



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Meaux, le 11 JUIN 2024

Service territoires, aménagement et connaissances
Unité planification territoriale nord
Affaire suivie par Nadine Coudré
Chargée de planification territoriale
Courriel : nadine.coudre@seine-et-marne.gouv.fr

Le sous-préfet de Meaux

à

Madame la maire de
COULOMBS-EN-VALOIS

Objet : avis de l'État sur le projet d'élaboration de PLU arrêté de la commune de Coulombs-en-Valois

Références : STAC 2024 – 88

Pièces jointes : liste des SUP en date du 22/12/2023
avis de RTE en date du 16/01/2024
avis du Département + annexe technique du 08/03/2024
avis de l'ARS en date du 15/04/2024
fiche T7

Par délibération en date du 29 août 2023, le conseil municipal de la commune de Coulombs-en-Valois a arrêté un projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu complet le 13 mars 2024.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 22 novembre 2021 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1. PROCÉDURE

1.1. Les modalités de la concertation

La délibération du 29 août 2023 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 9 avril 2021 prescrivant l'élaboration du PLU. Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

1.2. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement, dès le début, et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

La commune de Coulombs-en-Valois est concernée par le site Natura 2000 « *Bois des Réserves, des Usages et de Montgé* ». Le projet de PLU est, en conséquence, directement soumis à évaluation environnementale. ***L'avis de l'autorité environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte dans le PLU.***

1.3. **La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

En application de l'article L.112-1 du Code rural, la CDPENAF émet un avis sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où le projet de PLU de Coulombs-en-Valois comporte des STECAL et régit en zone A et N les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation, il est soumis à l'avis de la CDPENAF, en application des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme. ***L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.***

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

Le contenu du PLU

a) **Le rapport de présentation**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic figure bien dans le présent projet de PLU.

Ce même article prévoit que le rapport de présentation (RP) soit enrichi d'« *une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis...* » et qu'il expose « *les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

En l'espèce, en pages 16 et 17 du livret D (pièce 1.4), le rapport de présentation recense et illustre, à l'aide de cartographies, les parcelles urbanisables sur la commune. Il analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en distinguant le potentiel foncier issu de « *dents creuses potentielles* », des possibilités de « *mutabilité, de densification et de renouvellement* », **ce qui répond à la demande.**

Il paraît intéressant de souligner l'étude qui est faite des bâtis existants et la particulière attention, critique et constructive, portée sur l'architecture, notamment contemporaine, de piètre qualité, mais aussi sur la nature des matériaux utilisés, de plus ou moins bon augure, qui dénaturent et mettent en péril le patrimoine communal.

En page 12, partie D du rapport de présentation, la commune présente une analyse sur les consommations d'espaces, réalisée entre 2010 et 2020. Elle précise que, sur cette période, elle ne compte aucune construction à vocation d'habitation en extension de son territoire, hormis les projets agricoles, **ce qui est positif.**

En revanche, l'analyse de l'évolution ne porte pas sur les dix années précédant l'arrêt du PLU, comme requis par le Code de l'urbanisme dans son article L.151-4. Il conviendra d'actualiser cette analyse, afin de répondre complètement et précisément à cette demande.

Selon ce même article, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides, électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le projet de PLU recense, commente et illustre, par des photographies, l'ensemble des places de stationnement dévolues aux voitures sur le domaine public, celles estimées « abusives » et celles en projet (Pièce 1.1-partie A p39 et40). **Toutefois, concernant le stationnement avec bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides, ou à destination des personnes à mobilité réduite, ou pour les vélos, aucune information n'est disponible. De même, si un rappel à la Loi ALUR est présent dans l'encart 3.6.2 « Synthèse et enjeux » sur les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement, celles-ci ne sont pas évoquées, ce qui ne répond pas totalement au dernier alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Cela doit être corrigé.**

Enfin, le périmètre du SCoT Marne-Ourcq a évolué. En effet, un SCoT a initialement été élaboré par le Syndicat Mixte Marne-Ourcq, pour l'ensemble de son périmètre, composé de 41 communes et 2 intercommunalités :

- les 22 communes du Pays de l'Ourcq
- les 19 communes du Pays Fertois.

