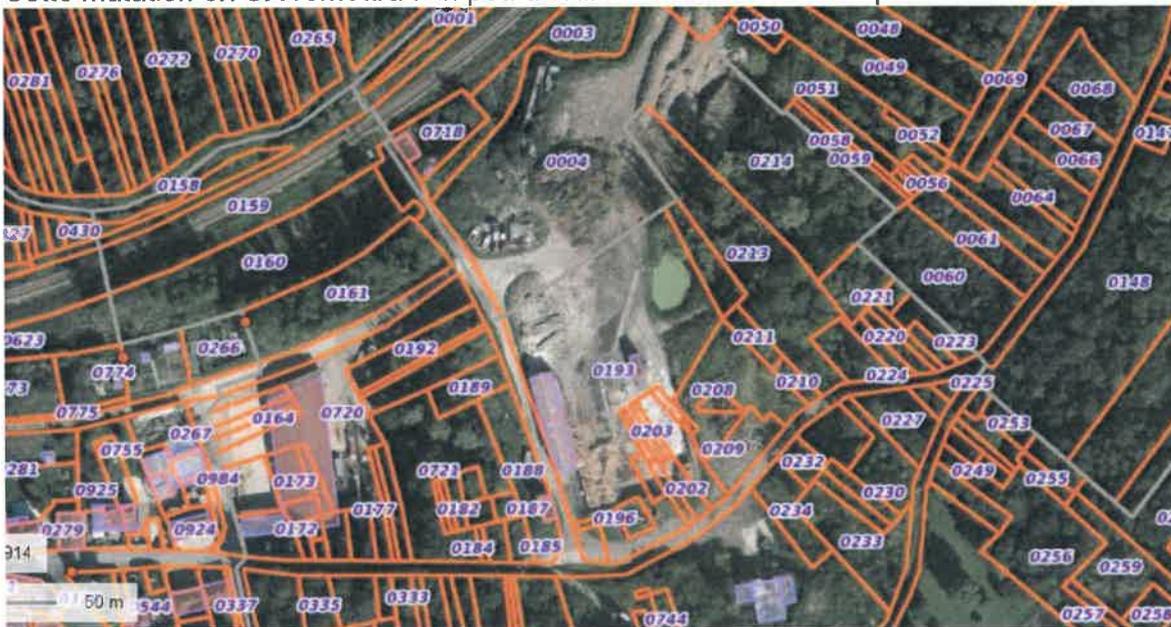
Lors des permanences, le commissaire enquêteur a longuement entendu parler de cette entreprise et de ses activités sur ce secteur.

Le CE considère que c'est une zone qui a vocation à muter en UX.

Par ailleurs, la cartographie actuelle ne correspond pas la réalité. Il conviendra de l'ajuster par rapport à la réalité actuelle :

- une grande partie le long de la Voulzie n'est plus en EBC
- une partie, compte tenu de la nature des activités de cette entreprise, a vu probablement des déboisements ;
- il conviendrait de fixer les limites de cette zone UX en tenant compte de ces déboisements et en prévoyant de maintenir des parties est en Nzh (EBC).

Cette mutation en UX remettrait un peu d'ordre dans ce secteur et permettrait de conforter les zones N et Nzh.



Observation n°5 Avis favorable

Monsieur Philippe GIBERT, 10 rue Jean-Jaurès, Sainte-Colombe,
S'informe des finalités de cette révision.

Le CE lui explique la mise en conformité par rapport au SCOT, la diminution des surfaces ouvertes à la constructibilité.

Il donne des informations sur les énergies renouvelables, l'exploitation des zones boisées.

Il demande des précisions sur la constructibilité de certains secteurs

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

M. GIBERT a eu raison de s'informer en tant que citoyen responsable, curieux de son territoire et prêt à partager des informations sur les énergies renouvelables et les forêts.

Le commissaire enquêteur a constaté que la commune est très ouverte dans la composition de ses commissions de l'urbanisme en y associant les personnes de l'extérieur. Ce n'est absolument pas le cas dans bien d'autres communes. Ce profil de personne peut en effet être utile à la collectivité en étant associé à ces commissions de travail.

Observation n°6 Demande de reclassement des parcelles F 603 et F 604

Madame Clara ROCHAT

« je souhaiterais que les parcelles F 603, F 604 (les cinq arpents) deviennent constructible.
« expliquez-moi pourquoi le bois de monsieur NAVARETTE de l'autre est passé constructible.
« (explications pas cohérente)
« pas constructible d'un côté pourquoi de l'autre
« les années sont différentes mais la loi doit être la même pour tout le monde.

Réponse du maître d'ouvrage : les parcelles F 603 et 604 sont boisées, et en tant que telles classées EBC (espace boisé classé). Elles constituent de fait la limite Est de l'urbanisation se Septveilles-le-Haut.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Observation n°7 Demande de modification de zonage pour construction d'une fuste

M. David PAREAU et Mme KATIA BARBEAU

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section YA n°472

Ont exposé longuement leur projet. Le soir de la permanence, le CE a reçu le courriel suivant, avec un dossier de 18 pages (en pièce annexe observation n°7 FUSTE)

« Bonjour Monsieur SARAZIN-CHARPENTIER,

Suite à notre entretien ce matin à la Mairie de Sainte Colombe, voici en pièces jointes, les documents relatifs à notre demande de déclassification d'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 à Sainte Colombe 77650.

« Ce projet est très important pour nous, c'est pour moi personnellement un travail de toute ma vie que de pouvoir habiter dans une Fuste dont mon père m'a cédé la parcelle, à coté du cimetière où mes parents demeureront après leur existence.

Je suis attaché à cet endroit et je ferai tout ce qui est en mes capacités pour y vivre dans ce Fuste où l'écosystème sera un maximum présent.

Pouvez-vous vous renseigner sur le fait qu'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 qui a été cédée à la commune en échange d'une autre parcelle, pour y faire un crématorium, si cela ouvre un droit à la conversion d'une partie de la parcelle en terrain constructible s'il vous plaît.

Ce qui permettrait d'apporter une réponse aux citoyens de Sainte Colombe qui contesteraient la décision de cette déclassification...

Dans l'espoir que notre demande aboutisse à une réponse positive, nous restons à votre disposition et vous prions de croire en notre sincère considération.

David PAREAU

Katia BARBEAU

16 rue Valentin Abeille

77160 Provins

06 72 51 68 42 »

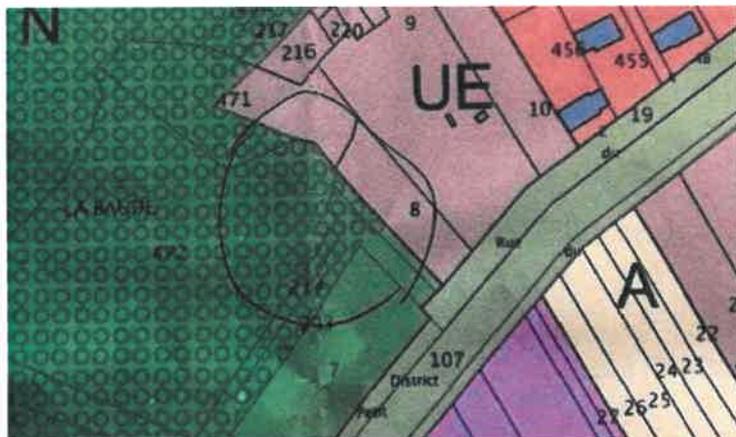
CE :

1-Cette même demande a été effectuée lors de la révision n°1 du PLU en 2019, avec une réponse négative suite à la réunion de la commission urbanisme de la commune du 28 janvier 2020.

2-Lors de l'entretien, M. PAREAU a fait part du fait qu'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 a été cédée à la commune en échange d'une autre parcelle pour y faire un crématorium, et que cela pourrait ouvrir un droit à la conversion d'une partie de la parcelle en terrain constructible, d'après ce que lui aurait dit le commissaire enquêteur lors de la révision n°1.

Il ne trouve pas trace de cette possibilité.

3-Le 13 février, M. PAREAU a appelé le CE pendant 20 mn pour défendre son dossier, demandant au CE de contacter le précédent CE, ce que j'ai décliné, et pour savoir s'il pouvait faire intervenir le président de la



communauté de communes du Provenois, ce à quoi le CE lui a répondu qu'en tant que citoyen, il était libre de contacter qui bon lui semblera.

4-Lors de la concertation préalable, M. PAREAU ne s'était pas manifesté.



vue de Google Earth

Réponse du maître d'ouvrage : il n'est pas recevable en droit de rendre constructible un terrain identifié en espace boisé classé, et de surcroît dépourvu de toute desserte en voirie et réseaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur réitère les commentaires qu'il a donnés plus haut.

S'agissant du point 1 retenu par le CE lors de l'entretien, il s'avère que les données du problème n'ont pas changé depuis la première révision de 2019.

S'agissant du point 2 retenu par le CE lors de l'entretien, il s'agit de l'article L 113-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que la Collectivité publique peut accorder à titre de compensation suite à une cession, une autorisation de construire sur une partie du terrain classée n'excédant pas un/dixième de la superficie dudit terrain.

Quel qu'en soit son historique, il s'agit bien d'un espace boisé classé identifié au SDRIF, figurant en Zone N avec une trame EBC, dans le projet de PLU révisé arrêté.

La demande est donc de pouvoir construire sur une parcelle située à l'Ouest du cimetière, au lieu-dit La Baude : partie de la parcelle YA n° 472.

Analyse :

- cette demande suppose de créer un secteur constructible dans un espace boisé classé,
- le terrain concerné est excentré et n'est pas desservi en voirie et réseaux divers,
- rappelant que le contexte de cette révision est d'aller dans le sens d'une réduction des surfaces constructibles, et non pas d'ouverture de surfaces constructibles, si minime soit-elle, et si « écologique » soit elle par la construction d'une « fuste ».

Le commissaire enquêteur rejoint la position de la commune sur la non recevabilité de cette requête pour ne pas rendre constructible un terrain identifié en espace boisé classé et dépourvu de toute desserte en voirie et réseaux divers.

Observation n°8 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale

Mme Nathalie MILLIARD 4 chemin des Mulets, Sainte Colombe (parcelle AB 721) se renseigne sur le statut de sa parcelle, et expose la situation médicale de son mari. Va faire une demande par écrit de l'évolution de son statut, notamment pour raison médicale.

-Lors de la permanence du 12 février 2025, Madame Nathalie Milliard a remis un courrier de 7 pages suite à sa demande formulée le 25 janvier 2025.

Il s'agit de

l'observation n°13 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale (en pièce annexe observation n°13 MILLIARD)

-CE : il est signalé que Madame MILLIARD s'est manifestée pendant la concertation préalable, où la commune avait décidé de conserver le zonage AUd.

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune envisage de conserver la constructibilité de la zone 1AUd, notamment au regard du SCOT, et du Projet Urbain Partenarial rendu nécessaire pour viabiliser le chemin rural de la rue aux Mulets. Peut-être indiquer une tranche de faisabilité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce secteur 1AUd (0,67 ha) est au Nord-Ouest de la rue aux Mulets. Il est normalement dans le périmètre de l'OAP qui est vouée à être « réajustée », et s'inscrivait dans la perspective de la réalisation, au sud de la rue aux Mulets d'un gîte de 50 places (à l'angle de la rue Victor Hugo), et de 14 maisons T3/T4 + 6 T2 (7545 m²) dont l'accès se serait fait par la rue aux Mulets.

Sa destination n'a pas changé par rapport au PLU actuel. Il s'agit bien d'une zone agricole non équipée destinée à être urbanisée, aux fins de réalisation de logements individuels.

Cette zone 1AU se situe à proximité des commerces, des écoles, de la halte ferroviaire et du centre bourg, mais souffre d'un défaut de viabilisation du chemin rural de la rue des Mulets (reconnue lors de la visite du CE sur le terrain, de même que les habitats précaires sur cette zone).

La commune peut conserver la constructibilité de cette zone, en conformité avec le SCOT.

Se pose néanmoins la question de la viabilisation.

La commune estime que son urbanisation sera possible sous forme d'un PUP (Projet Urbain Partenarial)

Le commissaire enquêteur relève que le projet urbain partenarial (PUP) permet aux communes (article L. 312-3) se conçoit dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, afin d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention. Il estime qu'un PUP était concevable dans le cadre de la réalisation de l'OAP, qui n'est plus d'actualité.

Il suggère la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), créée par la loi SRU, qui peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé.

C'est peut-être dans ce sens que le maître d'ouvrage propose d'indiquer des tranches de faisabilité de façon à équiper cette zone 1 AU.

Observation n°9 Proposition du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur invite la commune à déposer une contribution visant à étudier le reclassement de « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination » en « éléments bâtis à protéger » dans le cadre de cette révision.

CE : Cette proposition est actée dans les contributions de la commune déposée lors de la permanence du 12 février 2025.

Réponse du maître d'ouvrage : on peut en effet reclasser ces bâtiments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (protection du patrimoine bâti). Mais la démarche d'identification était autre, au départ ... L'article L151-11 (I 2°) avait été mis en œuvre pour les fermes du Mez-de-la-Madeleine :

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces dispositions, on le sait, sont réservées aux seuls bâtiments agricoles inscrits dans la zone A. Avec un règlement spécifique (pages 88 / 89).

Mais, par analogie et (ou) par souci d'équité, la Commune a souhaité étendre les conditions de changements de destination à des bâtiments de ferme non classés en zone A, mais en zone U.

Ce repérage est effectué aussi pour justifier d'une capacité de densification en logements ... soit une vingtaine en tout, mais sans y affecter de règlement spécifique.

Proposition : reclasser ces bâtiments (en zone U) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; et y étendre le même règlement qu'en zone A (avec les mêmes conditions).

Appréciation du commissaire enquêteur :

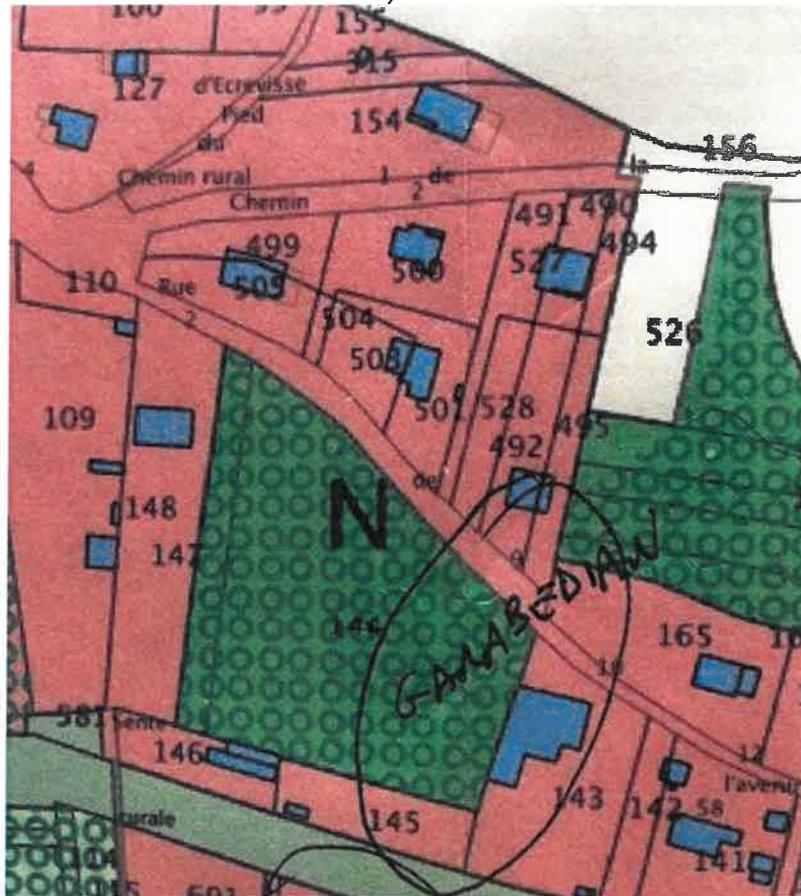
Le commissaire enquêteur entend les arguments juridiques sur l'extension de l'article L151-11, les explications données, et le raisonnement d'origine incluant l'avis de la CDPENAF.

Il trouve opportun de réaliser cet ajustement dans le cadre de cette révision, ce qui n'aurait pas été possible dans le cadre d'une modification du PLU.

