

Plan Local d'Urbanisme

*Sainte-
Colombe*

ELABORATION	1 ère REVISION	2 è REVISION
prescrite le : 28 avril 2011	prescrite le : 30 juin 2017	prescrite le : 6 décembre 2022
arrêtée le : 16 décembre 2014	arrêtée le : 11 juin 2019	arrêtée le : 8 avril 2024
approuvée le : 22 mars 2016	approuvée le : 12 mars 2020	approuvée le : 16 décembre 2025
modifiée le :	modifiée le : 15 décembre 2020	modifiée le :
révision allégée le :	révision allégée le :	révision allégée le :
mis à jour le :	mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

PROCEDURE - (DELIBERATION)

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchatant 77250 ECUENNES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
16 décembre 2025



EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du mardi 16 décembre 2025 19:00

En exercice : 17

Présents : 15

Excusés : 2

Absents : 0

Date de la convocation :
10/12/2025

Président de séance :
Alain BALDUCCI

Secrétaire de séance :
Clément LIBA-PANGOU

N° interne de l'acte :
D2025-1612-01

mardi 16 décembre 2025, le Conseil Municipal de COMMUNE DE SAINTE-COLOMBE s'est réunié au nombre prescrit par la loi, à en Mairie.

Membres présents :

Alain BALDUCCI, Antonio NAVARRETE, Angélique ZGRAJA, David LUDOT, Katia LAMBERT, Line VOISOT, David DROMENEL, Claudette PHELY, Jaime DA SILVA, Clément LIBA-PANGOU, Dorjan TAHIRAJ, Bérangère THOMAS, Jean-Baptiste BLONDELOT, Annie KAMINSKI, Marc DE TROYER

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Patrick PRIVE (donne pouvoir à : Claudette PHELY), Naim TAHIRAJ (donne pouvoir à : Dorjan TAHIRAJ)

Membres Absents :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

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

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 R123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.

Vu la délibération du Conseil Municipal de Sainte-Colombe, en date du 6 décembre 2022, prescrivant la seconde révision du plan local d'urbanisme.

Vu le débat mené au sein du Conseil Municipal le 7 mars 2023, définissant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Certifié exécutoire :

Transmis au contrôle de légalité le :

Publié le :

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

Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2024, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de 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, annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

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 l'arrêté municipal du 19 décembre 2024, prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme.

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

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 17 avril 2025, favorables avec plusieurs recommandations et une réserve.

- **CONSIDERANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 8 avril 2024 justifient principalement des réponses ou des ajustements ci-après :**

Voir l'annexe I à la présente délibération.

- **CONSIDERANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :**

Voir l'annexe II à la présente délibération.

CONSIDERANT :

- Que conformément aux rapports et conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées, et a levé les diverses réserves et recommandations qu'il a émises.
- Que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

ET DIT :

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

Certifié exécutoire :

Transmis au contrôle de légalité le :

Publié le :

- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Sainte-Colombe, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

Commentaires :

Résultats de vote :

Adopté à l'unanimité

Pour : 17 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 0 voix

N'ont pas pris part au vote : 0

Absents lors du vote : 0

Le Secrétaire de séance,
Clément LIBA-PANGOU

Ainsi délibéré les jours, mois et an que
dessus et le présent extrait certifié
conforme au registre.

Le Maire



Certifié exécutoire :
Transmis au contrôle de légalité le :
Publié le :

- Annexe I – Examen des avis des personnes publiques associées et consultées -

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.