Or, depuis la fusion au 1^{er} janvier 2020 de la CC Pays du Pays de Coulommiers et celle du Pays Fertois, devenues CA Coulommiers Pays de Brie, le SCoT Marne-Ourcq s'applique désormais sur un seul périmètre, celui de la CC Pays de l'Ourcq. **Ces informations sont globalement reprises dans le rapport de présentation.**

En outre, **ce document stratégique a fait l'objet d'une évaluation, par délibération du Conseil communautaire n° 2023-02/11 en date du 3 février 2023, ce qu'il conviendra de préciser dans le rapport de présentation.**

En partie D « justifications », chapitre 1.1 sur l'articulation du projet avec les autres documents, **il convient d'indiquer que le SCoT est intégrateur des plans et programmes de rang supérieur cités. Le PLU doit se reporter uniquement à ce document d'urbanisme pour vérifier sa compatibilité.**

Pour être conforme à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit être corrigé et complété sur l'ensemble des points relevés, et particulièrement concernant l'analyse de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis les dix dernières années.

b) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations générales exigées par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, modifié en 2021 et 2023, à l'exception de l'orientation générale concernant les réseaux d'énergie. Celle-ci est bien citée dans le chapitre « Cadre du PADD » qui reprend la définition du CU mais **elle devra concrètement être abordée à l'échelle de la commune pour répondre en totalité à cette exigence.**

Le PADD fait mention de la protection des zones humides dans le point 2 de l'axe 1, objectif 2.2. **Il convient de rappeler la nécessité d'identifier les zones humides (ZH) et de la démarche « éviter, réduire, compenser ».**

c) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU doit obligatoirement comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux.

En l'espèce, le projet de PLU de Coulombs-en-Valois comporte trois orientations d'aménagement et de programmation dont 2 sectorielles et 1 thématique :

1. « Urbanisation du bourg-centre »
2. « Valorisation paysagère de la Coulée verte ou Vallon du ru de la Pissotte »
3. « Structuration du territoire »

Cette obligation est donc respectée.

d) Le règlement et plans de zonage

Ces documents appellent de notre part plusieurs observations qui sont détaillées ci-dessous et dans les chapitres thématiques du présent avis.

Zonage

- zone AM : **les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole doivent être identifiés au titre de l'article L.151-11 CU et non par un zonage spécifique,**
- de grandes parcelles ont été classées en zone Aph. **Il serait bienvenu de voir préciser s'il existe actuellement des projets de champs photovoltaïques sur ces parcelles, la façon dont ces dernières ont été fléchées et justifier la pertinence du choix du zonage.**

Ces points affectant le zonage devront être éclaircis et précisés au vu de ces remarques.

Règlement

Le règlement de la zone N ne peut permettre l'hébergement hôtelier, au risque de constituer un STECAL, et donc induire de la consommation d'espace ; ainsi cette destination ne peut être autorisée en zone naturelle. Ceci est à corriger.

Eaux usées

La STEP rencontre des difficultés à traiter les eaux, du fait d'une laiterie qui y est également raccordée, cette dernière engendrant un dépassement de la capacité de la station à traiter la charge polluante (+ 121 %). La station rencontre également des difficultés à traiter correctement l'azote et sa production de boues est assez faible.

Sans résultat concret dans l'évolution de la gestion des effluents de la laiterie (déconnexion, prétraitement...), le développement urbain ne paraît pas envisageable sans aggraver cette situation. Pour mémoire, une aggravation de la situation conduirait à une mise en demeure demandant de reconstruire la station. En effet, la station est non-conforme en performance depuis au moins 2 années consécutives. Si l'année 2024 conduisait à une 3^{ème} année, cela ferait basculer le système en « non-conformité en équipement ». **Il apparaît urgent pour la commune de se saisir de ce problème récurrent, en amont d'une urbanisation future.**

Emplacements réservés

La commune comprend plusieurs projets d'emplacements réservés.