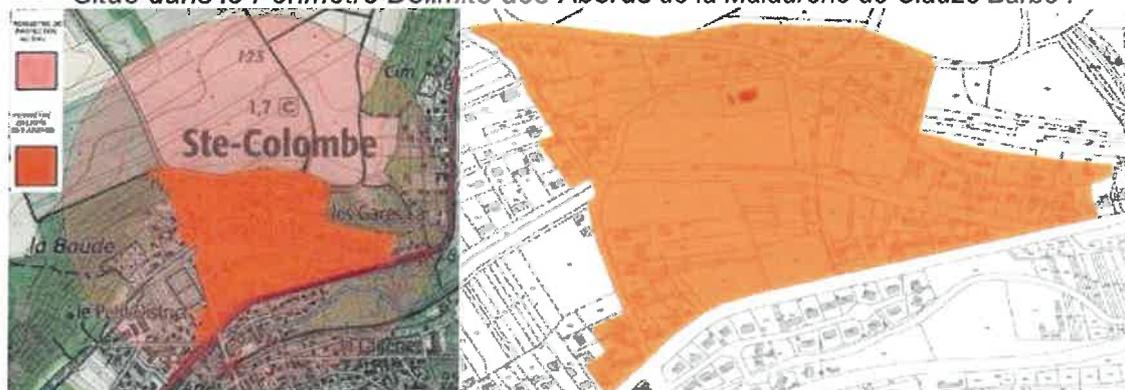
Il agrée le fait de reclasser les bâtiments indiqués plus avant (derrière la mairie, bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, parcelle cadastrale AB 219)) en zone U au titre de l'article L151-19 du code d'urbanisme en y appliquant le même règlement qu'en zone A avec les mêmes conditions.

Observation n°10 Classement d'une partie de la parcelle OB 144 en UB

Monsieur Vahé GARABEDIAN demeurant 68 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 94 140 Alfortville propriétaire en indivision de la parcelle OB 144 rue de l'Avenir, demande qu'une partie de la parcelle N (EBC) soit reclassé en UB de façon à faciliter la construction (permis de construire ci-joint en date du 6 janvier 2025) (en *pièce annexe observation n°10 GARABEDIAN*)



Situé dans le Périmètre Délimité des Abords de la Maladrerie de Clauze Barbe :



Périmètre Délimité des Abords de la Maladrerie de Clauze Barbe

Servitude d'utilité publique : arrêté n° IDF-2020-07-09-003, daté du 9 juillet 2020.

PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Inscrit à l'Inventaire des MH - Maladrerie de Closebarde : deux colonnes avec leur cheiteau et quatre travées ayant conservé leurs voûtes d'arêtes.	Arrêté du 20-juil-1942	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	181 rue de Bourgogne 45000 ORLEANS 01 38 66 24 10
--------------------------------------	--	-----	---	------------------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune envisage de donner une suite favorable à cette demande, pour un déclassement partiel, limité à 1.500 m², du côté Est de la parcelle, en accord avec la DDT.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est située dans le périmètre PDA de la maladrerie de Close Barbe (inscrite MH 20.7.1942) et bénéficie d'une protection par le biais d'un PDA (périmètre délimité des abords) fixé par arrêté du Préfet de la Région Ile de France n°IDF-2020-07-09-003 du 9 juillet 2020 suite à la 1^{ère} révision du PLU.

Le commissaire enquêteur suggère que ce périmètre délimité des abords soit retranscrit graphiquement dans le PLU, même s'il figure dans la pièce graphique n°5 D2 servitudes d'utilité publique. Il conviendra également dans la pièce n°5 D1 Servitudes d'utilité publique de compléter l'identification par l'arrêté n°IDF-2020-07-09-003 du 9 juillet 2020

Cette construction nouvelle devra préserver l'harmonie définie par les constructions de qualité présentes dans le PDA.

Cette harmonie sera recherchée dans (le) :

- . respect des implantations des constructions voisines,
- . maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- . respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- . dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- . couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture,
- . respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Il convient de préciser que cette parcelle B0144 (5 038 m² au cadastre, 4 894 m² suivant bornage) était classée au PLU modifié au 15 décembre 2020 en zone UB, car situé dans une zone déjà urbanisée.

Elle a été reclassée en zone N (espace boisé classé) dans le cadre de la réduction de consommation d'espace, figurant de la façon suivante dans la note explicative (pièce n°0 du PLU) :

NOM	en hectares	SURFACE m ²
Propriété boisée rue de l'Avenir	0,57	5696



A gauche, la maladrerie de Close Barbe.
Au premier plan, parcelle 105 en zone N au PLU précédent, et proposé en zone A sur ce PLU mis à l'enquête publique.

@DSC

Entre temps, un permis de construire (PC 077 404 24 00002) a été accordé pour la construction d'une maison individuelle avec emprise au sol de 100 m².

Le commissaire enquêteur a été sur les lieux objet de cette demande. Il a par ailleurs étudié le dossier déposé par monsieur Garabedian et s'en est entretenu avec lui.

Compte tenu des explications données, **le commissaire enquêteur est favorable au déclassement partiel de cette zone N en UB dans la limite de 1500 m² sur la partie est de la parcelle 144 dont le périmètre et les limites seront à préciser avec les services de la DDT, dans le respect du PDA.**

Observation n°11 Avis favorable

Monsieur Christian SAINT-MARS demeurant rue de Carouge, Savins demande des précisions sur le statut de bois et de terrains à bâtir à Sainte-Colombe.

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Le secteur n'a pas évolué, au Sud le bois est en EBC et côté Ouest les parcelles sont en UB.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le CE en prend note. De mémoire, c'est bien ce qui a été visualisé sur la carte, M. SAINT-MARS constatant une stabilité des zones.

Observation n°11 bis ZAER

Madame Sandrine CAGNON

a déposé une contribution par mail en date du 10 janvier 2025 au service urbanisme de la mairie de Sainte-Colombe à destination du commissaire enquêteur, retransmise au CE lors de la permanence du 25 janvier. Elle répond à l'enquête publique sur la **géothermie de surface**, la **géothermie profonde** et le **photovoltaïque**.

CE : Il s'agit d'une erreur d'aiguillage, cette contribution concerne la **CONSULTATION PUBLIQUE** sur les ZAER (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables)

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Contribution effectivement sur les ZAER.

Observation n°12 Désordres rue du Souvenir

Monsieur Paul GALGUN demeurant 6 rue du Souvenir à Sainte-Colombe 77650

parcelle 16, propriétaire de la parcelle 487 (en verger)

fait part des troubles suivants sur sa propriété :

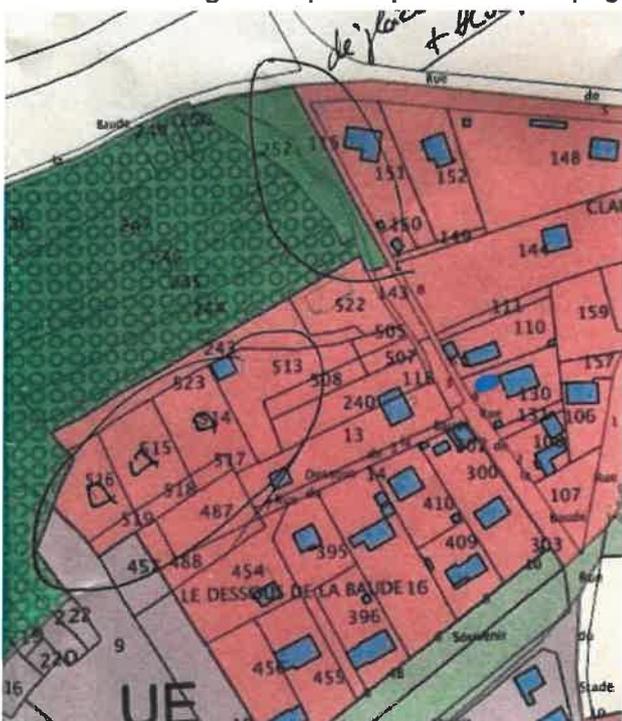
- construction de murs séparatifs sur les parcelles 513, 514 et 515 de hauteur non réglementaires (plus de 3 mètres + grillage, au lieu des 2 mètres réglementaires). Cette situation a fait l'objet d'échanges avec la mairie, restés sans suite.

- cette parcelle 487 reçoit donc des eaux pluviales, ce qui est non conforme au code civil et au règlement du PLU.

- par ailleurs les eaux usées de ces pavillons ne semblent pas en conformité. Le commissaire enquêteur se propose de demander au SPANC l'état de ceux-ci.

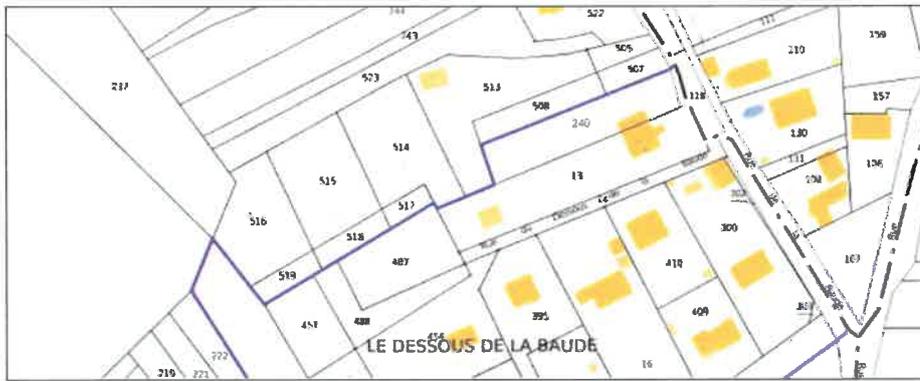
- enfin la ravine (parcelle 143) a été bouchée, interdisant l'écoulement des eaux.

Cette situation globale provoque un détrempage des terrains et des chemins d'accès.



Nota : les pavillons des parcelles 513, 514 et 515 ne figurent pas sur le plan de zonage.

Cliché fourni par M. Galgun



Cadastre : parcelles 514, 515 et 516 nues.

*CE : un PLU cartographie l'utilisation des sols et fixe un règlement sur l'usage qui est fait de ces sols. De plus ces maisons sont bâties à flanc de coteau et contreviennent au libre écoulement des eaux. Les infractions relevées ressortent du pouvoir de police du maire. Il faut que l'administration l'aide dans cette démarche. Le CE s'est proposé comme médiateur pour expliquer les choses dans le cadre de sa mission (article L123-13 du Code de l'environnement)
Des réponses doivent être apportées à M. GALGUN*

Réponse du maître d'ouvrage : il s'agit essentiellement d'un sujet relevant de l'application du code civil, lequel doit être traité à part de la procédure de révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il conviendra de mettre à jour la cartographie en faisant figurer les pavillons construits sur les parcelles 513, 514, 515 et 516. Le commissaire enquêteur s'étonne d'ailleurs que ces constructions ne figurent pas sur le cadastre.

Ces pavillons sont à flanc de coteau, sur la parcelle du dessous de la Baude, en limite proche du bois de La Baude classé en N (EBC).

Ces pavillons disposés « en batterie » sont très identifiables, car contrevenant aux règles d'urbanisme fixées par le règlement du PLU (défaut d'enduits sur les murs, clôtures non conformes).

Si cette enquête publique porte principalement sur l'affectation et l'usage des sols, il n'empêche que comme dans tout PLU, il y a une cartographie et un règlement afférent à cette cartographie.

Ainsi l'Article UB-4 du Règlement (extraits) indique :

« **La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.** Cette hauteur maximale pourra être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

« Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

« **Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents** (briques plâtrières, parpaings, carreaux de plâtre).

Aucune de ces prescriptions n'est respectée. Ceci est visible sur les vues de M. Galgun qui est une personne de bonne foi.

Le commissaire enquêteur recommande à la commune de faire établir des procès-verbaux de constat d'infraction, et l'invite à se rapprocher des services de la DDT pour étudier la meilleure façon de régler ces problèmes qui se sont très probablement posés par ailleurs.

Par ailleurs, il est indiqué que la parcelle 487 située en contrebas des pavillons, recevrait des eaux pluviales.

S'agissant des écoulements d'eau l'article UB-5 du règlement indique :

« Il n'est pas fixé de règle », dans la mesure où c'est le code civil qui s'applique, ce qui est exact.

En effet, les articles 640 et 641 du code civil indique que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, l'article 641 du Code civil stipule que « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds ». Et que « si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée

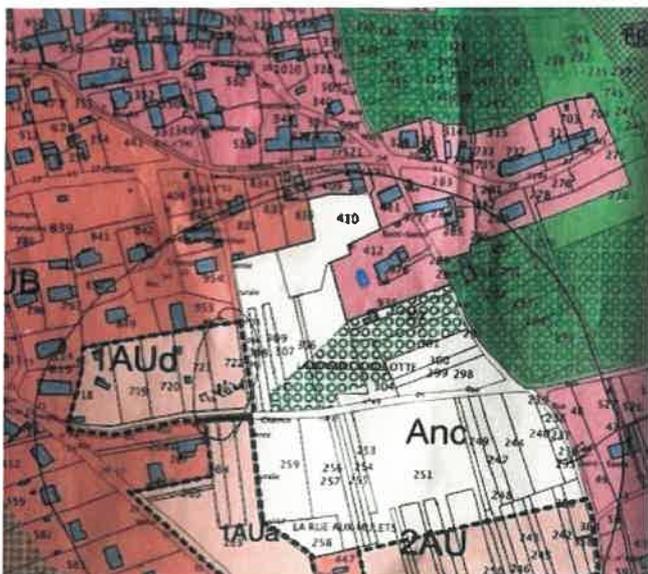
aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur ». Voici donc au regard du droit, les règles.

Observation n°13 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale

Voir Observation n°8

Mme Nathalie MILLIARD 4 chemin des Mulets, Sainte Colombe (parcelle AB 721) remet un courrier de 7 pages suite à sa demande formulée le 25 janvier 2025.
(en pièce annexe observation n°13 MILLIARD)

Réponse du maître d'ouvrage : dito réponse à l'observation n° 8.

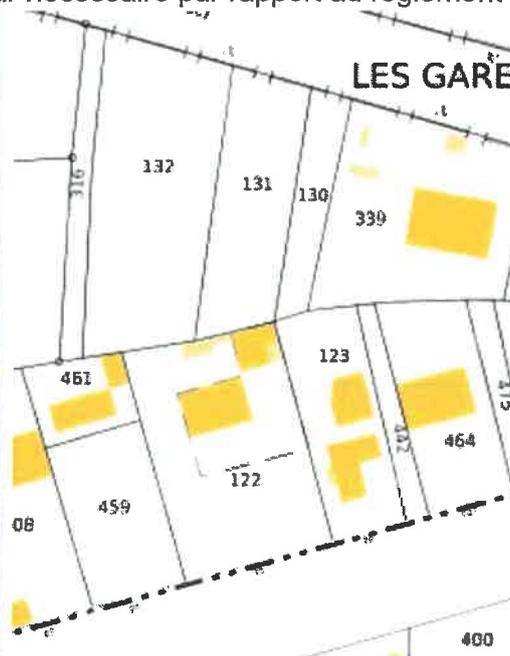
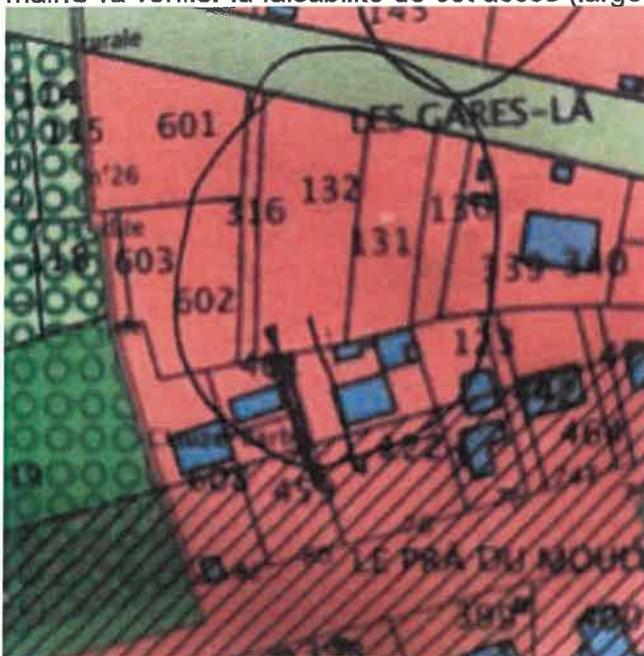


Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir observation n°8.