AVIS AVEC REMARQUES / OBSERVATIONS -

Observations	Commentaires du bureau d'études	Proposition de la commission au conseil municipal
Avis défavorable de la Préfecture, du 19 juillet 2024		
- Avis avec observations :		
1.1 Concertation : Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation ce qui permet de poursuivre la procédure. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
1.2 : La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 2 mai 2024 par la commune dans le cadre de la révision du PLU. L'avis de la MRAE sur le PLU doit être joint au dossier d'enquête publique.	Sans observation.	
1.3 Le projet de PLU peut être soumis à l'avis de la CDPENAF. (Conformément à l'article L.153-17 du code de l'urbanisme) l'avis de cette commission doit être joint au dossier d'enquête publique.	Sans observation.	
1.4 : Le PLU sera exécutoire un mois après la transmission au préfet et à condition que la délibération et le document approuvé soient publiés au GPU (géoportal de l'urbanisme).	Sans observation.	
Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent :		
2.1 – Les servitudes d'utilité publique		
La carte des SUP n'est plus à jour et doit donc être supprimée.	Soit (on espérait une mise à jour de la part du service).	
Joindre l'annexe cartographique à l'arrêté préfectoral du périmètre délimité des abords.	Oui (document qui doit être conservé en Mairie).	
Joindre la nouvelle notice de la servitude T1 (lignes de chemin de fer).	Oui.	
Le rapport de présentation doit être complété par la liste des servitudes d'utilité publique.	Oui.	
2.2 : Le contenu du PLU : il comporte l'ensemble des pièces exigées.	Oui.	
2.2.1. Le rapport de présentation		
1. Présence du diagnostic		

Observations	Commentaires du bureau d'études	Prop
Avis défavorable de la Préfecture, du 19 juillet 2024		
- Avis avec observations :		
Actualiser les données démographiques.	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
L'objectif démographique paraît surestimé au regard des évolutions récentes. Il paraît superflu d'énumérer les dispositions du SCOT qui ne concernent pas Ste-Colombe. Faire état en page 10 du RP des ordonnances de 2020.	Oui pour l'actualisation INSEE 2021. L'objectif démographique est d'abord la conséquence des obligations en termes de densification (15%, soit $1.808 \times 0,15 = 270$ logt). Oui.	
2. Analyse de la consommation d'espaces		
Intégrer la période 2021 - 2024		
Localiser de manière précise sur le MOS en 81 postes les espaces consommés depuis l'approbation du PLU en vigueur	Les données sont disponibles.	
3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâties		
Représenter l'analyse du potentiel de densification (notice) avec la carte figurant en pages 37 et 49 du RP.	Les données sont disponibles.	
La zone 1AUd apparaît en densification alors qu'elle est repérée au MOS 2021 en consommation d'espaces : ce point doit être corrigé.	Les données sont disponibles.	
4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation d'espaces.		
Figurent en page 7 de la notice et en page 52 du RP (volume 2). Détailier les potentiels de densification.	Oui.	
5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces (...) compris dans le PADD	Non : voir en page 83 de l'annexe cartographique du SCOT.	
La création d'une zone 2AU en extension pure, en l'absence d'objectifs à l'horizon 2040 n'est pas justifiée en termes de besoins de logements.	-	RETOUR EN AGRICOLE
6. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation de ces capacités.		
L'inventaire doit être complété par les possibilités de mutualisation.	Les aires de stationnement des commerces, écoles et de la salle polyvalente sont sur un même site et non affectées.	
7. Remarques diverses		
Traiter de la question des transports de marchandises (circulation des poids lourds et gestion des aires de livraison).	Quel est le sujet, à Sainte-Colombe ?	
2.2.2 : Le projet d'aménagement et de développement durables :		