Nous nous interrogeons sur les emplacements réservés 14 et 16 – Chemins en cœur de boisements. Les deux chemins sont situés dans des parcelles situées en EBC, ce qui peut rendre difficile leur mise en œuvre (délivrance impossible d'une autorisation de défrichement). **Ce point doit être vérifié et précisé.**

Espèces exotiques invasives

Le chapitre « Espèces exotiques envahissantes », se trouvant dans l'annexe du règlement, est à compléter avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France du CBNBP.

e) Annexes

Classement sonore

Aucune carte, ni arrêtés ne sont présents en annexe concernant le classement sonore (directive nationale), pas plus que les cartes de bruits stratégique (directive européenne). **Il conviendra, en conséquence, d'ajouter (pièces jointes) :**

- **la carte de bruit stratégique de 4^{ème} échéance, approuvée en 2023,**
- **la carte du classement sonore des voies routières et ferroviaires sur la commune de Coulombs-en-Valois,**
- **l'arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24, portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et autoroutières non concédées, ainsi que ferroviaires,**

- ***L'arrêté n° 2022/DDT/SEPR/89, portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires.***

Eaux pluviales

Les annexes sanitaires et les plans des réseaux d'assainissement sont bien présents.

L'étude du zonage eaux pluviales et du schéma de gestion des eaux pluviales a été entamée en 2020, par la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq. ***Une fois le zonage eaux pluviales approuvé, après enquête publique, il devra être annexé au PLU.***

Les annexes sanitaires précisent la gestion des eaux pluviales attendues. Celle-ci est reprise dans le règlement.

Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du CU, le projet de PLU comporte un recueil récapitulatif des servitudes d'utilité publique, textes et plans s'y rapportant (Pièce 6). ***Toutefois, ces documents sont incorrects ou incomplets, par endroits.***

Concernant les canalisations de transport :

- ***les documents n'évoquent pas la présence des canalisations de transport de gaz (GRTgaz) sur le territoire de la commune sauf dans les annexes relatives aux servitudes. De ce fait, les contraintes d'urbanisme liées à la présence de ces canalisations (construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH) ne sont pas abordées,***
- ***il n'est pas fait mention de l'arrêté préfectoral n° 16/DCSE/SERV/36 du 01/04/16 instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, sur le territoire de la commune. En revanche, cet arrêté et sa cartographie figurent bien dans les annexes. Ces contraintes mériteraient d'être intégrées dans le règlement,***
- ***la liste des SUP est erronée, car l'arrêté préfectoral précité correspond aux servitudes de type I1 et non I3.***

Il convient de vérifier et de corriger ces points relatifs aux canalisations de transport.

En outre, les documents associés au PPRT relatif au stockage de gaz STORENGY sont incomplets. En effet, seule la planche 0 de la carte de zonage réglementaire est présente. Les autres sont manquants. L'arrêté préfectoral portant approbation du PPRT, le règlement, les cartographies annexes et le cahier de recommandations sont manquants. ***Ces documents doivent être ajoutés aux annexes. Ils sont téléchargeables directement depuis le site de la DRIEAT :***

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/contexte-en-ile-de-france-a4653.html>

La commune est également concernée par la servitude T7 portant sur les obstacles de grande hauteur (> 50 m de haut). ***Vous trouverez ci-joint une fiche décrivant cette servitude, que je vous invite à joindre en annexe au PLU (servitudes d'utilité publique).***

De plus, contrairement à l'information notée dans le document SUP, page 9, le territoire de Coulombs-en-Valois n'est pas concerné par le périmètre des 15 km du VOR de Châtillon-sur-Marne (situé sur la commune de Courmont-02). Ce point doit être supprimé.

Enfin, s'agissant du réseau de transport d'électricité, ***les remarques figurant dans l'avis RTE ci-joint seront également à prendre en compte.***

Le projet de PLU doit être mis à jour, complété et corrigé, pour tenir compte des remarques relatives aux servitudes d'utilité publique. Il conviendra notamment de se reporter à la liste des servitudes jointe en annexe, et de se rapprocher des gestionnaires concernés pour obtenir les fiches manquantes.

2.1. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La commune de Coulombs-en-Valois fait partie du périmètre du SCoT Marne-Ourcq, qui a été approuvé le 6 avril 2017. C'est donc au regard des orientations et des dispositions contenues dans ce SCoT, en lieu et place du SDRIF, Schéma directeur de la région Île-de-France, que doit être examinée la compatibilité du PLU.