Observation n°14 Demande de constructibilité des parcelles 132 et 316 en Zone UB

M. Jean-Pierre DESTÉ demeurant 78 avenue de la Libération à Sainte-Colombe (parcelle 122) demande si les parcelles 132 et 316 situées en Zone UB seraient constructibles. Pour cela, il faut une voie d'accès qui peut se faire par une parcelle donnant sur la route départementale. La mairie va vérifier la faisabilité de cet accès (largeur nécessaire par rapport au règlement du PLU).



Réponse du maître d'ouvrage : le règlement, page 42, n'interdit pas la réalisation d'appendices d'accès. Question qui doit aussi être examinée par l'agence routière départementale (au regard de la sécurité routière sur la RD 403).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est rappelé les termes de l'ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

En l'occurrence, le demandeur étant propriétaire de la parcelle 122, ces 2 terrains pourraient être constructibles par l'adjonction d'un appendice d'accès

Les appendices d'accès doivent présenter une largeur de 4 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, etc.).

Il conviendra de s'assurer de la faisabilité de cet appendice en passant sur la parcelle 122 de M. DESTÉ.

Débouchant sur la RD 403, l'avis de la ARD sera aussi requis.

Il est précisé en outre que ces parcelles sont situées dans le périmètre du **PDA** avec les prescriptions afférentes.

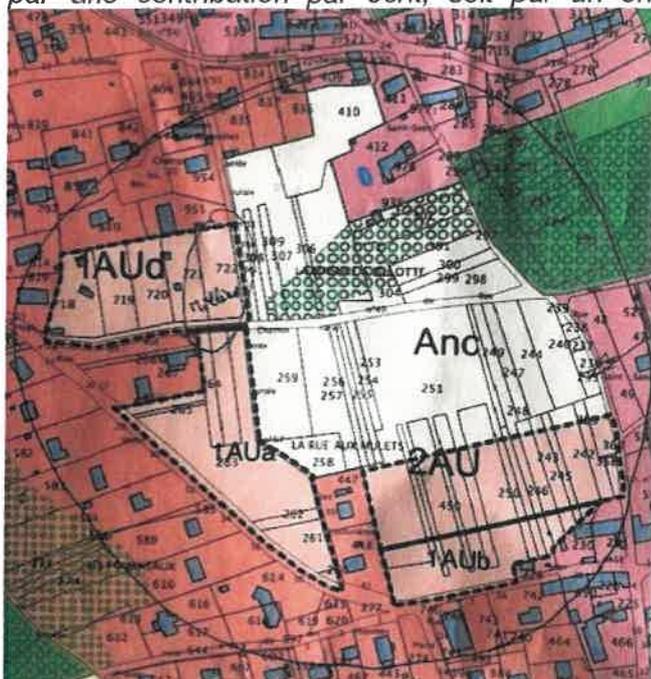
Observation n°15 Evolution de l'OAP

M. Roger GROSSIR demeurant 5 bis route de Grizy 77114 Noyen-sur-Seine

- 1- au nom de sa fille Delphine LOISEAU demeurant à Traisnel (10400), se renseigne sur la parcelle 812 qui est en zone A, et prend note de son classement.
- 2- OAP : se renseigne sur l'indivision Alain ANANOS rue aux Mulets et rue Victor Hugo. Il lui est présenté les zones 1 AUd, 1AUa, 2AU et 1AUB. Les zones 1AUa, 2AU et 1AUB seraient réaffectées en zone A. Monsieur GROSSIR indique que ce projet a fait l'objet d'études couteuses et qu'il est toujours en attente. Il indique qu'il transmettra ces informations aux auteurs du projet. A la demande du commissaire enquêteur, il lui est demandé d'exprimer sa position : Monsieur GROSSIR exprime son accord sur le point 1 Il exprime son désaccord pour le point 2 consistant à un retour en zone A.

CE : Lors de la concertation préalable, les conjoints ANANOS et GROSSIR ont été auditionnés le 8 juin 2023. Il était prévu le lancement d'une démarche opérationnelle sur les terrains de la rue aux Mulets. Le bureau d'étude indiquait qu'il paraissait nécessaire de conserver la constructibilité définie dans le PLU précédent sur les secteurs 1AUa et 1AUB. Le secteur 1AUC pouvant être reclassé en zone 2AU. Cet avis du bureau d'étude a été validé par la commune, et ces propositions ont été transcrites dans la cartographie du PLU soumis à l'enquête publique.

Le CE s'étonne que les auteurs de ce projet ne se soient pas manifestés pendant cette enquête publique, soit par une contribution par écrit, soit par un entretien lors de permanences du commissaire enquêteur.



Réponse du maître d'ouvrage : La commune décide la suppression des zones 1AUa,b,2AU et Anc pour un retour en zone A.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce secteur, objet de l'OAP, est le principal secteur appelé à muter.

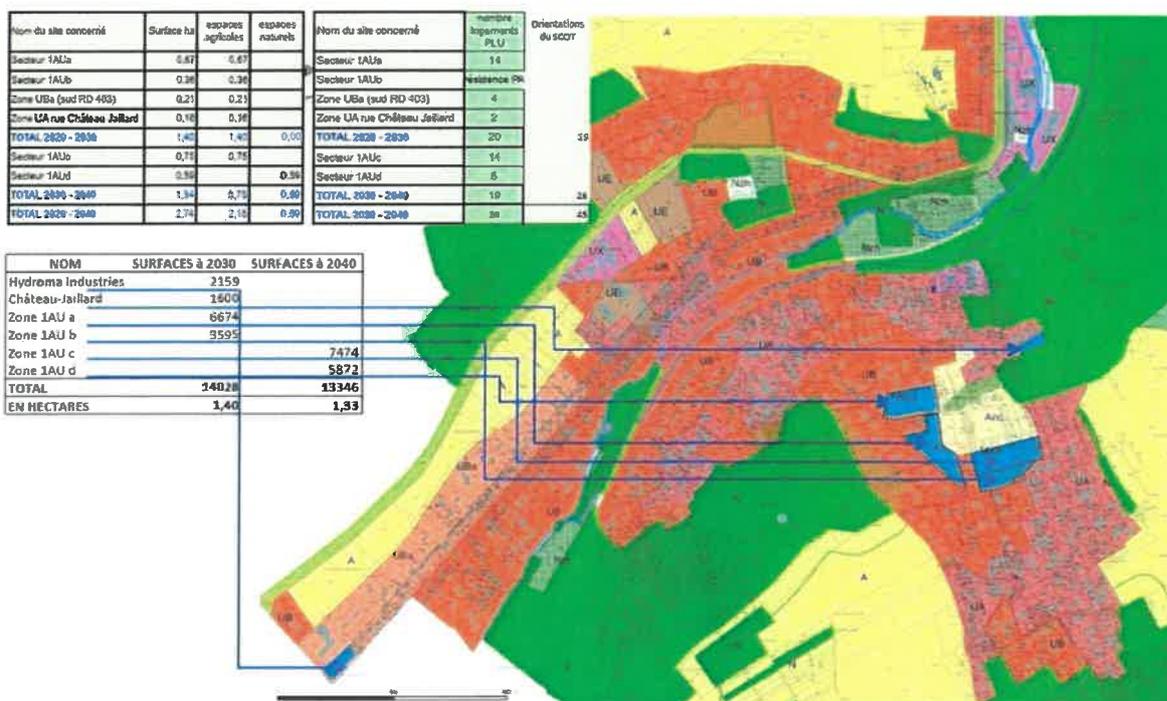


Figure 1: principaux secteurs appelés à muter après la révision n°2 du PLU

Cette extension urbaine est assez contestée dans l'avis de la **préfecture**. Le maintien de la totalité des zones ne lui apparaît pas souhaitable.

Par ailleurs, la **MRAe** était plus que réservée sur cette OAP et demandait de reprendre le projet d'OAP pour lui donner de la consistance en exposant dans sa présentation les attendus au regard des besoins, les séquences de programmation, les conditions d'aménagement des sous-secteurs de cette OAP et en résolvant l'incohérence relevée dans la logique paysagère du PLU.

Le commissaire enquêteur avait également constaté dans le dossier mis à l'enquête publique la fragilité de la pièce n°2.3 orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, comme déjà indiqué, lors de la concertation préalable, les consorts ANANOS et GROSSIR ont été auditionnés le 8 juin 2023. Il était prévu le lancement d'une démarche opérationnelle sur les terrains de la rue

aux Mulets. Le bureau d'étude indiquait qu'il paraissait nécessaire de conserver la constructibilité définie dans le PLU précédent sur les secteurs 1AUa et 1AUb. Le secteur 1AUc pouvant être reclassé en zone 2AU. Cet avis du bureau d'étude a été validé par la commune, et ces propositions ont été transcrites dans la cartographie du PLU soumis à l'enquête publique.

Le CE s'étonne que les auteurs de ce projet ne se soient pas manifestés pendant cette enquête publique, soit par une contribution par écrit, soit par un entretien lors de permanences du commissaire enquêteur.

Aussi,

- ce projet initié dès juillet 2019, figurant sous forme d'OAP lors de la 1^{ère} révision de 2019 (PLU modifié le 15 décembre 2020),
- puis reconduit à nouveau sous forme d'OAP, sans qu'apparaisse d'évolution sur le programme multifonctionnel d'origine,
- contesté par les services de l'Etat et par la MRAe,
- sans retour des porteurs du projet lors de la concertation préalable depuis juin 2023,

le commissaire enquêteur donne son total accord sur la proposition de la commune de supprimer les zones AUa, b, 2AU et Anc pour un retour en zone A.

Observation n°16 Reclassement d'une zone N en Nca, stockage de la société IMERYS

Monsieur Pascal PICO de la société IMERYS souhaite demander le reclassement d'une zone de stockage d'argile située sur les parcelles E6, E 7, E 374, YD 1 et YD6 de la commune de Sainte-Colombe. Pour que cette zone soit déclarée en plate-forme de stockage, la zone aujourd'hui en secteur N doit être classée en secteur Nca (carrière) ou Ac non artificialisante. Le stockage ne nécessitera pas de construction.



Réponse du maître d'ouvrage : cette demande ne paraît pas soulever de difficultés. La commune donne un avis favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :
Cette demande est cohérente.

Accord pour classement en Nca des parcelles E6, E 7, E 374, YD 1 et YD6.

Observation n°17 Passage de la parcelle ZB 46 de UB en A.

Monsieur Pascal ROGÉ, demeurant 20 rue de l'Etendard, à Poigny

« agriculteur éleveur, ayant mon exploitation au Mez de la Madeleine. Je me permets de faire une observation par rapport au futur terrain à bâtir qui est mentionné sur les parcelles ZB 46 et ZB 45.

Mon exploitation étant à côté je ne vois pas l'intérêt de les mettre à bâtir. Cela pourrait occasionner des problèmes, si nous envisageons de développer l'exploitation (construction hangar ou autre ...) sur la parcelle ZB 47 et ZB 48.

Il y a des terrains plus propices à la construction sur le Mez de la Madeleine et qui n'ont pas été retenus dans le futur PLU. »

CE : cette parcelle est potentiellement constructible en cas de cession de la propriété.



Réponse du maître d'ouvrage : La commune ne souhaite pas déclasser ces parcelles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il n'a pas été possible d'interroger la propriétaire des terrains concernés, âgée et très peu présente.

L'argument présenté pour justifier ce déclassement (gêne par l'extension de l'exploitation agricole voisine) est en effet susceptible de recours.

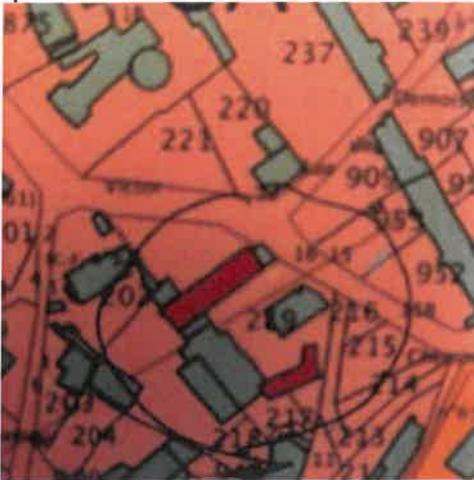
En tout état de cause, il ne s'agit pas actuellement d'une parcelle agricole ; seul un déclassement en zone N serait alors envisageable, et non en zone A.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur donne son accord pour que la commune ne déclasse pas la parcelle 46 et la maintienne en UB.

Observation n°18 Reclassement de "bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination" en "éléments bâtis à protéger" par l'inscription au règlement conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Commune de Sainte-Colombe

la parcelle concernée est la 219 pour 2400 m2 environ en Z UA (au dessus de la mairie)
Il est en question une ancienne de ferme érigée (à confirmer) pour partie fin XVIIème et pour l'autre milieu XVIIIème. La commune demande donc le reclassement de "bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination" en "éléments bâtis à protéger". Le but étant de conserver "les vieilles pierres" compte tenu de la qualité des bâtiments sans être un frein au changement.



Réponse du maître d'ouvrage : voir la réponse au point n° 9 : on peut en effet reclasser ces bâtiments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (protection du patrimoine bâti).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir réponse du maître d'ouvrage au point 9.

Le commissaire enquêteur entend les arguments juridiques sur l'extension de l'article L151-11, les explications données, et le raisonnement d'origine incluant l'avis de la CDPENAF.

Il trouve opportun de réaliser cet ajustement dans le cadre de cette révision, ce qui n'aurait pas été possible dans le cadre d'une modification du PLU.

Il agrée le fait de reclasser les bâtiments indiqués plus avant (derrière la mairie, bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, parcelle cadastrale AB 219)) en zone U au titre de l'article L151-19 du code d'urbanisme en y appliquant le même règlement qu'en zone A avec les mêmes conditions.

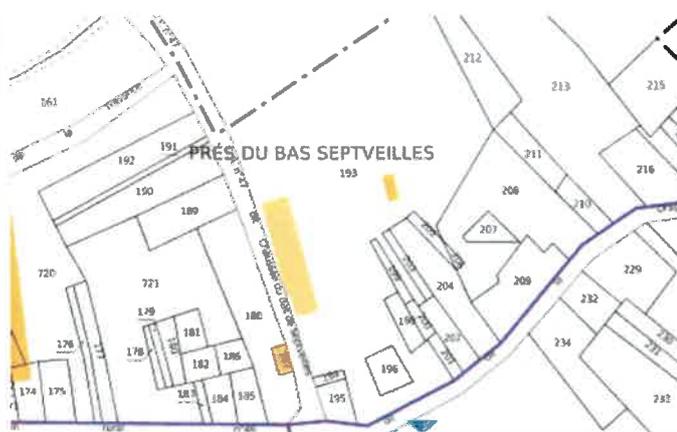
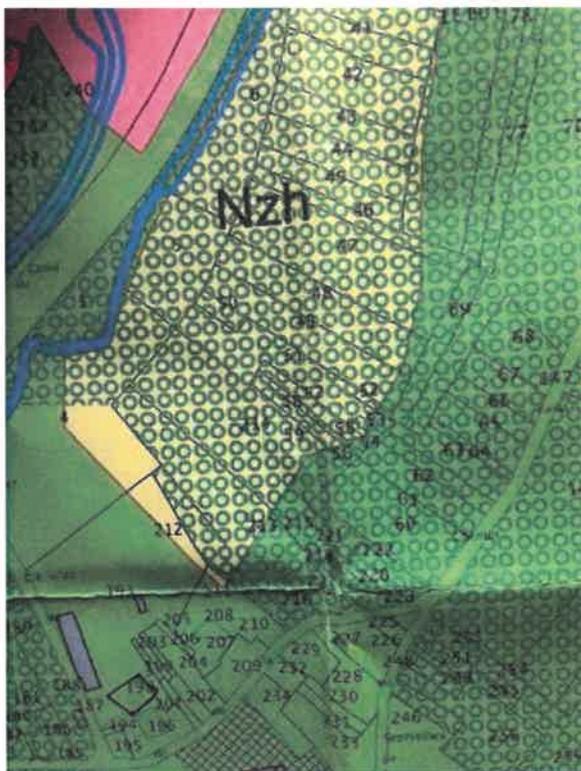
Le commissaire enquêteur précise que sur le plan de zonage, seuls 2 bâtiments sont considérés comme « bâtiment agricole susceptible de changer de destination ». Il conviendra de reconsidérer les autres bâtiments de la parcelle pour envisager également leur classement en L151-19

Observation n°19 *Projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4***Commune de Sainte-Colombe**

Projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4 qui dessert actuellement les Ets Pareau. Point historique, à l'origine (années 90), plutôt chemin forestier à peine praticable , avec le développement de l'entreprise ,vers les années 2010, la demande est faite pour le rendre carrossable (afin d'éviter le passage des camions dans le bourg étroit) , chose faite avec l'aide du lycée des Pannevelles (pour les travaux) et du Département (subvention), une convention d'entretien à leur charge a été signée.