1. Regrette l'absence d'une cartographie de synthèse	Une cartographie a été ajoutée.	Envoyé en préfecture le 18/12/2025 Reçu en préfecture le 18/12/2025 Publié le ID : 077-217704048-20251216-D2025_1612_01-DE
2. Le PADD ne fixe pas d'objectif pour la période 2030-2040. Il traite de l'ensemble des thématiques obligatoires.	Le potentiel d'extension défini par le SCOT est de 0,74 ha pour la période 2030 – 2040.	
2.2.3 : Les orientations d'aménagement et de programmation		
OAP Trame Verte et Bleue :	Une cartographie a été ajoutée.	
1 – Remarques d'ordre général : « La description de l'OAP telle que présentée est confuse. »	Elle est identique à celle qui figure dans le PLU actuel. Mais elle est supprimée.	
Mettre en concordance le périmètre de l'OAP et le plan de zonage. Le programme d'aménagement ne porte que sur une partie du périmètre.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
Mettre en concordance la description du programme (page 5) et le périmètre du plan (page 4).	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
Ajouter un principe d'aménagement de voirie. Réflexion à conduire sur un nouvel abri-bus.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	NON
Une mutualisation des places de parking entre équipements et logements. Prévoir un aménagement cyclable et piétonnier (1,40 m) vers la gare.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	NON
Est attendue une participation à l'effort régional de logements sociaux. Et une analyse à ce sujet dans le rapport de présentation.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
2 – Les secteurs :		
1AUa : rectifier le nombre de berceaux (16 ou 18).		
1AUb : consommation d'espaces de 0,36 ha et surface de la zone 0,38. Cette résidence (équipement collectif) est incompatible avec le SCOT.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
1AUd : compléter le plan d'aménagement. Le compter comme extension.	Non : page 83 de l'annexe cartographique.	
2AU : rectifier les OAP (1AUC). EHPAD incompatible avec le SCOT.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
Justifier du projet de ferme urbaine dans le rapport de présentation.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
Gîte de 50 places		
2.2.4 : Dispositions réglementaires		
Zones agricoles et naturelles :		
Préciser que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.	Oui.	
Déplacer le paragraphe du rappel juridique relatif aux zones humides dans le chapeau de la zone.	??	

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propositions municipales
Avis défavorable de la Préfecture, du 19 juillet 2024		
- Avis avec observations :		En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.
Remarques diverses : revoir les normes de stationnement des vélos dans toutes les zones (arrêté du 30 juin 2022).	Sans objection.	
Documents graphiques : diverses remarques noms des zones, périmètre des OAP, classement parcelle OB 0159 en zone A, description écomusée.	Sans objection.	
2.3 - Le schéma de cohérence territoriale : Ne reprendre que les prescriptions du DOO qui concernent la commune, et les développer.	Sans objection.	
2.3.1 Urbanisation		
2.3.1.1 Les espaces urbanisés - densification		
Surface urbanisée de référence : 109,20 hectares dont 95,60 dédiés à l'habitat en 2013	Sans observation	
Augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat.		
Accroissement de la densité espaces d'habitat (harmoniser les chiffres). Augmentation de la densité humaine : le nb d'emplois 2030 n'est pas défini	Sans objection. Le PLU est complété sur ce point.	
2.3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelle		
L'analyse de la consommation d'espaces est incomplète.	Le PLU est rectifié sur ce point.	
2.4 Le plan de déplacements urbains d'Île de France et le PLD Le PDUIF est en cours de révision, le PLU devra être mis en conformité.	Sans observation	
2.4.1 Stationnement : Réserver des places de stationnement pour les vélos. Sécuriser les 10 places de stationnement vélos de la gare.	Sans observation Sans observation	
Les transports collectifs. Communiquer auprès de la population au sujet du transport à la demande	Sans observation	
Les liaisons douces et pistes cyclables : Compléter le PLU concernant les liaisons cyclables	Le PLU est complété sur ce point.	PROJET AVANCÉ PAR LA CCDP
2.5 L'habitat		
2.5.1 Le Programme Local de l'Habitat		
Le PLU devra prendre en compte les objectifs du PLH et assurer sa compatibilité au document quand il sera approuvé.	Sans observation	
2.5.2 Le SRHH (adopté le 7 mai 2024) Le rapport de présentation doit indiquer le cadrage réglementaire du SRHH	Cela figure en page 66 du RP 2. Les données ont été actualisées.	