I. Organiser l'armature urbaine et la mobilité

Organiser le développement urbain

La commune de Coulombs-en-Valois est identifiée par le SCoT Marne-Ourcq comme « *bourgs et villages* », ceux-ci structurant l'espace rural et assurant « *le maintien de leur caractère rural (agriculture, artisanat, tourisme et loisirs), notamment par une modération de la consommation foncière* » (prescription P3 du SCoT Marne-Ourcq).

Concernant l'extension modérée des bourgs et villages, les objectifs poursuivis par le SCoT Marne-Ourcq sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels, et donc d'éviter l'accroissement des déplacements. Le SCoT Marne-Ourcq fixe plusieurs orientations pour que leur développement s'opère prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Le territoire de Coulombs-en-Valois, qui s'étend sur 2253,20 hectares, se compose d'un bourg, situé presque au centre du territoire communal, de cinq hameaux, Certigny situé à l'ouest du centre-bourg, Vasset, Vaux-sous-Coulombs, Bremoiselle, et Hervilliers localisés au nord du centre-bourg, ainsi que de quelques fermes isolées.

Pour accueillir ses nouvelles populations, la commune de Coulombs-en-Valois projette d'urbaniser prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante (dents creuses) du centre-bourg, ainsi que des hameaux de Certigny et Bremoiselle, et s'attache à préserver les autres hameaux du territoire, tel que le préconise le SCoT.

Densités

À l'horizon 2030, le PLU doit ainsi permettre une augmentation minimale de 10 % :

- a) de la densité humaine (somme de la population et de l'emploi, divisée par la superficie de l'espace urbanisé de référence à la date d'approbation du SDRIF), soit 11,68 hab. + empl./ha, ce qui représente 69 pers./emplois au moins. La commune espère une centaine d'habitants/emplois en plus mais ne propose pas ses calculs. **Il conviendra de compléter l'étude de densification par la réceptivité de tous les potentiels identifiés.**
- b) de la densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logements divisé par la superficie des espaces dédiés à l'habitat à la date d'approbation du SDRIF), soit 4,69 logts/ha et donc au moins 26,48 nouveaux logements à réaliser. L'identification des potentiels de densification réalisée par la commune semble répondre à cet objectif. Le projet de PLU mentionne même atteindre 15 % de densification. Malgré tout, **la réceptivité des capacités de densification est nécessaire pour vérifier cette affirmation.**

Dans le rapport de présentation, la commune assure que la densité humaine et celle des espaces d'habitat sont respectées, voire font mieux que les obligations du SCoT. **Toutefois, le projet de PLU devra présenter le calcul de l'espace urbanisé de référence et démontrer l'augmentation minimale de 10 % des densités, humaine et moyenne des espaces d'habitat, pour justifier de la compatibilité du projet avec le SCoT sur ces points incontournables.**

En conséquence, la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec la prescription P42 du SCoT doit être complétée par des calculs détaillés.

Consommations d'espaces

Pour rappel, une extension de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs et des villages » est permise par le SCoT, à l'horizon 2030. Pour le repérage des extensions, il convient de se baser sur le classement du MOS IdF 2012, données relatives au mode d'occupation des sols (IAURIF), conformément aux préconisations du SCoT (p. 45 du DOO).

En l'espèce, sur les 2 ha permis par le SCoT, déduction faite de la mutualisation pour la ZAE d'Ocquerre, la commune fixe son objectif de modération de la consommation d'espaces à 1,20 ha, ou 1 ha (PADD), ou encore 0,88 ha (rapport de présentation). De plus, **certaines consommations d'espaces n'ont pas été comptabilisées**. Il s'agit des emplacements réservés 10, 11, 13 et potentiellement le 12, pour lequel nous nous interrogeons sur son zonage N. **Ces points doivent être éclaircis et mis en cohérence, bien que le projet de PLU semble, au vu de ces éléments, respecter le potentiel que lui permet le SCoT. L'objectif de modération mentionné dans le PADD doit être mis à jour en conséquence.**