Aujourd'hui, la commune n'a pas forcément d'intérêts à le conserver.

Bien sûr, à voir les démarches officielles pour cette éventualité.



Réponse du maître d'ouvrage : La commune étudiera la faisabilité de l'observation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend la problématique soulevée notamment pour le passage des camions de l'entreprise forestière, et les démarches faites pour rendre ce chemin rural de Septveilles au château CV n°4 pour le rendre carrossable (afin d'éviter le passage des camions dans le bourg étroit), et la signature d'une convention d'entretien.

Néanmoins, cette question ne relève pas du PLU.

Il s'agit d'un déclassement éventuel de domanialité qu'il convient effectivement d'étudier.

[Il s'agirait de la désaffectation du chemin (articles R-141-4 à R-141-9 du code de la voirie routière), suivi de l'aliénation du chemin selon la procédure de l'article L. 161-10 du code rural, comprenant une enquête publique]

Concernant l'environnement de l'entreprise Pareau, il y aurait lieu de mettre à jour la cartographie du plan de zonage en faisant figurer sur la parcelle 193 un bâtiment dont il a été longuement question lors de cette enquête publique, notamment pour son utilisation soit de stockage, soit de scierie ?

On aurait pu penser, compte tenu des activités sur cet espace, qu'il soit classé en UX zone d'activité comme la partie ouest séparée par une zone N (EBC).

Observation n°20 Rectification de cadastre**Commune de Sainte-Colombe**

Mr Collet, propriétaire des parcelles 460/462 avait acheté à la commune un petit bout de la sente des terreux/sente des latteux.

Le cadastre n'a jamais été mis à jour.

Comme évoqué, les documents en notre possession vous seront transmis dans les plus brefs délais.

(bornage, délibération de vente, acte administratif)

(voir en **pièce annexe observation n°20 M. COLLET**)

Réponse du maître d'ouvrage : La commune demande la mise à jour du cadastre

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les précisions concernant cette modification sont dans la pièce annexe observation n°20 M. COLLET remise lors du PV des observations du CE.

Au regard du PLU il n'y a pas d'enjeu.

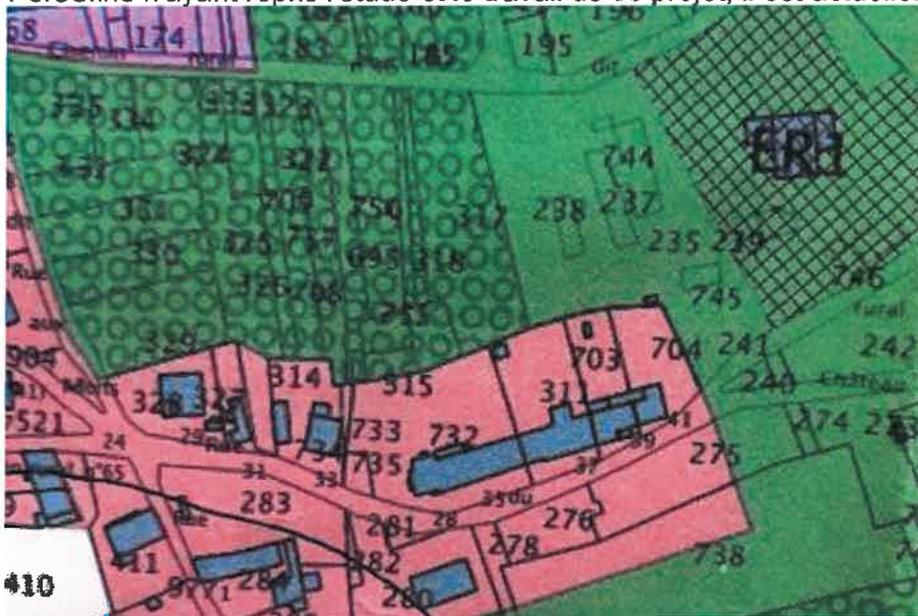
C'est révision n° 2 du PLU est l'occasion d'attirer l'attention sur des mises à jour qui n'ont pas été faites.

Observation n°21 Suppression de l'ER1**Commune de Sainte-Colombe**

ER 1 (projet écomusée)

Au début des années 2000, il avait été envisagé la création d'un écomusée consacré à l'argile et les mines sur le secteur. De ce fait, une réserve a été inscrite sur une parcelle privée dans le PLU d'origine. (aujourd'hui Ets Pareau et faisant partie du site d'activité de l'entreprise)

Personne n'ayant repris l'étude et le travail de ce projet, il est actuellement peu probable qu'il voit le jour.



Réponse du maître d'ouvrage : La commune souhaite abandonner cet emplacement réservé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un projet d'écomusée datant de plusieurs décennies (antérieur au premier PLU, du 22 mars 2016), mais qui n'a jamais vu le jour.

Accord du CE pour l'abandon de cet emplacement réservé.

[Le PLU comporte un seul emplacement réservé. Il est destiné à l'aménagement de l'écomusée lié à l'ancienne mine de la commune.

n° parcelles	zonage	voie	surface	destination	bénéficiaire
235-239 746-747	N	chemin rural n°31	3 380 m2	création d'un écomusée	commune

DOCUMENT N°2

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LA REVISION n°2 DU PLU DE SAINTE-COLOMBE

Denis SARAZIN-CHARPENTIER Commissaire enquêteur

le 17 avril 2025

Tribunal administratif de Melun décision n°E24000054/77

Les documents Rapport et Conclusions sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA REVISION DU PLU

1.1. Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision du PLU de Sainte-Colombe arrêté par délibération du conseil municipal du 8 avril 2024.

Cette 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** (SCOT).
- 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.**

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 le 8 avril 2024.
Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 19 juin 2023.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 janvier 2025 à 9h00 au mercredi 12 février 2025 à 16h30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Sainte-Colombe.

J'ai effectué trois permanences :
en salle du conseil municipal de la commune de Sainte-Colombe,

le lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête : 7 observations

le samedi 25 janvier de 9h00 à 12h00 : 5 observations écrites

et le mercredi 12 février de 13h30 à 16h30, clôture de l'enquête : 9 observations et contributions écrites
soit **20 contributions**.

Les 3 permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

J'ai clôturé le registre d'enquête le mercredi 12 février 2025 à 16h30.

1.3. Bilan des contributions

La majorité des observations reçues dans le cadre de l'enquête sur la révision du PLU ont porté sur des modifications du PLU à titre individuel (constructibilité, délimitation de zones) qui entraient bien dans le cadre de cette enquête publique.

D'autres observations portaient sur le cadre général de cette révision et sur des interrogations concernant l'évolution de certains secteurs.

Certaines observations n'entraient pas dans le cadre de cette enquête publique. Le commissaire enquêteur a néanmoins reçu ces requêtes de façon à ce qu'elles soient enregistrées par la mairie de façon à mener des actions dans les domaines juridiques appropriés :

- déplacement de sentier
- vente de chemin rural
- rectification de cadastre

En tout, 21 personnes se sont rendues aux permanences.

Aucune ne s'est plainte d'un défaut d'information.

1.4. Conformité de la procédure

En tant que commissaire enquêteur, j'ai fait en sorte que les prescriptions de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête n°55 du 19 décembre 2024 soient respectées.

Je peux donc témoigner de ce que :

- L'avis d'ouverture de l'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté ; comme indiqué dans le rapport, cet avis comportait un certain nombre d'imperfections : défaut de la date de l'arrêté municipal n° 55, indication au 4^{ème} paragraphe d'un dossier comportant les avis des personnes publiques, alors que ces avis ne figuraient pas dans le dossier papier ;
- La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux a été effectuée, mais en une seule parution comme indiqué dans le rapport.

Ces inconvénients signalés n'ont pas été de nature empêcher le bon déroulement de la procédure.

- Le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins ainsi que le dossier était conforme à sa description du bordereau des pièces constitutives en tête du dossier (avec notamment la pièce n°5E Liste des personnes publiques associées consultées sur le PLU arrêtés et avis formulés : *néant*, dont absence d'avis de la MRAe). Ce dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie ; il apparaît ne pas avoir été beaucoup consulté, les questions sur son contenu ayant été formulées lors des permanences de l'enquête publique.
- J'ai tenu trois permanences pour recevoir le public.

A la fin de l'enquête, j'ai clos les registres d'enquête et j'ai noté que 21 personnes se sont déplacées, (pour 20 observations portées sur le registre)

3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier suivi d'une réunion de travail dans la commune de Sainte-Colombe permettant de mieux appréhender les enjeux du dossier mis à l'enquête ;

Après avoir tenu trois permanences pour entendre le public ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, et conformément à la réglementation, communiqué au Maire de la commune de Sainte-Colombe le Procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Voir paragraphe 1.4. Conformité de la procédure

Dans son mémoire en réponse reprenant le PV de Synthèse de l'enquête, la commune de Sainte Colombe s'est attachée à répondre aux questions que le commissaire enquêteur a soulevé dans son procès-verbal de synthèse, ainsi qu'aux observations et propositions du public.

Sur le fond de l'enquête :

Le dossier du projet de révision du PLU a été étudié dans son rapport de présentation, tant sur le diagnostic que sur l'évaluation environnementale rendue nécessaire par le changement du PADD. Cette étude a été effectuée au regard des objectifs fixés par le PADD, atteints ou non, et des évolutions proposées par la commune suite au recueil des observations déposée lors de l'enquête publique.

Portons un regard sur les objectifs fixés par la délibération du 6 décembre 2022 :

-1) Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) :

Il s'agit du principal objectif qui a conditionné cette révision n° 2 du PLU.

Or, l'abandon par la commune de l'OAP dite « Rue aux Mulets » remet en cause l'équilibre trouvé lors de nombreuses réunions de commissions et des échanges avec la DDT
Voir le point 2.2 « contenu du projet » dans le rapport où sont chiffrés les évolutions.

L'opération d'aménagement et de programmation sur les secteurs 1AUa, b, 2 AU et Anc faisait l'objet de l'OAP dite « Rue aux Mulets », s'inscrivait pleinement dans les principes de mixité fonctionnelle et sociale notamment par son caractère intergénérationnel, de qualité urbaine, de protection des paysages et des ressources agricoles et naturelles avec l'inclusion d'un projet de ferme urbaine, constitutifs d'une partie des Principes Généraux de l'Urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Comme vu dans le rapport, les porteurs du projet ne se sont plus manifestés depuis la réunion de concertation du 8 juin 2023, ni lors de l'enquête publique. (voir dans le rapport observation n°15 et observation du CE qui attirait l'attention sur cette OAP critiquée par l'Etat et la MRAe : CE 2 où « la commune souhaite supprimer les zones 1AUa, b, 2AU et Anc. Une réflexion devra être orientée afin de ne garder que la zone 1AUd. »

Il conviendra de rééquilibrer le potentiel constructible suite à la disparition de l'OAP pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT, au risque d'être en dessous des objectifs fixés.

L'objectif de croissance démographique sera d'environ 275 habitants entre 2020 et 2030, avec à terme un objectif démographique de 2100 habitants.

Le plan local d'urbanisme répond aux objectifs chiffrés en termes de développement urbain, développés au paragraphe 2.2. du rapport du contenu du projet, et révisés suite à l'enquête publique.

- 2) Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.

L'enquête publique n'a pas fait apparaître de déséquilibres en termes de démographie, de logements, d'emploi et d'équipements.

Les éléments à l'appui de ce constat sont détaillés dans le panorama de la commune présenté au paragraphe **2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE** du rapport.

Cependant, dès 2019, lors de la première révision, il avait été noté l'importance pour la commune, notamment en termes de création d'emplois, de la réalisation de l'opération d'aménagement, objet de l'OAP de la « Rue aux Mulets », qui présentait d'une façon directe ou indirecte un intérêt public majeur, afin d'assurer un accueil optimal des futurs habitants, résidents ou usagers.

Vu l'abandon de l'ouverture effective à l'urbanisation de ce secteur, une réflexion devra être menée pour mieux assurer et équilibrer les surfaces ouvertes à l'urbanisation à défaut de celle-ci.

- 3) Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.

Le bourg et ses faubourg sont traversés par la Route Départementale (RD 403). Y sont accueillis équipements publics et des commerces.

Depuis 2024 on note un renforcement de l'offre commerciale avenue du Général Leclerc (RD403), par **l'implantation de divers commerce** (boulangerie, fleuriste), rendant ce pôle commercial très vivant.

De plus, sur les aires de stationnement disponibles, la commune a mis en place un marché hebdomadaire le dimanche matin (fromager, poissonnier, maraîcher, caviste, bimbeloterie), qui a fait l'objet de réajustements pour le rendre encore plus attractif, de façon à ce que ce pôle commercial attire les habitants du village et les habitants des communes riveraines de passage, d'autant plus qu'il s'agit du seul marché hebdomadaire dans le secteur.

- 4) Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

Après l'**abandon de l'OAP**, le commissaire enquêteur note que la zone 1AUd sera conservée en l'état. Il conviendra d'ailleurs dans le règlement de ne retenir qu'une unique Zone 1AU, en en précisant bien les conditions de constructibilité.

Le commissaire enquêteur note également qu'il est envisagé de supprimer la zone Anc.

D'après le règlement, les zones Anc sont des zones « à protéger en raison du caractère paysager » de la zone. D'après la cartographie, la zones Anc est une « zone agricole spécifique ». Le commissaire enquêteur a pensé que ce zonage était lié au projet de ferme urbaine. De plus la partie nord de la rue aux Mulets, est classée en Anc (la mesure à Billotte, parcelles 298 à 309 et 410, zone EBC).

La qualification de ce zonage sera à redéfinir.

L'enquête publique a révélé également des zones problématiques :

4.1 -l'ouverture à la constructibilité d'un **secteur de la Baude à proximité du cimetière** pour un projet de fuste. Ce projet a déjà été écarté à l'issue de la première révision et la position de la commune est claire : il n'est pas recevable en droit de rendre constructible un terrain identifié en espace boisé classé, et de surcroît dépourvu de toute desserte en voirie et réseaux ;

4.2 -le **secteur de la rue de l'Avenir** en espace N (EBC) où une demande de constructibilité a été sollicitée (**observation n°10 de l'EP**), et sera accordée en étant étroitement encadrée sur une surface limitée ;

4.3- le **secteur entre Deux Moulins**, impasse des Iles, classé en zone N. (**observation n°2 de l'EP**), où un projet de lotissement (16 à 18 logements) est incompatible avec les conditions d'accès à la RD 403, d'une emprise circulaire inférieure à 5 m au droit de la RD, et inférieure à 3 m sur certains linéaires, permettant pas le fonctionnement urbain d'une opération de 18 logements. Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour effectuer ce constat, et noter le maintien en zone N le long de La Voulzie, à l'identique du Pré des Quatre sols également en bordure de Voulzie.

Les points 4.2. et 4.3 sont d'ailleurs des changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U du 12 mars 2020 :

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

4.4.- Parcelle 193

Passage de N en UX de ce secteur

La cartographie du plan de zonage demandera à être actualisée de façon à faire apparaître un nouveau bâtiment (découpe de bois) de l'entreprise Pareau sur la parcelle 193 et une artificialisation des sols.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la classification du zonage (actuellement en N) pour les emprises industrielles (quand bien même s'il s'agit de hangar) de l'entreprise Pareau, à proximité des zones d'habitation, et coincées dans des Espaces Classés Boisés. Cet espace occupé ne ressemble pas à une zone classifiable en N.

Un classement en UX permettrait de mieux maîtriser ce secteur et lui donner des garanties pérennes.



PLU mis à l'enquête publique



Cliché fourni par la mairie (Géoportail)

Ce classement en UX permettrait en outre d'ajuster la cartographie actuelle qui ne correspond pas la réalité. Il conviendra de l'ajuster par rapport à la réalité actuelle :

- une grande partie le long de la Voulzie n'est plus en EBC ;
- une partie, compte tenu de la nature des activités de cette entreprise, a vu probablement des déboisements ;
- il conviendrait de fixer les limites de cette zone UX en tenant compte de ces déboisements et en prévoyant de maintenir des parties est en Nzh (EBC).