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propositions du conseil municipal
Avis défavorable de la Préfecture, du 19 juillet 2024		
- Avis avec observations :	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
2.5.3 Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage La commune de Sainte-Colombe n'a aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.	Sans observation.	
2.6 Orientations paysagères et environnementales du SCOT		
2.6.1 – Créer une trame paysagère et préserver la Trame Verte Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et la Trame Verte : Le PLU a bien classé en zone N et en EBC les bois, avec la bande de 50 m.	Sans observation.	
Présenter une cartographie de synthèse des corridors écologiques. La zone 1AU concernée par un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduire.	Sans observation. L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	OK POUR UNE CARTOGRAPHIE
Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et les éléments paysagers	Sans observation. Sans observation.	
Le PLU identifie le patrimoine vernaculaire, le monument historique, etc. Compléter le RP quant aux justifications sur les dispositions retenues.	On s'en félicite ...	
Les milieux naturels : l'évaluation environnementale des incidences NATURA 2000 est présente et conclusive.	Il est mentionné en page 35 du RP 1 et en pages 62 à 64 du RP2.	
2.6.2 Préserver les ressources en eau et la trame bleue Le PLU doit être compatible avec le SDAGE 2022 - 2027	Sans observation.	
Les cours d'eau : La bande de protection de 6 mètres des berges est bien prise en compte.	Sans objection.	
Actualiser la page 37 du RP 1, concernant le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et l'Entretien du Bassin de la Voulzie et des Méances.	Sans objection.	
Les Mares		
Les mares sont bien identifiées sur le plan de zonage et protégées.	On s'en félicite ...	
Les zones humides : le PLU protège les zones humides de classe A par un zonage spécifique Nzh.	Sans observation.	
Demande diverses corrections (zones de compensation, etc.)	Sans objection.	
Protéger et sécuriser les ressources en eau potable		
Reprendre les prescriptions 45 et 46 du DOO	Sans objection. Le PLU approuvé a réduit l'imperméabilisation des sols (suppression des zones AU).	
Montrer la prise en compte de la capacité d'alimentation des nappes.		

Observations

Avis défavorable de la Préfecture, du 19 juillet 2024

- Avis avec observations :

En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.

Observations	Commentaires du bureau d'études	Prop
Gérer les eaux pluviales		
Demande de généraliser la possibilité de toitures-terrasses.	On peut végétaliser une toiture à pentes.	OK POUR LES PENTES
Demande de reprendre les prescriptions du SDAGE 2022-2027	Sans objection.	
Assainissement		
Joindre le zonage d'assainissement en vigueur (eaux usées, eaux pluviales).	Oui : il date d'il y a 20 ans ; a-t-il été actualisé ? (Poigny a un nouveau SDA).	
2.7 Le Plan Climat Air Énergie Territorial : le PLU est conforme au PCAET	On s'en félicite ...	
2.8 Risques et nuisances		
2.8.1 Risques naturels		
Inondations et remontées de nappe : compléter le rapport par identification des ruissements de type agricole et traiter du risque d'inondation / Voulzie	Sans observation.	VOIR POUR DES SOLUTIONS
Retrait-gonflement des argiles : ajouter la plaquette construire en terrain argileux.	Sans observation.	
Cavités souterraines : présence de quatre cavités souterraines et non trois.	Page 136 du RP 1. Voir ici en bas de page. Mais la carte n'en mentionne que 3	
2.8.2 Risques technologiques		
Sites et sols pollués : mettre à jour les données avec Géorisques	Sans observation.	
Lignes à haute tension : renvoie aux demandes de RTE.	Sans observation.	
2.8.3 Routes à grande circulation et infrastructures de transport		
Le réseau routier : renvoie aux orientations du SCOT en la matière.	Sans observation.	
Les axes de transport : fait état du réseau routier et renvoie aux demandes de la SNCF.	Sans observation.	