En outre, dans le hameau de Boyenval, une zone UE est prévue sur une parcelle comprenant quelques arbres, derrière une bâche incendie. Or, **aucun projet sur cette parcelle n'apparaît justifier, en l'état du dossier présenté, cette consommation d'espace. Ce point doit être éclairci.**

Par ailleurs, dans le hameau de Certigny, la zone UE coupe une parcelle agricole en deux et laisse une partie isolée à l'intérieur du hameau alors qu'aucune activité ne semble exister aujourd'hui (photo aérienne de 2024). **Rien ne dit si une activité est prévue sur cette parcelle, et rien n'explique cette localisation isolant une parcelle agricole. Ce point doit être éclairci.**

De plus, chapitre 4 du rapport de présentation (pièce 1.1), il semblerait que des « constructions récentes » (selon la légende), représentées en bleu ciel sur les cartes, aient vu le jour sur les hameaux, en extension de l'urbanisation. Il est précisé que le terme « récentes » s'entend depuis les années 60, **ce qui ne paraît pas très réaliste et devra être corrigé. Il doit être également précisé si ces constructions sont antérieures à la date d'approbation du SDRIF, à défaut, elles devront être comptabilisées dans les capacités d'extension de la commune, et en particulier les parcelles mentionnées comme « en cours de construction en 2023 » dans certains hameaux. Il est à noter que le SCoT n'autorise pas l'extension des hameaux. Ce point doit être précisé et le chiffrage de la consommation d'espaces mis à jour en fonction de ces éléments, si nécessaire, afin d'apprécier la compatibilité avec le SCoT.**

Enfin, d'après l'INSEE, la population communale s'élevait en 2014 à 614 habitants et se chiffre en 2020 à 566 habitants, soit -1,30 h/an. De surcroît, elle serait de 560 habitants au 1er janvier 2024, creusant davantage le déficit sur 10 ans. Or, dans le présent projet de PLU, la commune se fixe un objectif de 660 habitants à l'horizon 2040, soit +100 habitants et une croissance de la population de 0,70 %/an.

Si l'on considère la période entre 2024 (560 habitants) et 2040 (660 habitants), le taux de croissance annuel serait de 1,16 %/an (d'ici 16 ans). Aussi, cet objectif ne paraît pas réaliste au vu des résultats des 10 dernières années, la moyenne annuelle constatée entre 2014 et 2024 se situant, en effet, à 0,88 %/an. Cette démographie en baisse interroge sur la nécessité d'ouvrir une telle zone à urbaniser, quand bien même le potentiel du SCoT serait respecté, compte tenu de toutes les observations exposées supra.

En conséquence, il conviendra, d'une part, d'actualiser le bilan de la consommation d'espaces jusqu'en 2023, en vérifiant au préalable et en intégrant les consommations générées par les emplacements réservés, d'autre part, de distinguer les constructions antérieures à la date d'approbation du SDRIF de celles qui lui sont postérieures, voire qui sont en cours de construction, afin de pouvoir s'assurer que ce point sur les extensions est réellement respecté.

Le PLU est compatible avec la prescription P3, en ce que la commune prévoit un développement modéré, sans accueil d'activités ou de projet de grande importance. **Cependant, en l'état du dossier présenté, il est difficile d'apprécier la compatibilité des objectifs de densités avec la prescription P42 du SCoT mais aussi les consommations réelles d'espaces. Ces points doivent impérativement être revus.**

Promouvoir un urbanisme durable

Le SCoT prescrit (P10) que les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation et, qu'à cet effet, les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En l'espèce, le projet de PLU de Coulombs-en-Valois comporte trois OAP dont 2 sectorielles et 1 thématique.