Cette mutation en UX remettrait un peu d'ordre dans ce secteur et permettrait de conforter les zones N et Nzh. (voir observation n°4)

En rapport avec cette thématique de « Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation », il est à signaler que le Département a indiqué dans son avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations techniques, « que la loi LCR du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'insertion du OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques de la trame verte et bleue », et précisait que celle-ci doit être intégrée au PLU.

- 5) Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

Cette orientation a été fixée par la délibération du 6 décembre 2022, puis annexée à la délibération du 8 avril 2024 pour l'enquête publique.

Il s'agissait pour les transports et les déplacements d'améliorer et sécuriser les conditions de circulation pour tous les usagers, de proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle et de développer les modes de circulation doux.

L'ambition de cette orientation était limitée par nature, puisqu'il s'agissait de poser les bases d'un plan de déplacement et de stationnement.

Le commissaire enquêteur n'a rien vu dans les dossiers à ce sujet.

Il estime qu'une **OAP thématique** aurait été utile pour asseoir la réflexion pour les années à venir.

Même, comme il a été indiqué au commissaire enquêteur, que la réalisation de l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie à des espaces public (PAVE) est envisagée, un cadrage aurait été utile amenant une réflexion sur :

- l'amélioration des conditions de déplacements piétonniers et cyclables ;
- le développement des voies de circulation douce ;
- le développement du le Transport à la Demande sur le territoire communal ;
- la limitation, voire la suppression des problèmes de stationnement riverain.

Des constats sur ces problématiques figurent pages 117 à 126 du rapport de présentation de l'enquête publique.

Il convient de rappeler que cette 2ème révision du PLU apporte 2 nouveautés par rapport à la 1ère révision :

- la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec **le schéma de cohérence territoriale**,
- et la pose des bases d'un **plan de déplacements et de stationnement**.

Les 3 autres thèmes ont été largement évoqués lors de la 1ère révision, et lors de la présente révision.

- 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.

Enfin ce plan de déplacement serait également utile pour mener la réflexion sur les déplacements d'engins agricoles et surtout d'exploitation forestière, comme le projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4 exposé par la commune lors de cette enquête publique.

Sur la base de ces conclusions exposées par thèmes,

Le commissaire enquêteur

afin de s'assurer de la pleine mise en oeuvre du contenu soumis à enquête publique et des propositions formulées

recommande

outre la prise en compte de l'analyse des observations, des réponses du maître d'ouvrage et de l'avis du commissaire enquêteur du chapitre 4- **L'ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES COURRIERS ET DES AVIS REÇUS**)

1 ► **l'abandon de l'OAP « rue des Mulets » par la suppression des zones 1AUa, b, 2AU et Anc**, en orientant la réflexion sur le **maintien de la zone 1AUd**, l'ajustement du règlement par une Zone unique 1AU en précisant bien les conditions de constructibilité, et reconsidérer la zone Anc avec la protection des cônes de vue, et des dégagements, ainsi que le zonage de la mesure à Billotte, les parcelles 298 à 309 et 410, zone EBC ;

2 ► **de conserver la constructibilité de la zone 1AUd**, corrélé au Projet Urbain Partenarial (PUP) nécessaire pour viabiliser le chemin rural de la rue aux Mulets ;

3 ► **de rééquilibrer le potentiel constructible** suite à la disparition de l'OAP pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT, au risque d'être en dessous des objectifs fixés ;

4 ► **d'envisager le passage de N en UX** du secteur de la parcelle 193 (entreprise PAREAU, travaux d'élagage, d'abattage, de broyage forestier, d'essouchage et d'exploitation forestière), actualiser ce secteur (nouveau bâtiment, disparition EBC, limite avec Nzh) afin de mieux maîtriser ce secteur et lui donner des garanties pérennes ;

5 ► **le maintien en zone N du secteur des Deux Moulins**, impasse des Iles, parcelle 282 et 283 ;

6 ► **le reclassement d'une partie de la parcelle OB 144 en UB** actuellement en N (EBC) en accord avec la DDT ; situé dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la Maladrerie de Clauze Barbe, il conviendrait de cartographier ce périmètre sur les plans ;

7 ► **le reclassement** de « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination » en « éléments bâtis à protéger » au titre de **l'article 151-19** du code de l'urbanisme sur la parcelle cadastrale AB 219 ;

8 ► de mettre à jour la cartographie en faisant figurer les pavillons construits sur les parcelles 513, 514, 515 et 516 situés en bordure de la Baude, et veiller au respect du règlement du PLU, notamment pour les écoulements d'eau qui viennent de la forêt, et des articles UB-4 et UB-5 ;

9 ► de supprimer **l'emplacement réservé n°1** ;

5 ► de reclasser de **N** en **Nca** des parcelles E6, E 7, E 374, YD 1 et YD6 au profit de l'entreprise IMERYS.

émet la réserve suivante

► l'ajout au contenu littéral d'une **OAP thématique d'un plan de déplacement et de stationnement**, susceptible de répondre aux problématiques générales et au cas particulier de cette enquête publique au projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4 exposé par la commune.

et sur l'ensemble de ces fondements,

**En conclusion, une fois énoncée ces recommandations, et cette réserve,
le Commissaire Enquêteur EMET UN AVIS FAVORABLE,
au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Sainte-Colombe**

A Boissy-le-Châtel, le 17 avril 2025

Denis SARAZIN-CHARPENTIER, commissaire enquêteur



ANNEXES

ANNEXE 1 : Désignation du commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Melun

ANNEXE 2 : Arrêté de la commune de Sainte-Colombe prescrivant l'enquête publique

ANNEXE 3 : Avis d'enquête publique

ANNEXE 4 : Avis publiés dans la presse

ANNEXE 5 : Certificat d'affichage

ANNEXE 6 : Procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique

ANNEXE 1 : Désignation du commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Melun

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

19/07/2024

N° E24000054/77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignant d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 17/07/2024, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la Commune de Sainte-Colombe demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la révision du PLU de la commune de Sainte-Colombe* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2023 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Nathalie MULLIÉ, vice-présidente, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

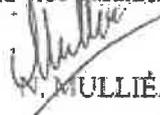
ARTICLE 2 : Monsieur Joël CHAFFARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la Commune de Sainte-Colombe, à Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER et à Monsieur Joël CHAFFARD.

Fait à Melun, le 19/07/2024

La vice-présidente,


N. MULLIÉ.

ANNEXE 2 : Arrêté de la commune de Sainte-Colombe prescrivant l'enquête publique



ARRÊTÉ n° 55 du 19 Décembre
Prescrivant l'enquête publique de la révision du plan
Commune de SAINTE-COLOMBE

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 077-217704048-20241219-AR_55_2024_V-AR

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-20.

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n° 85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.

Vu les articles L123-1 à L123-18 du code de l'environnement, ainsi que ses articles R123-1 à R123-32.

Vu le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

Vu le décret n° 2015-1783 en date du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Vu la délibération du 6 décembre 2022, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.

Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2024, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le plan local d'urbanisme.

Vu la décision en date du 19 juillet 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER, en qualité de Commissaire Enquêteur, et Monsieur Joël CHAFFARD en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Vu l'ensemble des avis remis sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté, et annexés au dossier soumis à l'enquête.

Vu l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de PLU de Sainte-Colombe (77) à l'occasion de sa révision.

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

ARRÊTÉ

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINTE-COLOMBE, pour une durée de 31 jours, à compter du lundi 13 janvier 2025.

Article 2

Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif, et Monsieur Joël CHAFFARD en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Article 3

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de SAINTE-COLOMBE, pendant 31 jours consécutifs, soit du lundi 13 janvier 2025, 9 h 00, au Mercredi 12 février 2025 inclus, 16 heures 30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Publié le
ID : 077-217704028-20241219-AR_EE_2024_V-AR

Les observations pourront aussi être consignées, pendant la correspondance adressée au commissaire enquêteur en mairie, ainsi que sur une adresse courriel dédiée à cette enquête publique et ouverte sur le site Internet de la Mairie urba.ste.colombe77@gmail.com

Le courriel sera imprimé et collé ou agrafé dans le registre. De plus, les courriels seront mis en ligne sur le site électronique de l'enquête. L'adresse courriel ne sera active que du premier jour à 9 h 00 au dernier à 16 h 30 (clôture de l'enquête publique).

Le dossier, comportant les avis ainsi que les informations environnementales, sera consultable, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie, sur un poste informatique dédié à cette enquête, ainsi que sur le site Internet de la Mairie – <https://www.mairie-sainte-colombe77.fr>

Les informations relatives au plan local d'urbanisme pourront être demandées auprès du Maire, responsable de l'étude, Monsieur Alain BALDUCCI.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article 4

Le Commissaire Enquêteur recevra en mairie les :

- le lundi 13 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le samedi 25 Janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 12 février 2025 de 13h30 à 16h30

Article 5

À l'expiration du délai prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de SAINTE-COLOMBE, et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de SAINTE-COLOMBE disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de SAINTE-COLOMBE le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal administratif de Melun.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé, précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Article 6

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet du département de Seine-et-Marne.

Article 7

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont consultés en mairie de SAINTE-COLOMBE et sur le site Internet de la commune en vertu de la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 977-217704048-20241219-AR_55_2024_V-AR

Le conseil municipal se réunira ensuite pour valider les rectifications éventuelles et approuver le plan local d'urbanisme.

Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune, ainsi que sur les panneaux d'affichage communaux, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Ces mesures publicitaires seront justifiées par un certificat du Maire.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête : avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ; au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la Mairie, où pourront aussi être consultées les informations relatives à l'enquête.

Article 9

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Maine ;
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.
- Monsieur le Commissaire Enquêteur suppléant.

Fait à SAINTE-COLOMBE, le 19 décembre 2024

Le Maire,



ANNEXE 3 : Avis d'enquête publique

Commune de **SAINTE-COLOMBE**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Maire de **SAINTE-COLOMBE** par arrêté municipal n° 55 a décidé de mettre à l'enquête publique le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER, Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de **SAINTE-COLOMBE**, pendant 31 jours consécutifs, soit du lundi 13 janvier 2025, 9 h 00, au mercredi 12 février 2025 inclus, 16 heures 30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations pourront être consignées sur le registre ou adressées par courrier en mairie au Commissaire-Enquêteur, ou déposées sur une adresse courriel dédiée à cette enquête publique – urba.ste.colombe77@gmail.com - et ouverte sur le site Internet de la Mairie,

Le dossier, comportant les avis des personnes publiques ainsi que les informations environnementales, sera consultable, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie, sur un poste informatique dédié, ainsi que sur le site Internet de la Mairie – <https://www.mairie-sainte-colombe77.fr>

Le Commissaire Enquêteur recevra en mairie les :

- le lundi 13 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le samedi 25 Janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 12 février 2025 de 13h30 à 16h30

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés en mairie de **SAINTE-COLOMBE** et sur son site Internet, pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le conseil municipal se réunira ensuite pour valider les rectifications éventuelles et approuver la révision du plan local d'urbanisme.

Affiché sur les panneaux municipaux.

Avis inséré dans le bulletin municipal.

ANNEXE 4 : Avis publiés dans la presse

MEDIALEX

10, Rue de Grenel - CS 56124 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 460.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
CS 56124 - Téléphone : 02 99 26 42 29 - Télécopie : 0 820 322 009

annonces-legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de : Julie LEFELVRE	DESTINATAIRE : COMMUNE DE SAINTE COLOMBE MAIRIE
Date et heure d'envoi : 20/12/2024 15:07:24	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 73591262

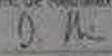
ATTESTATION DE PARUTION
(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 460 000€, représentée par son représentant permanent David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
PROJET PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à (ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

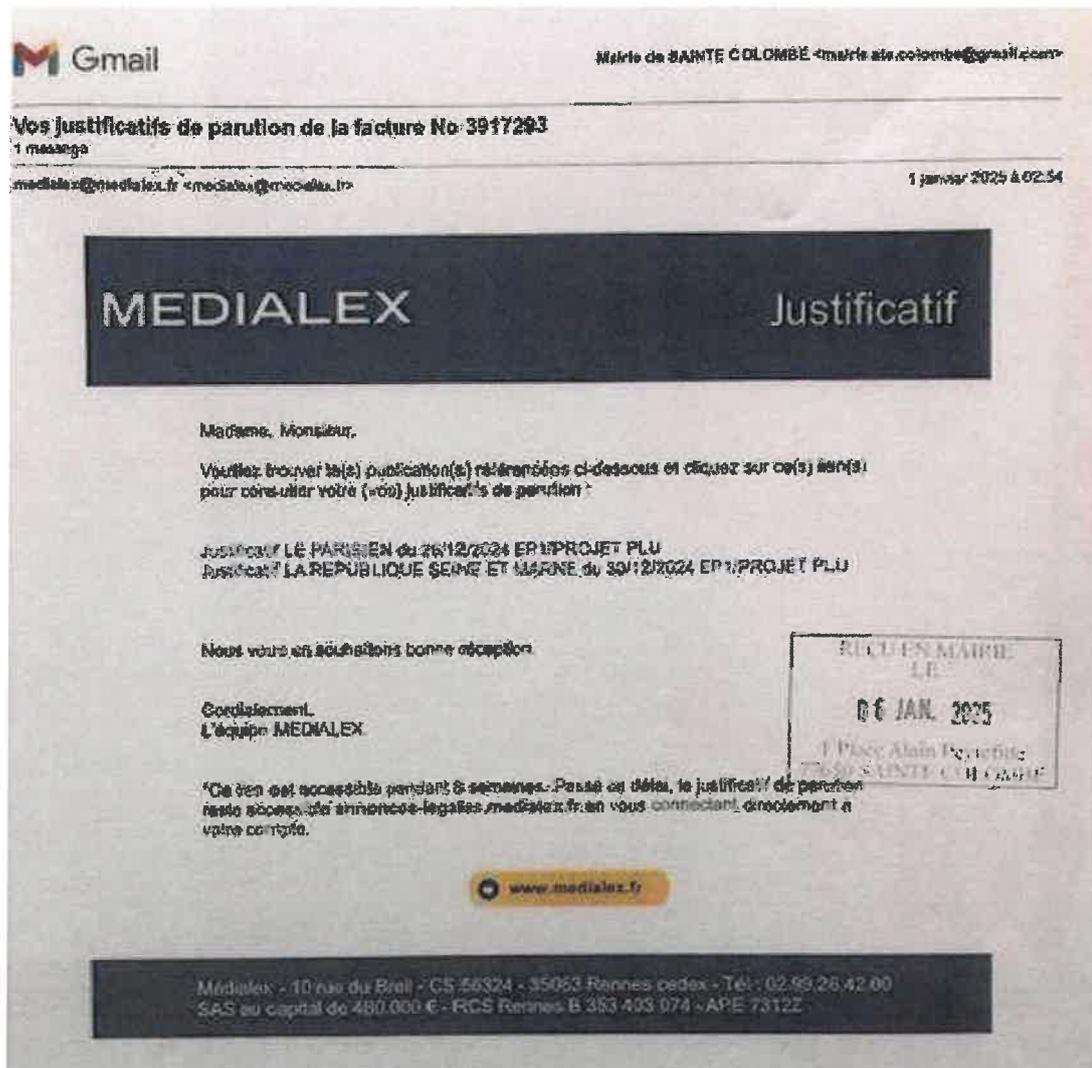
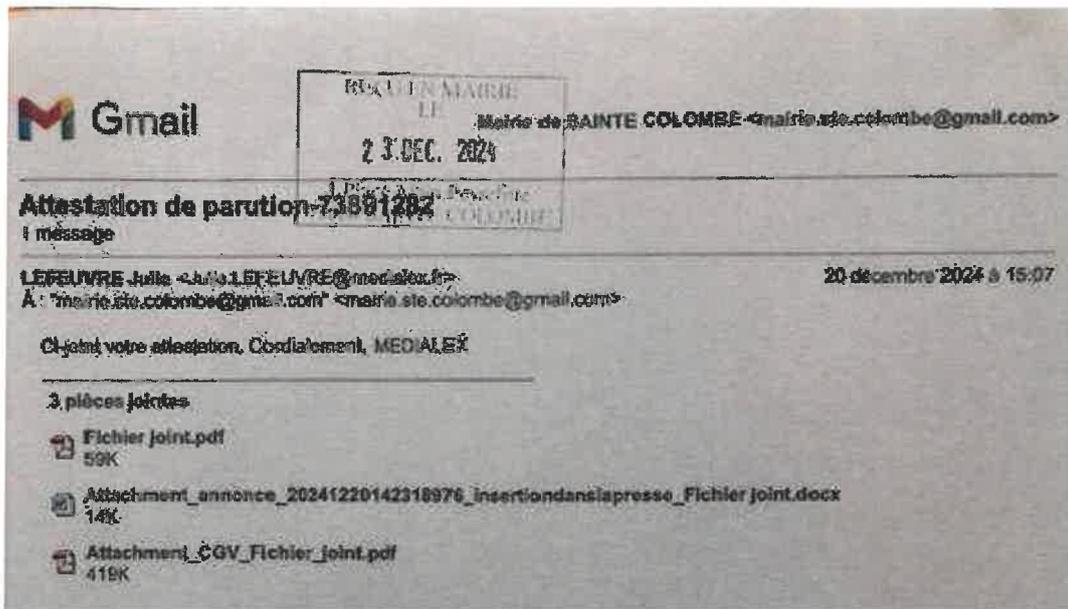
LE PARISIEN	SEINE ET MARNE	Le 26/12/2024
LA REPUBLIQUE SEINE ET MARNE	SEINE ET MARNE	Le 30/12/2024

David SHAPIRO
Représentant permanent de Médialex


Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Cette attestation fournie par la commune n'était pas accompagnée du texte de l'annonce.