Identifiant	Type	Non
IDF000307AA	carrière	Sainte-Colombe / La Fontaine aux Anes
IDFAA0070039	carrière	Sainte-Colombe / Lieu-dit La Travance
IDFAA0070142	carrière	Sainte-Colombe / La Fontaine aux Anes
IDFAA0070183	carrière	Sainte-Colombe / Le Haut

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propositions de la Région Ile-de-France, du 13 septembre 2024 - conservées
- Avis favorable avec observations :	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
<p>Le projet respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement du territoire inscrites dans le SD-RIF du 27 décembre 2013. La commune bénéficie d'une gare en centre-bourg. Le PLU propose d'améliorer et sécuriser les conditions de circulation, etc.</p> <p>Le PLU préserve les caractéristiques architecturales et paysagères du centre-bourg, et poursuit une croissance démographique maîtrisée, cohérente avec la capacité des équipements. Les objectifs d'extension sont conformes au SD.</p> <p>Le territoire dispose d'un patrimoine paysager et environnemental riche, avec des enjeux de protection du patrimoine agricole, espaces forestiers et milieux humides. Le projet de PLU vise à les conserver.</p> <p>Demande la prise en compte des remarques techniques complémentaires, et à être destinataire du document tel qu'il sera approuvé.</p> <p>Rappelle que le SD-RIF (E) a été arrêté 11 septembre 2024, avec son objectif ZAN (zéro artificialisation nette) en 2050.</p>	<p>Dont acte.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Ceci concerne d'abord la révision du SCOT ou le PLUi (ensuite celle du PLU).</p>	
- Observations techniques complémentaires :		
<p>Situe Ste-Colombe dans l'armature urbaine locale (la CC du Provinois) et les grandes entités géographiques du SDRIF : sa situation au sein de l'entité "agglomération des pôles de centralité". Expose les motifs de la révision du PLU.</p> <p>1 - Qualité du projet spatial et consommation d'espaces : le texte comporte ici une description de la structure urbaine.</p> <p>- Le projet de PLU est ici évalué par rapport au SDRIF de 2013 (et non vis-à-vis du SCOT : l'avis de la Région évoque la pastille d'urbanisation préférentielle, non reprise dans le SCOT).</p> <p>- La consommation foncière est limitée, au profit du remplissage des dents creuses, ainsi que de la transformation des bâtiments agricoles en logements.</p> <p>- Décrit le programme de la rue aux Mulets, avec la création de zones 1AU, pour un total de 2,59 hectares, et avec un secteur agricole spécifique Anc.</p> <p>2 - Environnement et développement durable : Description des données du site naturel et des espaces protégés</p> <p>Le projet de PLU préconise le recours à des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, ainsi que la prise en compte des caractéristiques architecturales locales, etc.</p> <p>Ces objectifs de qualité environnementale auraient toutefois mérité d'être précisées, notamment dans les secteurs d'urbanisation future.</p>	<p>Sans observation.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Il s'agit ici d'une erreur de lecture : le SCOT a remplacé le SDRIF.</p> <p>"C'est bien exact".</p> <p>Sans observation.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Sans observation.</p> <p>Ces objectifs sont précisés dans l'approche environnementale de l'urbanisme : pages 737 à 139 de l'évaluation environnementale.</p>	