L'ensemble des OAP projetées, à fort message environnemental, promet de s'inscrire dans un urbanisme de qualité, tant sur les aspects environnementaux, écologiques, énergétiques, que dans un souci de valorisation du patrimoine bâti ou végétal. **Les propositions sont très complètes, offrent un large panel d'outils vertueux, ce qui est très positif et va dans le sens des politiques publiques de développement durable et des prescriptions P10 et P11 du SCoT Marne-Ourcq.**

Concernant l'OAP n° 1, le projet d'urbanisation qui vient renforcer l'offre en logements au sud-est du bourg, n'est pas très détaillé. L'absence d'OAP, spécifique à cette zone AU, fait réellement défaut. Cela ne permet pas de voir précisément à quoi va ressembler ce projet, s'il sera en accord avec son environnement proche, mais aussi, si les mobilités douces sont bien prises en compte. En effet, ce secteur semble peu accompagné d'aménagements de liaisons douces, pédestres et cyclables, malgré un environnement plutôt favorable, à moins que la carte manque de lisibilité. **Cette remarque devra être vérifiée pour plus de clarté et une meilleure compréhension du projet. Il n'y a pas de légende pour les 5 rectangles, zone AU.**

Si le Code de l'urbanisme est bien respecté, ce secteur aurait mérité une OAP dédiée pour assurer son intégration au reste du bourg.

De plus, sur la légende de la carte de l'OAP 1, présentée en pièce n° 3.2, n'apparaît pas la flèche noire en pointillés qui va en direction du sud de la zone AU. **Elle devra être ajoutée en légende afin d'en connaître sa signification et être en mesure de pouvoir en estimer sa parfaite cohérence avec le projet, mais surtout avec la prescription P10 du SCoT.**

II. Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

Développer les activités économiques locales

L'objectif inscrit dans le SCoT est de « *renforcer les fonctions économiques historiques du territoire tout en recherchant une diversification du tissu économique local en s'appuyant sur des filières porteuses, en partenariat avec les acteurs économiques locaux, départementaux, et régionaux* ».

La commune de Coulombs-en-Valois participe, à hauteur de 1,2 ha, à la mutualisation pour la ZAE d'Ocquerre.

Le développement du tourisme, quant à lui, trouve son sens dans l'OAP thématique n° 3 « Structuration du territoire », ce qui répond à la prescription P16.

Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations

Le rapport de présentation fait un état des lieux et une analyse socio-démographique de la commune en 2020, ce qui est satisfaisant.

La commune de Coulombs-en-Valois fait partie de la CC Pays de l'Ourcq (CCPO). Cette communauté de communes ne comptant pas plus de 50 000 habitants, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Elle n'est pas, non plus, dans l'obligation de se doter d'un PLH. Aussi, en l'absence d'un PLH, le PLU doit prendre en compte les obligations du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), qui a été adopté le 7 mai 2024, fixe à la CCPO, pour la période 2024-2029, un objectif de production de 54 nouveaux logements par an dont 1 logement locatif social (LLS), *a minima*. **Le rapport de présentation doit indiquer ce cadrage régional.**

III. Réduire l'impact foncier des projets de développement

Le SCoT précise que « *Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, il convient de connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes* ».

Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)

La prescription 36 du SCoT Marne-Ourcq stipule que, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes doivent, en phase de diagnostic, effectuer « *un inventaire des disponibilités et potentialités dans le tissu urbain existant* » (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants, etc.). Le SCoT attend également de cette analyse la précision de « *la faisabilité de leur réemploi* ».

L'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat en dehors des parties centrales (c'est-à-dire en extension de l'urbanisation) est conditionnée à la réalisation de l'étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis, justifiant les besoins d'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, des règles permettant l'utilisation de ces potentialités à plus ou moins long terme sont mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux.

En l'espèce, les prescriptions P36 et P37 sont respectées, au travers de l'analyse générale dans le rapport de présentation, comme détaillé plus haut.

IV. Garantir le bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire

Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire

En application du SCoT, les communes doivent identifier, au sein de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Ceux-ci devront faire l'objet d'un classement spécifique dans les documents d'urbanisme.

Les collectivités compétentes s'engagent également à identifier les réservoirs de biodiversité présents sur leur territoire et à mettre en œuvre des mesures de protection adaptées à ces milieux, en prenant en compte les éventuelles activités présentes sur ces sites. Les collectivités s'engagent également à préserver les espaces boisés et naturels identifiés sur la carte de destination générale du SDRIF mais également à identifier les espaces naturels et boisés à protéger dans leur document d'urbanisme.

Deux ZNIEFF de type I « *La Campenne* » et « *Carrière souterraines de Coulombs* » ainsi que deux ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire de Coulombs-en-Valois. **Le rapport de présentation en fait état** (livret 1.2 p44), illustrée par la planche cartographique n°5.