La mairie n'a fourni au CE que ces copies de courriels.



**COMMUNE DE
SAINTE-COLOMBE**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Maire de SAINTE-COLOMBE, par arrêté municipal n° 155, a décidé de mettre à l'enquête publique le projet de plan local d'urbanisme

du lundi 13 janvier 2025, 9 h 00, au mercredi 12 février 2025 inclus.

Les observations pourront être consignées sur le registre ou adressées par courrier en mairie au Commissaire-Enquêteur, ou déposées sur une adresse courriel dédiée à cette enquête publique – ce@ste.colombe77.fr – et consultable sur le site Internet de la Mairie.

Le dossier, comportant les avis des personnes publiques ainsi que les informations environnementales, sera consultable, aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie, sur un poste informatique dédié, ainsi que sur le site Internet de la Mairie – <https://www.mairie-sainte-colombe77.fr>

Le Commissaire-Enquêteur recevra en mairie les :

- le lundi 13 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le samedi 25 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 12 février 2025 de 13h30 à 18h30

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés en mairie de SAINTE-COLOMBE et sur son site Internet, pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le conseil municipal se réunira ensuite pour valider les rectifications éventuelles et approuver le plan local d'urbanisme.

Les informations relatives au plan local d'urbanisme pourront être demandées auprès du Maire, responsable de l'étude, Monsieur Alain BALDUCCI.

Abonné au journal *Le Parisien*, le CE a pu prendre connaissance de cet avis.

Pour information, dès le 18 décembre 2024, je donnais quelques indications à la mairie de Sainte-Colombe, avec des exemples de ce qui se pratiquait dans d'autres communes :

envoyé : 18 décembre 2024 à 15:07

de : Denis Sarazin-Charpentier <denis.sarazin-charpentier@hotmail.com>

à : "davidludot@aol.com" <davidludot@aol.com>, Mairie de SAINTE COLOMBE <mairie.ste.colombe@gmail.com> ,

Eric Henderycksen <eu.creal@orange.fr>

objet : RE: Re:

Bonjour Madame, Messieurs,

Bien reçu.

Pour l'arrêté, article 9 Monsieur le Président du Tribunal Administratif (il vient de changer).

Pour la presse : biffer NONVILLE. J'ai des doutes sur la dernière phrase. Nous sommes à ce stade dans une enquête publique, les questions et observations ... et informations sont normalement dans ce cadre.

Pour le texte l'affichage en A3 : il mérite d'être plus étayé que l'avis qui paraît dans la presse, et notamment de préciser qu'il s'agit d'une révision du PLU (avec les motifs) et non une élaboration du PLU.

A cet effet, je vous laisse en pièces jointes ma dernière enquête PLU (PLU annulé en 2020 par le TA, 73 observations écrites et numériques) :

-arrêté du maire

-avis d'enquête A3

-parution presse.

Vous pouvez vous en inspirer si vous voulez.

Globalement, même si le public ne fait pas la distinction entre élaboration et révision d'un PLU, il conviendrait de le préciser dans l'objet de l'enquête publique (avis A3 et presse).

A votre disposition pour toutes questions.

Bien cordialement

Denis SARAZIN-CHARPENTIER

CE 77

06 69 56 02 96

ANNEXE 5 : CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Département
de la
SEINE ET MARNE
Arrondissement de Provins
MAIRIE
DE
SAINTE-COLOMBE
1 Place Alain Peyrefitte
77650 Ste Colombe
Tel : 01.64.01.08.19

E-mail : maire.ste.colombe@gmail.com



CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Je soussigné Alain BALDUCCI, Maire de la Commune de Sainte-Colombe certifie avoir affiché du 20 décembre 2024 au 12 février 2025 inclus, l’avis d’enquête publique unique relatif à la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Sainte-Colombe.

Dans les panneaux d’affichage suivant :

- Place Alain Peyrefitte
- Rue Jean Jaurès
- Rue Victor Hugo
- Le Mez de la Madeleine
- La gare
- L’avenue du Général Leclerc
- L’avenue de la Libération

Fait à Ste-Colombe, le 04 Mars 2025

Le Maire,
A. BALDUCCI.

ANNEXE 6 : Procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique

Procès-verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)

DE LA COMMUNE DE SAINTE-COLOMBE

Arrêté du maire de Sainte-Colombe n°55 du 19 décembre 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Colombe.

Enquête du **lundi 13 janvier 2025** à 9h00 au **mercredi 12 février 2025** à 16h30 pendant 31 jours consécutifs.

Commissaire enquêteur désigné par décision n°E24000054/77 du 19 juillet 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER, Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Joël CHAFFARD.

PRISE EN COMPTE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Outre l'étude du dossier d'enquête mis à la disposition du public, le commissaire enquêteur a complété sa documentation par :

- un entretien le jeudi 9 janvier 2025 sur les grandes orientations du dossier avec M. David LUDOT, adjoint au maire de Sainte-Colombe délégué à l'urbanisme, et M. Eric HENDERYCKSEN, agence d'aménagement et d'urbanisme EU-CREAL.
- une visite sur le terrain des lieux nécessitant des explications (notamment secteur OAP, secteur Clauze-Barbe, impasse des Iles) le jeudi 9 janvier avec M. David LUDOT, adjoint au maire de Sainte-Colombe, avec prise de clichés ;
- la réception par mél le 10 janvier 2025 des 12 comptes-rendus des réunions liées à la concertation ;
- une recherche documentaire sur la commune (La Voulzie, les zones boisées, les activités industrielles).

ECHANGES FORMELS

- le lundi 13 janvier, 1^{er} jour de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté le bon affichage de l'enquête publique, la mise en ligne du dossier sur le poste informatique mis à disposition, la complétude du dossier papier ;
- échanges avec M. David LUDOT les 13 janvier 2025 et 12 février 2025, avec M. Dorjan TAHIRAJ, conseiller municipal membre de la commission urbanisme le 25 janvier 2025.

PERMANENCES

tenues

en salle du conseil municipal de la commune de Sainte-Colombe,

le lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00,

le samedi 25 janvier de 9h00 à 12h00

et le mercredi 12 février de 13h30 à 16h30

aucun incident à signaler.

OBSERVATIONS

le lundi 13 janvier 2025 de 9h00 à 12h00, jour d'ouverture de l'enquête : 7 observations

le samedi 25 janvier de 9h00 à 12h00 : 5 observations écrites

et le mercredi 12 février de 13h30 à 16h30, clôture de l'enquête : 9 observations et contributions écrites

OBSERVATIONS LORS DES PERMANENCES

Les observations portent

- soit sur une demande d'information sur cette révision ;
- soit des requêtes personnelles,
- soit sur des réaffectations de zones.

PAR VOIE ELECTRONIQUE :

Néant.

ORGANISATION MATERIELLE :

- salle du conseil pendant la durée de l'enquête publique ;
- console numérique mise à disposition ;
- dossier papier mis à disposition du public (qui n'a pas été examiné par le public lors des permanences);
- seule la pièce n°3.2, plan de zonage village, échelle 1/2500, a été dépliée sur la grande table, facilitant l'identification des parcelles. Ce plan était annexé à la délibération du 8 avril 2024.
- pas de console publidéal en mairie

Il est à noter qu'il ne semble pas y avoir eu de consultation du dossier soumis à enquête publique en dehors des permanences du commissaire enquêteur, et en tout état de cause pas de d'observation consignée dans le registre papier en dehors des permanences du commissaire enquêteur. Cela porte à penser que le public n'a pas compris qu'il pouvait venir pendant les jours d'ouverture habituels de la mairie, ou bien qu'il préférerait venir s'exprimer auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CE1- Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication des attestations de consultation des personnes publiques associées dans le cadre de la réunion d'examen conjoint nécessaire pour une révision et le cas échéant du compte rendu afférent qui ne figurait pas dans le dossier d'enquête publique. (articles L. 153-34 et R.153-12 du code de l'urbanisme)

Réponse du maître d'ouvrage : il n'y a pas ici de réunion dite d'examen conjoint, au sens des révisions allégées, car celle-ci remplace la consultation des PPA ; mais, dans le cas d'une révision au sens strict, il s'agit de réunions dites "d'association", avec des PPA consultées au choix de la Commune.

Dans le cas présent, s'agissant d'une procédure limitée à la mise en compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, la Commune a tenu ses discussions avec la seule DDT :

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

NB : la DDT, dans l'avis de la Préfecture, n'a pas contesté ce déroulement.

CE2- Le commissaire enquêteur souhaite avoir une actualisation de l'OAP (Pièce n°2.3, points 1.3 et 1.4), sur le plan cartographique (avant révision n°2/ soumis à l'EP/ projection après EP), et les affectations des zones 1 AU a, b, c (?), d., ainsi que 2AU et Anc.

En effet, ces orientations se basaient sur un programme proposé par un porteur de projet (agence d'architecture et d'urbanisme atelier sur cour) qui ne semble plus d'actualité. Le porteur de projet ne s'est pas manifesté pendant l'enquête publique. Seul M. Roger GROSSIR (observation n°15), est venu à l'enquête publique pour dire que le projet a fait l'objet d'études coûteuses, et est toujours en attente ...

Réponse du maître d'ouvrage : à voir si, au vu de l'avis de l'État, la commune supprimera tout ou partie des zones 1AU. Les OAP seront modifiées en conséquence.

CE3- Le commissaire enquêteur demande le certificat d'affichage.

Réponse du maître d'ouvrage : la Mairie a transmis le document demandé.

CE 4- Le commissaire enquêteur souhaite avoir communication d'articles du bulletin municipal traitant de cette révision du PLU, entre 2023 et 2025.

Réponse du maître d'ouvrage : à renseigner par la Mairie ...

OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Nota : après Observation N, en italique, *objet de cette observation.*

Permanence du 13 janvier 2025 :

Observation n°1 Avis favorable

Monsieur et Madame Claude DE DEMO demeurant 7 rue des Sablons à Sainte-Colombe viennent s'informer sur les modifications apportées par cette révision du PLU, notamment sur les zones

- du chemin aux Mulets,
- entre 2 Moulins (zone N) impasse des Iles,
- rue de l'Avenir (5000 m² en N, sauf environ 1500 m²)

Ils souhaitent la préservation de l'aspect rural de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage : la révision du PLU allant dans le sens d'une réduction des extensions urbaines, celle-ci va nécessairement dans le sens de la conservation de « l'aspect rural ».

Observation n°2 Projet de lotissement Impasse des Iles, avis défavorable

Monsieur Urim RENAKU demeurant 1 Impasse des Iles

Propriétaire des parcelles 509 et 510 de l'impasse des îles. Demande la position de la mairie sur le projet de lotissement (18 lots). Le dossier est au Tribunal administratif qui demande de réinstruire le dossier à la baisse compte tenu des conditions d'accessibilité de l'impasse des Iles qui donne sur la départementale.

M. RENAKU apporte son témoignage sur l'inaccessibilité de l'impasse.

Réponse du maître d'ouvrage : l'impasse des Îles, d'une emprise circulaire inférieure à 5 m au droit de la RD 403, et inférieure à 3 m sur certains linéaires, ne permettrait pas le fonctionnement urbain d'une opération de 18 logements.

Observation n°3 : Demande de déplacement de sente

M. et Mme Jérôme DONNADIEU demeurant 9 rue Clauze Barbe, Sainte-Colombe remettent un dossier ci-contre demandant le déplacement d'une sente.

« Demande concernant le sentier entre mes 2 parcelles numéro 151 et 115.

Je souhaiterais avoir la possibilité de

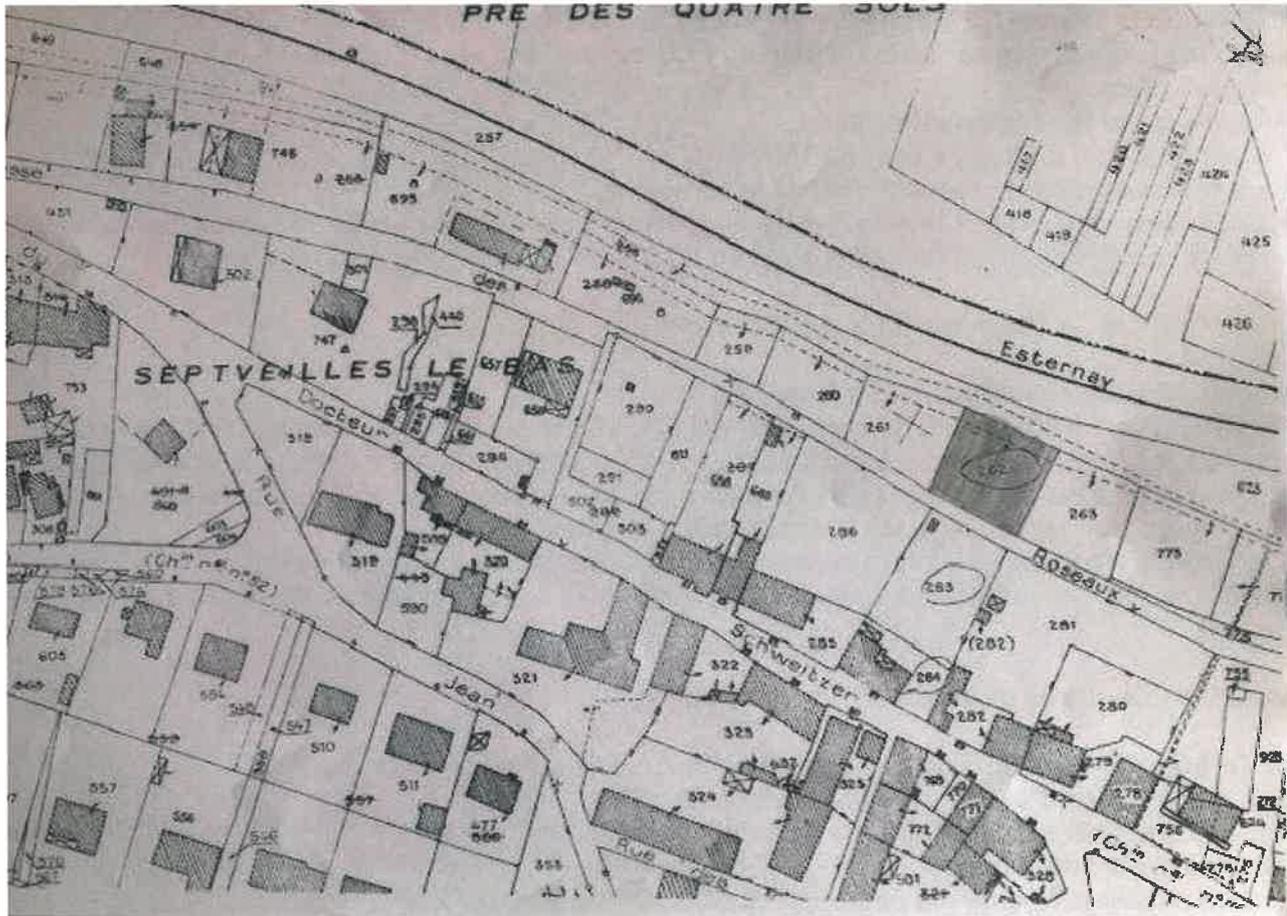
- soit déplacer le sentier le long de ma parcelle 115 du côté de la parcelle 252
- soit pouvoir acheter le sentier (qui est entre mes deux parcelles 151 et 115) à la commune »



Réponse du maître d'ouvrage : cette demande relève d'une procédure spécifique de déclassement d'une emprise publique, laquelle est distincte de celle du PLU. Cela étant, si un dévoiement doit être effectué, la Commune a d'ores et déjà déclassé l'emprise d'espace boisé classé correspondante.