Observations	Commentaires du bureau d'études	Prop conseil municipal
Avis de la Région Ile-de-France, en date du 13 septembre 2024		
- Avis favorable avec observations :	En l'absence de remarques de la Commune, les propositions du BE sont réputées validées.	
3 - Développement économique : Description des données du tissu économique de la commune.	Sans observation.	
Fait état de l'objectif de 200 emplois à 2030, soit une stabilisation de l'offre actuelle. Le PLU favorise l'installation d'activité économiques.	Sans observation.	
4 – Mobilités et transports : Description de l'offre de transport (routière et ferroviaire), et des objectifs du PLU dans ce domaine.	Sans observation.	
On ne dénombre aucun itinéraire cyclable, mais le plan vélo 77 projette une liaison locale.	Sans observation.	
Le PADD a pour objectif d'améliorer les conditions de déplacements piétonniers et cyclables, et de développer les voies de circulations douces.	Sans observation.	
Il envisage de réaliser un plan de mise en accessibilité de la voirie est des espaces publics.	Sans observation.	
"L'ambition portée dans le PADD pour améliorer les mobilités douces gagnerait à être déclinée spatialement, afin d'identifier les axes principaux notamment au sein de l'OAP".	Sans observation.	
5 - Logements : le PLU fixe un objectif de 2100 habitants à 2030, soit 275 habitants de plus qu'en 2019, avec un souhait de diversification de l'offre de logements.	Sans observation.	
Évoque l'opération du Grand Marais, avec 15 % de logements sociaux et 15 % d'accès à la propriété sociale. (?)	Voir EE page 125 : la zone 1AU du chemin du Grand Marais a été reclasée en zone agricole.	

Observations	Commentaires du bureau d'études	Prop
Avis favorable avec réserves du département de Seine et Marne, du 19 juillet 2024		
1 – Orientation d'Aménagement et de Programmation		
Intégrer dans le PLU une OAP des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.		
OAP la rue aux Mulets : il serait intéressant de prévoir un scénario de retour à la nature pour les zones 2AU ou 1AUC et 1AUD.		
2 – Routes départementales		
Classification du réseau viaire : une carte est présentée en page 118 du RP. Actualiser les données du trafic routier avec la carte de 2022. Le classement en route à grande circulation n'est pas indiqué pour les RD 201, 408 et 619.		
Liaisons et modes actifs : faire état du plan vélo révisé le 28 septembre 2023 et non au SDIC. Traiter des liaisons piétonnes via les liaisons existantes, etc.		
Compléter et corriger les données relatives aux plans d'alignement.		
Covoiturage : faire une proposition opérationnelle sur les parkings existants.		
Emplacement réservé : pas d'impact sur les compétences du Département.		
3 - Environnement		
Eau : Regrette que le thème de l'eau pluviale ne soit traité que partiellement. La gestion des eaux pluviales ne semble pas faire partie des objectifs du PADD.		
Aménagement foncier : une opération d'Échanges et Cessions d'immeubles Forestiers est prévue pour fin 2025.		
Agriculture et forêt : afficher dans l'axe 1 du PADD l'objectif de consommation d'espaces. Il serait intéressant de vérifier que des tracés préférentiels ne nécessitent pas d'être affichés dans le rapport.		
Biodiversité : compléter la carte de la trame boisée page 64 par une carte de la trame verte et bleue.		
Climat et énergie : compléter le diagnostic territorial par un diagnostic énergie-climat : bilan des productions d'énergie, inventaire des équipements.		
Nuisances environnementales : Nuisances sonores : la carte stratégique du bruit à 4e échéance ne relève aucune nuisance sonore significative sur le territoire. La carte du classement sonore a été mise à jour.		
Nuisances liées aux déchets : faire état du Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, qui a remplacé les plans sectoriels. Réduire les possibilités d'exhaussements : « Les affouillement et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée. » Et les dépôts à l'air libre.		
Annexe : loupes sur les plans d'alignement des 27 janvier 1837 et 30 avril 1890 (sur la RD 403).		
LE PLU SERA EN CORRELATION AVEC CE POINT		