La commune est également concernée, à son extrême sud, par la zone Natura 2000 « *Bois des Réserves, des Usages et de Montgé* ». Ladite page 44 renvoie au document « *Évaluation environnementale* » qui constitue la pièce 1.5. **Le site est effectivement évoqué en pages 58 et 59.**

Il apparaît toutefois que ce site Natura 2000 est classé en zone Nn au PLU. Or, il est indiqué dans le règlement global de la zone Nn, que les comblements de dépressions et le nivellement d'ornières ne sont pas autorisés, alors même que le règlement de la zone Nn autorise par ailleurs les exhaussements et affouillements de sol, ce qui est incohérent. De plus ces dernières dispositions semblent incompatibles avec la préservation d'espèces, telles que le Sonneur à ventre jaune.

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la commune de Coulombs-en-Valois est concernée par la présence d'enveloppes de classes A et B. Les données de la DRIEAT sont bien reprises dans le rapport de présentation. Les zones humides sont bien étudiées dans le rapport de présentation.

Il eût été intéressant de citer quelques articles du Code de l'environnement, au titre des généralités sur les zones humides comme l'article L.211-1 et suivants, L.214-1 et suivants, dont l'article L.214-7-1 qui définit les zones humides au sens réglementaire, l'article R.214-108, etc.

Le projet de règlement doit être revu en conséquence ; en fonction des prescriptions retenues l'évaluation des incidences devra être complétée.

La production d'une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire serait appréciée, quand bien même ce sujet est évoqué dans ce projet.

Le règlement et plans de zonage associés devront être modifiés pour répondre complètement aux prescriptions P51 et P52 du SCoT Marne-Ourcq.

V. Gérer durablement les ressources

Protéger durablement la ressource en eau

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, et son programme de mesures (PDM), ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 6 avril 2022. **Le projet de PU fait bien référence à cette dernière version.**

Tous les aménagements futurs doivent privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales interceptées, sauf impossibilité technique justifiée par une note technique. Il est prévu une gestion minimale décennale de durée 24 heures. La régulation ou le débit de rejet ne peut être supérieur à 2 l/ha/s. **Il conviendrait de préciser que ce rejet ne devra être effectif qu'au-delà des pluies courantes (de l'ordre de 10 mm). Ces dernières doivent être gérées à la parcelle sans rejet vers l'extérieur.**

Une pluie de retour 10 ans semble faible au vu des derniers événements climatiques. **Il conviendrait de retenir une pluie de retour 20 ans.**

De plus, dans l'OAP sectorielle n° 1, est prévu un projet résidentiel structurant dans le bourg de Coulombs-en-Valois. En fonction de la surface du projet, et de celle de son bassin versant intercepté, ce projet serait susceptible d'être soumis à minima à déclaration vis-à-vis de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations ouvrages, travaux et activité de l'article R. 241-1 du Code de l'environnement.

Il convient donc de tenir compte de la disposition 3.2.6 du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui prévoit que tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration, au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.241-1 du Code de l'environnement, les principes et objectifs suivants doivent être respectés : « la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être, le plus possible, recherchée, pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes ».

Enfin, pour des pluies de période de retour supérieure à 30 ans, ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte, pour des pluies de période de retour inférieure à 30 ans, considérant les impacts du projet d'aménagement qui ne pourront pas être réduits, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées).

Toitures-terrasses

Le règlement du PLU est trop restrictif, en matière de toiture, pour toutes les zones, et empêche, a priori, la mise en place de toitures-terrasses qui contribuent à assurer la gestion des eaux pluviales à la source. **Il conviendra d'élargir à cette possibilité**

Maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé

1 – Les risques naturels

a) Inondation

Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation, en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'État et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

La commune de Coulombs-en-Valois est située dans l'emprise du PAPI de la Seine-et-Marne francilienne, signé le 10 décembre 2014.