Observation n°4 : Réclamation sur les conditions de circulation impasse des Rozeaux et rue Schweitzer

M. et Mme Roger ROUSSEAUX demeurant 27 rue Schweitzer, Sainte Colombe propriétaires des parcelles de 162, 283 et 284 demandent le statut de l'impasse des Rozeaux et du chemin rural au bout de la rue Schweitzer et des conditions de circulation par rapport à la zone d'activité (exploitation forestière PAREAU).



Réponse du maître d'ouvrage : l'impasse des Roseaux représente par nature une emprise du domaine public communal. Le CR n° 56 (puis 46) relève par définition du domaine privé communal. Ces statuts n'ont pas de relation avec les conditions de circulation de l'entreprise Pareau, même si celle-ci suscite une circulation de poids lourds, notamment. Quoi qu'il en soit, ladite société doit s'implanter prochainement dans une zone d'activité communautaire, à Poigny.

Observation n°5 Avis favorable

Monsieur Philippe GIBERT, 10 rue Jean-Jaurès, Sainte-Colombe, S'informe des finalités de cette révision.

Le CE lui explique la mise en conformité par rapport au SCOT, la diminution des surfaces ouvertes à la constructibilité.

Il donne des informations sur les énergies renouvelables, l'exploitation des zones boisées.

Il demande des précisions sur la constructibilité de certains secteurs

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Observation n°6 Demande de reclassement des parcelles F 603 et F 604

Madame Clara ROCHAT

« je souhaiterais que les parcelles F 603, F 604 (les cinq arpents) deviennent constructible.

« expliquez-moi pourquoi le bois de monsieur NAVARETTE de l'autre est passé constructible.

« (explications pas cohérente)

« pas constructible d'un côté pourquoi de l'autre

« les années sont différentes mais la loi doit être la même pour tout le monde.

Réponse du maître d'ouvrage : les parcelles F 603 et 604 sont boisées, et en tant que telles classées EBC (espace boisé classé). Elles constituent de fait la limite Est de l'urbanisation de Septveilles-le-Haut.

Observation n°7 Demande de modification de zonage pour construction d'une fuste

M. David PAREAU et Mme KATIA BARBEAU

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section YA n°472

Ont exposé longuement leur projet. Le soir de la permanence, le CE a reçu le courriel suivant, avec un dossier de 18 pages (en pièce annexe **observation n°7 FUSTE**)

« Bonjour Monsieur SARAZIN-CHARPENTIER,

Suite à notre entretien ce matin à la Mairie de Sainte Colombe, voici en pièces jointes, les documents relatifs à notre demande de déclassification d'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 à Sainte Colombe 77650.

Ce projet est très important pour nous, c'est pour moi personnellement un travail de toute ma vie que de pouvoir habiter dans une Fuste dont mon père m'a cédé la parcelle, à côté du cimetière où mes parents demeureront après leur existence.

Je suis attaché à cet endroit et je ferai tout ce qui est en mes capacités pour y vivre dans ce Fuste où l'écosystème sera un maximum présent.

Pouvez-vous vous renseigner sur le fait qu'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 qui a été cédée à la commune en échange d'une autre parcelle, pour y faire un crématorium, si cela ouvre un droit à la conversion d'une partie de la parcelle en terrain constructible s'il vous plaît.

Ce qui permettrait d'apporter une réponse aux citoyens de Sainte Colombe qui contesteraient la décision de cette déclassification...

Dans l'espoir que notre demande aboutisse à une réponse positive, nous restons à votre disposition et vous prions de croire en notre sincère considération.

David PAREAU

Katia BARBEAU

16 rue Valentin Abeille

77160 Provins

06 72 51 68 42 »

CE :

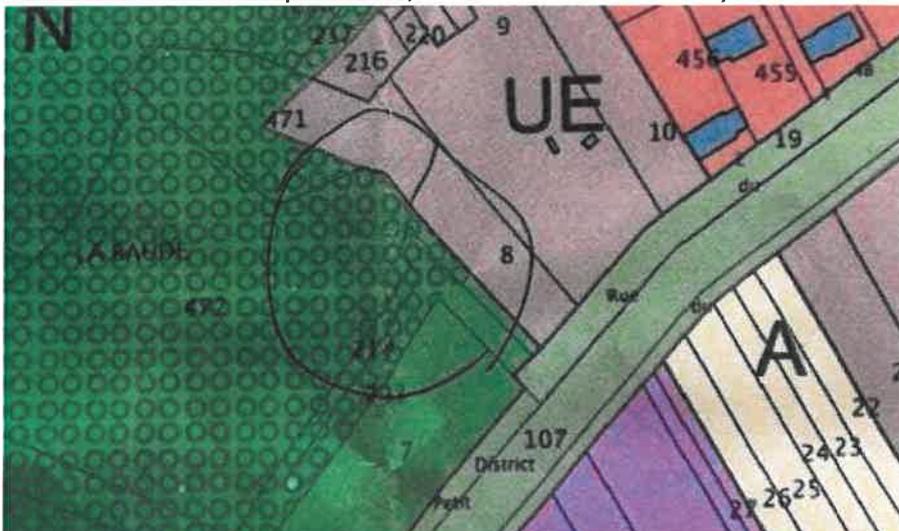
-Cette même demande a été effectuée lors de la révision n°1 du PLU en 2019, avec une réponse négative suite à la réunion de la commission urbanisme de la commune du 28 janvier 2020.

-Lors de l'entretien, M. PAREAU a fait part du fait qu'une partie de la parcelle cadastrée section YA N° 472 a été cédée à la commune en échange d'une autre parcelle pour y faire un crématorium, et que cela pourrait ouvrir un droit à la conversion d'une partie de la parcelle en terrain constructible, d'après ce que lui aurait dit le commissaire enquêteur lors de la révision n°1.

Il ne trouve pas trace de cette possibilité.

-Le 13 février, M. PAREAU a appelé le CE pendant 20 mn pour défendre son dossier, demandant au CE de contacter le précédent CE, ce que j'ai décliné, et pour savoir s'il pouvait faire intervenir le président de la communauté de communes du Provinois, ce à quoi le CE lui a répondu qu'en tant que citoyen, il était libre de contacter qui bon lui semblera.

-Lors de la concertation préalable, M. PAREAU ne s'était pas manifesté.



Réponse du maître d'ouvrage : il n'est pas recevable en droit de rendre constructible un terrain identifié en espace boisé classé, et de surcroît dépourvu de toute desserte en voirie et réseaux.

Permanence du 25 janvier 2025 :

Observation n°8 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale

Mme Nathalie MILLIARD 4 chemin des Mulets, Sainte Colombe (parcelle AB 721) se renseigne sur le statut de sa parcelle, et expose la situation médicale de son mari. Va faire une demande par écrit de l'évolution de son statut, notamment pour raison médicale.

-Lors de la permanence du 12 février 2025, Madame Nathalie Milliard a remis un courrier de 7 pages suite à sa demande formulée le 25 janvier 2025.

Il s'agit de

l'observation n°13 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale (en pièce annexe observation n°13 MILLIARD)

-CE : il est signalé que Madame MILLIARD s'est manifestée pendant la concertation préalable, où la commune avait décidé de conserver le zonage AUd.

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune envisage de conserver la constructibilité de la zone 1AUd, notamment au regard du SCOT, et du Projet Urbain Partenarial rendu nécessaire pour viabiliser le chemin rural de la rue aux Mulets.

Observation n°9 Proposition du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur invite la commune à déposer une contribution visant à étudier le reclassement de « bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination » en « éléments bâtis à protéger » dans le cadre de cette révision.

CE : Cette proposition est actée dans les contributions de la commune déposée lors de la permanence du 12 février 2025.

Réponse du maître d'ouvrage : on peut en effet reclasser ces bâtiments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (protection du patrimoine bâti). Mais la démarche d'identification était autre, au départ ... L'article L151-11 (I 2°) avait été mis en œuvre pour les fermes du Mez-de-la-Madeleine :

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces dispositions, on le sait, sont réservées aux seuls bâtiments agricoles inscrits dans la zone A. Avec un règlement spécifique (pages 88 / 89).

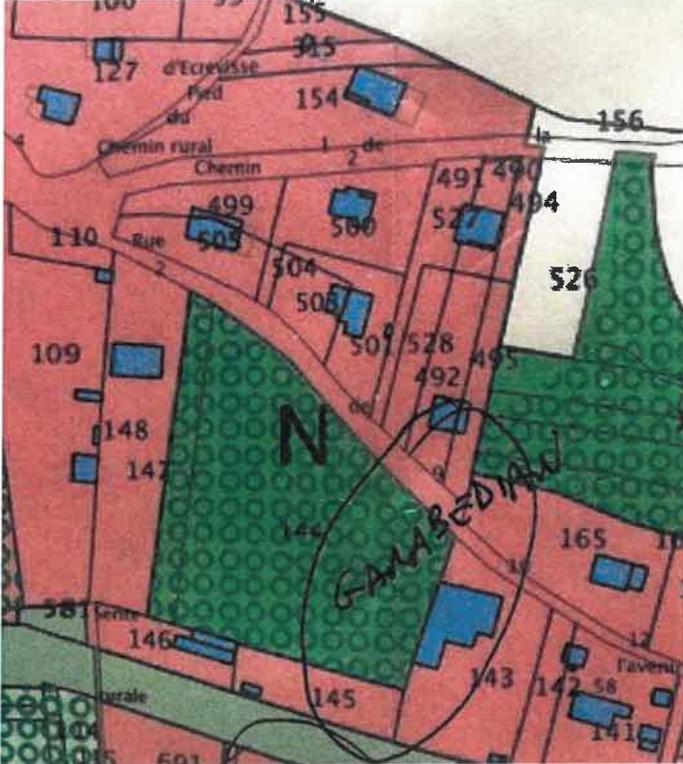
Mais, par analogie et (ou) par souci d'équité, la Commune a souhaité étendre les conditions de changements de destination à des bâtiments de ferme non classés en zone A, mais en zone U.

Ce repérage est effectué aussi pour justifier d'une capacité de densification en logements ... soit une vingtaine en tout, mais sans y affecter de règlement spécifique.

Proposition : reclasser ces bâtiments (en zone U) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; et y étendre le même règlement qu'en zone A (avec les mêmes conditions).

Observation n°10 Classement d'une partie de la parcelle OB 144 en UB

Monsieur Vahé GARABEDIAN demeurant 68 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 94 140 Alfortville propriétaire en indivision de la parcelle OB 144 rue de l'Avenir, demande qu'une partie de la parcelle N (EBC) soit reclassé en UB de façon à faciliter la construction (permis de construire ci-joint en date du 6 janvier 2025) (en pièce annexe observation n°10 GARABEDIAN)



Réponse du maître d'ouvrage : la Commune envisage de donner une suite favorable à cette demande, pour un déclassement partiel, limité à 1.500 m², du côté Est de la parcelle.

Observation n°11 Avis favorable

Monsieur Christian SAINT-MARS demeurant rue de Carouge, Savins demande des précisions sur le statut de bois et de terrains à bâtir à Sainte-Colombe.

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Observation n°11 bis ZAER

Madame Sandrine CAGNON

a déposé une contribution par mail en date du 10 janvier 2025 au service urbanisme de la mairie de Sainte-Colombe à destination du commissaire enquêteur, retransmise au CE lors de la permanence du 25 janvier. Elle répond à l'enquête publique sur la **géothermie de surface**, la **géothermie profonde** et le **photovoltaïque**.

CE : Il s'agit d'une erreur d'aiguillage, cette contribution concerne la **CONSULTATION PUBLIQUE** sur les ZAER (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables)

Réponse du maître d'ouvrage : la Commune en prend acte.

Permanence du 12 février 2025 :

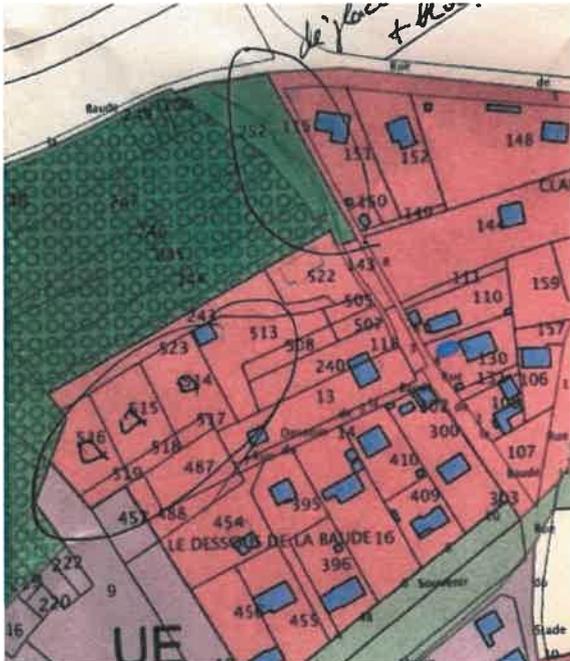
Observation n°12 Désordres rue du Souvenir

Monsieur Paul GALGUN demeurant 6 rue du Souvenir à Sainte-Colombe 77650 parcelle 16, propriétaire de la parcelle 487 (en verger)

fait part des troubles suivants sur sa propriété :

-construction de murs séparatifs sur les parcelles 513, 514 et 515 de hauteur non réglementaires (plus de 3 mètres + grillage, au lieu des 2 mètres réglementaires). Cette situation a fait l'objet d'échanges avec la mairie, restés sans suite.

- cette parcelle 487 reçoit donc des eaux pluviales, ce qui est non conforme au code civil et au règlement du PLU.
 - par ailleurs les eaux usées de ces pavillons ne semblent pas en conformité. Le commissaire enquêteur se propose de demander au SPANC l'état de ceux-ci.
 - enfin la ravine (parcelle 143) a été bouchée, interdisant l'écoulement des eaux.
- Cette situation globale provoque un détrempage des terrains et des chemins d'accès.



Nota : les pavillons des parcelles 513, 514 et 515 ne figurent pas sur la plan de zonage.



Cliché fourni par M. Galgun

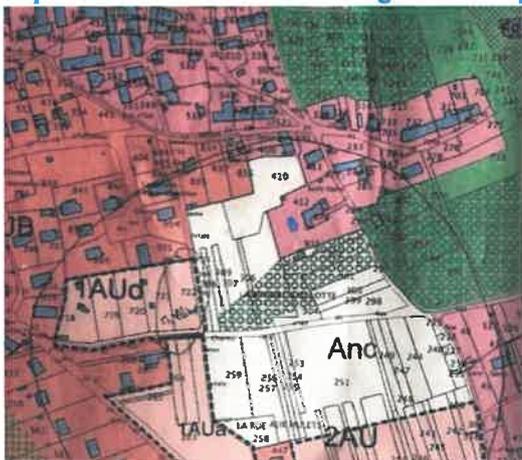
CE : un PLU cartographie l'utilisation des sols et fixe un règlement sur l'usage qui est fait de ces sols. De plus ces maisons sont bâties à flanc de coteau et contreviennent au libre écoulement des eaux. Les infractions relevées ressortent du pouvoir de police du maire. Il faut que l'administration l'aide dans cette démarche. Le CE s'est proposé comme médiateur pour expliquer les choses dans le cadre de sa mission (article L123-13 du Code de l'environnement) Des réponses doivent être apportées à M. GALGUN

Réponse du maître d'ouvrage : il s'agit essentiellement d'un sujet relevant de l'application du code civil, lequel doit être traité à part de la procédure de révision du PLU.

Observation n°13 Demande de modification du zonage 1AUd pour raison médicale Voir Observation n°8

Mme Nathalie MILLIARD 4 chemin des Mulets, Sainte Colombe (parcelle AB 721) remet un courrier de 7 pages suite à sa demande formulée le 25 janvier 2025. (en pièce annexe observation n°13 MILLIARD)

Réponse du maître d'ouvrage : dito réponse à l'observation n° 8.