Observations	Commentaires du bureau d'études	Prop conseil municipal
Avis de la Chambre d'Agriculture, du 10 juillet 2024.		
I – Le plan de circulation des engins agricoles : se dit satisfaite de la présence de ce plan dans le PLU.	Sans observation.	
II – Demande le reclassement en zone A de parcelles déclarées en <i>pois</i> d'hiver au RGP 2022 (classées en Nca, de carrières).	On ne peut donner suite à cette demande si ces parcelles sont intégrées dans le périmètre défini par l'arrêté préfectoral.	
Avis favorable avec remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie, du 28 juin 2024		
1 – Un diagnostic en matière de ZAE à compléter et à illustrer : la CCI identifie 4 ZAE 1, une ZAE multi-communale et une ZAE spécifique.	La carte de la CCI est erronée : la ZAE des Marais Sud est l'ancienne zone 1AU!	
2 – Une orientation en matière de ZAE à ajouter au PADD : conforter les ZAE existantes (objectif du SCOT en faveur du tissu industriel et artisanal).	-	BOULANGERIE, FLEURISTE...
3 – Limiter le développement commercial au sein des ZAE et assurer une compatibilité avec le SCOT en matière d'urbanisme commercial.	Oui.	
Accueil uniquement des achats non quotidiens et des activités non commerciales (adapter le règlement en conséquence au sein de la zone UX).	Oui.	
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, du 4 juin 2024		
N'a pas d'observations à formuler.	-	
Rappelle les enjeux du secteur artisanal : maintien et sauvegarde de la diversité des commerces de proximité, favoriser la production de locaux, réhabiliter les zones d'activités, prendre en compte l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.	Sans commentaire.	
A disposition de la Commune pour évoquer les problématiques liées à l'artisanat et réfléchir aux solutions que l'on pourrait y apporter.	Sans commentaire.	
Avis du Centre National de la Propriété Forestière, du 8 juillet 2024, avis défavorable sous réserve de prise en compte dans le document final.		
Demande que la réglementation des coupes et abattage d'arbres soit retranscrite dans le PLU ("va concerner de nombreux petits propriétaires").	Il appartient en effet au PLU (et à la Commune) de rappeler les dispositions applicables.	
"Cette phrase n'a pas de caractère explicite et nous vous demandons de l'enlever" : la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.	Cette disposition a été demandée par la DDT, SNE, etc.	

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propriétaire municipal
Avis de Seine-et-Marne Environnement, du 21 mai 2024		
Étendre la zone Nzh de compensation de la pièce d'eau de loisirs sur le site de Varailles.	Oui : elle fait partie des compensations.	
Ne pas dissocier les zones humides avérées des enveloppes d'alerte de classe A, car elles concernent le même milieu.	Oui.	
Le zonage Azh n'est pas identifié au plan de zonage.	On a effet simplifié le plan de zonage.	
Souhaite voir généraliser la libre circulation de la petite faune (clôtures).	Disposition prise en compte.	MURET + GRILLAGE DEJA AU PLU
La réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :		
- être posées à 30 cm au-dessus du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m, - n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, - être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné.	Disposition prise en compte dans le règlement.	
Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, non consultée		
Avis de l'Institut National des Appellations d'Origine, du 5 juin 2024		
N'a pas de remarque à formuler sur le dossier.	Sans objet.	
Avis de la SNCF, du 22 mai 2024		
Demande le déclassement des EBC et l'actualisation de la fiche des servitudes.	Oui.	
	*	
	*	

• Autres personnes publiques consultées :

