

Paris, le 6 mars 2024



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

Madame le Maire
Catherine BOUDOT
EN MAIRIE
2 place de l'Église
77840 COULOMBS-EN-VALOIS

N/ Réf. 2024_ST_045_ES_LB

**Objet : Elaboration du PLU de COULOMBS-EN-VALOIS
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France**

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet d'élaboration du PLU de votre commune, arrêté le 29 août 2023. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 13 décembre 2023.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet nombre de remarques qui portent sur les points suivants :

- I. La procédure en elle-même**
- II. La zone AU**
- III. Les emplacements réservés (ER)**
- IV. Le zonage et son règlement**
- V. La consommation d'espace**
- VI. Les circulations des engins agricoles**
- VII. Les zones humides**
- VIII. Élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU**

--oOo--

I. La procédure en elle-même

Selon le code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme implique une consultation des personnes publiques associées. Aussi, selon les articles L.153-11, L.132-7 et L.132-13 du même code et afin que la consultation ait lieu, la délibération prescrivant l'élaboration de ce document d'urbanisme doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Chambre d'agriculture fait partie.

Il s'avère que notre Compagnie a pris connaissance de cette procédure lors de la réception du dossier arrêté pour avis. Nous n'avons pas été notifiés de

la prescription d'élaboration, ni associés à aucun stade de la procédure comme la loi le prévoit.

Aussi, nous constatons une erreur de procédure.

II. La zone AU

A la lecture du plan graphique, notre Compagnie constate la présence d'une zone AU (à urbaniser) à vocation résidentielle d'une superficie de 0,88 hectare située entièrement sur un espace agricole. Nous concevons que le développement urbain nécessite, dans certains cas, l'extension de l'espace urbanisé communal lorsque les possibilités de densification se trouvent limitées : ce n'est ici pas le cas. Nombre de dents creuses sont observables via une lecture rapide du tissu bâti. Se trouvent également sur le territoire communal plusieurs bâtisses anciennes pouvant être réhabilitées en plusieurs logements de qualité. Tout ceci peut aisément répondre aux besoins des 40 logements nécessaires à la commune sans venir ponctionner les terres agricoles.

Autre conséquence de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation, elle entraîne le classement des parcelles C473 et C474 (0,2 ha), actuellement déclarées agricoles au RPG 2022, en UB car enclavées entre l'espace urbanisé existant et la future zone urbanisée. En d'autres termes, c'est 0,20 hectare supplémentaire qui entre dans le calcul de la consommation.



Ainsi, la zone AU engendre en tout $0,88 + 0,20 = 1,08$ hectares de consommation d'espace.

III. Les emplacements réservés (ER)

Ce projet de PLU prévoit 10 emplacements réservés dont 5 se situent sur des espaces valorisés par l'agriculture.

- L'ER n°1 d'une superficie de 1,39 hectares est destiné à la réalisation d'une voie de délestage. Nous nous interrogeons sur sa réelle nécessité au vu du nombre de véhicules traversant Coulombs-en-Valois. Nous demandons la sauvegarde de ces presque 1,4 hectares d'espace cultivé, par le retrait de ce projet.
- L'ER n°5 d'une superficie de 0,07 hectare est destiné à la réalisation d'une liaison douce. Le tracé de celle-ci induira un délaissé agricole incultivable. Nous demandons la suppression de cet emplacement réservé doublement impactant pour l'activité agricole.
- L'ER n°6 d'une superficie de 0,07 hectare est destiné à l'accueil d'un nouveau pôle scolaire. Au-delà du fait que ce projet consommera encore de l'espace agricole, notre Compagnie s'interroge quant au choix de son

emplacement. En effet, ce projet se situe exactement à l'entrée d'une exploitation agricole. Un tel emplacement aura pour conséquence de voir la circulation se complexifier davantage aux heures d'entrée et de sortie d'école avec bon nombre de véhicules (voitures, bus scolaires, engins agricoles) qui devront emprunter une voie communale particulièrement étroite et contrainte. Ce lieu est d'ailleurs un point noir en termes de circulation et surtout de sécurité des usagers.

- L'ER n°9 d'une superficie de 0,10 hectare est destiné à renforcer l'entrée de ville. Notre Compagnie s'interroge sur le type d'aménagement envisagé qui nécessite de réduire l'espace agricole.
- L'ER n°10 d'une superficie de 0,08 hectare est destiné à l'agrandissement du cimetière.

IV. Le zonage et son règlement

1 - La zone UE

Le plan de zonage fait apparaître plusieurs zones UE destinées à accompagner l'évolution des activités de ces zones. L'une d'entre elles, située Rue Boyenval parcelle cadastrée D380, se situe sur un espace naturel non artificialisé. Le règlement de cette zone autorise certaines constructions jusqu'à 300 m² de surface de plancher. Nous comprenons les besoins d'extension de certaines activités commerciales, cependant, nous nous demandons pourquoi cette parcelle d'une superficie de 0,23 hectare n'a pas été comptabilisée dans la consommation d'espace.