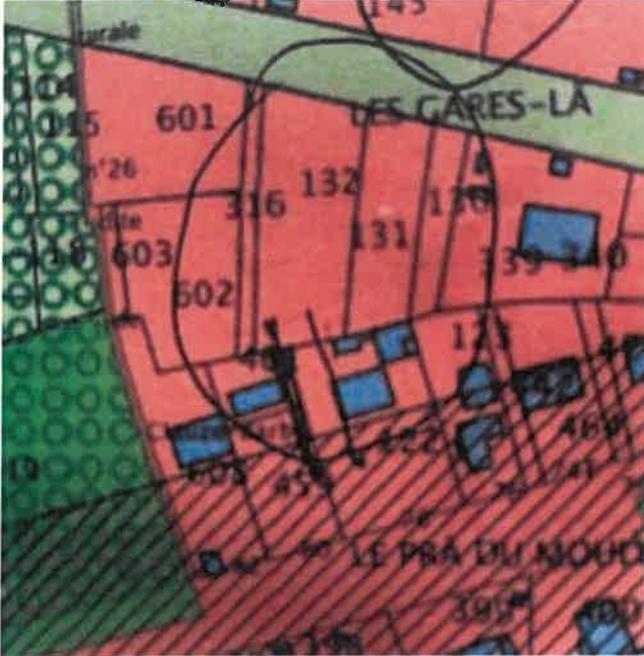


Enquête publique relative au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE-COLOMBE

Observation n°14 Demande de constructibilité des parcelles 132 et 316 en Zone UB

M. Jean-Pierre DESTÉ demeurant 78 avenue de la Libération à Sainte-Colombe (parcelle 122) demande si les parcelles 132 et 316 situées en Zone UB seraient constructibles.

Pour cela, il faut une voie d'accès qui peut se faire par une parcelle donnant sur la route départementale. La mairie va vérifier la faisabilité de cet accès (largeur nécessaire par rapport au règlement du PLU).



Réponse du maître d'ouvrage : le règlement, page 42, n'interdit pas la réalisation d'appendices d'accès. Question qui doit aussi être examinée par l'agence routière départementale (au regard de la sécurité routière sur la RD 403).

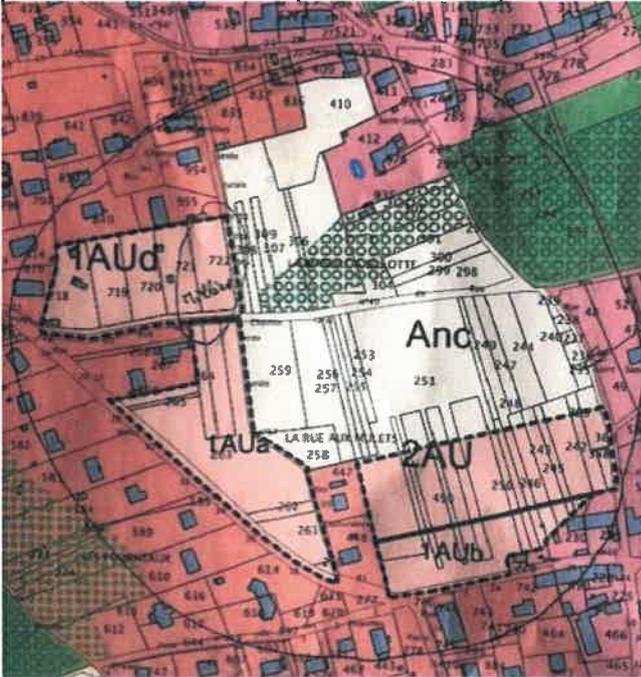
Observation n°15 Evolution de l'OAP

M. Roger GROSSIR demeurant 5 bis route de Grizy 77114 Noyen-sur-Seine

- 3- au nom de sa fille Delphine LOISEAU demeurant à Traisnel (10400), se renseigne sur la parcelle 812 qui est en zone A, et prend note de son classement.
- 4- OAP : se renseigne sur l'indivision Alain ANANOS rue aux Mulets et rue Victor Hugo. Il lui est présenté les zones 1 AUd, 1AUa, 2AU et 1AUb. Les zones 1AUa, 2AU et 1AUb seraient réaffectées en zone A. Monsieur GROSSIR indique que ce projet a fait l'objet d'études couteuses et qu'il est toujours en attente. Il indique qu'il transmettra ces informations aux auteurs du projet. A la demande du commissaire enquêteur, il lui est demandé d'exprimer sa position : Monsieur GROSSIR exprime son accord sur le point 1 Il exprime son désaccord pour le point 2 consistant à un retour en zone A.

CE : Lors de la concertation préalable, les conjoints ANANOS et GROSSIR ont été auditionnés le 8 juin 2023. Il était prévu le lancement d'une démarche opérationnelle sur les terrains de la rue aux Mulets. Le bureau d'étude indiquait qu'il paraissait nécessaire de conserver la constructibilité définie dans le PLU précédent sur les secteurs 1AUa et 1AUb. Le secteur 1AUc pouvant être reclassé en zone 2AU. Cet avis du bureau d'étude a été validé par la commune, et ces propositions ont été transcrites dans la cartographie du PLU soumis à l'enquête publique.

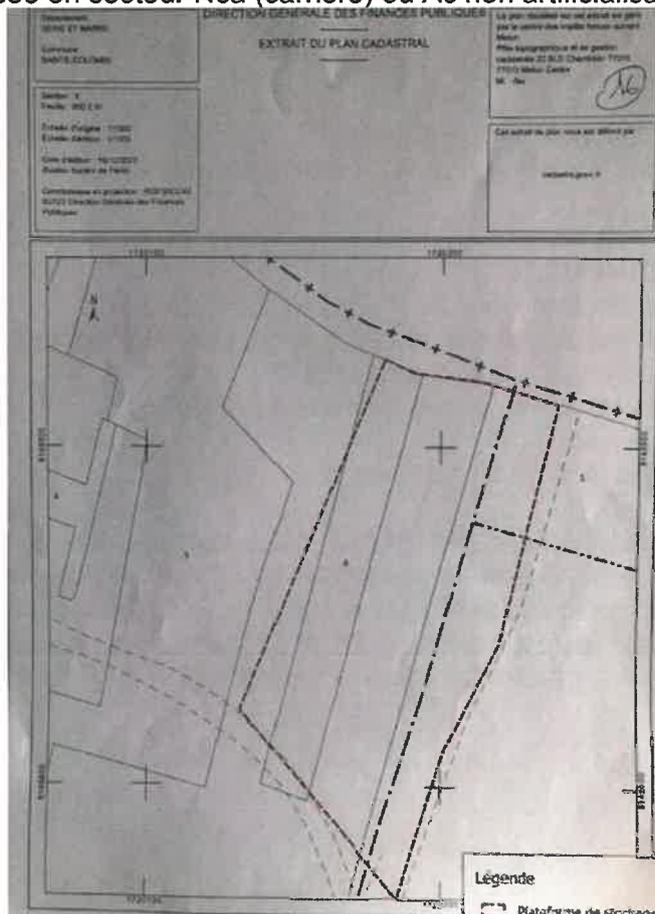
Le CE s'étonne que les auteurs de ce projet ne se soient pas manifestés pendant cette enquête publique, soit par une contribution par écrit, soit par un entretien lors de permanences du commissaire enquêteur.



Réponse du maître d'ouvrage : cette extension urbaine est assez contestée dans l'avis de la préfecture. Le maintien de la totalité des zones n'apparaît pas souhaitable.

Observation n°16 Reclassement d'une zone N en Nca, stockage de la société IMERYS

Monsieur Pascal PICO de la société IMERYS souhaite demander le reclassement d'une zone de stockage d'argile située sur les parcelles E6, E 7, E 374, YD 1 et YD6 de la commune de Sainte-Colombe. Pour que cette zone soit déclarée en plate-forme de stockage, la zone aujourd'hui en secteur N doit être classée en secteur Nca (carrière) ou Ac non artificialisante. Le stockage ne nécessitera pas de construction.





Réponse du maître d'ouvrage : cette demande ne paraît pas soulever de difficultés.

Observation n°17 Passage de la parcelle ZB 46 de UB en A.

Monsieur Pascal ROGÉ, demeurant 20 rue de l'Etendard, à Poigny

« agriculteur éleveur, ayant mon exploitation au Mez de la Madeleine. Je me permets de faire une observation par rapport au futur terrain à bâtir qui est mentionné sur les parcelles ZB 46 et ZB 45.

Mon exploitation étant à côté je ne vois pas l'intérêt de les mettre à bâtir. Cela pourrait occasionner des problèmes, si nous envisageons de développer l'exploitation (construction hangar ou autre ...) sur la parcelle ZB 47 et ZB 48.

Il y a des terrains plus propices à la construction sur le Mez de la Madeleine et qui n'ont pas été retenus dans le futur PLU. »

CE : cette parcelle est potentiellement constructible en cas de cession de la propriété.

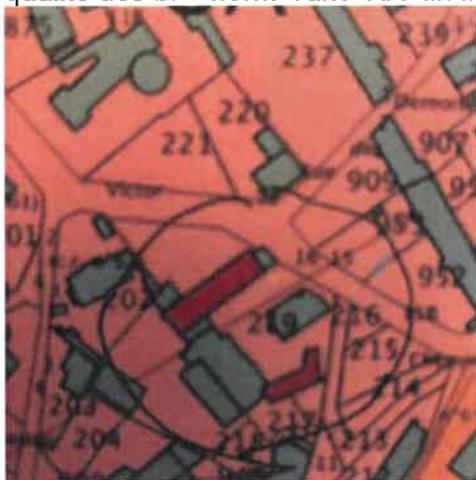


Réponse du maître d'ouvrage : sans doute faudrait-il interroger le propriétaire des terrains concernés. L'argument présenté pour justifier ce déclassement est en effet susceptible de recours. En tout cas, ne s'agissant pas d'une parcelle agricole, seul un déclassement en zone N serait alors envisageable, et non en zone A.

Observation n°18 Reclassement de "bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination" en "éléments bâtis à protéger" par l'inscription au règlement conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Commune de Sainte-Colombe

la parcelle concernée est la 219 pour 2400 m² environ en Z UA (au dessus de la mairie)
Il est en question une ancienne de ferme érigée (à confirmer) pour partie fin XVIIème et pour l'autre milieu XVIIIème. La commune demande donc le reclassement de "bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination" en "éléments bâtis à protéger". Le but étant de conserver "les vieilles pierres" compte tenu de la qualité des bâtiments sans être un frein au changement.



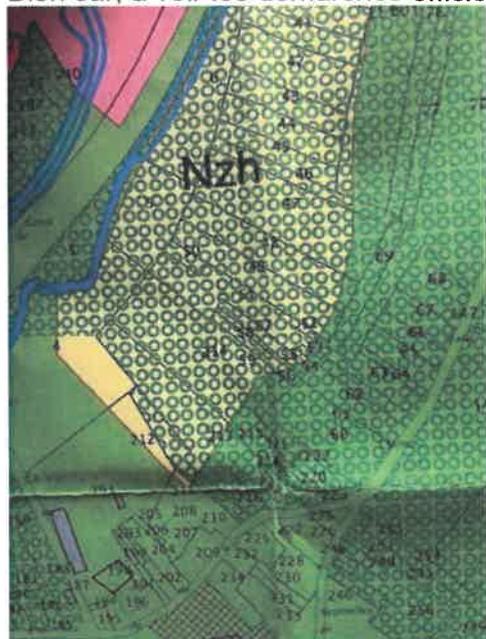
Réponse du maître d'ouvrage : voir la réponse au point n° 9 : on peut en effet reclasser ces bâtiments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (protection du patrimoine bâti).

Observation n°19

Projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4

Commune de Sainte-Colombe

Projet de vente du chemin rural de Septveilles au château CV n°4 qui dessert actuellement les Ets Pareau. Point historique, à l'origine (années 90), plutôt chemin forestier à peine praticable , avec le développement de l'entreprise ,vers les années 2010, la demande est faite pour le rendre carrossable (afin d'éviter le passage des camions dans le bourg étroit) , chose faite avec l'aide du lycée des Pannevelles (pour les travaux) et du Département (subvention), une convention d'entretien à leur charge a été signée. Aujourd'hui, la commune n'a pas forcément d'intérêts à le conserver. Bien sûr, à voir les démarches officielles pour cette éventualité.



Réponse du maître d'ouvrage : cette question ne relève pas du PLU, mais d'un déclassement éventuel de domanialité.

Observation n°20 Rectification de cadastre**Commune de Sainte-Colombe**

Mr Collet, propriétaire des parcelles 460/462 avait acheté à la commune un petit bout de la sente des terreux/sente des latteux.

Le cadastre n'a jamais été mis à jour.

Comme évoqué, les documents en notre possession vous seront transmis dans les plus brefs délais. (bornage, délibération de vente, acte administratif)

(voir en pièce annexe observation n°20 M. COLLET)

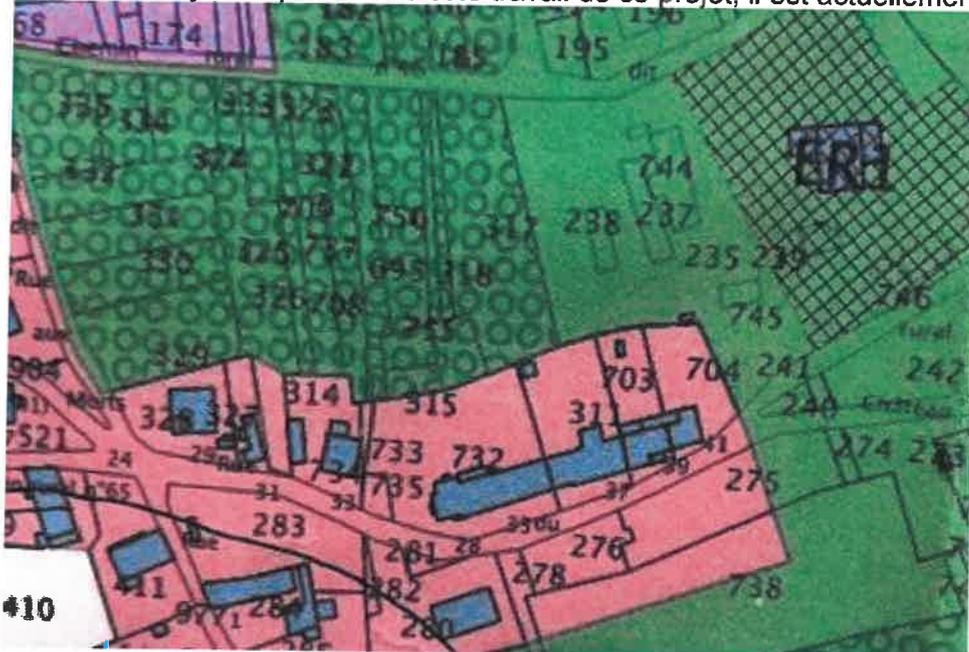
Réponse du maître d'ouvrage : Note du BE : il faudrait préciser sur quelle modification porte exactement la demande de monsieur Collet. Les plans communiqués ne sont pas explicites : **quel est l'enjeu ?**

Observation n°21 Suppression de l'ER1**Commune de Sainte-Colombe**

ER 1 (projet écomusée)

Au début des années 2000, il avait été envisagé la création d'un écomusée consacré à l'argile et les mines sur le secteur. De ce fait, une réserve a été inscrite sur une parcelle privée dans le PLU d'origine. (aujourd'hui Ets Pareau et faisant partie du site d'activité de l'entreprise)

Personne n'ayant repris l'étude et le travail de ce projet, il est actuellement peu probable qu'il voit le jour.

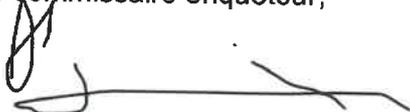


Réponse du maître d'ouvrage : il s'agit d'un projet d'écomusée datant de plusieurs décennies (antérieur au premier PLU, du 22 mars 2016), mais qui n'a jamais vu le jour.

Il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir répondre, de façon la plus large possible, aux observations qui ressortent de cette consultation.

19/02/2025

Le commissaire enquêteur,


Denis SARAZIN-CHARPENTIER
CE 77
06 69 56 02 96