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propositions de la commission au conseil municipal
Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur le projet de PLU de Sainte-Colombe (77), en date du 31 juillet 2024		
L'Autorité environnementale recommande de :		
(1) Reprendre le projet d'OAP en exposant dans sa présentation : - les attendus au regard de la programmation, des besoins identifiés et des conséquences de mise en œuvre ; (1) - les conditions d'aménagement des sous-secteurs de cette OAP ; - les mesures définies pour préserver les cônes de vue dans le secteur concerné.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	CONES DE VUES A RESPECTER
(2) Produire les documents ayant recueilli la position du public et le bilan de la concertation présente lors du conseil municipal du 8 avril 2024.	Le bilan de la concertation est joint en annexe à la délibération du 8 avril 2024.	
(3) Compléter le dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement en l'assortissant d'indicateurs pertinents des évolutions souhaitées et en identifiant des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs ;	Oui.	
(3) Compléter le résumé non technique par l'iconographie présente en page 144 du fascicule d'évaluation environnementale.	Que veut-on dire ? L'iconographie en question EST dans le résumé non technique (page 145).	
(4) Compléter le RP par une analyse détaillée de chacun des documents de rang supérieur, notamment le PCAET, pour exposer comment le PLU y répond ; Préciser au regard des dispositions du PCAET rappelées en annexe du présent avis comment le PLU les decline.	Oui.	
(5) Revoir les ambitions d'accueil de nouvelles populations pour les faire correspondre à des hypothèses plus réalistes ; Préciser les actions envisagées pour réduire le nombre de logements vacants et la consommation d'espaces naturels ;	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs inclus dans l'OAP à l'expression de besoins effectivement constatés, en lien avec une reprise de la croissance démographique et une mobilisation des logements vacants.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
(6) Revoir à la baisse la consommation d'espace du PLU pour l'inscrire dans la trajectoire voulue par la loi Climat et résilience en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
(7) Réaliser un inventaire de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques sur le secteur de l'OAP afin de définir les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou, à défaut, compenser les impacts du PLU, notamment pour garantir au moins le maintien, voire renforcer les continuités écologiques entre les espaces naturels et boisés situés de part et d'autre du secteur.	L'OAP de la rue aux Mulets est supprimée.	
(8) Présenter dans le détail les risques liés à la présence de cavités souterraines, leur localisation et les mesures visant à éviter et à défaut à réduire ces risques pour la population.	Oui (voir les anciennes cartographies).	

NOTA BENE : page 14 de l'avis. "Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Nonville envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-du-rable.gouv.fr"

Observations	Commentaires du bureau d'études	Propriétaire municipal
Avis du SMEP du Grand Provinois, néant.		
Avis de RTE, en date du, le 21 mai 2024.		
La commune est concernée par la ligne 63kV N01 ÉGLANTIER PÉCY LES ORMES		
Le plan des servitudes : "après étude du plan des servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés".	Oui.	
Liste des servitudes : Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est - 66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE Tel. 01 45 73 36 00	Cette adresse sera ajoutée au tableau des servitudes.	
Aucun ouvrage du RPT ne se situe à proximité des Orientations d'Aménagement et de Programmation.	En effet.	
Aucun ouvrage du RPT ne se situe à proximité d'emplacements réservés.	En effet.	
Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés : la bande de 20 m sans EBC de part et d'autre de l'axe des lignes est bien prise en compte.	En effet.	
Avis des Communes limitrophes, néant.		
Avis d'Ile-de-France mobilité, néant.		
Avis de l'Agence Régionale de Santé, néant.		
Avis de la DRIEAT, néant.		

*

* *

RECOMMANDATIONS

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 reprécisant bien les conditions de constructibilité, et reconstruire 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 ;

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

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

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Toutefois, elle reclasse le secteur 1AUd en zone UB, pour tenir compte des régimes de participations instaurés pour viabiliser la rue aux Mulets.

3 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 ;

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation, avec une augmentation du nombre de logements en reconversion sur le site de l'ancienne usine LIR.

4 Envisager le passage de N en UX du secteur de la parcelle 193 (entreprise PAREAU, travaux d'élagage, d'abattage, de broyage forestier, d'essouffrage 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 ;

Réponse : la Commune ne donne pas suite à cette recommandation, compte tenu de l'absence de permis de construire sur la parcelle susvisée.

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

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

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 ;

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

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

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

8 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 ;

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

9 Supprimer l'emplacement réservé n°1 ;

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

10 Reclasser de N en Nca des parcelles E6, E 7, E 374, YD 1 et YD6 au profit de l'entreprise IMERYS.

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est corrigé sur ce point.

EMET LA RESERVE SUIVANTE

Ajouter au contenu littéral d'une OAP thématique 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.

Réponse : la Commune souscrit à cette recommandation. Le PLU est complété sur ce point. Mais le projet de vente du chemin rural est abandonné.