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral publié au Journal officiel de la République française le 7 avril 2022.

b) Retrait-gonflement des argiles

En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n° 2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation, spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol, préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

La carte des retraits-gonflement des argiles, modifiée en fin d'année 2019, a été arrêtée le 22 juillet 2020. Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité pour les constructions de réaliser une étude géotechnique.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

De plus, le ministère de la Transition écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la Loi Elan : « *Construire en terrain argileux. La réglementation et les bonnes pratiques* ». Cette plaquette n'est pas disponible en annexe du dossier de PLU, contrairement à ce qui est indiqué en page 8 du règlement. **Elle est téléchargeable ici et devra être intégrée au dossier :**

https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

Le rapport de présentation (Partie B, p24) pourrait être complétée par les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1 janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte. Cette remarque s'applique également à la page 27 de la pièce 4.2 (annexe).

En synthèse, le projet de PLU appelle des justifications quant à sa compatibilité avec le SCoT Marne-Ourcq, appuyant sur corrections et compléments demandés, notamment les calculs des densités qui permettent de justifier les extensions d'urbanisation.

CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet, au projet de PLU de Coulombs-en-Valois, arrêté par délibération du 29 août 2023, un **avis favorable, sous réserve expresse** de la prise en compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis et, en particulier, celles relatives à la pleine compatibilité du PLU avec le SCoT Marne-Ourcq, notamment concernant les calculs des densités et la consommation d'espaces.

Ces modifications ne nécessitent, a priori, pas un nouvel arrêt du projet de PLU et devraient pouvoir être mises en œuvre après l'enquête publique de la procédure en cours. Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1er janvier 2023, **prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme**, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.

Merci par votre attention,

Le sous-préfet,



Nicolas HONORÉ

OBSERVATIONS DE FORME

Une coquille s'est glissée dans la numérotation des 4 parties A, B, C et D du rapport de présentation. La partie D (1.4) « Rapport de justification », est intitulée C en page de garde, ce qui prête à confusion.

Quant à la partie 1.3 « Planches cartographiques », celle-ci ne comporte pas l'indication « Partie C » en page de garde. **Il conviendra de corriger ces coquilles.**

Nuisances

Dans la partie B (1.2), page 60, l'emprise de part et d'autre de l'infrastructure ferroviaire est de 250 m et non de 100 m, ce qui doit être rectifié. L'emprise représentée sur la planche cartographique n° 7 est correcte cependant.

De plus, il convient de remplacer la référence à l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/SEPR/272 du 21 décembre 2018, qui n'est plus d'actualité, par l'arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SEPR/24. En effet, l'arrêté de 2018 porte approbation des cartes de bruits stratégiques (CBS) de 3^{ème} échéance. Or, nous en sommes désormais à la 4^{ème} échéance dont les cartes de bruit stratégique ont été approuvées par l'arrêté de 2023.

Cours d'eau

- les cours d'eau sont bien protégés dans ce projet de PLU mais le plan de zonage, établi à l'échelle communale, ne fait pas apparaître les cours d'eau. **Ceux-ci doivent être ajoutés au document,**
- si les routes sont bien représentées sur les plans de zonage, ce n'est pas le cas de la ligne LGV, zonée en Aph. **Il conviendra d'y remédier,**

Eau potable

La commune de Coulombs-en-Valois est alimentée en eau potable par le forage (code BSS 01558X0049, indice national BSSOOLQEU) nommé « Chamigny 2 » sur la commune de Chamigny.

Dans notre base de données, il n'y a pas de forage AEP recensé sur le territoire communal.

Dans la pièce n° 1.2, rapport de Présentation, partie B :

- page 36, il est fait mention de plusieurs captages. **A noter que les forages « Crouy-sur-Ourcq 1 », « Germigny-sous-Coulombs 1, Baboulard » et « Germigny-sous-Coulombs 2, Baboulard » ont été abandonnés en 1988 pour le premier et en 2017 pour les deux autres ;**
- page 37, les forages à usage agricole, qui ont été déclarés au cours de l'élaboration du PLU, sont listés. **Pour information, l'EARL D'HERVILLIERS a déposé en préfecture, le 21 novembre 2020, un dossier de déclaration pour la création d'un forage, pour alimenter en eau une exploitation agricole sur le territoire communal. L'exploitation a obtenu l'accord le 22 février 2021 par la préfecture.**