2 - La zone N

De très nombreuses parcelles cultivées sont classées en zone N (naturelle) dans le plan de zonage. Il importe que le règlement graphique reflète l'affectation réelle des sols. Aussi, nous demandons expressément le reclassement en zone A de toutes les parcelles valorisées par une activité agricole.

Vous classez en Ng (naturelle gaz), les parcelles correspondant aux plateformes techniques de gaz. Certaines de ces zones Ng ne font pour l'instant pas l'objet d'une activité de stockage souterrain de gaz mais d'une activité agricole. Nous demandons, pour les mêmes raisons précédemment citées, le reclassement en A des parcelles valorisées par une activité agricole.

3 - La zone A

La zone A se décompose en plusieurs sous-zonages (A, Am, Aa, Ac) dont le règlement limite très fortement voire interdit toutes constructions liées et nécessaires à l'activité agricole excepté dans des périmètres extrêmement restreints à proximité des corps de ferme en activité. Nous ne pouvons que réprover ce choix.

Nous ne pouvons accepter que seules soient prises en compte les contraintes paysagères et environnementales. Les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. Nous attirons votre attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités suffisantes pour son développement ou sa diversification. Une telle réglementation ne fera qu'obérer toutes possibilités en ce sens ainsi que toute tentative d'installation d'un jeune agriculteur.

Aussi, nous estimons que ces enjeux ne devraient pas uniquement se traduire par une réglementation aussi restrictive de la zone A. Celle-ci devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et

aménagements agricoles. Ceci est essentiel pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune de Coulombs-en-Valois.

Nous vous demandons donc de classer en une seule et unique zone A, toutes les parcelles déclarées agricoles au RPG 2022.

4 – La zone Aph

Nous relevons 4 grandes étendues de parcelles agricoles classées en Aph. Ces zones, selon le règlement écrit, sont propices à l'implantation de centrales photovoltaïques. Y sont donc autorisées les constructions techniques nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation d'un parc photovoltaïque.

La Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France rappelle que le SDRIF interdit ce type d'installation sur les terres agricoles. Nous demandons le reclassement en zone A des parcelles concernées.

V. La consommation d'espace

Le SCoT Marne-Ourcq donne à la commune un potentiel d'extension de son espace urbanisé de l'ordre de 2 hectares.

Si nous résumons tous les points vus précédemment, ce projet de PLU prévoit une zone AU engendrant 1,08 hectares de consommation, 5 emplacements réservés induisant une consommation de 1,72 hectares ainsi que l'instauration d'une zone UE consommant 0,23 hectare.

Ainsi, si l'on additionne le tout, les possibilités d'extension de la commune permises par le SCoT sont largement dépassées. Notre Compagnie tient donc à rappeler que le PLU doit obligatoirement être compatible avec les dispositions du SCoT.

VI. Les circulations agricoles

Notre Compagnie s'étonne de l'absence dans le PLU de diagnostic ou bien d'orientations concrètes au sujet des circulations agricoles, lesquelles, au regard de leurs enjeux et leur état actuel, doivent impérativement voir leur fonctionnalité améliorée. En effet, plusieurs exploitants agricoles nous ont fait part de leur difficulté à circuler avec leurs engins agricoles sur le territoire communal.

Par conséquent, nous demandons la réalisation d'un schéma des circulations agricoles, en concertation étroite avec les agriculteurs présents à Coulombs-en-Valois.

Ce schéma devra être pris en compte lors des nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains (rétrécissement de voie, création de voies douces, etc.) et ce, afin de concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants et d'éviter des conflits d'usage.

VII. Les zones humides

Dans le plan de zonage, nous constatons la présence d'un aplats représentant les zones humides présumées de classe B.

Nous demandons que seules les zones humides avérées de classe A soient représentées sur le plan de zonage et que soient mises en annexes du PLU les autres types de zones humides.

VIII. Élément protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

Le plan de zonage fait ressortir des éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et notamment les vergers.

Aussi, nous constatons que la parcelle cadastrée C464 fait l'objet de cette protection alors que celle-ci est déclarée cultivée en betteraves au RPG 2022. Il apparaît donc une erreur manifeste d'appréciation puisque cette protection ne reflète pas la réalité du terrain. En conséquence, nous demandons le retrait de cette protection sur la parcelle C464.

--oOo--

En conclusion, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la Chambre d'agriculture émet **un avis défavorable** quant à ce projet de PLU.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

✓ Certified by  yosign

